

# **Stadt Gerabronn**

## **Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte Nord“**

### **Fördergrundsätze für private Maßnahmen**

#### **1 Grundlage der Förderung**

Die Zuwendungen werden auf Grundlage der §§ 136 bis 164b Baugesetzbuch (BauGB) und der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung sowie diesen Fördergrundsätzen gewährt. Die zu fördernden Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Gerabronn beschlossene Neuordnungskonzept einfügen. Die Gewährung von Zuwendungen ist eine freiwillige Leistung der Stadt Gerabronn im Rahmen der Städtebauförderung, auf die auch bei Erfüllung aller aufgelisteten Voraussetzungen ausdrücklich kein Rechtsanspruch besteht.

#### **2 Zuwendungsfähige Vorhaben**

- 2.1 Zuwendungsfähig sind die im Folgenden genannten Maßnahmen. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Maßnahmen den Sanierungszielen im Gebiet entsprechen.
  - 2.1.1 Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, durch die Mängel und Schäden im Sinne des § 177 BauGB beseitigt bzw. behoben werden sollen.
  - 2.1.2 Ordnungsmaßnahmen, durch die vor allem die Wohnsituation und das Wohnumfeld verbessert werden sollen. Hierzu zählen beispielsweise der Abbruch von nicht mehr nutzbaren oder untergenutzten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Entsiegelung von Hofflächen.

#### **3 Antragsberechtigte**

Einen Antrag auf Bereitstellung von Fördermitteln können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigte, an deren Grundstück bzw. Gebäude bauliche Maßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie durchgeführt werden, stellen.

#### **4 Zuwendungsvoraussetzungen**

- 4.1 Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist, dass sich das Grundstück bzw. Gebäude innerhalb des vom Gemeinderat der Stadt Gerabronn förmlich

festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtmitte Nord“ befindet. Das Gebäude muss zudem

- 4.1.1 bauliche Missstände oder Mängel aufweisen, deren Beseitigung den städtebaulichen Erneuerungszielen entspricht und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht (Modernisierung) oder alternativ die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes wiederherstellt (Instandsetzung),  
oder
- 4.1.2 auf Grund seiner vorhandenen Missstände und Mängel oder auf Grund von Unternutzung zum Abbruch vorgesehen sein.
- 4.2 Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung. Nicht förderfähig sind außerdem Neubaumaßnahmen, Außenanlagen, Stellplätze sowie öffentliche Beiträge, Gebühren und Entgelte. Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenprogramm, lediglich punktuelle Maßnahmen erfüllen die Fördervoraussetzungen ausdrücklich nicht.
- 4.3 Die antragstellenden Personen bzw. Unternehmen verpflichten sich gegenüber der Stadt Gerabronn zur Durchführung der förderfähigen Maßnahmen innerhalb der bilateral vereinbarten Frist.
- 4.4 Unabdingbare Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- oder Ordnungsvertrag) zwischen der Stadt Gerabronn und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bei baulichen Maßnahmen ist vor Vertragsabschluss lediglich die Beauftragung von Planungsleistungen zulässig.
- 4.5 Abgeschlossene oder bereits begonnene Projekte oder Baumaßnahmen sind von der Förderung ausgeschlossen.
- 4.6 Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus anderen Förderprogrammen (Doppelförderung) ist ausgeschlossen. Zuwendungen Dritter, insbesondere von anderen öffentlichen Zuschussgebern, sind vorrangig einzusetzen.
- 4.7 Durchführungs- und Gestaltungsauflagen der Stadt Gerabronn und anderer Behörden (z. B. im Bereich des Denkmalschutzes) müssen eingehalten werden.

## **5 Verfahren und Auszahlung**

- 5.1 Antragsberechtigte nach Nr. 3, die Modernisierungsabsichten haben, können sich von der Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH, dem Sanierungsträger der Stadt Gerabronn, über die Sanierungsziele und Fördermöglichkeiten beraten lassen. In der Regel wird von den Antragsberechtigten hierzu ein Architekturbüro beauftragt, das ein Modernisierungskonzept erarbeitet und die notwendige Kostenschätzung dazu erstellt. Falls eine baurechtliche Genehmigung notwendig ist, wird diese von der Person, die den Bau in Auftrag gibt, über das beauftragte Architekturbüro bzw. die beauftragten Architektinnen bzw. Architekten beantragt.
- 5.2 Der Sanierungsträger prüft auf Grundlage der Fördergrundsätze und gesetzlichen Vorschriften, ob die Maßnahme insgesamt oder gegebenenfalls welcher

Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist. Ist die Förderfähigkeit gegeben, so bereitet der Sanierungsträger einen Modernisierungsvertrag oder im Falle eines Abbruchs einen Ordnungsmaßnahmenvertrag vor, welcher zwischen der Stadt Gerabronn und den Grundstückseigentümern abgeschlossen wird. Erst nach Abschluss des Vertrages darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

5.3 Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Maßnahmenbeschreibung
- b) fachmännische Kostenschätzung
- c) bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht
- d) bei umfassenden bzw. deutlich komplexeren Maßnahmen die Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch ein Architekturbüro mit detaillierter Kostenschätzung
- e) bei Abbruchmaßnahmen drei vergleichbare Abbruchangebote von qualifizierten Unternehmen
- f) bei der Erbringung von Eigenleistungen können die geschätzten Materialkosten angegeben werden
- g) Anträge und Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere aus dem Bereich des Denkmalschutzes

5.4 Für die Auszahlung der Fördermittel ist ein Auszahlungsantrag zu stellen. Dieser ist unter Beifügung der Originalrechnungen sowie entsprechender Zahlungsnachweise einzureichen. Sollten sich die nachgewiesenen Kosten gegenüber dem Angebot reduzieren, wird der bewilligte Zuschuss entsprechend gekürzt. Dagegen führen Kostenüberschreitungen nicht zu einer Erhöhung des Zuschusses.

5.5 Ist der Zuschussempfänger vorsteuerabzugsberechtigt, so rechnet die Mehrwertsteuer nicht zu den förderfähigen Kosten.

## 6 Höhe der Zuwendungen

6.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

6.1.1 Regelförderung (Ziffer 10.2.2.1 StBauFR)  
Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall 30 %.

6.1.2 Beschränkung der Förderhöhe:

- a) Die Förderhöhe hat mindestens 4.500,00 € zu betragen, d. h., eine Gesamtinvestition von mindestens 15.000,00 €. Bei Maßnahmen mit geringeren Kosten und daraus resultierendem Förderzuschuss unter 4.500,00 € erfolgt keine Förderung.
- b) Die Förderung wird betragsmäßig je Grundstück und Einzelmaßnahme auf eine Höchstförderung von 75.000,00 € beschränkt (entspricht einer Gesamtinvestition von 250.000 €).

6.1.3 Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)  
Für die Instandsetzung bzw. Modernisierung von gewerblich genutzten Gebäuden, bei unter Denkmalschutz stehenden oder ortsbildprägenden und städtebaulich wertvollen Gebäuden sowie für Gebäude mit mehr als vier

Wohneinheiten wird der Förderzuschuss zusätzlich um 15 % zur Regelförderung erhöht.

## 6.2 Abbruch von Gebäuden

### 6.2.1 Regelförderung (Ziffer 9.4 StBauFR)

- a) Bei anschließender Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 100 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf 100 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.
- a) Ohne anschließende Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 50 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.

### 6.2.2 Beschränkung der Förderhöhe:

Die Förderung wird betragsmäßig je Grundstück und Einzelmaßnahme auf eine Höchstförderung von 75.000,00 € beschränkt.

### 6.2.3 Höherförderung

Für Abbruch von gewerblich genutzten Gebäuden, sowie für Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten wird der Förderzuschuss im Einzelfall festgelegt und ist im Einzelfall zu begründen (z. B. Sanierungsziel, besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes etc.).

## 7 Steuerliche Abschreibung

Neben der Förderung im Rahmen dieser Fördergrundsätze besteht die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung der Baukosten nach den Paragraphen 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg.

## 8 Zuständigkeiten

Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet die Stadt Gerabronn. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Sanierungsverfahrens nach diesen Förderrichtlinien richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Gerabronn. Die Stadt behält sich vor, im Einzelfall eine von diesen Fördergrundsätzen abweichende Regelung zu treffen, wenn dies im Interesse des Förderziels dringend geboten ist und eine besondere Härte vorliegt. Dies gilt insbesondere bei städtebaulich wertvollen Gebäuden und einer diesbezüglichen Abweichung von der Regelförderung.

## 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Kraft.

Gerabronn, den 08.05.2024

gez.

Christian Mauch  
Bürgermeister