Allgemeine Förderbedingungen

**für private Erneuerungs- sowie Ordnungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet „Ortskern Überauchen“
der Gemeinde Brigachtal**

1. Förderfähige Maßnahmen

1.1 Voraussetzungen

1.1.1 Lage des Grundstücks im förmlich festgelegten und gemäß Lageplan zur Satzung (Nr. 4) abgegrenzten Sanierungsgebiet.

1.1.2 Die vorgesehenen Maßnahmen müssen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen, wozu insbesondere auch der Erhalt denkmalgeschützter oder städtebaulich bedeutsamer Gebäude gehört. Eine Förderung nach Nr. 3.2.2 kann hierbei im Einzelfall durch gesonderten Beschluss des Gemeinderats im Rahmen der StBauFR erhöht werden.

1.1.3 Nach Abschluss der Sanierung muss das Gebäude geeignet sein, seinem vorgesehenen Zweck noch langfristig zu dienen.

1.1.4 Der Erneuerungsaufwand muss im Hinblick auf die Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Ausgenommen davon sind Kulturdenkmale oder Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bzw. im Umgebungsbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals.

1.1.5 Mindestausstattungsstandard entsprechend dem sozialen Wohnungsbau.

1.1.6 Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine erforderliche Baugenehmigung oder die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde einholen.

1.2 Maßnahmen

1.2.1 **Erneuerungsmaßnahmen** bei bestehender Wohn-/Geschäftsnutzung sind insbesondere bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie zur Verbesserung:

- des Zuschnitts der Wohn-/Gewerbeeinheit
- der sanitären Einrichtungen
- der Belichtung und Belüftung
- des Schall- und Wärmeschutzes
- der Beheizung
- der Energieversorgung und Entwässerung
- der Funktionsabläufe der Wohnungen/Geschäfte
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Erschließung (z.B. neues Treppenhaus).

Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt oder der Umgebungsschutz durch ein eingetragenes Kulturdenkmal gegeben ist, werden auch die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten gefördert, soweit nicht für die Förderung ausschließlich die Zuständigkeit des Landesdenkmalamtes gegeben ist.

1.2.2 Nicht zuwendungsfähig ist die **Instandhaltung** (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.

1.2.3 Aufwendungen für den **Ausbau** oder **Anbau** von Räumlichkeiten sind nur dann als geringfügige Erweiterung förderfähig, sofern die Erweiterung zur Schaffung einer familiengerechten Wohneinheit bzw. zur Gewerbesicherung erforderlich ist.

1.2.4 Aufwendungen für eine **Umnutzung** von bisher gewerblichen oder wohnwirtschaftlichen Zwecken dienenden Räumen sind unter Beachtung der Sanierungsziele förderfähig.

1.2.5 **Ordnungsmaßnahmen**, d. h. städtebaulich gebotene Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind bei Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept förderfähig, sofern der Gemeinderat der Maßnahme durch Einzelfallentscheidung zustimmt. Dabei sind nur die reinen Abbruchkosten sowie Planungs- bzw. Abbruchfolgekosten bis zur Grenze des billigsten Bieters und bis max. **30.000 €** entschädigungsfähig. Untergehende Gebäuderestwerte werden nicht erstattet und Abbrüche von Baudenkmalen nicht gefördert.

2. Förderungsempfänger

Förderungsempfänger kann grundsätzlich nur der Grundstückseigentümer (auch Personenmehrheit) sein, sofern er mit der Gemeinde eine Erneuerungsvereinbarung oder einen Ordnungsmaßnahmenvertrag abschließt. Es ist ausnahmsweise auch möglich, dass der Mieter eine Erneuerung durchführt, allerdings müssten dann im Rahmen der Erneuerungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer sämtliche Rechte und Pflichten aus der Erneuerungsvereinbarung an diesen Mieter abgetreten werden.

3. Art, Form und Höhe der Förderung

3.1 Die Förderung von Erneuerungsmaßnahmen besteht grundsätzlich in der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als nicht rückzahlbarer Zuschuss und in der Erteilung einer Bescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG, sofern die Voraussetzungen hierzu vorliegen.

3.1.1 Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den förderfähigen Kosten. Hierbei wird in etwa der Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaus bzw. üblichen Gewerbestandards als Obergrenze berücksichtigt und somit eine „Luxussanierung“ vermieden. Grundsätzlich sind Aufwendungen für Einrichtungen, Ausstattungen sowie Handwerkszeug nicht förderfähig.

