

Richtlinie

zur Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Geisa“

1. Grundlage der Förderung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Stadt Geisa soll zur Behebung städtebaulicher Missstände auch die Sanierung der im privaten Eigentum befindlichen Bausubstanz durch die Gewährung von Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

Es kann die Instandsetzung und Modernisierung von baulichen Anlagen gefördert werden, die nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen und nach den städtebaulichen Rahmenplänen nicht beseitigt werden sollen.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Satzungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen entsprechen.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes gehören Maßnahmen an privaten Freiflächen, so die Entsiegelung von befestigten Flächen, die Hofbegrünung, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Einfriedung und die Flachdachbegrünung, soweit sie zulässig ist.

Außerdem ist die Beseitigung baulicher Anlagen förderfähig, soweit dies zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Entkernung notwendig ist und die Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

Es können nur solche Vorhaben gefördert werden, die noch nicht begonnen wurden.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.

Vorrangig sind Zuwendungen aus anderen Förderprogrammen einzusetzen.

Zwischen der Stadt und dem Eigentümer wird vor Beginn der Arbeiten ein Vertrag über die Gewährung von Städtebaufördermitteln geschlossen.

Grundlage für die geforderte bauliche Gestaltung der Außenhaut eines Gebäudes und der privaten Freiflächen bildet die Gestaltungssatzung der Stadt Geisa vom 24.9.2005.

Keine Förderung erfolgt bei Einzelvorhaben, die trotz Einhaltung der Forderungen der Gestaltungssatzung für dieses Bauteil zur Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen an anderen Bauteilen führen.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten nicht zu berücksichtigen sind:

- Kosten des Baugrundstücks und der Erschließung
- Kosten von Möbeln, Textilien, Lampen, Arbeitsgerät und Ausstattungen
- Kosten der Finanzierung und Verwaltungsleistungen des Bauherren
- Kostenzuschüsse Dritter (andere Fördermittel)

- die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist

2. Möglichkeiten der Förderung

2.1 Kommunales Förderprogramm

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden kleinteilige Baumaßnahmen an der Außenhaut der Gebäude gefördert.

Dies betrifft die folgenden Bauteile:

- Fenster
- Hauseingangstür
- Fassade
- Dach
- Einfriedung
- Hofentsiegelung und –begrünung
-

Der Sanierungszuschuss beträgt maximal 30 % der förderfähigen Kosten.

Als förderfähig werden nur Instandsetzungskosten anerkannt. Es werden nur die Kosten einbezogen, die tatsächlich durch gestalterische Mehraufwendungen entstehen. Hierzu zählen z.B. nicht die Kosten für ein Gerüst oder die Kosten der Wärmedämmung.

Insgesamt wird eine Förderhöhe von 5.000,00 Euro pro Grundstück festgelegt. Diese Summe kann für mehrere Teilmaßnahmen und in mehreren Jahren beantragt werden. Begründete Ausnahmen von dieser Förderobergrenze sind durch die Stadt mit der Bewilligungsstelle abzustimmen.

2.2 Gesamtsanierung

Zuwendungsfähig sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden. Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind, die den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.

Im abzuschließenden Vertrag werden die Mietpreisobergrenzen gebunden.

Im Rahmen der Förderung einer Gesamtsanierung werden die unrentierlichen Kosten durch eine Kostenerstattungsbetragsberechnung gemäß § 177 (4) BauGB ermittelt. Die Förderung erfolgt in Höhe von maximal 80 % dieses Kostenerstattungsbetrages.

2.3 Förderung des letzten Bauabschnittes

Im Rahmen des letzten Bauabschnittes können die abschließenden Maßnahmen der Instandsetzung eines Gebäudes an der Außenhaut gefördert werden. Die sonstigen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, auch im Inneren, müssen abgeschlossen sein.

Der Sanierungszuschuss kann maximal 30 % der förderfähigen Kosten betragen. In begründeten Ausnahmefällen kann durch den Stadtrat in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle eine höhere Förderung beschlossen werden.

