

Tipps für Grundeigentümer:

Wie erfolgt die finanzielle Förderung?

Förderbedingungen

Antragsberechtigte

1. Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südlicher Ortskern“.
2. Als Eigentümer gelten auch Firmen und Vereine; nicht antragsberechtigt sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, Gebietskörperschaften und Kirchen (ausgenommen sind Vereine wie Diakonie, Caritas usw.) einschließlich deren privat nutzbaren Gebäuden.
3. Die Eigentümer müssen die erforderliche (finanzielle) Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und die Gewähr für die wirtschaftliche Durchführung der baulichen Maßnahmen und die nachfolgende Nutzung und Verwaltung bieten.
4. Erbbauberechtigte stehen einem Eigentümer gleich.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen der Nutzer und Mieter.
2. Voraussetzung für die Förderung der baulichen Maßnahmen ist, dass diese zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich sind und den städtebaulichen Planungen der Gemeinde entsprechen.
3. Weiterhin sind Maßnahmen zur Beseitigung baulicher, städtebaulicher und gestalterischer Mängel und Missstände an und im Gebäude zuwendungsfähig.
4. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf noch nicht begonnen worden sein.
5. Das Alter der Gebäude ist von untergeordneter Bedeutung.
6. Zur Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung ist es notwendig, eine Gebäudeuntersuchung zur Ermittlung der Mängel und Missstände der baulichen Anlage durchzuführen. Umfang und Gliederung der Untersuchung richten sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein.
7. Der Gebäudeeigentümer ist an die Erfüllung des Zweckes für die Dauer von 10 Jahre nach Aufnahme der zweckentsprechenden Nutzung gebunden.

Zuwendungsfähige Maßnahmen

1. Modernisierungsarbeiten, die den Gebrauchswert von Wohn- und/ oder Geschäftsgebäuden dauerhaft erhöhen und der Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch notwendigen und geeigneten Zustandes dienen.
2. Instandsetzungsarbeiten, soweit sie nicht aufgrund von Vernachlässigung und Unterlassung durch den Eigentümer verursacht worden sind.
3. Zu den zuwendungsfähigen Maßnahmen zählen neben anderen insbesondere:
 - Bauwerkstrockenlegung
 - Wiederherstellung der Standsicherheit des Gebäudes
 - Holzschutzarbeiten an der Tragwerkskonstruktion
 - Dacherneuerung
 - Fassadensanierung, Fenster, Türen
 - Wiederherstellung/Erneuerung innerer Bauteile
 - Einbau/Erneuerung von Anlagen der technischen Versorgung (Heizung, Sanitär, Elektro)
 - Wärmeschutz- und Schallschutzmaßnahmen
 - Verbesserung von Grundrisszuschnitten und Funktionsabläufen in Gebäuden
4. Die baulichen Maßnahmen müssen technisch geeignet und wirtschaftlich vertretbar sein.
5. Bei den Sanierungsarbeiten sind städtebaulich-gestalterische und denkmalpflegerische Belange zu beachten, insbesondere:

- Änderungen an historischen und erhaltenswerten äußeren Ansichten sind nur beschränkt zulässig;
 - historische, ortsbildprägende und erhaltenswürdige Gliederungen der Fassaden und der Dächer sollen nicht verändert werden;
 - Fachwerk (wenn vorhanden) ist zu erhalten und erforderlichenfalls anhand des historischen Bestandes zu ergänzen; Gefache sind bündig auszumauern;
 - konstruktive und gestalterische Gliederungen der Fassaden (Zier- und Schmuckelemente des Putzes, Figuren, Sichtmauerwerk usw.) dürfen nicht verdeckt werden;
 - der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nicht zulässig, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können;
 - für die Dachsanierung sollen vorrangig Tonmaterialien eingesetzt werden;
 - die Gliederung der Fenster muss der Fenstertypologie im Sanierungsgebiet entsprechen, je nach Größe bevorzugt zweiflügelig; als Material ist Holz zu verwenden;
 - die Gliederung neuer Haustüren soll sich an der alten oder vergleichbaren ortstypischen Türen orientieren; als Material ist Holz zu verwenden
6. Baunebenkosten sind zuwendungsfähig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den geförderten baulichen Maßnahmen entstehen. Dazu zählen unter anderem Planungskosten, Versicherungen und Gebühren.
 7. Grundsätzlich sind bei den Sanierungsarbeiten ökologisch unbedenkliche Materialien einzusetzen; der Einsatz von Tropenhölzern und Baumaterialien, die nachweislich bei der Herstellung und Verwendung die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser schädigen, ist nicht gewünscht.
 8. Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen; die Förderung rein gewerblich genutzter Objekte ist möglich, wenn städtebauliche und denkmalpflegerische Belange dies erfordern.
 9. Selbsthilfeleistungen des Eigentümers in Form von Sach- und Arbeitsleistungen gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten.

