

Stadt Zell am Harmersbach

Richtlinien zur Förderung der Erneuerung privater Gebäude im Sanierungsgebiet „Stadtkern Nord“

A. ALLGEMEINES

Ein wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Nord“ der Stadt Zell am Harmersbach ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Erneuerung von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Insbesondere soll im Sanierungsgebiet zur Belebung des Stadtkerns der Bestand an Wohnungen gesichert und erhöht werden. Bei Leerstand von Nutzungseinheiten sollen ab dem 1. Obergeschoss eines Gebäudes vorrangig Wohnungen erhalten bzw. geschaffen werden. Zur Wahrung der Identität des Innenstadtbereiches sollen erhaltungswürdige Gebäude im Sanierungsgebiet, die von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, auch dann erhalten werden, wenn die bisherigen bestimmungsgemäßen Nutzungen aus wirtschaftlichen oder sonstigen wichtigen Gründen nicht beibehalten werden können.

Die Erneuerung privater Gebäude kann im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel auf der Grundlage einer zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt **vor Beginn einer Baumaßnahme** schriftlich abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B. Förderrechtliche Grundlagen

Die Förderung der Erneuerung privater Gebäude richtet sich nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Der Sanierungszeitraum läuft nach dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg bis 30.04.2020. Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen spätestens bis zu diesem Zeitpunkt – im Fall einer Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zu diesem Zeitpunkt - durchgeführt und abgerechnet sein.

C. Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Abschluss eines Vertrages über die Erneuerung-/Modernisierung des Gebäudes zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen; **Maßnahmen, die vor Abschluss des Vertrages begonnen wurden, sind nicht förderfähig.**
- Die Kosten für die Erneuerungsmaßnahme müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.
- Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenpaket, also eine durchgreifende/umfassende Erneuerung. Der Zustand des Gebäudes soll nach der Erneuerung nahezu einem Neubau entsprechen. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z.B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht.
- Nicht zuwendungsfähig sind Instandhaltungsmaßnahmen, es sei denn, sie sind Teil einer Erneuerung. **Instandhaltung** ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.
- Möglich ist die Förderung einzelner Gewerke nur dann, wenn das Gebäude ansonsten dem anzustrebenden Zustand bereits entspricht („Resterneuerungsmaßnahme“).
- Kann eine Erneuerungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm bezuschusst werden, kommt eine Zuwendung aus Städtebaufördermitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm (z.B. Denkmalpflege) auf unterschiedliche Bereiche der Erneuerung zu beziehen (z.B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).
- Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist besonders Rechnung zu tragen. Das Vorhaben muss den aktuellen Anforderungen über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden entsprechen. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine energetische Bewertung des Gebäudes und der Heizungsanlage vorzulegen.

Auch die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes des Gebäudes sind von einer sachkundigen Firma auszuführen. Die Erbringung dieser Maßnahmen in Eigenleistung ist nur möglich, wenn der Eigentümer die erforderliche fachtechnische Qualifikation auf diesem Spezialgebiet nachweisen kann.

- Die erneuerungsbedingten förderfähigen Kosten müssen mindestens 7.500 EUR betragen

- Sonstige Genehmigungserfordernisse (insbesondere sanierungs-, bau- und denkmalsschutzrechtliche) sind zu beachten und die vertraglichen Bedingungen und sonstigen rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erneuerungsmaßnahme einzuhalten.
- Die Außengestaltung des Gebäudes mit Grundstück – insbesondere der Fenster, des Daches incl. Dachaufbauten, der Farbgebung, evtl. Werbeanlagen, der Einfriedungen, der Gestaltung der Außenanlagen – ist im Einvernehmen mit der Stadt auszuführen.

D. Art und Höhe der Förderung

1. Die Stadt fördert die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird in einer zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließenden Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt. Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist, dass die zur Sicherung der Sanierungsziele und –zwecke in der Vereinbarung auferlegten Pflichten eingehalten werden. Zur Absicherung dieser Verpflichtungen behält sich die Stadt für gravierende Vertragsverletzungen einen bedingten Rückerstattungsanspruch vor.
2. Es gilt ein Fördersatz von 25% der förderfähigen Kosten.

