

5 Abbruch von Gebäuden

5.1 Beurteilungsgrundlagen / Fördervoraussetzungen

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen. Sofern die zu erwartenden Abbruchkosten zwischen 20.000 Euro (brutto) und 100.000 Euro (brutto) liegen, ist eine beschränkte Ausschreibung nach VOB/A erforderlich, bei darüber hinaus gehenden Kosten eine öffentliche Ausschreibung.
- Verbindliche Planung (Bauantrag) für die Neubebauung des geräumten Grundstücks und zur Freilächengestaltung.
- Zustimmung der Stadt zur Neubebauung und Freilächengestaltung und die baurechtliche Genehmigung hierfür.
- Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages mit der Stadt.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Stadt.

5.2 Förderhöhe

- Bei einer anschließenden Neubebauung: maximal 100 % der nachgewiesenen Abbruch- und Abbruchfolgekosten. Berücksichtigungsfähig sind die Abbruchkosten bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Anbietenden. Die vollständige Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst nach Fertigstellung des Neubaus. Eine Abschlagszahlung in Höhe von maximal 30 % der Abbruch- und Abbruchfolgekosten ist nach Abnahme ordnungsgemäßer Abbrucharbeiten durch das Baurechtsamt möglich.
- Ohne anschließende Neubebauung: maximal 30 % der Abbruch- und Abbruchfolgekosten.
- Der Abbruch von denkmalgeschützter Bausubstanz ist nicht förderfähig.

6 Förderanspruch und Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
- Die Anträge werden nach Reihenfolge des Eingangs und abhängig von ihrer Konformität mit den Sanierungszielen berücksichtigt.
- Die städtischen Fördergelder sind beschränkt.
- Die Förderung beschränkt sich auf die Dauer des Sanierungsverfahrens, mindestens aber bis zum Ende des Bewilligungszeitraums der Städtebauförderung.
- Einzelfallentscheidungen sind dem Gemeinderat vorbehalten.

Kontakt

Gabriele Munk

Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung
Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: 0711/1600-644, E-Mail: g.munk@le-mail.de

Wolfgang Fürst

Sanierungsbetreuer
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart
Telefon: 0711/64 54 21 42, E-Mail: wolfgang.fuerst@lbbw-im.de



- ▪ ▪ ▪ Sanierungsgebiet
- ■ Denkmalgeschütztes Gebäude
- ■ Erhaltenswertes Gebäude
- ● Erhaltenswertes Bauteil (Turmuhr)
- ▨ Denkmalgeschütztes Ensemble

Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, Stand: 04.2020

www.leinfelden-echterdingen.de

Herausgeberin: Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung
Fotos: Planungsamt, Abteilung Stadterneuerung
Gestaltung: alexy visuelle gestaltung
Stand: Juni 2021

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen



Sanierungsgebiet Ortsmitte Musberg Förderrichtlinien



LE
Leinfelden-Echterdingen
Die schönste Seite der Filder.

Förderrichtlinien der Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Musberg“

Eines der Ziele einer städtebaulichen Sanierung ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Aus diesem Grund werden private Eigentümerinnen und Eigentümer bei umfassenden Maßnahmen der Sanierung, Instandsetzung, Modernisierung und Erneuerung ihrer Gebäude im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel finanziell unterstützt. Grundsätzlich gilt, dass das Vorhaben den Sanierungszielen nicht widersprechen darf.

1 Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bilden die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Eigentümerin und dem Eigentümer und der Stadt Leinfelden-Echterdingen.
- Maßnahmen, die vor Abschluss der sogenannten Modernisierungsvereinbarung vergeben wurden, sind nicht förderfähig.
- Die energetische Sanierung, Erneuerung oder Instandsetzung entspricht der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (GEG) sowie dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) in ihrer jeweiligen Fassung.
- Bauordnungsrechtliche und ggfs. denkmalschutzrechtliche Genehmigungen sind unabhängig von der Förderung einzureichen.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt, nicht vereinbart wurden oder den üblichen Ausstattungsstandard überschreiten, werden nicht gefördert.
- Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer unabhängig von einer tatsächlichen Förderung die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Modernisierungskosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz. Einzelheiten dazu hat die Eigentümerin und der Eigentümer mit einem Steuerberatungsbüro zu klären.

