

Gaiberg - „Ortskern“

- **Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken**
- **Kriterienrahmen zur Gestaltung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaiberg hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2013 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde Gaiberg sowie die Anwendung eines Kriterienrahmens zur Gestaltung beschlossen:

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ erfolgt einerseits durch prozentual zum berücksichtigungsfähigen Aufwand ermittelte Zuschüsse und andererseits durch die Schaffung der Voraussetzungen für erhöhte steuerliche Abschreibungen durch die Gemeinde. Ferner erfolgt die für den Bauherrn eine kostenfreie begleitende Beratung durch den von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberater und die Prüfung der Maßnahmen sowie die Ausstellung der erforderlichen Bescheinigungen.

Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken werden die anfallenden Abbruchkosten in der Regel auf Grundlage eines vereinbarten Höchstbetrages ersetzt und das Risiko unvorhersehbarer Folgekosten durch die Gemeinde übernommen.

Die Förderung durch Zuschüsse und steuerliche Sondervorteile soll vorrangig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und sonstigen gebietstypischen Nutzungen eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude und Nebengebäude (z.B. nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, insbesondere Handel und Dienstleistung, erhaltenswerte Scheunen und Schuppen). Kann eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebaufördermitteln grundsätzlich nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahmen zu beziehen (z.B. Bauabschnitte und Trennung nach Bau- und Grundstückskosten). Sanierungsfördermittel können jedoch mit zinsverbilligten Darlehen aus speziellen Programmen der bundeseigenen Förderbank (KfW) und mit CO₂-Minderungsprogrammen kombiniert werden.

1.2 Zuwendungsfähiger Aufwand

Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungs- bzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden.

1.2.1 Modernisierung

Modernisierung ist die Beseitigung von Misständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung oder bei Änderung der Nutzung entsprechend den Sanierungszielen - den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung. Ein besonderer Schwerpunkt der Modernisierung ist die energetische Verbesserung nach den geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), dem Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG)

Die Modernisierungskosten sind - bezogen auf einen normalen zeitgemäßen Standard – in der Regel in vollem Umfang berücksichtigungsfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.:

- der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Heizungsanlagen
- Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse
- Küchen (ohne Einrichtungsgegenstände)
- Elektroversorgungsleitungen
- Wärme- und Schallschutz
- Sprech- und Türöffneranlagen
- wohntechnische Verbesserungen:
- Verbesserung der Wohngrundrisse
- Erneuerung der Fenster zur besseren Belichtung und Besonnung
- Einbau von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)
- die Schaffung privater Stellplätze im Sinne von Ziffer 1.2.1, Satz 2

1.2.2 Instandsetzung

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen, die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Dabei sind diejenigen Kosten nicht zu berücksichtigen, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss, oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen

der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

Instandhaltungsmaßnahmen, die lediglich im Hinblick auf eine anstehende Modernisierung oder Instandsetzung unterblieben sind, werden bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten jedoch berücksichtigt.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

1.2.3 Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B.: - Pflege und Erhaltung der Haustechnik - neuer Fassadenanstrich - Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc. Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird.

Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können nicht gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und / oder Instandsetzung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen.

1.2.4 Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fällt vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen - auch unterirdisch - einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen.

1.3 Schwerpunkt der Förderung

Der Schwerpunkt der Förderung soll neben der Reaktivierung innerörtlicher Bauflächen durch Abbruch und Neubau oder Umnutzung auf Maßnahmen der Modernisierung liegen, da nur dadurch das Ziel „Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität und des Wohnstandards“ im Sanierungsgebiet erreicht werden kann.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar, wenn im Vorfeld bereits bauliche Verbesserungen vorgenommen wurden.

2. Richtlinien zur Förderung

2.1 Kostenerstattungsbetrag bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; steuerliche Sonderabschreibung

Die Förderung erfolgt in der Regel durch die Gewährung eines Zuschusses der Gemeinde sowie die Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der steuerlichen Sondervorteile nach den §§ 7h, 10 f und 11a des Einkommensteuergesetzes.

Der Kostenerstattungsbetrag wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

2.2 Pauschalermittlung

In der Regel wird die Höhe des Kostenerstattungsbetrages nach 2.1 auf der Grundlage einer Kostenschätzung pauschal als vorläufiger Höchstbetrag ermittelt. In sachlich begründeten Fällen kann jedoch hiervon abgewichen werden.

