

5 Abbruch von Gebäuden

5.1 Beurteilungsgrundlagen/Fördervoraussetzungen

- Vorlage von drei vergleichbaren Abbruchangeboten von verschiedenen Unternehmen. Sofern die zu erwartenden Abbruchkosten zwischen 10.000 € und 100.000 € liegen, ist eine beschränkte Ausschreibung nach VOB/A erforderlich, bei darüber hinausgehenden Kosten eine öffentliche Ausschreibung.
- Vorlage einer verbindlichen Planung (Bauantrag) für die Neubebauung des geräumten Grundstücks und zur Freiflächengestaltung und die baurechtliche Genehmigung hierfür.
- Zustimmende Stellungnahmen der Stadt zur Neubebauung und Freiflächengestaltung.
- Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages, vor Maßnahmenbeginn mit der Stadt.
- 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 günstigsten 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 €.
- Der Abbruch von denkmalgeschützter Bausubstanz ist nicht förderfähig.
- Entschädigungen 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 der Förderbeträge.
- Die Förderung beschränkt sich auf die Dauer des Sanierungsverfahrens, mindestens aber bis zum Ende des Bewilligungszeitraums der Städtebauförderung.
- Einzelfallentscheidungen sind dem Gemeinderat vorbehalten.

Kontakt

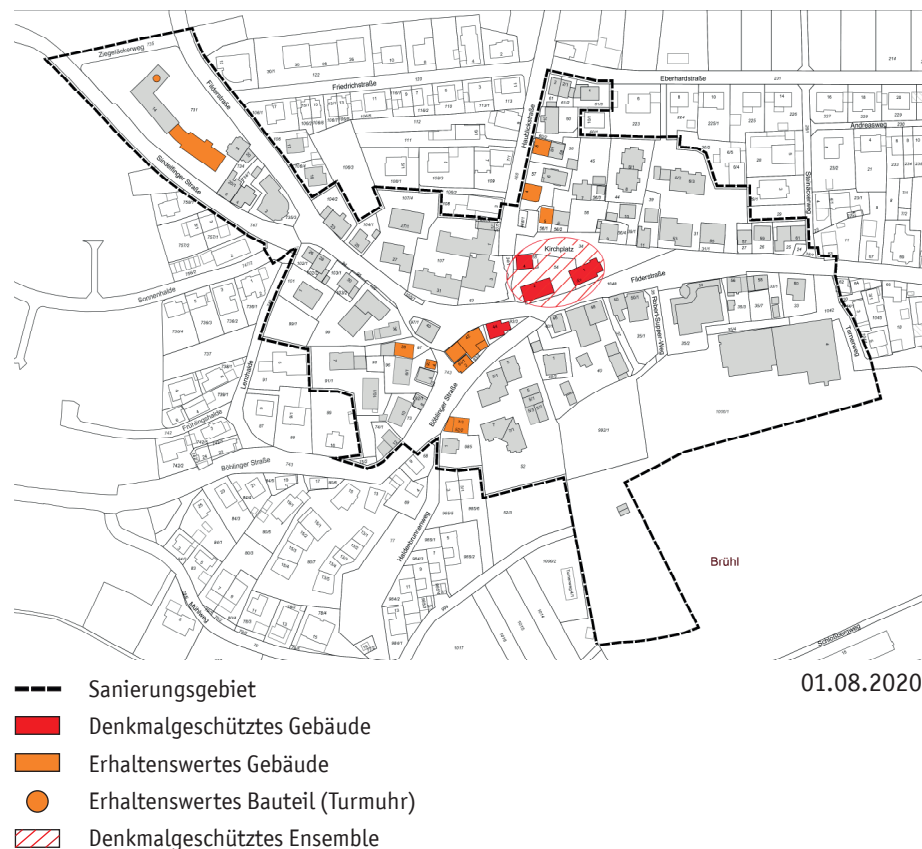
Larissa Schlegel

Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung
Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: 0711 1600 677, E-Mail: l.schlegel@le-mail.de