Soll in Einzelfällen ein höherer Fördersatz zu Grunde gelegt werden, insbesondere bei Gebäuden, die wegen ihrer besonderen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), entscheidet darüber der Gemeinderat.
3. Die Förderung der notwendigen Erneuerungskosten erfolgt höchstens für eine Ausstattung der Nutzungseinheiten, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind und bei Wohnnutzung einen Standard in Anlehnung an den Standard im sozialen Wohnungsbau nicht überschreiten (siehe Aufstellung Anlage 2). Eine höherwertige Ausstattung ist zugelassen, wenn die Mehrkosten allein vom Eigentümer getragen werden.
4. Arbeitsleistungen des Bauherrn werden höchstens bis zu 15 % der förderfähigen Gesamtkosten ohne Berücksichtigung dieser Arbeitsleistungen anerkannt und mit 7,50 Euro pro nachgewiesener Arbeitsstunde bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten veranschlagt.

E. Wesentliche Verpflichtungen des Eigentümers

In der Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer insbesondere

- die Erneuerung in der vertraglich festgelegten Art, Zeit und Umfang durchzuführen und über die für die Erneuerungsmaßnahme entstandenen Kosten innerhalb der vereinbarten Frist Rechnung zu legen;
- dass der Mietzins für die erneuerten Nutzungseinheiten auf die Dauer von 10 Jahren ab Schlusszahlung des Zuschusses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf;
- keine Umnutzung (Zweckentfremdung) der geförderten Räume innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Schlusszahlung des Zuschusses vorzunehmen;
- zur Absicherung der Verpflichtungen gegenüber der Stadt bei einem voraussichtlichen Zuschuss von mehr als 10.000 Euro zu Lasten des Vertragsgrundstücks und zu Gunsten der Stadt im Grundbuch eine auf 10 Jahre ab Schlusszahlung des Zuschusses befristete Buchgrundschuld zur Absicherung der bedingten Rückforderungsansprüche eintragen zu lassen.

F. ZUSTÄNDIGKEITEN

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen ist der Gemeinderat von Zell a.H. Dieser entscheidet in Einzelfällen auch über die Zulassung von Ausnahmen von diesen Richtlinien.

G. VERFAHREN

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf besteht und die nach den Erneuerungszielen der Stadt erhalten bleiben sollen, können sich von der Stadt und vom Sanierungsberater, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH kostenlos über die Fördermöglichkeiten für ihr Objekt beraten lassen. Die Beratung hat das Ziel, aufzuzeigen, wie die von der Stadt angestrebten Sanierungsziele durch geeignete Maßnahmen erreicht werden können.

Die Höhe des voraussichtlichen, maximalen Förderbetrages wird ermittelt auf der Grundlage des vom Eigentümer bzw. des vom Eigentümer auf seine Kosten beauftragten Architekten erstellten detaillierten Maßnahmenprogramms mit Kostenermittlung für die durchzuführenden Maßnahmen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsträger eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss nach Maßgabe dieser Richtlinien festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
Erst danach darf mit den Erneuerungsarbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in Form von Abschlagszahlungen entsprechend dem Fortschritt der Erneuerungsmaßnahme. Nach Abschluss der Maßnahme hat der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor zu legen. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

H. Steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet

Nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz in der geltenden Fassung bestehen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist ebenfalls der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt **vor Baubeginn**.

Ob die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Einzelfall Anwendung finden können, ist vom Eigentümer mit dessen Steuerberater und/oder dem zuständigen Finanzamt abzuklären.

