Herrenberg
die mitmachstadt

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme AFFSTÄTT

Richtlinien zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Ziel der Erneuerungsmaßnahme

Ein wichtiges Ziel der Erneuerungsmaßnahme ist die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse im Ortskern von Affstätt. Der Erfolg dieser Maßnahme hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft von Ihnen als private Gebäudeeigentümer/Gebäudeeigentümerinnen ab. Sie können durch eine Modernisierung die Wohnqualität verbessern und zudem einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung Ihres Wohnumfeldes leisten. Deshalb möchte die Stadt Herrenberg Sie unterstützen und Ihnen im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen sowie der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen anbieten.
Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen sind die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung.
Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung aus Sanierungsfördermitteln.

Welche Fördervoraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Erneuerungsgebiets.
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen.
- Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung mit der Stadt Herrenberg vor Beginn der Erneuerungsmaßnahme.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Bauvorhaben und Gestaltung müssen mit der Stadt abgesprochen werden.
- Bauherrin/Bauherr trägt das Bauherren- und Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften und Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten.
- Der Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus muss bei Erneuerungen erreicht werden.

Was wird gefördert?

1. MODERNISIERUNG / INSTANDSETZUNG

Modernisierungsmaßnahmen dienen in erster Linie dazu, Gebäude zeitgemäßen technischen, hygienischen und energetischen Ansprüchen anzupassen und den Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen.

Modernisierungen sind z.B.:

- Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasseraufbereitung
- Einbau von regenerativen Energieanlagen zur Strom- und Warmwassererzeugung, Nutzung von Solarthermie
- Isolierungs- und Schallschutzmaßnahmen (Wärmedämmung von Dach und Fassade, Erneuerung von Fenstern und Fußböden) unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Austausch elektrischer Leitungen
- Erneuerung der Sanitäranlagen (Bad, WC, Dusche, Sanitärinstallation)
- Verbesserung des Grundrisses (Erweiterung durch Dachausbau oder Umnutzung von nicht oder anderweitig genutzten Räumen)
- Erneuerung der Treppenanlage im Gebäude
- Gipser-, Maler-, Tapezier- und Bodenlegerarbeiten als notwendige Folge der Modernisierungsmaßnahmen
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes (altersgerechter Umbau, Reduzierung von Barrieren)

Grundsätzlich können nur umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen - bestehend aus mehreren Einzelmaßnahmen - gefördert werden. Besonderes Augenmerk gilt der energetischen Erneuerung.

2. ORDNUNGSMAßNAHMEN

Ist ein Gebäude aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert, kann die Freilegung des Grundstücks gefördert werden:

- notwendige Abbruchkosten

Was wird nicht gefördert?

- Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden
- Private Neubaumaßnahmen
- Entschädigung des Gebäuderestwerts
- Laufende Unterhaltungen des Gebäudes durch Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstehen (Bsp. Schönheitsreparaturen)

Wie hoch ist die Förderung?

- **Bei Modernisierungsmaßnahmen** gewährt die Stadt Herrenberg i.d.R. einen Zuschuss in Höhe von 20 % der förderfähigen Kosten. Die Stadt behält sich im Einzelfall jedoch vor, einen Förderhöchstbetrag festzulegen.
- **Bei Ordnungsmaßnahmen** (z.B. Freilegung von Grundstücken) können die Abbruchkosten gefördert werden. Die Stadt behält sich im Einzelfall vor, einen Förderhöchstbetrag festzulegen.
- **Steuerliche Bescheinigung**
  Im Rahmen des Einkommensteuergesetzes sind erhöhte steuerliche Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten möglich. Über Aufwendungen für bestimmte Maßnahmen an Gebäuden kann daher auf Verlangen des Eigentümers eine Bescheinigung nach § 7h des Einkommensteuergesetzes erteilt werden, sofern **vor** Beginn der Bauarbeiten eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wurde.
  Die Bescheinigung bestätigt den Abschluss dieser Vereinbarung und gibt Aufschluss über förderfähige Kosten und die Höhe des Zuschusses aus Sanierungsfördermitteln.

Welche Unterlagen müssen vor Beginn der Sanierungsmaßnahme vorgelegt werden?

- **Ordnungsmaßnahme**
  - Mindestens 3 Angebote von drei verschiedenen Fachfirmen für den Abbruch
  - Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag zur Neubebauung des freigelegten Grundstücks

- **Modernisierungsmaßnahme**
  - Maßnahmenbeschreibung
  - Kostenschätzung aller Gewerke zur Ermittlung der förderfähigen Kosten (durch Vorlage von Handwerkerangeboten oder durch eine Kostenschätzung eines Architekten/einer Architektin)
  - Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen

Was regelt die Vereinbarung mit der Stadt?