Martina Steireif

Sanierungsbetreuerin
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart
Telefon: 0711 6454 2173, E-Mail: martina.steireif@lbbw-im.de

Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude



Antrag auf
Genehmigung

www.leinfelden-echterdingen.de

Herausgeberin: Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung und
Stadtentwicklung
Foto: Planungsamt
Stand: Januar 2025



Website

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen



Sanierungsgebiet
Ortsmitte Musberg

Förderrichtlinien



Leinfelden-Echterdingen

Förderrichtlinien

der Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Musberg“

Liebe Musbergerinnen und Musberger, wir alle wünschen uns ein lebendiges und gesundes Umfeld zum Leben und Arbeiten – genau das ist eines der Hauptziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in unserer Ortsmitte in Musberg. Damit wir gemeinsam dieses Ziel erreichen, unterstützen wir private Eigentümer bei umfassenden Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an ihren Gebäuden. Im Rahmen der verfügbaren Fördermittel können Sie finanzielle Unterstützung für Ihre Maßnahme erhalten. Grundsätzlich gilt, dass das Vorhaben den Sanierungszielen nicht widersprechen darf. Lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft von Musberg gestalten.

Ihre Larissa Schlegel
Planungsamt

1 Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bilden die **Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)** in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen den Eigentümern und der Stadt Leinfelden-Echterdingen.
- Maßnahmen, die vor Abschluss der sogenannten Modernisierungsvereinbarung vergeben wurden, sind nicht förderfähig.
- Die energetische Sanierung, Erneuerung oder Instandsetzung entspricht der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (GEG) sowie dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) 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 Modernisierungskosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz**. Einzelheiten dazu sind mit einem Steuerberatungsbüro zu klären.

3 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

3.1 Beurteilungsgrundlagen/Fördervoraussetzungen Regelzuschuss

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine **umfassende bauliche und energetische Modernisierung** am Gebäude durchgeführt wird. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der genauen Zuschuss-höhe sind von der Bauherrschaft folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch ein Architekturbüro 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 ein Architekturbüro mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die oben angeführten ersten 3 Punkte).
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Stadt Leinfelden-Echterdingen.

Hinweis: Die Kosten für die Erstberatung eines von der Stadt gestellten zertifizierten Energieberatungsbüros trägt die Stadt. Das Energieberatungsbüro wird von der Stadt beauftragt und durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hinzugezogen.

3.2 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 bzw. die KE mit den Eigentümern führt, abgeklärt.

3.3 Förderhöhe Regelzuschuss

- Förderfähig sind **umfassende Gesamtmaßnahmen** mit einer Investitionssumme von mindestens 25.000 €, bei Teileigentum von mindestens 10.000 € je Nutzungseinheit. Bei Maßnahmen unter dieser Untergrenze erfolgt keine Förderung.

- Der Zuschuss bei einem Einfamilienhaus wird auf 50.000 € beschränkt.
 - Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten beträgt der Zuschuss je Wohneinheit (Teileigentum) max. 20.000 € sowie zusätzlich pro Gebäude max. 80.000 €.
 - Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal 25 % der Investitionssumme.
 - **Denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Gebäude:**
 - bei denkmalgeschützten Gebäuden kann ein um bis zu 15 % höherer Zuschuss,
 - bei erhaltenswerten Gebäuden kann 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 „Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude“ (siehe Rückseite) vom 01.08.2020 ausgewiesenen Gebäude.
 - Zuschussgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

3.4 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 erhaltenswerten Gebäuden wird der Regelzuschuss auf das Maximum von 50% erhöht. Zur Ausübung des Belegungsrechts schlägt die Stadt vier Mietende 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/gewerbliche Fläche.

3.5 Förderung von gewerblichen Einheiten

Der Regelzuschuss wird nur gewährt, wenn alle folgenden **Kriterien für „seniorenfreundlichen Service“** des Landesseniorenrats 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.