Zell am Harmersbach, den 18.09.2018



Pfundstein
(Bürgermeister)



Auskünfte erhalten Sie zu:

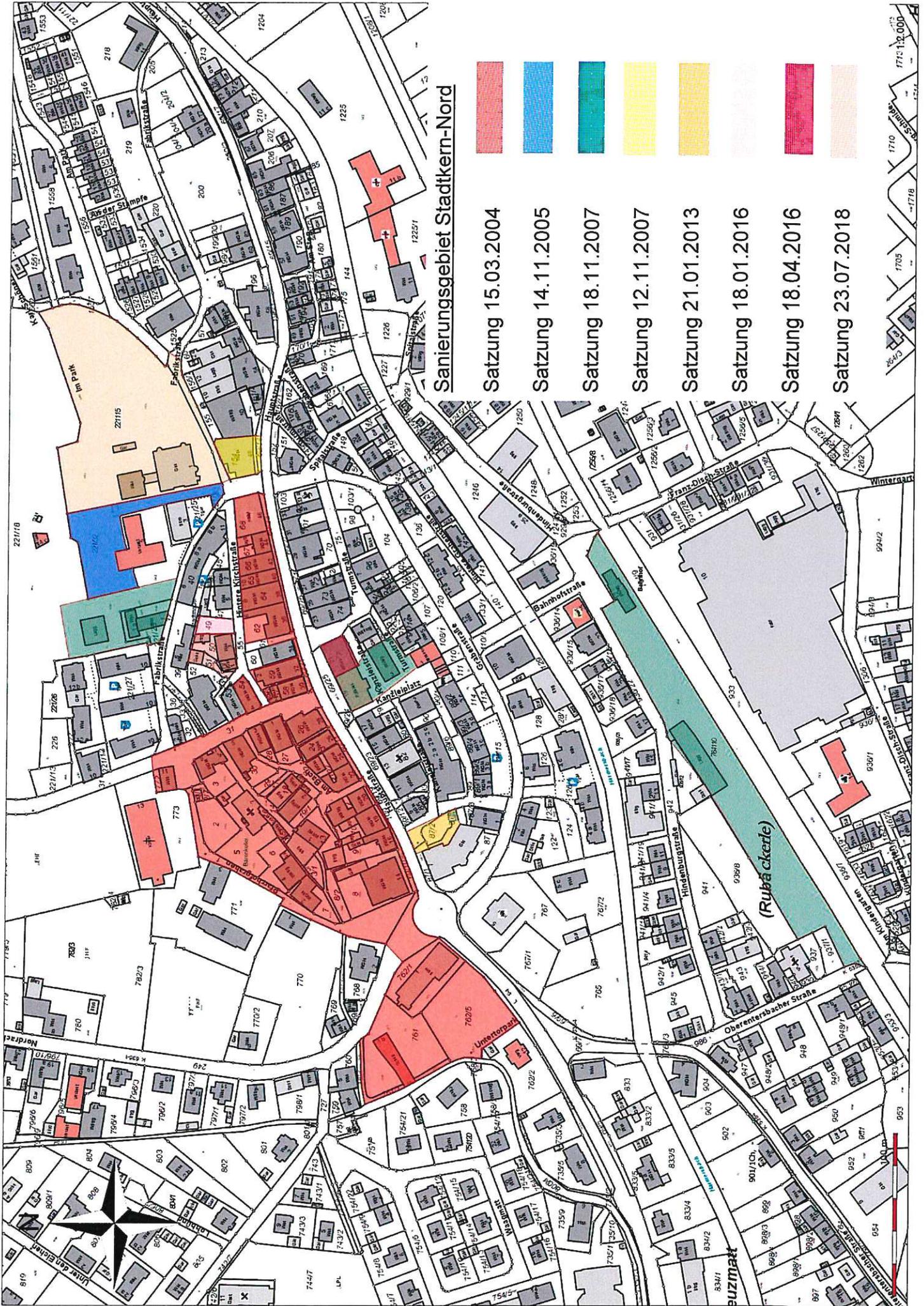
***Planungs- und
Genehmigungsfragen***

Durch die

Stadt Zell am Harmersbach

Fragen zur Förderung

**Durch den Sanierungsträger
LBBW Immobilien KOMMUNALENT-
WICKLUNG GmbH
Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Telefon 0731/602896-25
Herr Weikert**