2.3 Förderhöhe bei Gebäudeabbrüchen

Gebäudeabbrüche werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung in besonderem Maße entsprechen. In diesen Fällen werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten durch Übernahme der nachgewiesenen und als erforderlich anerkannten Kosten übernommen. Für die Bewilligung der Förderung ist die Vorlage von mindestens 3 Vergleichsangeboten über die Abbruchkosten erforderlich; berücksichtigt und als Höchstbetrag des Kostenersatzes festgesetzt wird das günstigste Angebot. Die Kosten für unvorhersehbare und unabweisbare Abbruchfolgemaßnahmen trägt die Gemeinde in vollem Umfang.

Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt. In begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat hiervon Abweichungen beschließen.

2.4 Förderhöhe bei Baumaßnahmen

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden nach Nr. 2.1 werden vorbehaltlich einer sich durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden niedrigeren Quote grundsätzlich pauschal mit 20 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. In Fällen, in denen aufgrund besonderer Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere bei Baudenkmalen, erhöhte Kosten entstehen, kann der Gemeinderat nach Prüfung des Einzelfalls den Kostenerstattungsbetrages bis auf 35 % anheben.

Bei der Schaffung von Stellplätzen im Sinne von Nr. 1.2.1, Satz 2 wird der Zuschuss auf max. 2.000,00 € je Stellplatz begrenzt.

Instandhaltungs- (Unterhaltungs-)maßnahmen im Sinne der Definition von Nr. 1.2.2 zählen zu den zuwendungsfähigen Kosten; vgl. auch Nr. 1.2.3.

2.5 Neubaumaßnahmen

Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert.

2.6 Umnutzung

Wenn im Zuge einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme auch die Nutzung des Gebäudes geändert wird, kann diese im gleichen Umfang wie die Modernisierung und Instandsetzung gefördert werden, wenn die Umnutzung den Zielen der Sanierung in besonderer Weise dient. Über die Förderwürdigkeit einer Umnutzung entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

2.7 Grundlagen

Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR-) in der jeweils gültigen Fassung; Bei Wegfall eines Fördertatbestandes oder Verringerung der Höchstbeträge durch die StBauFR werden die Beträge dieser Richtlinien entsprechend angepasst.

2.8 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

3. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Gemeinde Gaiberg.

4. Stellplätze

Soweit Stellplätze nach Ziffer 1.2.1 gefördert werden, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- a) Es muss sichergestellt sein, dass der Stellplatz nicht zweckentfremdet wird.
- b) Der Stellplatz muss gestalterisch zufriedenstellend und ökologisch vertretbar gestaltet werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports.
- c) Der Stellplatz muss nach objektiver Einschätzung geeignet sein, die öffentlichen Flächen zu entlasten.

5. Verfahren

Der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Der Sanierungsberater prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit der Aussage, welche Kosten in welcher Höhe gefördert oder übernommen werden, wird vorbereitet und zwischen der Gemeinde Gaiberg und dem Eigentümer abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Gemeinde die Abrechnung über die angefallenen Baukosten vor. Der Sanierungsberater stellt dann die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest.

Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches mit den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

6. Kriterienrahmen zu Gestaltungsanforderungen im Sanierungsgebiet „Ortskern“

Nachfolgende Bestimmungen gelten unbeschadet bau- oder denkmalschutzrechtlicher Auflage und Bedingungen. Bei widersprüchlichen Anordnungen haben Baurecht und Denkmalschutz Vorrang.

Grundsatz:

Der Grundstückseigentümer hat ggf. vor Beginn der Baumaßnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären, ob die geplanten Maßnahmen denkmalschutzrechtlich zulässig sind.

Bei den für die Förderung durch anteilige Kostenübernahme, durch Bezuschussung aber auch bei Mitwirkung zur Erlangung der steuerliche Förderung wird die Gemeinde Gaiberg im Einzelfall und soweit erforderlich und zielführend mit dem Eigentümer und Bauherrn Anforderungen an die gestalterische Ausführung der in den öffentlichen Raum wirksam werdenden Maßnahmen vereinbaren.

