

Bewilligungsrichtlinien der Stadt Plochingen für die Förderung von Privatmaßnahmen in den Sanierungsgebieten „I-Bahnhofsbereich“ / „Filsgebiet-West“

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderrichtlinien – STBauFR 2007) vom 23.09.2013 – Az.: 6-2520.2/16 – (GABI. S. 470) in der jeweils gültigen Fassung.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Stadt entsprechen. Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt.

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt besteht nicht.

In Ergänzung zur STBauFR wird folgendes festgelegt:

1. Private Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Förderung im Regelfall durch Zuschüsse mit Fördersatz von **20 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Neben der funktionalen Aufwertung wird hierbei auch eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Gebäudes, gemäß den im Anhang abgedruckten Gestaltungsrichtlinien, erwartet.

2. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

Förderung im Regelfall durch Zuschüsse mit dem Fördersatz von **20 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für Neuschaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten durch Ausbau- oder Umnutzungsmaßnahmen (einschl. untergeordneten Anbauten). Die Förderhöchstsumme beträgt 50.000 € für eine Wohnungsgröße ab 90 m². Für kleinere Wohnungen reduziert sich die Förderhöchstsumme linear.

Die Kumulierung mit Modernisierungszuschüssen nach Nr. 1 für das Bestandsgebäude ist möglich.

3. Private Erneuerungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden, Umnutzung von Gebäuden

Die Förderung erfolgt im Regelfall entsprechend Nr. 1, sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Stadt für das Gebiet entspricht. Unerwünschte Nutzungen, welche z.B. geeignet sind, einen „trading down“ Effekt auszulösen, werden nicht bezuschusst.

4. Private Abbuchmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen)

Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über Ordnungsmaßnahmenvereinbarung in Höhe von **bis zu 100 % der notwendigen Abbruchkosten** (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters), wenn die Maßnahme den Sanierungszielen der Stadt entspricht.

Abbruchkosten werden im Einzelfall geregelt und beinhalten auch die Regelung der Erstattung eventueller Gebäuderestwerte.

Bei ersatzlosem Abbruch beträgt die Förderung 50 % der in Abschnitt 1 resultierenden Beträge, wenn dieser ersatzlose Abbruch den Sanierungszielen der Stadt entspricht.

Der Abbruch erhaltungswürdiger und noch erhaltungsfähiger Bausubstanz wird grundsätzlich nicht gefördert. Ebenso Abbrüche, welche nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entsprechen. Wird ein solcher Abbruch von der Stadt toleriert, behält sie sich vor, keine Förderung zu leisten.

5. Betriebsverlagerung

Förderung im Regelfall durch Zuschüsse mit dem Fördersatz von **bis zu 100 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR bis zu einem **Förderhöchstbetrag von 200.000,- €** Neben dem öffentlichen Interesse der Stadt muss ein Verlagerungsgutachten vorgelegt werden.

6. Umsiedlung von Bewohnern

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem Fördersatz von **bis zu 100 % der förderfähigen Kosten** über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR.

7. Einzelfallklausel

Die Stadt behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

8. Ablauf der Förderbewilligung

8.1 Zuständigkeit und Maßnahmenbeginn

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Plochingen. Mit der Auftragsvergabe und Durchführung der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn eine schriftliche Sanierungsvereinbarung über die geplante Maßnahme mit der Stadt Plochingen abgeschlossen wurde. Die Sanierungsvereinbarung muss den Gegenstand der Maßnahme beschreiben sowie die Höhe der Förderung festlegen. Eine nachträgliche Förderung bereits begonnener oder beauftragter Maßnahmen ist ausgeschlossen.

8.2 Grundlagen der Förderfähigkeit

Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Maßnahme in den unter Punkt 1 – 7 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein und muss generell den Zielen der Sanierung entsprechen. Grundsätzlich gilt, dass die Gestaltung des Baukörpers und der Außenanlagen ein harmonisches Gesamtbild ergeben muss. Die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen darf sich nach Form, Maßstab, Proportion, Gliederung und Gestaltung nicht beeinträchtigend auf das Straßen- und Stadtbild auswirken.

8.3 Bewilligung der Fördermittel

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel. Die Bagatellgrenze liegt bei einer Zuschusshöhe von 2.000,- €.

8.4 Förderfähige Kosten

Förderfähig sind Kosten, die bei Baumaßnahmen entstehen. Im Wesentlichen wird es sich bei Bestandsbauten um die unter „Gestaltungsrichtlinien“ aufgezählten Maßnahmen handeln. Förderfähige Kosten sind nur jene, die von der Stadt Plochingen im Rahmen der Städtebauförderung anerkannt werden.

Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Bei entsprechender fachgerechter handwerklicher Ausführung ist eine Anerkennung der Materialkosten als förderfähige Kosten möglich.

Architekten- und Ingenieurleistungen können mit bis zu 20 % der Planungskosten (= Architektenhonorar) als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Der Zuschuss ist subsidiär einzusetzen, d.h. alle Fördermöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber müssen bereits ausgeschöpft sein.

8.5 Einmalige Förderung und Bauabschnitte

Die Förderung erfolgt über jedes Objekt (Gebäude) nur einmal. Die Maßnahme kann jedoch in Bauabschnitte unterteilt werden. Die zugehörigen Freiflächen sind separat förderfähig (einmalig pro Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit).

8.6 Zuwendungsempfänger – Antragsberechtigte

Zuwendungsempfänger können Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte (natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts) sein.

8.7 Bewilligung

Die Stadt Plochingen und der sanierungsbeauftragte Planer der Stadt prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Förderprogramms entsprechen.

