

Anlage 1 zur Vorlage 2022/0136 Förderrichtlinien**Förderrichtlinien der Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Historische Mitte Echterdingen“**

Eines der Ziele einer städtebaulichen Sanierung ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Aus diesem Grund werden private Eigentümer/innen bei umfassenden Maßnahmen der Sanierung, Instandsetzung, Modernisierung und Erneuerung ihrer Gebäude im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel finanziell unterstützt.

Grundsätzlich gilt, dass das Vorhaben den Sanierungszielen nicht widersprechen darf.

1. Grundlage der Förderung

- Grundlage der Förderung bilden die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) in ihrer jeweiligen Fassung.

2. Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem/der Eigentümer/in und der Stadt Leinfelden-Echterdingen.
- Maßnahmen, die vor Abschluss der sogenannten Modernisierungsvereinbarung begonnen wurden, sind nicht förderfähig.
- Die energetische Sanierung, Erneuerung oder Instandsetzung entspricht der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) in ihrer jeweiligen Fassung
- Bauordnungsrechtliche und ggfs. denkmalschutzrechtliche Genehmigungen sind unabhängig von der Förderung einzureichen
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt, nicht vereinbart wurden oder den üblichen Ausstattungsstandard überschreiten, werden nicht gefördert.
- Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung besteht für die Eigentümer unabhängig von einer tatsächlichen Förderung die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz.

2.2 Gestalterische Vorgaben

- Eine Ortsbildgerechte Gestaltung und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist rechtzeitig vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen. Bei Verstößen gegen dieses Abstimmungsgebot oder Nichteinhaltung der vereinbarten Gestaltung kann der Zuschuss gekürzt werden.
- Planungsleistungen werden bei der Ermittlung des Zuschusses nur dann berücksichtigt, wenn die geplante Maßnahme realisiert wird.

- Die Förderfähigkeit von geplanten Baumaßnahmen wird im Rahmen eines Beratungsgesprächs, das die Sanierungsstelle der Stadt/ der von der Stadt beauftragte Sanierungsbetreuer mit der Eigentümerin/ dem Eigentümer führt, abgeklärt.

3. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

3.1 Beurteilungsgrundlagen / Fördervoraussetzungen Regelzuschuss

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine Gesamtmaßnahme am Gebäude durchgeführt wird. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der genauen Zuschusshöhe sind von der Bauherrschaft folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch eine/n Architekt/in oder Kostenangebote von einem Fachhandwerksbetrieb
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Planungsamtes zur Maßnahme
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch eine/n Architekt/in mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die oben angeführten ersten 3 Punkte)
- Ggf. Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz
- Einhaltung aller Durchführungs- /Gestaltungsaufgaben des Denkmalamtes und/oder der Stadt Leinfelden-Echterdingen.
- Nachweis des durch die Modernisierung erreichten EnEV-Standards für bestehende Gebäude (sofern gesetzlich vorgeschrieben) vor Auszahlung der Fördermittel durch eine/n anerkannte/n Energieberater/in bzw. durch Vorlage eines qualifizierten Energiepasses anhand der Parameter „Jahres-Primärenergiebedarf“ und „spezifischer Transmissionswärmeverlust“.

Hinweis: Die Kosten für die Erstberatung eines von der Stadt gestellten zertifizierten Energieberatungsbüros trägt die Stadt.

3.2 Förderhöhe Regelzuschuss

- Förderfähig sind umfassende Gesamtmaßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 25.000 Euro brutto, bei Teileigentum von mindestens 10.000 Euro je Nutzungseinheit. Bei Maßnahmen unter dieser Untergrenze erfolgt keine Förderung.
- Der Zuschuss bei einem Einfamilienhaus wird auf 50.000 Euro (brutto) beschränkt.
- Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten beträgt der Zuschuss je Wohneinheit (Teileigentum) maximal 20.000 Euro (brutto) sowie additiv für Maßnahmen der WEG (z.B. Außenhülle/ Zentralheizung) zusätzlich pro Gebäude max. 80.000 Euro (brutto).

- Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal 25 % der Investitionssumme
- Bei denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden/ erhaltenswerten Gebäuden kann bei denkmalgeschützten Gebäuden ein um bis zu 15 % höherer Zuschuss, bei stadtbildprägenden/ erhaltenswerten Gebäuden ein um bis zu 10 % höherer Zuschuss gewährt werden. Die Beschränkung der Förderung erhöht sich dementsprechend prozentual der Regelförderung.
- Maßgeblich für die erhöhte Bezuschussung sind die im Plan Anlage 1 „Denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude“ vom 01.07.2022 ausgewiesenen Gebäude.
- Zuschussgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR).

3.3 Förderung bei Belegungsrechten für die Stadt

- Sofern die Stadt für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht für die Dauer von 10 Jahren erhält, wird der Regelzuschuss auf das Maximum von 35% erhöht. Bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden wird der Regelzuschuss auf das Maximum von 50% erhöht. Zur Ausübung des Belegungsrechts schlägt die Stadt vier Mieter/innen zur Auswahl vor. Die Miete muss mindestens 1 €/m² unter dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete des jeweils gültigen Mietspiegels liegen.
- Bei mischgenutzten Wohn- Und Geschäftsgebäuden gilt der erhöhte Fördersatz nur für den Wohnraum im prozentualen Verhältnis der m²-Nutzflächen Wohnfläche/ gewerblicher Fläche.

3.4 Förderung von gewerblichen Einheiten

Der Regelzuschuss wird nur gewährt, wenn die folgende Kriterienliste für "seniorenfreundlichen Service" des Landesseniorenrats alle erfüllt sind:

- Barrierearmer Zugang / Hilfe beim Türöffnen/Einkauf.
- Sitzgelegenheit mit seniorenrechter Sitzhöhe
- Ausreichende Gangbreite/Raumverhältnisse
- Toilettenbenutzung möglich

4. Neuschaffung von Wohnraum

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden.

5. Abbruch von Gebäuden

5.1 Beurteilungsgrundlagen / Fördervoraussetzungen

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen. Sofern die zu erwartenden Abbruchkosten zwischen 20.000 € (brutto) und 100.000 € (brutto) liegen, ist eine beschränkte Ausschreibung nach VOB/A erforderlich, bei darüber hinaus gehenden Kosten eine öffentliche Ausschreibung.
- Verbindliche Planung (Bauantrag) für die Neubebauung des geräumten Grundstücks und zur Freiflächengestaltung
- Zustimmung der Stadt zur Neubebauung und Freiflächengestaltung
- Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit der Stadt
- Baurechtliche Genehmigung für den
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Stadt

5.2 Förderhöhe

- Bei einer anschließenden Neubebauung: maximal 100 % der nachgewiesenen Abbruch- und Abbruchfolgekosten. Berücksichtigungsfähig sind die Abbruchkosten bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigen Anbieters. Die vollständige Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst nach Fertigstellung des Neubaus. Eine Abschlagszahlung in Höhe von maximal 30 % der Abbruch- und Abbruchfolgekosten ist nach Abnahme ordnungsgemäßer Abbrucharbeiten durch das Baurechtsamt möglich.
- Ohne anschließende Neubebauung: maximal 30 % der Abbruch- und Abbruchfolgekosten.
- Der maximale Zuschuss beträgt 50.000 Euro (brutto).
- Der Abbruch von denkmalgeschützter Bausubstanz ist nicht förderfähig
- Entschädigung für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen in der Regel nicht. Im Einzelfall kann jedoch eine Substanz- oder Ertragswertentschädigung erfolgen. Hierüber hat der Gemeinderat zu entscheiden.