2.4 Bescheinigung nach § 7h und 11a EStG

Für das Geltendmachen der Steuervergünstigungen gemäß den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) für Aufwendungen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten muss der Bauherr vor Beginn der Arbeiten mit der Stadt Geisa einen Vertrag über die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen abschließen.

Die fehlende vertragliche Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB ersetzt werden.

Nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme wird durch die Stadt Geisa die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt.

Die Stadt hat nur tatsächlich angefallene Aufwendungen zu bescheinigen. Deshalb ist die Vorlage von Originalrechnungen erforderlich. Zu den tatsächlich angefallenen Aufwendungen gehören nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Gebäudeeigentümers oder die Arbeitsleistungen unentgeltlich Beschäftigter.

Grundlage dieser Bescheinigung ist die Thüringer Richtlinie für Bescheinigungen durch die Gemeinde für Steuerbegünstigungen nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 22/1999 S. 1237-1240).

3. Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen zur Weitergabe von Zuwendungen an private Eigentümer sind die Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB, die Thüringer Städtebauförderrichtlinie (ThStBauFR) in Verbindung mit den Festlegungen des § 44 Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO) und die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung des Freistaates Thüringen (AnBestP).

3.1 Antrag

Der Antrag auf Gewährung von Städtebaufördermitteln ist durch den Eigentümer formlos beim Bauamt der Stadt Geisa zu stellen. Im Rahmen der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und der Genehmigung lt. Gestaltungssatzung wird die Gestaltung abgestimmt.

Danach hat der Eigentümer die folgenden Unterlagen vorzulegen:

- mindestens 3 Kostenvoranschläge oder die Kostenberechnung eines bauvorlageberechtigten Architekten oder Bauingenieurs
- Baubeschreibung
- maßstabsgerechte Entwurfs- und Ausführungszeichnungen

3.2 Bewilligung und Beschluss

Der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung wird durch die Stadt Geisa bei der zuständigen Bewilligungsstelle, dem Referat Städtebauförderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, gestellt. Nach Vorliegen der Bewilligung wird dem Stadtrat die entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt.

3.3 Vertragsabschluss

Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Geisa wird ein Vertrag über die Gewährung von Städtebaufördermitteln abgeschlossen.

Erst nach Abschluss dieses Vertrages darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

In diesem Vertrag werden die durchzuführenden Maßnahmen, ihre Förderung sowie die terminliche Abwicklung geregelt.

Bei einer Förderhöhe von mehr als 25.000,00 Euro ist der Sanierungszuschuss durch eine Grundschuld dinglich zu sichern.

Der gewährte Sanierungszuschuss ist sofort rückzahlbar, wenn der Eigentümer Bindungen dieses Vertrages nicht einhält.

3.4 Durchführung der Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen haben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu erfolgen.

Die derzeit geltenden Bestimmungen zur Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben sind anzuwenden. Die Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) gelten analog. Die Art der Ausschreibung wird in Abhängigkeit von der Bausumme im Vertrag festgelegt.

Nach Fertigstellung erfolgt die Abnahme mit Protokoll.

3.5 Abrechnung

Die Fördermittel werden anteilig, entsprechend dem Baufortschritt und gegen Rechnungslegung, bis zu 90 % ausgezahlt. Sobald die Abnahme erfolgte und die endgültige Höhe des zu gewährenden Sanierungszuschusses festgestellt ist, wird der Restbetrag ausgezahlt.

4. Schlussbestimmungen

Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Grundstücken kann nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel von Bund, Freistaat Thüringen und Stadt Geisa erfolgen.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde durch den Stadtrat am 18. Dezember 2007 beschlossen. Im Falle der Änderung geltender bundes- und landesrechtlicher Regelungen wird diese Richtlinie entsprechend modifiziert.

Geisa, den 18.12.2007
gez. Martin Henkel
Bürgermeister – Siegel –