- Höhe des Zuschusses
- Gestaltungsanforderungen
- Frist für die Ausführung der Maßnahme

Der Ortschaftsrat Affstätt entscheidet über die Förderung einer privaten Erneuerungsmaßnahme.

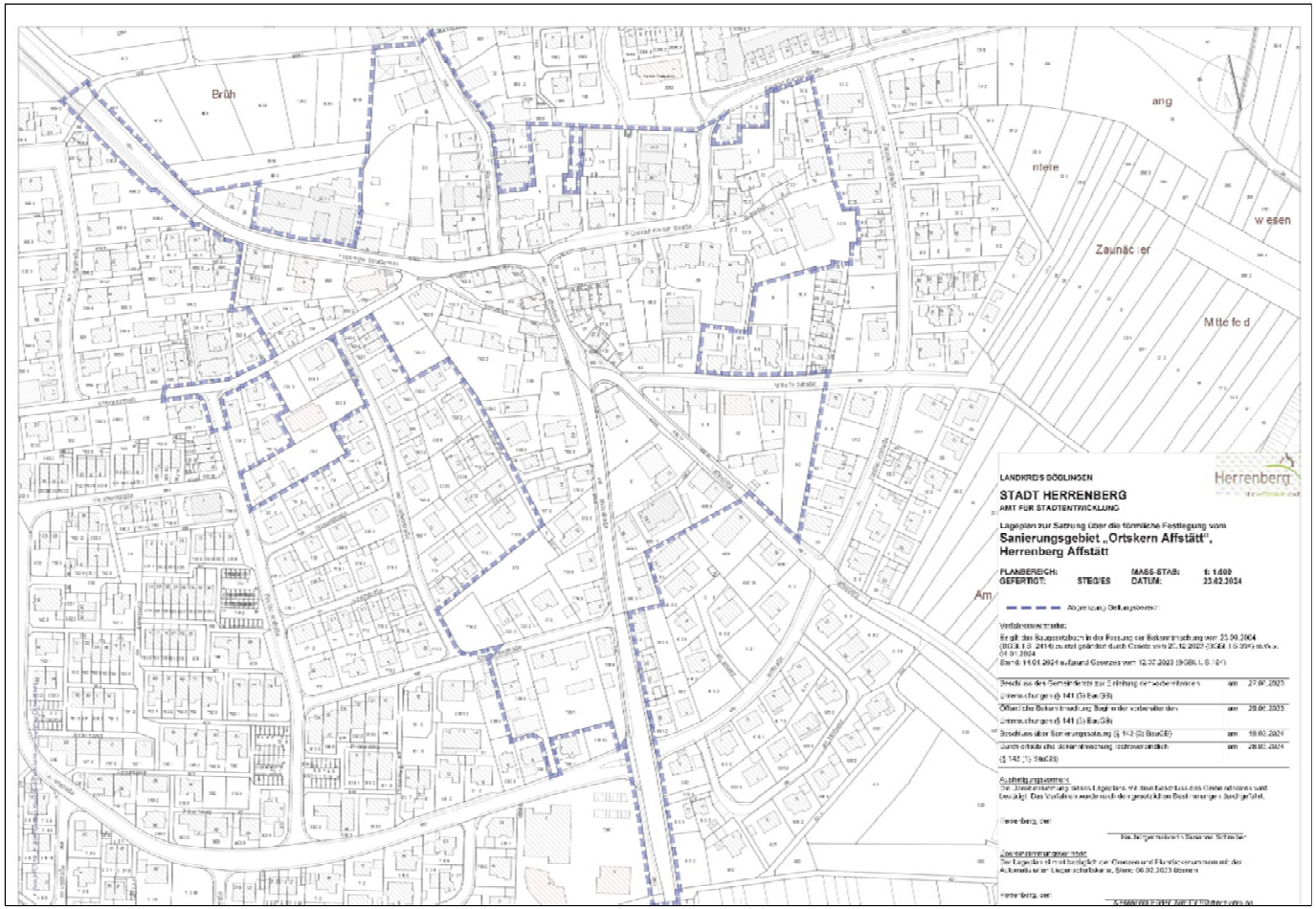
Wie funktioniert die Zuschussauszahlung?

- Grundlagen sind in der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung geregelt
- Entsprechend des Baufortschritts und nach Vorlage der Rechnungen (inkl. Zahlnachweis) bei der Stadtkämmerei werden ggf. Teilzahlungen geleistet
- Schlusszahlung erfolgt nach Schlussabnahme

Ihre Ansprechpartnerin bei der Stadtverwaltung:

Bei Fragen zu Ihrem Sanierungsvorhaben steht Ihnen Frau Franziska Binder, Telefon 924-325, gerne für Auskünfte zur Verfügung.

Wichtiger Hinweis:
Maßnahmen, die vor Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Herrenberg begonnen werden, sind nicht förderfähig!



Abgrenzung des Sanierungsgebiets