

Förderrichtlinien für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“

Vorbemerkung

Das Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2023 nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) förmlich festgelegt. Die wesentlichen Sanierungsziele des eingeleiteten öffentlichen Sanierungsverfahrens umfassen u.a. auch die Sanierung und Modernisierung der privaten Bausubstanz unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen, des demographischen Wandels, der Anforderungen an Barrierefreiheit bzw. -armut und des Klimawandels. Mit der angestrebten Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse soll u.a. auch eine Aktivierung von Flächen und leerstehenden Bestandsimmobilien erreicht werden.

Der Erfolg des Sanierungsverfahrens hängt dabei entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft und der Mitwirkungsmöglichkeit der privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ab. Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken und zu fördern, gewährt die Stadt Vaihingen an der Enz im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für Sanierungsgebiete und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen (Förderung).

Neben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) sollen durch diese Förderrichtlinien die Voraussetzungen für die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen konkretisiert werden.

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 dieser Förderrichtlinien gewährt. Die zu fördernden Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz beschlossene Neuordnungskonzept einfügen. Die Gewährung von Zuwendungen ist eine freiwillige Leistung der Stadt Vaihingen an der Enz im Rahmen der Städtebauförderung, auf die auch bei Erfüllung aller aufgelisteten Voraussetzungen ausdrücklich kein Rechtsanspruch besteht.

2. Zuwendungsfähige Vorhaben

1. Zuwendungsfähig sind die im Folgenden genannten Maßnahmen. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Maßnahmen den Sanierungszielen im Gebiet entsprechen.
 - a) Umfassende **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**, durch die Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB beseitigt bzw. behoben werden sollen.
 - b) **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 Grundstückseigentümergehen und Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigte, an deren Grundstück bzw. Gebäude bauliche Maßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie durchgeführt werden, stellen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

1. Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist, dass sich das Grundstück bzw. Gebäude innerhalb des vom Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Enzaue / Häcker-Areal“ befindet. Das Gebäude muss zudem
 - a) 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 wieder herstellt (Instandsetzung),oder
 - b) auf Grund seiner vorhandenen Missstände und Mängel oder auf Grund von Unternutzung zum Abbruch vorgesehen sein.
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.

3. Die antragstellenden Personen bzw. Unternehmen verpflichten sich gegenüber der Stadt Vaihingen an der Enz zur Durchführung der förderfähigen Maßnahmen innerhalb der bilateral vereinbarten Frist.
4. Unabdingbare Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- oder Ordnungsvertrag) zwischen der Stadt Vaihingen an der Enz und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bei baulichen Maßnahmen ist vor Vertragsabschluss lediglich die Beauftragung von Planungsleistungen zulässig.
5. Abgeschlossene oder bereits begonnene Projekte oder Baumaßnahmen sind von der Förderung ausgeschlossen.
6. Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus anderen Förderprogrammen (Doppelförderung) ist ausgeschlossen. Zuwendungen Dritter, insbesondere von anderen öffentlichen Zuschussgebern, sind vorrangig einzusetzen.
7. Durchführungs- und Gestaltungsauflagen der Stadt Vaihingen an der Enz und anderer Behörden (z.B. im Bereich des Denkmalschutzes) müssen eingehalten werden.

5. Verfahren und Auszahlung

1. Die Antragsberechtigten nach Nr. 3, die Modernisierungsabsichten haben, können sich beim Sanierungsträger der Stadt Vaihingen an der Enz, der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, über die Sanierungsziele und Fördermöglichkeiten beraten lassen. In der Regel wird von den Antragsberechtigten hierzu eine Architektur entwerfende Person beauftragt, die ein Modernisierungskonzept erarbeitet und die notwendige Kostenschätzung dazu erstellt. Falls eine baurechtliche Genehmigung notwendig ist, wird diese von der den Bau in Auftrag gebende Person über das beauftragte Architekturbüro bzw. die beauftragten Architektinnen bzw. Architekten beantragt.
2. Der Sanierungsträger prüft auf Grundlage der Förderrichtlinien 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 Vaihingen an der Enz und den Grundstückseigentümern abgeschlossen wird. Erst nach Abschluss des Vertrages darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.
3. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:
 - Maßnahmenbeschreibung
 - fachmännische Kostenschätzung
 - bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht

- bei umfassenden bzw. deutlich komplexeren Maßnahmen die Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch ein Architekturbüro mit detaillierter Kostenschätzung
 - bei Abbruchmaßnahmen drei vergleichbare Abbruchangebote von qualifizierten Unternehmen
 - bei der Erbringung von Eigenleistungen können die geschätzten Materialkosten angegeben werden
 - Anträge und Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere aus dem Bereich des Denkmalschutzes
3. 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.
 4. Ist der Zuschussempfänger vorsteuerabzugsberechtigt, so rechnet die Mehrwertsteuer nicht zu den förderfähigen Kosten.

6. Höhe der Zuwendungen

1. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Zuschussgrundlage für die Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen nach Nr. 2 Ziffer 1 a) bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

a) Regelförderung (Ziffer 10.2.2.1 StBauFR)

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden gestaffelt nach Baukostenhöhe gefördert:

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten in Höhe von bis zu 750.000 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag

für die ersten 250.000 €	20,0 vom Hundert,
für die zweiten 250.000 €	10,0 vom Hundert,
für die dritten 250.000 €	5,0 vom Hundert.

Der Kostenerstattungsbetrag wird unabhängig vom anerkannten Bauaufwand auf maximal 87.500 € je Gebäude begrenzt, d.h., Baukosten von mehr als 750.000 € werden nicht berücksichtigt. Baukosten, die insgesamt weniger als 10.000 € betragen, werden gleichermaßen nicht gefördert.

b) Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der o.g. Kostenerstattungsbetrag zusätzlich zur pauschalisierten Regelförderung erhöht werden.

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten in Höhe von bis zu 750.000 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag

für die ersten 250.000 €	25,0 vom Hundert,
für die zweiten 250.000 €	15,0 vom Hundert,
für die dritten 250.000 €	10,0 vom Hundert.

Der Kostenerstattungsbetrag wird unabhängig vom anerkannten Bauaufwand auf maximal 125.000 € je Gebäude begrenzt, d.h., Baukosten von mehr als 750.000 € werden nicht berücksichtigt. Baukosten, die insgesamt weniger als 10.000 € betragen, werden gleichermaßen nicht gefördert.

2. Neuschaffung von Wohnraum (Ziffer 10.5 StBauFR)

Die mögliche Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden. Die Kombination mit einer Förderung nach Nr. 2 dieser Förderrichtlinien ist in diesem Fall ausgeschlossen.

3. Abbruch von Gebäuden (Ziffer 9.4 StBauFR)

Abbruch und Freilegungskosten werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung entsprechen.

Für Ordnungsmaßnahmen nach Nr. 2 Ziffer 1 b) der Richtlinie beträgt der mögliche Zuschuss maximal 100.000 € pro Gebäude. Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrags mit der Stadt Vaihingen an der Enz vor Beginn der Maßnahme. Hierfür sind u.a. drei Angebote von verschiedenen, für die geplanten Abbrucharbeiten qualifizierte, Unternehmen vorzulegen. Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt.

7. Steuerliche Abschreibung

Neben der Förderung im Rahmen dieser Richtlinien 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 Vaihingen an der Enz. 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 Vaihingen an der Enz.

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.

Vaihingen an der Enz, den 25. Oktober 2023

Uwe Skrzypek
Oberbürgermeister