

**Förderrichtlinien für private Maßnahmen  
im Sanierungsgebiet „Innenstadt“  
der Stadt Gerlingen**

vom 19.07.2023

## **A. Allgemeines**

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

## **B. Förderarten**

### **1. Baumaßnahmen**

#### **1.1 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung**

##### **1.1.1 Definitionen**

**M o d e r n i s i e r u n g** und **E r n e u e r u n g** ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden und stadtklimatische Maßnahmen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, sind im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Insbesondere sollen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert werden, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten und / oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

**I n s t a n d s e t z u n g** ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

**I n s t a n d h a l t u n g** ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht

zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

## **1.2 Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung**

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ im Sinne des StBauFR (Städtebauförderungsrichtlinie) Ziff. 10.1.

### **1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen**

a) Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

b) Städtebauliche Vorgaben und Stadtbild:

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Stadt Gerlingen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

### **1.1.3 Förderschwerpunkte**

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatischen Maßnahmen ist dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Die aktuelle Energieeinsparverordnung muss berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

### **1.1.4 Art und Höhe der Förderung**

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatische Maßnahmen durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend der Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

**Der Zuschuss wird auf 50.000 € pro Hauptgebäude begrenzt.**

1.1.4.1 Es gelten folgende **Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie stadtklimatische Maßnahmen** an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

**Regelfördersatz:**

#### **a) alle Gebäude 30 %**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### **b) Stadtklimatische Maßnahmen**

Es werden die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Zuschlag von bis zu 5 % gefördert (blaue und grüne Maßnahmen).

### **1.1.5 Mindestinvestition/Deckelung der Förderung**

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von 20.000 €. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

## **2. Ordnungsmaßnahmen**

### **2.1 Begriff**

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

### **2.2 Zuwendungsfähige Kosten**

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

**Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken**, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten. Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein. Maximal 20 % der Wohnungen dürfen unter 40 m<sup>2</sup> groß sein. Die Wohnungsgröße soll 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## 2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine **Entschädigung von bis zu 100 %** bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen.

Dazu müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt. Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Private Ordnungsmaßnahmen werden bis zu max. **50.000 €** je Maßnahme gefördert.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

## C. FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

## D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung.

Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

## E. VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

1. Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.
2. Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
3. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
4. Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.

5. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der

Maßnahme:

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

*bis zu 90 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise*

*10 % nach Schlussabnahme*

Bei Ordnungsmaßnahmen

*50 % nach Abbruch der Gebäude*

*50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme*

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

6. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten fest.

Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.

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