

Fördergrundsätze

für private Maßnahmen in Sanierungsgebieten der Stadt Horb a. N.

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit, die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen.

Nachdem in den Sanierungsgebieten der Stadt Horb a.N. eine Vielzahl von Gebäuden mit Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsbedarf festgestellt worden sind, werden hiermit im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten die geltenden Richtlinien für die Förderung privater Maßnahmen in den Sanierungsgebieten der Stadt Horb a.N. vom Januar 2019 fortgeschrieben.

Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung liegen, um dadurch die Ziele, der Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnstandards in den Sanierungsgebieten und die Verbesserung des energetischen Zustands, zu erreichen. Folgende Maßnahmen werden bevorzugt gefördert:

- denkmalgeschützte Gebäude
- denkmalschutzrechtlich erhaltenswerte Gebäude
- Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Stadt Horb a. N.

Um die energetische Modernisierung besonders zu fördern, werden unter Ziff. 3.2 d) ein erhöhter Fördersatz sowie eine höhere Maximalförderung festgelegt.

Reine Instandsetzungsmaßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.

Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden. Hierzu gehört auch die Umnutzung von ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z. B. Scheunen) in Wohnraum. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadt.

Kann eine private Maßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, so kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, Mittel anderer Förderprogramme im Einzelfall mit Mitteln der Städtebauförderung zu kombinieren, wenn die jeweiligen Förderprogramme auf unterschiedliche Bereiche einer Einzelmaßnahme bezogen werden können (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Bau- und Grundstückskosten).

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie das Einkommensteuergesetz (EStG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Förderung des Abbruchs von denkmalgeschützten Gebäuden ist gem. Ziff. 5.4.5 der Städtebauförderungsrichtlinien ausgeschlossen.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden

3.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung, z. B. durch einen Architekten oder durch die Einholung von Angeboten von Handwerkern (möglichst drei je Gewerk).
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt.
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten.
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die Punkte 1 bis 4).
- Gegebenenfalls Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insbesondere Denkmalschutzprogramm.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörden und/oder der Stadt Horb a. N.

Im Falle der erhöhten Förderung für energetische Maßnahmen zusätzlich:

- Nachweis einer Energieberatung einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnung durch einen zertifizierten Energieberater
- Vor Auszahlung der Fördermittel Nachweis des erreichten Energiestandards (durch einen qualifizierten Energiepass) anhand der Parameter „Jahres-Primärenergiebedarf“ und „spezifischer Transmissionswärmeverlust“
- Energetische Maßnahmen müssen sich städtebaulich in die Umgebung einfügen, z.B. darf durch eine Dämmung der Außenfassade das Stadtbild nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 20 %**. Berechnungsgrundlage für die Höhe des Zuschusses sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Bei Gebäuden, deren **Denkmaleigenschaft** im Zeitpunkt der Förderung durch die zuständige Behörde festgestellt worden ist (denkmalgeschützte Gebäude), beträgt der Förderzuschuss im **Regelfall 30 %**.
- c) Auch bei Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind, kann der Förderzuschuss im **Einzelfall** auf maximal **30 %** erhöht werden. Die Voraussetzungen für diese ausnahmsweise Fördererhöhung sind im Einzelfall zu begründen (z. B. mit der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes).
- d) Wird eine **energetische Modernisierung** durchgeführt, die mindestens dem „KfW-Effizienzhaus 55“ bzw. dem „KfW-Effizienzhaus Denkmal“¹ Standard entspricht, erhöhen sich die Fördersätze in den Fällen a) und b) der Ziff. 3.2 um **10 % auf 30 bzw. 40 %**.
- e) Die Förderhöhe hat **mindestens 5.000,00 €** zu betragen. Bei Maßnahmen mit geringem Kostenaufwand und daraus resultierendem Förderzuschuss von unter 5.000,00 € erfolgt keine Förderung.

4. Neuschaffung von Wohnraum

Die Förderung für die Neuschaffung von Wohnraum richtet sich nach den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinie und wird im Einzelfall entschieden.