3.1.2 Eigenleistungen als unentgeltliche Arbeit des Bauherrn oder seiner Familienangehörigen werden mit bis zu 15 % der Fremdkosten als förderfähig anerkannt. Bei der Förderung wird ein Regelstundensatz von **8,00 €** je Arbeitsstunde angesetzt, die detailliert (Datum der Ausführung, Name, Tätigkeit und Zeitaufwand) nachzuweisen sind. Schwarzarbeit d. h. Arbeit gegen Entgelt, ist gesetzlich nicht zulässig und damit nicht förderfähig. Bei Verstoß gegen die gesetzlichen Bestimmungen bleiben weitere rechtliche Schritte vorbehalten.

3.1.3 Bauleistungen vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde (außer Planungsleistungen) sind nicht förderfähig.

3.1.4 Sofern der Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Vorsteuererstattung hat – auch wenn er davon keinen Gebrauch macht – muss die in der Rechnung enthaltene erstattungsfähige Vorsteuer vom förderfähigen Aufwand abgesetzt werden. Dies gilt bei Erneuerungs- als auch bei Ordnungsmaßnahmen. Der Zuschussempfänger hat dies bei Abschluss der Vereinbarung zu erklären und Änderungen unverzüglich mitzuteilen. Ebenso können eingeräumte Skonti, unabhängig von der Inanspruchnahme, nicht gefördert werden.

3.2 Erneuerungsmaßnahmen

3.2.1 Bei allen Maßnahmen, die eine Veränderung der Fassadengestaltung zur Folge haben (z.B. Einbau neuer Fenster, Türen, Dachgauben, Dachdeckung, Farbgestaltung der Fassade, Balkon usw.) hat der Eigentümer vor Abschluss der Vereinbarung prüfungsfähige Unterlagen vorzulegen, in welcher Weise sich das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern wird. Die Förderung solcher Maßnahmen setzt voraus, dass die Veränderung der Fassade den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde entspricht. Der Eigentümer sollte sich deshalb vorab mit der Gemeinde oder dem Sanierungsträger in Verbindung setzen.

3.2.2 Bei Maßnahmen, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen, wird für den förderfähigen Aufwand nutzungsunabhängig ein Regelzuschuss auf pauschaler Basis von **20 %** gewährt. Für Maßnahmen deren förderfähiger Kostenaufwand **10.000,00 €** nicht erreicht, wird kein Kostenerstattungsbetrag gewährt. Die Höchstförderung je Gebäude beträgt **35.000,00 €** bei maximal förderfähigen Kosten von **175.000,00 €**.

3.2.3 Die Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages im Rahmen der Erneuerungsvereinbarung ist grundsätzlich wie folgt vorgesehen:

- **- 50 %** nach Vorlage des Rohbauabnahmescheins bzw. Durchführung der Rohbauarbeiten und Bestätigung des bauleitenden Architekten, dass mindestens 50 % der vereinbarten Bauleistungen gemäß den veranschlagten Baukosten erbracht sind. Alternativ sind Rechnungsbelege vorzulegen.

- **- 30 %** nach Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme und einer diesbezüglichen Bestätigung des bauleitenden Architekten. (alt. Belege)

- **- 20 %** nach abschließender Rechnungslegung, Prüfung der vertragsgemäßen Durchführung und endgültiger Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages.

Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Landesmittel. Abweichungen in der Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages sind im Einzelfall möglich.

3.2.4 Der Kostenerstattungsbetrag wird zunächst auf der Grundlage einer Kostenschätzung mittels obigem Fördersatz (darin ist bereits ein Abzug für unterlassene Instandsetzungen enthalten) vorläufig ermittelt und endgültig nach Prüfung aller Schlussrechnungen prozentual zum tatsächlichen Rechnungsergebnis, höchstens bis zum vereinbarten Förderbetrag festgesetzt.

3.3 Ordnungsmaßnahmen

3.3.1 Eine Förderung privater Ordnungsmaßnahmen wird nur zur Erreichung der gemeindlichen Sanierungsziele und grundsätzlich als Entschädigung für nachgewiesene sanierungsbedingte Vermögensnachteile gewährt. Voraussetzung einer Förderung ist die Einzelfallentscheidung des Gemeinderats mit städtebaulich abgestimmter Folgebebauung/-nutzung.

3.3.2 Die reinen Abbruchkosten einschließlich dazu erforderlicher Nebenkosten (vgl. Nr. 1.2.5) sind bis zur Obergrenze des billigsten der drei erforderlichen Angebote auf Nachweis bis zu **30.000 €** entschädigungsfähig. Die Kombination mit einer Förderung nach Ziff. 3.2.2 ist bis zum Förderhöchstbetrag von **35.000 €** möglich.

3.3.3 Eine Entschädigung evtl. vorhandener, im Zuge der Sanierungsmaßnahme untergehender Gebäuderestwerte wird nicht gewährt; Abbrüche von Baudenkmalen werden nicht gefördert.