Sanierungsgebiet Stadtkern-Nord



- Satzung 15.03.2004
- Satzung 14.11.2005
- Satzung 18.11.2007
- Satzung 12.11.2007
- Satzung 21.01.2013
- Satzung 18.01.2016
- Satzung 18.04.2016
- Satzung 23.07.2018



Förderfähige Standards bei der
Modernisierung und Instandsetzung
 von Wohnungen

Anlage 2

Stadt Zell am Harmersbach
Sanierungsgebiet "Stadtkern Nord"

Sanitär-Einrichtungsgegenstände und Zubehör	Preis € ohne MwSt. ohne Montage	Preis € ohne MwSt. mit Montage	
Bad: 1 Badewanne, Stahlemail, weiss Größe : 170 x 75 x 42 cm	127,00	209,00	
1 Satz WannenfüÙe	30,00	43,00	
1 Ab- und Überlaufgarnitur Badewanne	22,00	37,00	
1 Farbset für Badewanne	7,00	11,00	
1 Unterputzteil für UP Bademischer	78,00	128,00	
1 Fertigmontageset für UP- Einhand-Badebatterie	53,00	76,00	
1 Wanneneinlauf, chrom	37,00	53,00	
1 Wandanschlussbogen	14,00	20,00	
1 Brauseschlauch, 1,25m	24,00	34,00	
1 Handbrause	14,00	20,00	
1 Wandbefestigung Brause	9,00	13,00	
1 Badetuchhalter	52,00	75,00	
1 Wannengriff	499,00	32,00	765,00
Bad: 1 Brausewanne, Stahlemail, weiss Größe : 80 x 80 x 15 cm	60,00	100,00	
90 x 90 x 15 cm	63,00	104,00	
90 x 75 x 15 cm	67,00	110,00	
Fußgestell für Brausewanne	17,00	24,00	
Ablaufgarnitur Brausewanne	11,00	18,00	
Ablaufdeckel	6,00	9,00	
1 Unterputzteil für UP Brausebatterie	78,00	128,00	
1 Fertigmontageset für UP- Brausemischer	23,00	39,00	
Wandanschlussbogen	14,00	20,00	
Eckschwammkorb	n.ff.	n.ff.	
Brauseschlauch, 1,25m	24,00	34,00	
Handbrause	13,00	19,00	
Brausestange mit Gelenkstück	25,00	36,00	
Duschkabine	1038,00	760,00	1.537,00

Sanitär-Einrichtungsgegenstände und Zubehör	Preis € ohne MwSt. ohne Montage	Preis € ohne MwSt. mit Montage	
Bad: 1 Waschtisch, Keramik, weiss Größe : 60 x 48 cm	46,00	75,00	
Halb-Standsäule	n.ff.	n.ff.	
1 Waschtischbefestigungssatz	3,00	5,00	
1 Waschtischbatterie (KW + WW) mit Ablaufventil	116,00	168,00	
2 Eckventile	16,00	23,00	
1 Röhren-Tassensiphon, chrom	10,00	15,00	
1 Spiegel 60 x 50 cm	15,00	22,00	
1 Ablageplatte, Porzellan	13,00	19,00	
1 Handtuchhalter	28,00	40,00	
1 Glashalter doppelt	n.ff.	n.ff.	
1 Seifenhalter	7,00	10,00	367,00
	<i>254,00</i>		
Bad: 1 Wand-Tiefspülklosett	72,00	105,00	
1 WC-Sitz mit Deckel	30,00	44,00	
1 Unterputz-Spülkasten	122,00	176,00	
1 Betätigungsplatte	35,00	51,00	
1 Klosettpapierhalter	21,00	30,00	
1 Reservepapierhalter	n.ff.	n.ff.	
Bürstengarnitur	n.ff.	n.ff.	406,00
	<i>280,00</i>		
	<u><u>2.071,00</u></u>		<u><u>3.075,00</u></u>
WC: 1 Handwaschbecken	37,00	58,00	
Halb-Standsäule	n.ff.	n.ff.	
1 Waschtischbefestigungssatz	3,00	5,00	
1 Handwaschb.batterie (KW)	77,00	111,00	
1 Eckventil	8,00	12,00	
1 Röhren-Tassensiphon	10,00	15,00	
1 Ablaufventil	10,00	15,00	
1 Spiegel 50 x 40 cm	12,00	18,00	
1 Handtuchhaken	n.ff.	n.ff.	234,00
	<i>157,00</i>		
WC: 1 Flach- oder Tiefspülklosett	72,00	105,00	
1 WC-Sitz mit Deckel	30,00	44,00	
1 Unterputz-Spülkasten	122,00	176,00	
1 Betätigungsplatte	35,00	51,00	
1 Klosettpapierhalter	21,00	30,00	
1 Reservepapierhalter	n.ff.	n.ff.	
Bürstengarnitur	n.ff.	n.ff.	406,00
	<i>280,00</i>		
	<u><u>437,00</u></u>		<u><u>640,00</u></u>