5. Abbruch von Gebäuden

5.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes bzw. zur Gestaltung der entstehenden Freifläche.
- Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Stadt Horb a. N.

¹ Bis zum Start der „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ am 01.07.2021 gilt weiterhin die EnEV als Anforderungsgrundlage. Alternativ dürfen Nachweise für KfW-Effizienzhäuser ab dem 01.11.2020 bereits nach dem GEG und den Bilanzierungsvorschriften des GEG geführt werden. Eine Mischberechnung ist nicht zulässig.

5.2 Förderhöhe

- a) Bei einer anschließenden Neubebauung mit Wohnraum:
maximal **100 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- b) Ohne anschließende Neubebauung mit Wohnraum:
maximal **50 %** der nachgewiesenen Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zu 50 % der Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- c) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

6. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Die Förderung wird in den unter Ziff. 3.2 beschriebenen Fällen wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.
- c) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.
- d) Die maximale Förderung beträgt 75.000,00 €.

Die Förderung wird in den unter Ziff. 5.2 beschriebenen Fällen wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 25.000,00 €.

7. Verfahren und Zuständigkeiten

Die Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf können sich hinsichtlich der Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und Abbruchmaßnahmen von dem Sanierungsbetreuer oder vom Fachbereich Stadtentwicklung kostenfrei beraten und über die Ziele der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen informieren lassen.

Bei umfassenden Maßnahmen ist auf Kosten des Eigentümers ein Architekt, der entsprechende Planentwürfe erarbeitet und die erforderlichen Kostenschätzungen erstellt, zu beauftragen. In allen übrigen Fällen sind durch den jeweiligen Eigentümer drei Angebote von Fachfirmen je Gewerk einzuholen (siehe auch Ziff. 3.1 und 5.1). Der Modernisierungsbetreuer oder der Fachbereich Stadtentwicklung prüfen auf Grundlage der Richtlinien, ob bzw. welcher Anteil der entstehenden Kosten förderfähig ist.

Anschließend wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt Horb a. N. geschlossen, in dem u. a. geregelt wird, welche Maßnahmen durchzuführen sind, welche Kosten in welcher Höhe bezuschusst werden und welche Auflagen der Eigentümer bei der geplanten Maßnahme zu beachten hat.

Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in der Regel in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Dabei werden auf Nachweis der entstandenen Kosten die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Abschlagszahlungen auf Anforderung durch den Eigentümer und nach Prüfung durch den Modernisierungsbetreuer oder die Stadt Horb a. N. ausgezahlt.

Nach Fertigstellung der Maßnahme hat der Eigentümer dem Modernisierungsbetreuer oder Stadt unverzüglich die Abrechnung mit dem Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. Der Modernisierungsbetreuer und/oder die Stadt Horb a. N. stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Stadt Horb a. N. dem Eigentümer auf dessen Antrag die nach Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebiet aus.

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen nach Ziff. 3.2 Buchstabe a), b) und d) und Ziff. 5.2 Buchstabe a) und b) entscheidet die Stadtverwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat der Stadt Horb a. N.

Horb a. N., 25.07.2023

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

Übersichtstabelle

Art des Gebäudes / Geplante Maßnahme	Fördersatz	Höchst-förderung	Bemerkung
Modernisierung eines Gebäudes	20 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Modernisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes	30 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 b)
Modernisierung eines Gebäudes mit besonderer städtebaulicher Bedeutung	30 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 c)
Höherwertige energetische Modernisierung • Erreichen des Standards „KfW-Effizienzhaus 55“ • Erreichen des Standards „KfW-Effizienzhaus Denkmal“	+ 10 %	75.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 d) Das Erreichen des jeweiligen Standards muss durch einen qualifizierten Energieberater mittels einer Berechnung der Werte Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust nachgewiesen werden.
Abbruch mit Neubebauung mit Wohnraum	100 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 5.2 a)
Abbruch ohne Neubebauung mit Wohnraum	50 %	25.000,00 €	vgl. Ziff. 5.2 b)