

# **Stadt Östringen**

## **Sanierungsmaßnahme „Vom Bürgerpark zur Neuen Mitte“**

### **Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken**

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat in seiner Sitzung am 16.04.2024 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Östringen V - Vom Bürgerpark zur neuen Mitte“ unter Beachtung ökologischer Grundsätze beschlossen:

#### **1. Allgemeines**

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Vom Bürgerpark zur Neuen Mitte“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Da im Sanierungsgebiet mehrere Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vorhanden sind, ist es erforderlich, diese Richtlinien für die Förderung privater Baumaßnahmen festzulegen. Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Grundsätzlich wird eine Förderung privater Baumaßnahmen von der jeweiligen Gebäudenutzung abhängig gemacht. Sanierungsfördermittel sollen eingesetzt werden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht vorrangig zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude (gewerbliche Nutzung).

Kann eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm - zum Beispiel aktuell geltendes Heizungsgesetz - gefördert werden, kommt eine ergänzende Förderung für diese Maßnahme mit Städtebaufördermitteln grundsätzlich nicht in Betracht. Weitere Maßnahmen am gleichen Gebäude, welche nicht gesondert gefördert werden, bleiben davon unberührt.

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Erneuerungsprogramms. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in der aktuellen Fassung der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) geregelt.

Die Förderfähigkeit von geplanten Baumaßnahmen wird im Rahmen eines Beratungsgespräches, welches die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit dem Eigentümer führt, abgeklärt.

### **1.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen**

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Eine Ausnahme kann beantragt werden und ergeht in Form einer Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss noch mindestens 30 Jahre nach Durchführung der Sanierungsarbeiten gewährleistet sein.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Missestände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert, wurde = „Restmodernisierung“).
- Eigenleistungen dürfen maximal bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn der jeweils aktuell geltende Mindestlohn als Berechnungsgrundlage herangezogen wird.
- Im Einzelfall ist zu prüfen, ob vom Eigentümer beantragte Förderungen in anderen Förderprogrammen vorhanden sind. *Eine Gewährung von Darlehen aus dem KFW-Programm ist nicht förderschädlich.*
- Werden Fördermittel aus dem neu geschaffenen Heizungsgesetz (BEG) oder ähnlichen Förderprogrammen in Anspruch genommen, können die dort geförderten Gewerke nicht mehr über die städtebauliche Erneuerung weiter unterstützt werden. Weitere Gewerke bleiben davon unberührt.

### **1.2 Zuwendungsfähiger Aufwand**

Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand zu unterscheiden.

### **1.2.1 Modernisierung**

Eine Modernisierung ist gemäß Ziffer 10 der Städtebauförderrichtlinien in der Fassung vom 23. September 2013 die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung - entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht. Eine Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. In geeigneten Fällen werden bauliche Maßnahmen, die die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, mit einer höheren Förderung bedacht.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um untergeordnete Anbauten gemäß der StBauFR erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen und Nutz- bzw. Wohnflächenerweiterungen um mehr als 50% sowie den üblichen Standard (weit) überschreitende Maßnahmen („Luxussanierungen“).

Modernisierungsmaßnahmen sind zum Beispiel:

- Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- Verbesserung oder der Neueinbau
  - von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - einer Heizungsanlage
  - von Sanitäreinrichtungen
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Verbesserung des Schallschutzes
- Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
- Schaffung privater Stellplätze im Sinne von Ziffer 1.2.1, Satz 2

### **1.2.2 Instandsetzung**

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem, soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Daher können Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, ebenfalls gefördert werden.

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

Dabei sind diejenigen Kosten nicht zu berücksichtigen, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss, oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Stadt Östringen Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

D.h., dem Eigentümer werden in der Regel Anteile dieser Kosten als unterlassene Instandsetzung in Abzug gebracht. Dies erfolgt in der Regel durch einen Pauschalabzug von den Gesamtkosten (Ziffer 2.3).

### **1.2.3 Instandhaltung**

Instandhaltungsmaßnahmen sind zum Beispiel die Pflege und Erhaltung der Haustechnik, ein neuer Fassadenanstrich, das Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.

Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können nicht gefördert werden.

## **1.3 Schwerpunkt der Förderung**

Der Schwerpunkt der Förderung ist in der Auflistung der Sanierungsziele sowie im Maßnahmenkonzept des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen genauer dargestellt. Die Schwerpunkte im privaten Bereich sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des historisch gewachsenen Ortskerns und der vorhandenen ortstypischen Bebauung
- Besonderer Schutz und Pflege der schutzwürdigen Gebäude
- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Grundrisse, Belichtung, Barrierefreiheit, Zugang und teilweise Neuordnung der Innenbereiche)
- Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz in schlechtem Zustand
- Beseitigung des Wohnungsleerstands
- Umnutzung von leerstehenden Wirtschaftsgebäuden mit neuem Wohnraum
- Abbruch von nicht mehr haltbarer Bausubstanz bei Haupt- und Nebengebäuden und zur Ausbildung und Schaffung eines neuen Ortszentrums (Neue Mitte)
- Förderung von Fassadenbegrünung, Gestaltung und Entsiegelung von privaten Vorzonen, Erhöhung des Grünanteils zur Wohnumfeldverbesserung sowie Sicherung der vorhandenen Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als grüne Erholungszone für die Bewohner