Der Antragsteller schließt mit der Stadt eine Sanierungsvereinbarung über die in Aussicht gestellte Fördersumme und die daran geknüpften Gestaltungsvorgaben ab. Mit dieser Vereinbarung wird der Maßnahmenbeginn bewilligt.

Hinweis: Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht eine notwendige Baugenehmigung.

8.7 Auszahlung

Die endgültige Fördersumme wird nach Vorlage der Rechnungen ermittelt. Der Sanierungsbeauftragte Planer prüft die Rechnungen, erstellt ein Abnahmeprotokoll und ermittelt die endgültige Fördersumme. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Entscheidung der Stadt, in der Regel innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme der Maßnahme.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 05.10.2017

Anhang

Gestaltungsrichtlinien

Die Gestaltungsrichtlinien beziehen sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von bestehenden Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden und Außenanlagen. Die Maßnahmen müssen auf den öffentlichen Raum und das Stadtbild Einfluss haben.

Maßnahmen zur reinen Bauunterhaltung werden nur gefördert, wenn durch sie eine Verbesserung des Stadtbildes erfolgt, gestalterisch nicht erwünschte Gestaltungselemente vermieden werden oder aufwändige Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt historischer Baudetails erforderlich sind.

Der (Teil-)Abriss von Gebäuden, Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes oder der Freiflächen erfolgt.

Für Neubaumaßnahmen gelten grundsätzlich die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen (LBO) sowie die Regelungen aus den geltenden Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften, sowie die Bindung an die jeweiligen Sanierungsziele.

In diesem Sinne können gefördert werden:

1. Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten

2. Maßnahmen an Dächern

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an regionaltypische Vorgaben mit Traufen und Ortsgängen nach historischen Vorbildern
- Die Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen in traditioneller Farbgebung.
- Die Sanierung historischer Dachaufbauten sowie der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Gauben, die sich nach Größe, Form und Anzahl in die Dachfläche einfügen müssen. Dies gilt auch für neue Gauben.
- Mehraufwand für Dachbegrünung auf Flachdächern.

3. Maßnahmen an Außenwänden

- Fassadensanierungen.
- Der Erhalt und die Wiederherstellung historischer Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Lisenen.
- Das Streichen der Fassade in gedeckten und harmonischen Farbtönen sofern eine gestalterische Aufwertung erfolgt. Die Farbgebung ist rechtzeitig mit der Stadt Plochingen abzustimmen. Es können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe verlangt werden.
- Entfernen von untypischen Putzarten und Verkleidungen.
- Das Wiederherstellen harmonischer Lochfassaden nach historischen Vorbildern.

4. Maßnahmen an Fenstern

- Die Restaurierung historischer Fenster.
- Der Einbau konstruktiv geteilter Fenster mit Klarverglasung.
- Das Ersetzen von liegenden durch stehende Fensterformate.
- Der Rückbau von sichtbaren Rollladenkästen.
- Fensterläden aus Holz und Alu.
- Fensterbänke aus Kupfer und Blech.

5. Maßnahmen an Schaufenstern

- Die Sanierung historischer Schaufenster.
- Der Einbau neuer Schaufenster aus Holz und Alu unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung der Fassade.
- Der Rückbau funktionsloser Ladeneinbauten und Schaufenster sofern eine harmonische Lochfassade wiederhergestellt wird.

6. Maßnahmen an Hauseingang, Tür und Tor

- Die Restaurierung historischer Holztüren und Treppengeländer.
- Der Einbau von Türen und Toren in ortsbildangepasster Gestaltung oder nach historischen Vorbildern, wobei Glasfüllungen max. ein Drittel der Türblattfläche betragen.
- Die Freilegung von Türgewänden (Abnahme von Verkleidungen u.ä.).
- Wiederherstellung historischer Details (z.B. Rahmungen, Schlusssteine, Profilierungen, Türklopfer u.ä.).
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein oder steinmetzmäßig bearbeitetem Beton. Garagentore in Holz oder mit Holzverkleidungen.

7. Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen

- Aufgemalte Schriftzüge.
- Aufgesetzte filigrane Schriftzüge und Einzelbuchstaben.
- Die Restaurierung historischer Ausleger und Neuanbringung handwerklich gefertigter Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Das Entfernen unansehnlicher und funktionsloser Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten.

8. Maßnahmen an Mauern, Zäunen und Toranlagen

- Die Restaurierung historischer Mauern, Zäune und Toranlagen.
- Der Rückbau untypischer Einfriedungen und Verkleidungen (z.B. Fliesen).
- Neue Einfriedungen als verputzte Mauern, Natursteinmauern oder ortsbildangepasst gestalteten modernen Zäunen.

9. Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen

Eine Förderung der Außenanlagen betrifft nur die Flächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und somit eine Wirkung auf den öffentlichen Raum besitzen:

- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Zufahrtbereiche mit Naturstein- und gestalterisch hochwertigem Betonpflaster und –platten.
- Entsiegelungsmaßnahmen, die Neuanlage von Pflanzflächen und Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Gehölzen.
- Rankgerüste mit Spalier- oder Kletterpflanzen.

10. Maßnahmen zur Wärmedämmung

Maßnahmen zur Wärmedämmung sind nur bei Erhalt der ortstypischen Baudetails oder in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung des Gebäudes förderfähig.

- Wärmedämmung an Dächern.
- Wärmedämmung an Fassaden mit besonderer Berücksichtigung der Sockelbereiche. Rückspringende ungedämmte Sockelbereiche sind nicht zulässig.
- Innenliegende Dämmung zum Erhalt historischer Fassaden und Fassadenteile.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 05.10.2017