Dazu gehören:

Bei bestehenden Gebäuden (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung):

- a) Bei der Ausführung von neuen Dächern bei An , Um und Neubauten:
 - die Form und Neigung der Dächer
 - Materialität und Format der Eindeckelemente sowie Farbe der Dachhaut,
 - Ausbildung der Dachränder (Traufe, Ortgang)
 - Größe und Form von Dachaufbauten, Abstände der Aufbauten von den Dachrändern

- b) Bei Arbeiten an Fassaden, auch bei Anbringung eines Vollwärmeschutzes:
 - Die Anordnung von Öffnungen in der Fassade (bei zusätzlichen Öffnungen oder bei Rückbau vorgenommener Veränderungen)
 - Die Materialität der Fassadenoberfläche sowie Festlegungen in der Weise, dass für die Helligkeit ein Mindestwert und für die Buntheit ein Höchstwert angegeben werden kann. Die Farbe selbst wird einvernehmlich ausgesucht.
 - Die Gestaltung / Hervorhebung von Fassadendetails wie Bänder, Lisenen, Pfeiler, Fenster- und Türgewänder, Rollläden oder Klappläden
 - Die Farb- und Materialabstimmung des Sockels, der Dachuntersichten und besonderer Architekturdetails

- c) Bei der Erneuerung oder Aufarbeitung von Fenstern und Außentüren, insbesondere der Hauseingangstüre:
 - Material, Gliederung und Farbgebung von Türen und Fenstern.

- d) Bei der Gestaltung einschließlich der Umzäunung der Hausgärten und Hofflächen:
 - Abstimmungen zu Art und Materialien befestigter Flächen und Einfassungen sowie Umzäunungen
 - Grundsätze der Gestaltung von Anpflanzungen, insbesondere bei größeren Gehölzen und Hecken
 - Maßnahmen zur (Teil-) Entsigelung der Hofflächen

Die Abstimmungsverpflichtung gemäß der Modernisierungsvereinbarung trifft auf die vorgenannten Punkte zu. Die nach dem vorstehenden Kriterienrahmen vereinbarten Ausführungen müssen beachtet werden, auch wenn Angebotsunterlagen eingereicht werden, die diesen Vereinbarungen widersprechen. Alle Verstöße gegen die vereinbarte Gestaltungen stellen einen wichtigen Grund im Sinne der Modernisierungsvereinbarung dar und führen grundsätzlich zur Kündigung der gesamten Modernisierungsvereinbarung mit der Folge, dass die Maßnahme steuerlich nicht erhöht abgeschrieben werden kann, ggf., soweit vereinbart, kein Kostenerstattungsbetrag gewährt wird und eventuell bereits ausgezahlte Beträge zurückbezahlt werden müssen.

Bei Neubauten nach gefördertem Abbruch:

- a) Standort des Gebäudes, städtebauliche Wirkung
 - Festlegungen zur Raumkantenbildung, zu Vor- und Rücksprüngen, Geschossigkeit, Kniestock und Sockelausbildung

- b) Dächer der Neubauten:
 - die Form und Neigung der Dächer
 - Materialität und Format der Eindeckelemente sowie Farbe der Dachhaut
 - Ausbildung der Dachränder (Traufe, Ortgang)
 - Größe und Form von Dachaufbauten, Abstände der Aufbauten von den Dachrändern
 - Ausschluss bestimmter Materialien, die dem Ortsbild nicht zuträglich sind

- c) Fassade, auch bei Anbringung eines Vollwärmeschutzes:
 - Die Materialität der Fassadenoberfläche sowie Festlegungen in der Weise, dass für die Helligkeit ein Mindestwert und für die Buntheit ein Höchstwert angegeben wird. Die Farbe selbst wird einvernehmlich ausgesucht.
 - Die Gliederung der Fassade durch Öffnungen und Architekturdetails
 - Die Farb- und Materialabstimmung des Sockels, der Dachuntersichten und besonderer Architekturdetails

- d) Fenstern und Außentüren, insbesondere die Hauseingangstüre:
 - Material, Gliederung und Farbgebung von Türen und Fenstern.

- e) Gestaltung einschließlich der Umzäunung der Hausgärten und Hofflächen:
 - Abstimmungen zu Art und Materialien befestigter Flächen und Einfassungen sowie Umzäunungen
 - Grundsätze der Gestaltung von Anpflanzungen, insbesondere bei größeren Gehölzen und Hecken
 - Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung der Hofflächen

Verstöße gegen vereinbarte Maßnahmen zur Gestaltung stellen einen Kündigungsgrund im Sinne der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung dar.

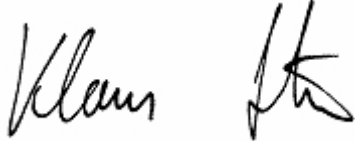
7. Sonstiges

- a) Zuschüsse und steuerliche Sondervorteile werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Gemeinde- eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen wurde.
- b) Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gaiberg, den 01. Juli 2013

Handwritten signature of Klaus Gärtner in black ink, consisting of the name 'Klaus' followed by a stylized monogram.

Klaus Gärtner
Bürgermeister