## **1.4 Kostenerstattungsbetrag**

Die Förderung erfolgt in der Regel durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages durch die Stadt Östringen

### **1.4.1 Pauschalermittlung**

In der Regel wird die Höhe des Kostenerstattungsbetrages pauschal ermittelt. In sachlich begründeten Fällen kann jedoch hiervon abgewichen werden.

## 1.4.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung in besonderen Fällen

Bei kostenintensiven Maßnahmen, insbesondere bei Maßnahmen an ganz oder überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden kann eine Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung durchgeführt werden. Das heißt, die zu erwartenden Einnahmen aus dem zu modernisierenden Gebäude sind vorrangig zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung einzusetzen. Der Kostenerstattungsbetrag kann trotzdem in der Höhe begrenzt werden.

## 2. Richtlinien zur Förderung von Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen

Im Einzelfall werden folgende Pauschalierungen angewandt:

### 2.1 Förderhöhe

Bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten kann eine Stadt laut den Städtebauförderrichtlinien bis zu 35% der förderfähigen Kosten bei Wohngebäuden und bei gewerblicher bzw. gemischter Nutzung bezuschussen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Aufgrund der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fördermittel für das Sanierungsgebiet „Vom Bürgerpark zur Neuen Mitte“ sollen folgende Fördersätze Anwendung finden:

- a) Maßnahmen, die in und an privaten Hauptgebäuden mit (überwiegend) **Wohnnutzung** durchgeführt werden, werden grundsätzlich mit **maximal 20 %** der förderfähigen Kosten gefördert.
- b) Maßnahmen, die in und an privaten Hauptgebäuden mit (überwiegend) **gewerblicher Nutzung** durchgeführt werden, werden vorbehaltlich eines sich durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende niedrigere Quote mit **maximal 15 %** der förderfähigen Kosten gefördert. Ein möglicher Vorsteuerabzug ist mit zu berücksichtigen.
- c) Werden durch die durchgeführten Maßnahmen die Werte der jeweils aktuell gültigen **Energieeinsparverordnung** nachweislich unterschritten und/oder bei im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt, erhöht sich der Fördersatz auf **maximal 25 %** der förderfähigen Kosten
- d) Maßnahmen, die an/in den vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe als **erhaltenswert und prägend für das Straßen- und Ortsbild eingestuft** Gebäuden durchgeführt werden, werden mit **maximal 30 %** der förderfähigen Kosten gefördert.
- e) Schließt sich ein Grundstückseigentümer an das in der Stadt neu aufgebaute Nahwärmenetz an und verpflichtet er sich zum Wärmebezug, werden Maßnahmen mit (überwiegend)

Wohnnutzung mit maximal 30% der förderfähigen Kosten gefördert, Maßnahmen mit (überwiegend) gewerblicher Nutzung mit maximal 20%.

## 2.2 Obergrenze der Förderung

Um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind, werden folgende Obergrenzen der Förderung angewandt:

**20.000,-- €** für private Hauptgebäude mit (überwiegend) **Wohnnutzung**,  
bzw. **30.000,-- €** bei verbindlicher Nutzung des örtlichen Nahwärmenetzes (2.1.e).

**15.000,-- €** für private Hauptgebäude mit (überwiegend) **gewerblicher Nutzung**,  
bzw. **25.000,-- €** bei verbindlicher Nutzung des örtlichen Nahwärmenetzes (2.1.e).

Werden durch die durchgeführten Maßnahmen die Werte der neuen **Energieeinsparverordnung nachweislich** unterschritten und/oder bei im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt (2.1 c), erhöht sich die Obergrenze der Förderung für private Hauptgebäude mit (überwiegend) **Wohnnutzung** auf **25.000,-- €**, für private Hauptgebäude mit (überwiegend) **gewerblicher Nutzung** **20.000,-- €**.

Im Falle von städtebaulich bedeutsamen Einzelvorhaben (2.1 d mit Denkmalschutz) beträgt die Obergrenze der Förderung **25.000,-- €**.

## 2.3 Unterlassene Instandsetzung

Gemäß § 177, Abs. 4 BauGB sind die Anteile für die unterlassene Instandsetzung von den Gesamtkosten abzuziehen.

Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten/förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandsetzung werden im Regelfall 20 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Benehmen mit der Stadt Östringen ermittelt.

## 2.4 Neubaumaßnahmen

Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert.