3 Modernisierung und Instandsetzung

3.1 Beurteilungsgrundlagen / Fördervoraussetzungen Regelzuschuss

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine umfassende bauliche und energetische Modernisierung am Gebäude durchgeführt wird. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der genauen Zuschuss-höhe sind von der Bauherrschaft folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch ein Architekturbüro oder Kostenangebote von einem Fachhandwerksbetrieb
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Planungsamtes zur Maßnahme
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch ein Architekturbüro mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die oben angeführten ersten 3 Punkte)
- Ggf. Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz
- Einhaltung aller Durchführungs- /Gestaltungsaufgaben des Denkmalamtes und/oder der Stadt Leinfelden-Echterdingen.
- Nachweis des durch die Modernisierung erreichten GEG-Standards in für bestehende Gebäude (sofern gesetzlich vorgeschrieben) vor Auszahlung der Fördermittel durch ein anerkanntes Energieberatungsbüro bzw. durch Vorlage eines qualifizierten Energiepasses anhand der Parameter „Jahres-Primärenergiebedarf“ und „spezifischer Transmissionswärmeverlust“.

Hinweis: Die Kosten für die Erstberatung eines von der Stadt gestellten zertifizierten Energieberatungsbüros sowie die Prüfung des nach Ende der Maßnahme eingereichten Nachweises trägt die Stadt.

3.2 Förderhöhe Regelzuschuss

- Förderfähig sind umfassende Gesamtmaßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 25.000 Euro brutto. Bei Maßnahmen unter dieser Untergrenze erfolgt keine Förderung.
- Die Förderung wird betragsmäßig je Grundstück und Einzelmaßnahme auf 50.000 Euro (brutto) beschränkt.
- Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal 25 % der Investitionssumme.

- Bei denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäuden kann bei denkmalgeschützten Gebäuden ein um bis zu 15 % höherer Zuschuss, bei stadtbildprägenden Gebäuden ein um bis zu 10 % höherer Zuschuss gewährt werden. Die Beschränkung der Förderung erhöht sich dementsprechend auf 80.000 Euro (brutto) bei denkmalgeschützten Gebäuden und auf 70.000 Euro (brutto) bei stadtbildprägenden Gebäuden. Maßgeblich für die erhöhte Bezuschussung sind die im Plan Anlage 1 „Denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude“ vom 01.08.2020 ausgewiesenen Gebäude.
- Zuschussgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR).

3.3 Förderung bei Belegungsrechten für die Stadt

- Sofern die Stadt für den modernisierten Wohnraum ein Belegungsrecht für die Dauer von 10 Jahren erhält, wird der Regelzuschuss auf das Maximum von 35% erhöht. Bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden wird der Regelzuschuss auf das Maximum von 50% erhöht. Zur Ausübung des Belegungsrechts schlägt die Stadt vier Mieterinnen bzw. Mieter zur Auswahl vor. Die Miete muss mindestens 1 Euro/m² unter dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete des jeweils gültigen Mietspiegels liegen.
- Bei mischgenutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden gilt der erhöhte Fördersatz nur für den Wohnraum im prozentualen Verhältnis der m²-Nutzflächen Wohnfläche/gewerbliche Fläche.
- Die Förderung wird betragsmäßig je Grundstück und Einzelmaßnahme auf 150.000 Euro (brutto) beschränkt.

3.4 Förderung von gewerblichen Einheiten

Der Regelzuschuss wird nur gewährt, wenn folgende Kriterien für „seniorenfreundlichen Service“ des Landesseniorenrats allesamt erfüllt sind:

- Barrierearmer Zugang/Hilfe beim Türöffnen/Einkauf
- Sitzgelegenheit mit seniorenrechter Sitzhöhe
- Ausreichende Gangbreite/ Raumverhältnisse
- Toilettenbenutzung möglich

4 Neuschaffung von Wohnraum

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden.