

Förderrichtlinien für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ der Gemeinde Nordheim

vom 25.10.2019

A. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im **Sanierungsgebiet „Nordhausen II“** erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

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

B FÖRDERARTEN

1. BAUMASSNAHMEN

1.1 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

1.1.1 Definitionen

Modernisierung und Erneuerung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

- a) Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.
- b) *Für die Ausführung der Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gilt folgendes:*

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Gemeinde Nordheim und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgestimmt werden. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere müssen folgende Gestaltungsvorgaben berücksichtigt werden:

Dächer

- *Erneuerungsmaßnahmen müssen sich an der vorherrschenden Dachform, der Dachform der umgebenden Bebauung bzw. am historischen Vorbild orientieren.*
- *Deckung mit naturroten / braunroten Tondachziegeln*
- *Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.*
- *Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind möglichst in die Dachfläche zu integrieren.*
- *Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster sind im Einzelfall detailliert abzustimmen.*

Fassaden

- *verputzte Flächen (Putz: feinkörnig, 0-3 mm) gegebenenfalls in Verbindung mit Holz oder Naturstein. Verkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig,*
- *Abstimmung der Farbgebung und Fassadendetails am Gebäude*

Fenster / Sicht- und Witterungsschutz

- *Ausführung der Rahmen nach Möglichkeit in Holz, Farbgebung und Fensterteilung sind im Detail abzustimmen*
- *Klappläden an Fenstern sind zu erhalten oder erneut anzubringen, soweit sie vorhanden waren.*
- *Rollläden sind nur zulässig, wenn die Halterungskästen nicht über die Fassade hinausragen und bei nachträglichem Einbau den Rahmen oder die Glasflächen nicht verdecken und die Fensterproportionen eingehalten werden.*

Türen / Tore

- *Haustüren sind in Holz auszuführen und so zu gestalten, dass sie auf Art und Baustil des Gebäudes Bezug nehmen.*
- *Einfahrts- und Garagentore sind in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.*
- *Farbgebung und Gliederung müssen im Detail abgestimmt werden.*

Werbeanlagen

- Höhe max. 60 cm
- Die Werbeanlage selbst darf nicht leuchten, ausgenommen ihre Schrift bzw. Zeichen. Zulässig ist ein Anstrahlen durch Lichtquellen außerhalb der Werbeanlage. Die Beleuchtung muss blendfrei sein, wechselnde und bewegtes Licht sowie grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
- Werbefahnen und Spruchbänder auf Dauer sind unzulässig
- Bänder, Plakate und ähnliche Werbung, die mehr als 20% der Fenstern bedecken, sind unzulässig
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.

Einfriedigungen – Vorgärten - Pflanzbeete

- Höhe von Einfriedigungen max. 150 cm
- Metall- und Kunststoffzäune, Gabionen o. ä. sind unzulässig
- Vorgärten mit überwiegender Stein-, Granulat-, oder Rindenmulchschüttung sind unzulässig
- Im vom Straßenraum sichtbaren Bereich sind dorfgerechte, natürliche Materialien und Bepflanzungen zu wählen.

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Über die jeweiligen Einzeldenkmale hinaus soll der Ortskern in seiner baulichen und strukturellen Eigenart erhalten und zukunftsweisend weiter entwickelt werden.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung ist dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Die aktuelle Energieeinsparverordnung muss berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde fördert die Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend der Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Der Zuschuss wird auf 50.000 € pro Gebäude begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

1.1.4.1 Es gelten folgende Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden oder Gebäudeteilen:

- a) **Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude (lt. Ortsbildanalyse des RP Stuttgart) oder Gebäude mit besonderer ortsbildprägender Bedeutung oder wichtiger Bedeutung innerhalb eines Ensembles bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten**
- b) **alle übrigen Gebäude bis zu 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

1.1.5 Mindestinvestition/Deckelung der Förderung

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von € 18.000,--. Bei ortsbildprägenden Maßnahmen (z. B. Dach, Fenster, Fassade etc.) und Restmaßnahmen kann die „Mindestinvestition“ ausnahmsweise unter 18.000,-- EUR liegen. Voraussetzung ist jedoch, dass mit der geplanten Investition insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird. Möglich ist auch die Bildung von Bauabschnitten. Für Maßnahmen unter 5.000,-- EUR erfolgt keine Förderung (Bagatellgrenze).

2. ORDNUNGSMASSNAHMEN

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten. Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht.

Gefördert werden insbesondere Maßnahmen, die dem Erhalt bzw. der Herstellung des historischen Ortsgrundrisses dienen bzw. eine Wiedernutzung brachliegender Flächen unter Berücksichtigung des historischen Ortsgrundrisses ermöglichen und dadurch zur Vitalisierung des Ortskerns beitragen. Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein. Max. 20 % der Wohnungen dürfen unter 40 m² groß sein. Die Wohnungsgröße soll 30 m² nicht unterschreiten.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine **Entschädigung von bis zu 100 %**.

Dazu müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden.

Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde abzustimmen.

Private Ordnungsmaßnahmen werden bis zu max. **50.000,-- EUR** je Maßnahme gefördert.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet

C. FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Gemeinde ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung.

Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

E. VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes und des Wohnungszustandes vorgenommen.

1. Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.
2. Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.

3. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen.
4. Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.
5. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme:

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

bis zu 80 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise
20 % nach Schlussabnahme

Bei Ordnungsmaßnahmen

40 % nach Abbruch der Gebäude
20 % nach Baubeginn für den Neubau
20 % nach Fertigstellung des Rohbaus
20 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

6. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Gemeinde eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten fest. Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.
7. Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

Nordheim, den 29.10.2019

gez.
Harald Michelbach
stellvertretender Bürgermeister

Anlage:
denkmalpflegerischer Werteplan