

Förderrichtlinien

für private Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen
Sanierungsgebiet „Ortskern Oberweier“

(Förderrichtlinien „Ortskern Oberweier“)

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Fördervoraussetzungen	2
2.	Förderung privater Ordnungsmaßnahmen.....	3
3.	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen.....	5
4.	Hinweise	8
5.	Inkrafttreten	9

Die Stadt Ettlingen wird im Sanierungsgebiet „Ortskern Oberweier“ durch das Landessanierungsprogramm gefördert. Ein Ziel des Programms ist, die Wohnqualität und die Arbeitsverhältnisse durch Ordnungs- und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verbessern.

Die Stadt Ettlingen hält für diesen Zweck Fördermittel bereit, die für die Grundstückseigentümer unter den folgenden Fördervoraussetzungen im Rahmen der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel eingesetzt werden können.

1. Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Ettlingen abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt Ettlingen und dem Sanierungstreuhänder vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.
- Fördergrundlage in hochwassergefährdeten Bereichen ist die Umsetzung von hochwasserangepassten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

2. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Der Abriss eines nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes kann im Sanierungsgebiet durch Fördermittel bezuschusst werden, soweit dies den städtebaulichen Planungen bzw. dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept entspricht.

Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen:

Abbruch eines Hauptgebäudes mit anschließender Neubebauung durch einen Privateigentümer:

- Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit bis zu 100% jedoch maximal 25.000,- Euro.
- keine Erstattung des Gebäuderestwertes.

Abbruch eines Hauptgebäudes ohne anschließende Neubebauung bzw. Abbruch eines Nebengebäudes durch einen Privateigentümer:

- Förderung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit bis zu 50% jedoch maximal 20.000,- Euro.
- keine Erstattung des Gebäuderestwertes.

Fördergrundsätze bei Ordnungsmaßnahmen

1. Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ettlingen abzuschließen.
2. Für die Berücksichtigung von Abbruch- und Abbruchfolgekosten hat zugrunde zu liegen:
 - bei den Abbruchkosten: Mindestens drei Angebote von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung zugrunde zu legen.
 - bei den Abbruchfolgekosten: Ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
3. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich. Die Förderung von Eigenleistungen ist nicht möglich.

4. Die vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Ettlingen angefallenen Kosten können nicht gefördert werden.
5. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Ordnungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.
6. Geförderte Maßnahmen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren umzusetzen.

3. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Mit der Erneuerung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung und Instandsetzung zur Beseitigung der am Gebäude vorhandenen schwerwiegenden Mängel und energetischen Defizite. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten heutigen Wohnanforderungen entspricht.

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen und Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50% sowie den üblichen Standard weit überschreitende Maßnahmen („Luxussanierung“). Freiflächengestaltungen auf dem Grundstück erfahren keine Förderung.

Höhe der Förderung bei Erneuerungsmaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes ohne Denkmaleigenschaften:

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 30% jedoch maximal 40.000,- Euro je Grundstück.
- Mindestinvestitionsaufwand: 10.000,- Euro.

Zum Beispiel an Wohngebäuden in den Bereichen Fassade, Fenster, Heizungsanlage, Dach, Elektrik, Sanitär, Innenausbau, etc..

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes mit Denkmaleigenschaften bzw. hoher städtebaulicher Bedeutung:

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 40% jedoch maximal 50.000,- Euro je Grundstück.
- Mindestinvestitionsaufwand: 10.000,- Euro.

Zum Beispiel an Wohngebäuden in den Bereichen Fassade, Fenster, Heizungsanlage, Dach, Elektrik, Sanitär, Innenausbau, etc..

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes zur gewerblichen Nutzung oder eines Nebengebäudes:

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 30% jedoch maximal 20.000,- Euro je Grundstück.
- Mindestinvestitionsaufwand: 10.000,- Euro.

Folgendes Förderschema findet bei privaten Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen Anwendung:

Verbesserung der Haustechnik: Zu 50% förderfähig. Hierzu zählen u. a.: Lüftungs-, Elektro- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude.

Verbesserung der Wohnungen: Zu 50% förderfähig. Hierzu zählen u. a.: Grundrissveränderungen, Verbesserung der Inneren Erschließung, Verbesserung der Belichtung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Bäder sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude.

Energetische Verbesserungen: Zu 100% förderfähig. Hierzu zählen u. a.: Einbringen von Wärmedämmung in Fassade, Dach, Keller, Erneuerung der Fenster und Haustüren, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude sowie Heizungsinstallationen.

Bautechnische Verbesserungen: Zu 100% förderfähig. Hierzu zählen u. a.: Beseitigung von Schäden an Dach, Fassade, tragenden Gebäudeteilen (Wänden, Decken), Fensterläden, etc., die beispielsweise durch Witterungseinflüsse, eindringendes Wasser, Setzungsprozesse oder Schädlingsbefall entstanden sind sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude.

Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude und Gebäudezugang: Zu 75% förderfähig.

Fördergrundsätze bei Erneuerungsmaßnahmen

1. Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ettlingen abzuschließen.
2. Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Grundstück. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.

3. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Ettlingen müssen vom Eigentümer Kostenvoranschläge zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden. Je Gewerk ist die Vorlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers nötig. Alternativ kann auch eine Kostenschätzung durch einen vom Eigentümer beauftragten Architekten erfolgen. Zusätzlich kann bei Erfordernis eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungstreuhänder erfolgen.
4. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Die Förderung von Eigenleistungen (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie die Leistung von Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
5. Die vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Ettlingen angefallenen Kosten können nicht gefördert werden.
6. Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erneuerungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz die bei der Modernisierung des Gebäudes investierten Eigenmittel von der Stadt Ettlingen nach Antrag durch den Eigentümer bescheinigt werden.
7. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.
8. Geförderte Maßnahmen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren umzusetzen.

4. Hinweise

Eine Ausnahme bildet die Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen. Bei diesen Maßnahmen wurde seitens des Landes eine Förderobergrenze von 150,- Euro/m² eingeführt.

Dem Gemeinderat der Stadt Ettlingen steht es frei, in Einzelfällen anhand der angestrebten Maßnahmen gesondert zu entscheiden.

Insbesondere bei der

- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages
- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern.

5. Inkrafttreten

Die Förderrichtlinien wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22. Juni 2016 beschlossen und finden mit Veröffentlichung/Rechtskraft der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Oberweier“ am 30. Juni 2016 Anwendung.

Ettlingen, 30.06.2016

gez.

Johannes Arnold

Oberbürgermeister