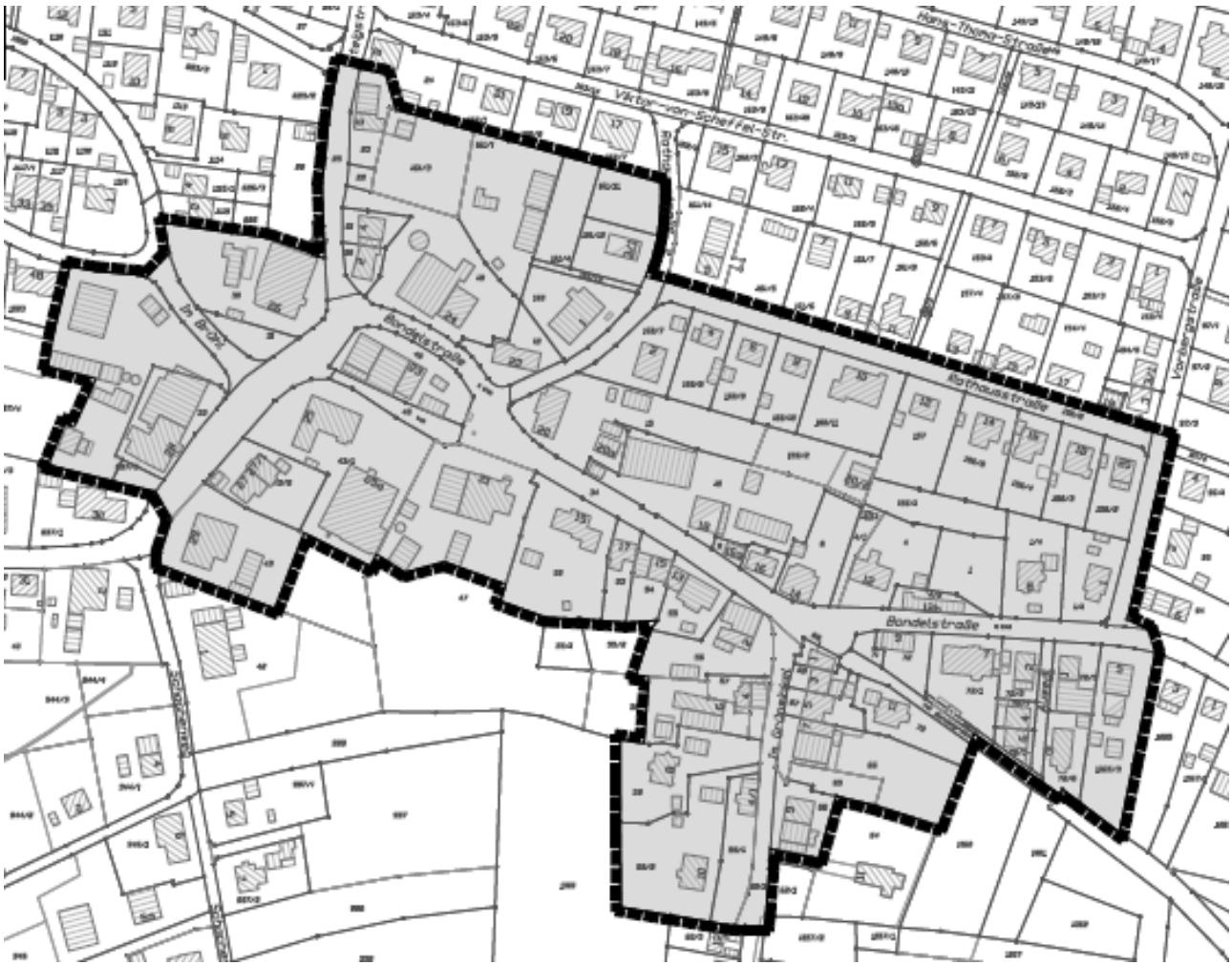
3.3.4 Die Auszahlung der Erstattungsbeträge (Abbruchkosten) erfolgt zu 100 % nach vertragsgemäßer Durchführung der Ordnungsmaßnahme und Rechnungsprüfung.

4. Verfahren

4.1 Jeder interessierte Grundstückseigentümer kann sich bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Sanierungsbeauftragten informieren lassen. In den vorbereitenden Gesprächen -evt. mit dem beauftragten Architekten- werden die Voraussetzungen und der Umfang der Förderung im Einzelnen erörtert.

4.2 Nach Vorlage aller zur Vorbereitung einer Erneuerungsvereinbarung oder eines Ordnungsmaßnahmenvertrages erforderlichen Unterlagen wird vom zuständigen Sanierungsbeauftragten das entsprechende Vertragswerk vorbereitet und der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt. Nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann unverzüglich mit den Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen begonnen werden.

Ein vorzeitiger Beginn ist förderschädlich.

4.3 Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Brigachtal, den 25.03.2015