Herrenberg
die mitmachstadt

Richtlinien zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Affstätt“

Informationsveranstaltung am 25.09.2024
Gemeindehalle Affstätt

Ziele einer Erneuerungsmaßnahme

- ❖ Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse im Ortskern Affstätt
- ❖ Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes
- → Der Erfolg dieser Maßnahme ist maßgeblich von Ihrer **Mitwirkungsbereitschaft** als private Eigentümer/-innen abhängig.

<u>Wirkung einer privaten Erneuerungsmaßnahme:</u>

- ❖ Verbesserung der Wohnqualität
- ❖ Wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfelds

Voraussetzungen für den Erhalt einer Förderung

- Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Erneuerungsgebiets
- mit der Maßnahme wurde **noch nicht begonnen**
- schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Herrenberg **vor** Beginn der Maßnahme
- Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar
- Bauvorhaben und Gestaltung sind mit der Stadt abgesprochen, zeitliche Frist für die Durchführung wird festgelegt
- Bauherr/Bauherrin trägt das Bauherren- und Finanzierungsrisiko, Vorfinanzierung erforderlich
- gültige Bauvorschriften und Bebauungsplanfestsetzungen müssen eingehalten werden

Was wird gefördert?

- Modernisierung/Instandsetzung
- Ordnungsmaßnahmen

Modernisierung/ Instandsetzung

Herrenberg

die mitmachstadt

Ziele von Modernisierungsmaßnahmen

- Anpassung des Gebäudes an zeitmäßig neue technische, hygienische und energetische Ansprüche
- Beseitigung von Mängeln
- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts

Nach Durchführung der Maßnahme sollte das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren aufweisen.

Beispiele für Modernisierungen

- Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasseraufbereitung
- Einbau regenerativer Energien (Strom- und Warmwassererzeugung)
- Isolierungs- und Schallschutzmaßnahmen
- Austausch elektrischer Leitungen
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Verbesserung des Grundrisses
- Erneuerung der Treppenanlage im Gebäude
- Notwendige Folgearbeiten einer Sanierung
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes

Grundsätzlich werden nur **umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen** gefördert.

D.h.: Maßnahme muss aus mehreren Einzelmaßnahmen bestehen

Besonderer Fokus: energetische Erneuerung

Ordnungsmaßnahmen

Herrenberg

die mitmachstadt

Förderung von Ordnungsmaßnahmen

- Gebäude ist aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht mehr erhaltenswert → Förderung der Freilegung des Grundstücks
- **Hinweis:** Abbrüche werden nur gefördert, wenn die Sanierungsziele durch den Erhalt und durch die Sanierung des Bestandsgebäudes nicht erreicht werden können
- Förderung mit 100 % unter der Voraussetzung der anschließenden (zeitnahen) Neubebauung

Nicht förderfähige Maßnahmen

- Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden
- Private Neubaumaßnahmen
- Entschädigung für den Gebäuderestwert
- Laufende Unterhaltungen des Gebäudes (insb. Behebung von Mängeln durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse)
- Beispiele: Schönheitsreparaturen, Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten, reine Instandhaltung durch neuen Fassadenanstrich

Kombination mit anderen Fördermitteln

- Inanspruchnahme anderer Fördermittel für die private Maßnahme → Förderung mit Städtebauförderungsmitteln scheidet aus!
- Aber: Möglichkeit der Kombination anderer Fördermittel mit der Städtebauförderung, bei Nutzung der Fördermöglichkeiten für verschiedene Gewerke
- Regelung im Einzelfall

Förderquote

Herrenberg

die mitmachstadt

Förderquote

- **Modernisierungsmaßnahmen:** i.d.R. 20 % der förderfähigen Kosten, Erhöhung um maximal 15 % möglich, z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden (Entscheidung im Einzelfall)
- **Ordnungsmaßnahmen** (Freilegung Grundstück)**:** Abbruchskosten in voller Höhe (bei anschließender Neubebauung)

Im Einzelfall: Festlegung von Förderhöchstgrenzen durch die Stadt

Steuerliche Bescheinigungen

Herrenberg

die mitmachstadt

Steuerliche Bescheinigungen

- Einkommenssteuergesetz: Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzungen bei Gebäuden im Sanierungsgebiet
- Antrag Eigentümer/-innen: Bescheinigung nach § 7 h EGSt über bestimmte Aufwendungen für Maßnahmen am Gebäude, Voraussetzung: Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung vor Beginn der Bauarbeiten
- Bescheinigung = Bestätigung des Abschlusses einer Vereinbarung, Aufschluss über die Höhe der förderfähigen Kosten und die Höhe des Zuschusses aus Sanierungsmitteln

Notwendige Unterlagen für die Förderung

VORAB: Mit der Maßnahme darf **vor dem Abschluss einer Vereinbarung** noch **nicht begonnen** werden!