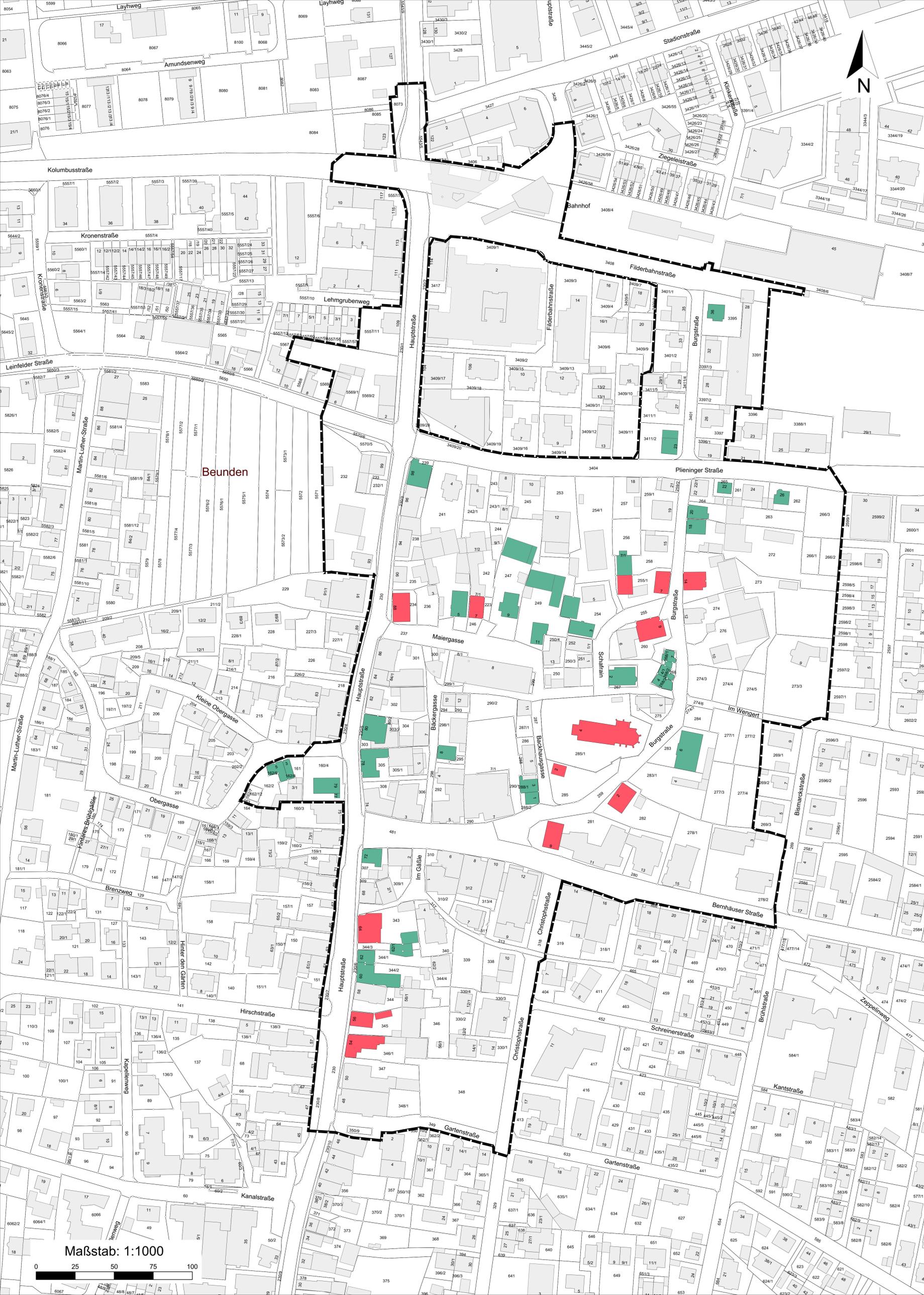
6. Förderanspruch und Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
- Die Anträge werden nach Reihenfolge des Eingangs und abhängig von ihrer Konformität mit den Sanierungszielen berücksichtigt.
- Die städtischen Fördergelder sind beschränkt. Die Zuwendungsfähigkeit richtet sich nach der Reihenfolge des Förderantrags.
- Die Förderung beschränkt sich auf die Dauer des Sanierungsverfahrens, mindestens aber bis zum Ende des Bewilligungszeitraums der Städtebauförderung.
- Einzelfallentscheidungen sind dem Gemeinderat vorbehalten.

Stadt Leinfelden-Echterdingen

Planungsamt / 61-2 / Stand 01.07.2022 / Beschlossen im Gemeinderat am 27.09.2022

Anlage 1: Plan „Denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude“ vom 01.07.2022



Legende

-  Grenze des Sanierungsgebiets
-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  Stadtbildprägendes/Erhaltenswertes Gebäude

GRÖSSE KREISSTADT LEINFELDE-ECHTERDINGEN
KREIS ESSLINGEN



Sanierung

Historische Mitte Echterdingen

Denkmalgeschützte Gebäude/Erhaltenswerte Gebäude

STADTTTEIL ECHTERDINGEN

MASSTAB 1:1000

Stadt Leinfelden-Echterdingen
Leinfelden-Echterdingen, den 01.07.2022

Planungsamt
Käpplinger/Hall

Maßstab: 1:1000