- Kostenüberschreitungen einzelner Positionen bei den sanitären Einrichtungsgegenständen können bei gleicher Ausstattung mit Kostenunterschreitungen aufgerechnet werden.

Sonstige Standards:

	Preis € ohne MwSt. ohne Montage	Preis € ohne MwSt. mit Montage
Elektroinstallationsarbeiten		
Pro Wohnung :		
2 Fernseh/Radio-Anschlußdosen		
2 Telefonanschlußdosen		
1 Netzwerkdose		
1 Haustelefon zur Sprechanlage (Audio/Video)	300,00	400,00
Kellerleuchte (nur bei Mehrfam.Häusern)	15,00	40,00
Aussenleuchte (nur bei Mehrfam.Häusern)	90,00	120,00
Treppenhausleuchte (nur bei Mehrfam.Häusern)	40,00	70,00
- Satelitenanlage, Dimmer, Tistung, Bewegungsmelder, Lautspr.anschlüsse n.ff.		
- Abdeckungen Standard bis Jung AS 500 weiss		
	ohne MwSt. ohne Montage	ohne MwSt. mit Montage
Fliesenarbeiten		
Wand-Fliesen (nur im Sanitärber.+Küche bis 2,5m ²)	25,00 /m ²	65,00 /m ²
Boden-Fliesen (nur im Sanitärbereich+Küche)	25,00 /m ²	58,00 /m ²
Sockel-Fliesen	10,00 /lfm	17,00 /lfm
- Fliesendekore und Bördüren n.ff.		
	ohne MwSt. ohne Montage	ohne MwSt. mit Montage
Schreinerarbeiten		
Innentüre mit Zarge incl. Drückergarnitur	220,00	300,00
Haustüre, incl. Stoßgriff/Drückergarnitur und Sicherheitsrosette	2.000,00	2.300,00
Wohnungseingangstüre, incl.Sicherheitswechselgarnitur- und rosette	770,00	1.000,00
Deckenverkleidung, incl. Unterbau und Randleisten	10,00 /m ²	60,00 /m ²
	ohne MwSt. ohne Montage	ohne MwSt. mit Montage
Bodenbelagsarbeiten		
Bodenbelag incl. Randleisten	26,00 /m ²	40,00 /m ²
Treppenstufensanierung	-	75,00 /Stufe

Malerarbeiten	ohne MwSt. ohne Montage	ohne MwSt. mit Montage
Papier-Tapeten	9,00 /Rolle	10,00 /m ²
Glasfasergewebe/Vlies	12,00 /Rolle	19,00 /m ²

- Sondergrößen/-ausstattung bei entsprechender Begründung/Notwendigkeit im Einzelfall und mit Zustimmung der Stadt förderfähig
- Bei der Schaffung von alters- /behindertengerechten Wohnungen wird beim Gewerk Sanitär und beim Einbau von überbreiten Türelementen kein Standard festgelegt. Im Einzelfall behält sich die Stadt jedoch eine Kostendeckelung vor.
- Bei sonstigen Gewerken/Gegenständen behält sich die Stadt die Festlegung von förderfähigen Standards im Einzelfall vor.

Stand 18.09.2018