Ordnungsmaßnahmen:
- ❖ Vorlage von mindestens 3 Angeboten von Fachfirmen für den Abbruch
- ❖ Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die anschließende Neubebauung

Modernisierungsmaßnahmen:
- ❖ Maßnahmenbeschreibung
- ❖ Kostenschätzung aller Gewerke
- ❖ Ggf. Bewilligungen/Anträge aus anderen Förderprogrammen, insb. aus Denkmalschutzprogrammen

Inhalte der Vereinbarung

Im Rahmen der Vereinbarung werden u.a. Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:

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

Die Entscheidung über die Gewährung der Förderung obliegt dem Ortschaftsrat Affstätt.

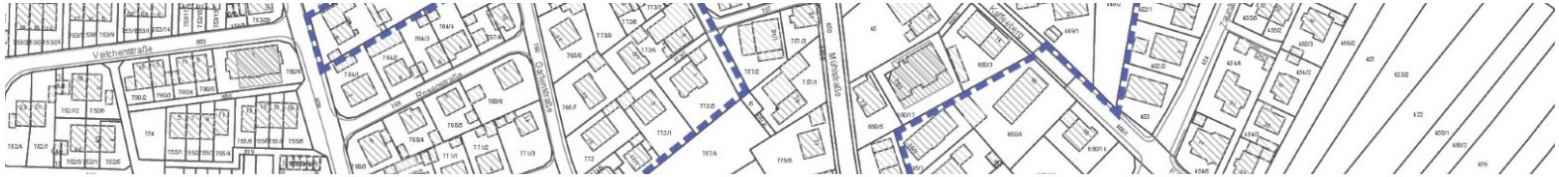
Auszahlung des Zuschusses

- Grundlagen sind geregelt in der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung
- Auszahlung entsprechend Baufortschritt und nach Vorlage der Rechnungen (inkl. Zahlnachweise)
- Vorlage bei der Stadtkämmerei (ggf. Teilzahlungen)
- Schlusszahlung nach Schlussabnahme

Antragstellung und Abwicklung des Zuschusses: Franziska Binder, Stadtkämmerei

Flyer

Homepage



Stadtleben + Stadtentwicklung + Sanierungsgebiete + Sanierungsgebiet Ortskern Affstätt

ganzes Foto ohne Foto

Sanierungsgebiet Ortskern Affstätt

Zuständigkeiten

Herrenberg

die mitmachstadt

Zuständigkeiten

Fragen rund um die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen und Einreichung des Antrags:

Franziska Binder

Stadtkämmerei

Tel. 07032/924-325

f.binder@herrenberg.de

Fragen hinsichtlich städtebaulicher Aspekte

Dr. Beatrix Sauter

Amt für Stadtentwicklung

Tel. 07032/924-351

b.sauter@herrenberg.de

Die STEG steht der Stadt weiterhin beratend zur Verfügung. Angebot von Vor-Ort Terminen mit Bautechniker, Erstellung Modernisierungserhebung.

Geplante öffentliche Maßnahmen

Herrenberg

die mitmachstadt

Geplante öffentliche Maßnahmen

- ❖ Diverse Grunderwerbe
- ❖ Bodenordnung
- ❖ Erschließungsmaßnahmen:
- Mischverkehrsfläche „im Schatten“
- Gehwege entlang der B 296
- Leinenbrunnen
- Dorfplatz um Rathaus und Backhaus
- ❖ Baumaßnahmen:
- Sanierung Rathaus Affstätt
- Sanierung Kindergarten Gartenstraße
- Sanierung Kindergarten Mittelfeldstraße