Nicht zuwendungsfähige Maßnahmen

1. Kosten für Hausanschlüsse soweit diese nicht unmittelbar vom Eigentümer zu tragen sind; Erschließungsbeiträge;
2. Modernisierungsmaßnahmen, deren Umfang den Ausstattungsgrad des öffentlich geförderten Wohnungsbaus überschreitet; (keine sogenannten "Luxusmodernisierungen")
3. bauliche Maßnahmen, in deren Folge kein ausreichender Nutzwert erreicht wird;
4. bauliche Maßnahmen an einsehbaren Bauteilen, die nicht zum Erhalt bzw. der Verbesserung des Ortsbildes dienen (z.B. Einbau liegender Dachfenster)
5. Kostengruppen nach DIN 276 – KG 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke), 750 (Kunst)
6. bereits begonnene Maßnahmen, die nicht mit der Gemeinde abgestimmt worden sind, vgl. Zuwendungsvoraussetzungen

Ausschluss von den Zuwendungen

Die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln ist ausgeschlossen, wenn

1. mit den baulichen Maßnahmen vor Bewilligung durch die jeweilige Bewilligungsstelle begonnen wurde (ausgenommen Maßnahmen mit Zustimmung zum vorzeitigen und förderungsunschädlichen Baubeginn);
2. die zur Förderung beantragte Maßnahme nicht zweckmäßig und/oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist (bei besonders erhaltenswerten Gebäuden von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung dürfen die Baukosten 120 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten; bei allen anderen Gebäuden dürfen die Baukosten 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten);
3. die baulichen Maßnahmen nicht den städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen;
4. die baulichen Maßnahmen nicht den baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen;

5. die bewilligenden Stellen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht als erfüllt ansehen.

Kein Rechtsanspruch

Auch für den Fall, dass alle Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt werden, besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln. Über die Bewilligung wird nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Förderungsmittel im Programmjahr, nach der Dringlichkeit und städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme sowie nach der Reihenfolge der Aufnahme in das Maßnahmenprogramm entschieden.

Kumulierung mit anderen Förderungen und Zuwendungen

Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich mit anderen Förderungsmitteln und Zuwendungen (wie z.B. Modernisierungsdarlehen, öffentliche Wohnungsbau Darlehen, Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau usw.) kumulierbar.

Zu beachten sind weiterhin die unter Umständen bestehenden Kumulierungsverbote der anderen Zuwendungsstellen.

Städtebauförderungsmittel sind immer nachrangig einzusetzen; d.h. es muss erst die Möglichkeit des Einsatzes anderer Förderungsmittel geprüft werden.

Steuerliche Förderung

Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten bestehen nach § 7h bzw. 11a Einkommenssteuergesetz für Kosten der Herstellung bzw. der Erhaltung für Gebäude im Sanierungsgebiet soweit die Kosten nicht durch Zuschüsse der Städtebauförderung gedeckt sind. Dem Finanzamt ist eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde vorzulegen.

Vor Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) mit der Gemeinde abzuschließen – auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme die notwendige Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuergesetzes nicht erteilt werden.

Art der Förderung

- Rückzahlungsfreie Zuschüsse

Höhe der Förderung

Die Zuwendung muss auf Grundlage einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrages erfolgen.

1. 10 % der Baukosten sind grundsätzlich vom Bauherren in Form von Eigenleistungen (z.B. Eigen-geld, Selbsthilfeleistungen) aufzubringen.
2. Die Zuwendung kann maximal die Höhe der unrentablen Kosten aus einer Wirtschaftlichkeitsbe-rechnung (Kostenerstattungsbetrag) erreichen. Dies ergibt folgende Förderquoten:
 - 100 % Zuschuss Kostenerstattungsbetrag bei besonders ortsbildprägenden, deutlich vom Ver-fall bedrohten Gebäuden oder Denkmälern
 - 85 % Zuschuss Kostenerstattungsbetrag bei Gebäuden, die ortsbildprägend sind, aber sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden
 - 70 % Zuschuss Kostenerstattungsbetrag bei Gebäuden, die nicht ortsbildprägend sind, aber sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden
3. 5 % für unterlassene Instandhaltung (dies entfällt im Falle eines Modernisierungs- oder Instandhal-tungsgebotes; diesbezüglich gilt § 177 Absatz 4 Satz 3 BauGB)

