

Förderrichtlinien

der Stadt Filderstadt für die Förderung von Privatmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in Filderstadt

10.02.2021

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR).

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Stadt entsprechen und die sich in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiet befinden. Ein genereller Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt besteht nicht.

1. Förderrichtlinien der Stadt Filderstadt

Zuschüsse können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- **Modernisierungsmaßnahmen** sind wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wie z.B.
 - Einbau oder komplette Erneuerung von z.B. Heizungsanlagen, sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen oder Wärmeschutz
 - Verbesserung der Raumaufteilung, z.B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer
- **Instandsetzungsmaßnahmen** sind Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung von z.B. Dachdeckung, Dachrinnen, Außenputz, Türen, Fenstern ohne Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes).

Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die Umfassende Modernisierung trägt zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebäudes bei, beseitigt ungünstige Wohnungszuschnitte, verbessert die energetische Bilanz des Gebäudes und trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet bei.

Gefördert wird auch die Umnutzung und der Ausbau von Gebäuden, soweit diese Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss **30 %** der förderfähigen Kosten.

Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Gebäude höchstens **50.000,00 EURO**.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, kann der Zuschuss auf **75.000,00 EURO** erhöht werden.

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sogenannte Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern. Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss **30 %** der förderfähigen Kosten.

Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Gebäude höchstens **30.000 EURO**.

Ortsbildgerechte Gestaltung und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden dabei grundsätzlich vorausgesetzt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist rechtzeitig vor der Ausführung mit der Stadt Filderstadt 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 auch realisiert wird.

1.2 Private Ordnungsmaßnahmen

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, sind auch hier Zuschüsse möglich.

- Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten werden mit **100%** der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch mit max. **30.000 €** pro Grundstück bezuschusst.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben, einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile werden zu **100 %**, jedoch mit maximal **30.000 €** bezuschusst.

Der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden kann nicht bezuschusst werden.

1.3 Einzelfallregelungen

Die Stadt behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der Städtebauförderrichtlinie zu treffen.

2. Ausgleichsbeträge

Die städtebaulichen Erneuerungsgebiete werden unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Stadt muss daher beim Abschluss der Sanierung von den privaten Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch Ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich von allen Grundstückseigentümern erhoben, bei denen eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eintritt
- unabhängig davon, ob bei der Stadt ein Zuschuss für Privatmaßnahmen beantragt wird oder nicht.

Den Eigentümern wird angeboten, diesen Ausgleichsbetrag (ggf. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) vorzeitig abzulösen.

Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat, werden auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

3. Leitfaden für die Förderung von Privatmaßnahmen

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den Städtebauförderrichtlinie sowie weiteren übergeordneten - nicht in die Entscheidungskompetenz der Stadt fallenden - Rechtsvorschriften ergeben. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern umfasst nur die in der Praxis erfahrungsgemäß wichtigsten Aspekte. Eine abschließende einzelfallbezogene Regelung wird in der zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen.

3.1 Verfahrensregelungen

3.1.1 Antragstellung

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.

Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Stadt (Stadtplanungsamt). Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten bzw. auf der Grundlage von mindestens

zwei Handwerkerangeboten pro Gewerk (jeweils vom Eigentümer nach erfolgter Sanierungsberatung vorzulegen).

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel von Bund und Land und der Kommune bereitstehen nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

3.1.2 Baubeginn

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt Filderstadt erfolgen. Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!** Auf Antrag des Eigentümers kann auch ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt werden, so dass der Baubeginn bereits vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung möglich ist. Ein von der Stadt genehmigter vorzeitiger Baubeginn ist für eine etwaige spätere Bewilligung von Fördermitteln unschädlich, begründet aber keinen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses. Der genehmigte vorzeitige Baubeginn erfolgt somit auf Risiko des Antragstellers.

3.1.3 Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

3.1.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen.

3.1.5 Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

3.1.6 Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

3.2 Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten

3.2.1 Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Stadt Filderstadt behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

3.2.2 Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird.

3.2.3 Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

3.2.4 Eigenleistungen

Werden im Zuge der Maßnahmendurchführung Eigenleistungen erbracht, so können diese auf Nachweis des Eigentümers im Umfang von maximal 15 % der sonstigen anererkennungsfähigen Kosten (durch Rechnung belegte, als Herstellungsaufwand anerkannte Fremdkosten) als zuschussfähig anerkannt werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils aktuell geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde zugrunde gelegt.

3.2.5 Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z.B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

3.3 Nachrangigkeit der Städtebauförderung

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z.B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich oder Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes), ist diese Möglichkeit der gemeindlichen StBau-Förderung vorzuziehen bzw. mit der gemeindlichen StBau-Förderung zu kombinieren, sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist. Der Eigentümer hat deshalb bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die gemeindliche StBau-Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

3.4 Energieeinsparverordnung

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.5 Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.