## 2.5 Verlorener Zuschuss

Der Zuschuss wird in der Regel als verlorener Zuschuss gewährt.

## 2.6 Förderrichtlinien

Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung

städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien – StBauFR-) in der jeweils gültigen Fassung.

## **2.7 Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

## **3. Ordnungsmaßnahmen**

### **3.1 Begriffsdefinition**

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- Die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

### **3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen**

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind gemäß der Städtebauförderrichtlinien zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen) einschließlich Nebenkosten
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstücks erforderlich sind
- Die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Stadt ausgelöst und von der Stadt zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste (Abbruchfolgekosten)

Die Stadt Östringen überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

### 3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung (Ordnungsmaßnahmenvertrag) abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Förderung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB bis zu **70 % der Kosten gemäß vorliegenden Angeboten und Beachtung nachfolgend genannter Obergrenze vor**. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes erfolgt grundsätzlich nicht. In begründeten Fällen behält sich die Stadt Östringen eine abweichende Entscheidung vor. Ebenfalls kann das Neubauvorhaben nicht mit Sanierungsmitteln gefördert werden.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **20.000, -- €** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Stadt Östringen per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Stadt Östringen bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat. Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung unter Beachtung der Kostenobergrenze von 20.000,00 €.

### 3.4 Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Gemäß § 154 Baugesetzbuch hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die Stadt Östringen behält sich vor, die Berechnung der Ausgleichsbeträge bereits mit dem Erlass des Förderbescheides durchzuführen, die Ausgleichsbeträge durch Vereinbarung mit dem begünstigten Eigentümer abzulösen und die vereinbarten Ablösebeträge bei der Auszahlung der Fördermittel zu verrechnen bzw. den Teil der nicht entschädigten Abbruchkosten gemäß § 155 BauGB auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Die Berechnung und Forderung der Ausgleichsbeträge kann jedoch auch erst nach Durchführung der gesamten Sanierungsmaßnahme „Vom Bürgerpark zur Neuen Mitte II“ erfolgen.

## 4. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe der finanziellen Unterstützung richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Östringen.



## **5. Stellplätze**

Für die Förderung von Stellplätzen im Zusammenhang mit einer Maßnahme nach 1.2.1 müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Es muss sichergestellt sein, dass der Stellplatz nicht zweckentfremdet wird.
- b) Der Stellplatz muss gestalterisch zufriedenstellend und ökologisch vertretbar gestaltet werden.
- c) Der Stellplatz muss nach objektiver Einschätzung geeignet sein, die öffentlichen Flächen zu entlasten.

## **6. Verfahren**

Der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Der Sanierungsberater prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung und/oder einen Ordnungsmaßnahmenvertrag ab. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet den tatsächlichen Zuschuss. Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden.

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a., die Modernisierung in der festgelegten Art, im festgelegten Umfang und im festgelegten Zeitrahmen durchzuführen und darüber Rechnung zu legen, die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden) und die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten sowie bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten. Es müssen geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten. Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen. Nach Abschluss der Maßnahme stellen die Stadt Östringen und die LBBW Kommunalentwicklung GmbH die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches mit den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

**Nicht gefördert werden:**

- Arbeiten, die **vor** Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das **vor** Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden

**7. Sonstiges**

- a) Zuschüsse/Entschädigungen werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung und/oder ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen, oder eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt wurde.
- b) Maßgebend für die Gewährung der Zuschüsse/Entschädigungen im Sanierungsgebiet sind die im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen aufgestellte Maßnahmenkonzept sowie die Sanierungsziele der Stadt Östringen. Es können nur private Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung dieses Maßnahmenkonzepts bzw. der Sanierungsziele der Stadt Östringen dienen.
- c) Die Stadt Östringen behält sich vor, in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung Regelungen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes und/oder des Grundstücks als Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen zu treffen.

**8. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**

Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz die bei der Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes investierten Eigenmittel abzüglich bewilligter Zuschüsse von der Stadt Östringen nach Antrag des Eigentümers bescheinigt werden. Wegen der Komplexität dieser Materie empfiehlt sich eine Abstimmung des Eigentümers mit dem Steuerberater oder dem Finanzamt.

**Unter diese Regelung fallen keine Neubaumaßnahmen.**

**9. Begriffe und ihre Bedeutung**

Zuschüsse sind für die Stadt Östringen verlorene Zuschüsse, d. h. sie müssen vom Zuschussempfänger nicht zurückbezahlt werden. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist ein genau abgegrenztes Gebiet. Für dieses Gebiet gelten diese Richtlinien, die Bestimmungen des Baugesetzbuches und die hierzu ergangenen Erlasse und Rechtsverordnungen. Das Sanierungsgebiet ist in einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Richtlinien und als Anlage beigefügt.

## **10. Schlussbemerkungen**

Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Östringen, 16.04.2024

gez.  
Felix Geider  
Bürgermeister