

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Menzingen“ Stadt Kraichtal

Städtebauliches Bewertungsschema / Förderquoten für Private

Private Eigentümersanierungsmaßnahmen im Bereich Ordnungsmaßnahmen
gemäß § 147 BauGB (ohne Grunderwerb) auf der Grundlage des LRP bzw. der StBauFR
bei privaten Ordnungsmaßnahmen ohne Grunderwerb gelten folgende Fördersätze

Untergehende Bausubstanz	keine Förderung
Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude Deckelung maximal	Fördersatz - 80% € 20.000,--
Abbruch- und Abbruchfolgekosten eines Nebengebäudes bei Nachfolgebebauung mit einem Nebengebäude Deckelung maximal	Fördersatz - 50% € 15.000,--
Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung Deckelung maximal	Fördersatz - 25% ** € 10.000,--

** die Förderung erfolgt nur in Anlehnung an das Neuordnungskonzept bzw. unter der Zustimmung des Gemeinderats.

Grundsätze zur Förderung

Für die Berücksichtigung von Abbruch- und Abbruchfolgekosten hat zugrunde zu liegen:

bei den Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten mindestens 3 Angebote von Firmen nach Bestimmung des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung gemäß den StBauFR zugrunde zulegen.

Soweit mit dem Abbruch eine Neubebauung des freigemachten Grundstücks, evtl. auch an anderem Ort im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Menzingen“ durch den begünstigten Eigentümer erforderlich wird, ist eine Bauverpflichtung bindende Grundlage für die Bezuschussung aus dem LRP.

Der Maßstab für die Notwendigkeit einer Neubebauung ergibt sich aus dem Neuordnungskonzept bzw. dessen städtebauliche Bedeutung.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Menzingen“ Stadt Kraichtal

Städtebauliches Bewertungsschema / Förderquoten für Private

Allgemeine Grundlagen für eine Förderung der privaten Baumaßnahmen

gemäß § 148 BauGB bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß LRP bzw. der StBauFR

Fördervorgaben

Förderfähig sind Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung sowie Erweiterungen von eigenständigen Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten (bis zu 50% Nutzfläche bzw. Kubatur)

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen

Fördersatz

Die Förderung im Rahmen des LRP wird bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen / Erneuerungsmaßnahmen wie folgt bemessen:

Energetische Erneuerungsmaßnahmen

Bautechnische/bestandserhaltende Maßnahmen

(z.B. WDVS Außenfassade mit neuem Außenanstrich, Austausch Fenster + Haustüre, sonstige Dämmmaßnahmen, Dachneueindeckung, Erneuern der Heizungsanlage und die damit verbundenen Folgemaßnahmen)

Förderhöhe

bei Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden 30%

bei sonstigen Nebengebäuden 15%

Maßnahmen im Innern (z.B. Grundrissveränderungen, Erneuerung Elektro-/Sanitärinstallation, Trockenbauarbeiten) werden mit 15% gefördert; ebenso die Erneuerung des Außenanstrichs (im Paket mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen).

Nicht gefördert wird Badmodernisierung, Erneuerung der Boden- u. Wandbeläge, Außenanlagen sowie die Neuschaffung von Stellplätzen.

Ein schadhafter Außenanstrich ist zwingend zu erneuern.

Sofern die Neugestaltung der Außenanlagen für die gestalterische Aufwertung der Ortsmitte von Menzingen von wesentlicher Bedeutung ist, kann eine Förderung nach Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

Deckelung der Einzelförderung bei Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden maximal € 20.000,--, bei sonstigen Nebengebäuden maximal € 10.000,--.

Im Einzelfall kann der Gemeinderat, bei Maßnahmen die im öffentlichen Interesse liegen, höhere Beträge festlegen.

Die Höhe der Fördersätze ist zeitlich befristet. Eine Überprüfung der Förderquoten durch den Gemeinderat erfolgt nach einer Fördermittelbindung durch die Privaten in Höhe von € 300.000,--.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Menzingen“ Stadt Kraichtal

Städtebauliches Bewertungsschema / Förderquoten für Private

Weitere Fördervorgaben

Soweit die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in ihrer wirtschaftlichen Vertretbarkeit auffällig sind, wird eine Einzelentscheidung des Gemeinderats über die Durchführung getroffen.

Modernisierungsfördermittel werden nur gewährt, soweit auf dem Anwesen auch etwaige weitere Gebäude oder andere Einrichtungen **keine städtebaulichen Mängel**, insbesondere **Gestaltungsmängel**, aufweisen bzw. solche Missstände im Rahmen der Maßnahme, gegebenenfalls auch ohne Förderung, beseitigt werden; auch notwendige Grunderwerbe sind bei der Vergabe von Fördermitteln zu berücksichtigen.

Soweit bei der baulichen Ausführung der Zuschussvereinbarungen sich **weitere Maßnahmen bzw. wesentlich höhere Baukosten** als in den Kostenschätzungen ergeben, sind diese vom Eigentümer zu begründen und können nur im **Ausnahmefall** z. B. bei Maßnahmen für nachhaltige Verbesserung Berücksichtigung finden. Hierfür ist ein Vertragsnachtrag erforderlich.

Für die Vergabe der Fördermittel ist mit dem Eigentümer eine Übereinstimmung bezüglich der Außen- und Detailgestaltung oder sonstiger Sanierungsziele zu erzielen.

Steuerliche Vergünstigung in Sanierungsgebieten aufgrund § 7h, 10f, 11a EStG

Steuerliche Sonderabschreibung der nicht geförderten Sanierungskosten auf Basis einer Vereinbarung des Eigentümers mit der Stadt.

9 % der Aufwendungen im Herstellungsjahr und weitere 7 Jahre
7 % der Aufwendungen in den darauf folgenden 4 Jahren
Abschreibung von 100% der Kosten innerhalb von 12 Jahren