Auszahlung und Abrechnung der Förderungsmittel

1. Die Städtebauförderungsmittel werden bei Gewährung baubegleitend und parallel zum Eigen- geld und zu den Fremd-/Kapitalmarktmitteln ausgezahlt. Die Mindesthöhe der Auszahlungsraten wird zwischen Eigentümer und Sanierungsträger vereinbart, soll aber mindestens 5.000 € betragen.
2. Für die Auszahlung sind dem Sanierungsträger Rechnungskopien mit den entsprechenden Zahlungsnachweisen (Kontoauszug, Quittung) einzureichen. Die Rechnungen sind von einem Bauleiter sachlich und rechnerisch zu prüfen und freizuzeichnen.
3. Die Zuwendungen werden zu 90 % ausgezahlt. Die verbleibenden 10 % werden nach der abschließenden förderungsrechtlichen Anerkennung durch die Investitionsbank (Verwendungsnachweis) ausgezahlt.
4. Innerhalb von sechs Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer über die Kosten der Maßnahmen vollständig und abschließend Rechnung zu legen. Dazu gehört der Nachweis fachtechnisch und rechnerisch geprüfter Rechnungsbelege, der Nachweis entsprechender Kontoauszüge oder Zahlungsbelege und der Nachweis der Kosten der Finanzierungsmittel.

Vergabe der Bauleistungen

Bei Gewährung von Städtebauförderungsmitteln sind alle Bauleistungen, welche nicht in Selbsthilfe realisiert werden, nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) öffentlich zu vergeben.

Eine beschränkte Ausschreibung kann durchgeführt werden, wenn die öffentliche Ausschreibung einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Dies ist z.B. der Fall bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die eine Wohn- oder Nutzfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Antrags- und Bewilligungsverfahren

1. Formloser Antrag „auf Aufnahme in das Maßnahmenprogramm“ durch den Eigentümer. Der Antrag soll enthalten:
 - Name, Anschrift, Telefonverbindung des Antragstellers
 - Ort und Lage des Sanierungsobjektes (Gemeinde, Straße, Hausnummer)
 - kurze Beschreibung der zur Förderung beantragten baulichen Maßnahmen
 - Benennung des mit der planerischen Vorbereitung zu beauftragenden Bauplanungsbüros
2. Über die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm entscheidet die Gemeinde in Abstimmung mit dem Sanierungsträger.
3. Beauftragung eines geeigneten Bauplanungsbüros und Erstellung eines Modernisierungsgutachtens (Bestandsaufnahme, Vorentwurf, Entwurfsplanung).
4. Die dafür anfallenden Kosten können aus Städtebauförderungsmitteln vorfinanziert werden; nach Bewilligung der Städtebauförderungsmittel erfolgt eine Verrechnung. Die Maßnahme muss Bestandteil des Erneuerungskonzeptes sein.
5. Sollte der Eigentümer das Verfahren abrechnen, so sind die verauslagten Kosten von diesem zu erstatten.
6. Nach Vorlage des Modernisierungsgutachtens erfolgt die Ermittlung der Zuwendung und Antragstellung an die Bewilligungsstelle durch den Sanierungsträger. Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank SH in Kiel.
7. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen sowie Art und Höhe der Zuwendung werden im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und der Gemeinde Hohenwestedt vertreten durch den Sanierungsträger geregelt.
8. Während der Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderte Wohnung die in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarte Miete nicht erhöht werden. Die gesetzlichen Vorschriften über die Umlage erhöhter Betriebs- und Kapitalkosten bleiben unberührt.
9. Darlehen sind dinglich zu sichern; gleiches gilt auch für Zuschüsse

10. Die Bildung von Baustufen ist möglich, wenn dies die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bauherren bzw. bauliche Gegebenheiten erfordern. Eine Baustufe soll aus in sich abgeschlossenen Maßnahmen bestehen.

Bearbeitungsentgelt

Ein Bearbeitungsentgelt für Beratung, Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung der Städtebauförderungsmittel durch den Sanierungsträger fällt nicht an.

Widerruf

Bei Nichterfüllung der Zuwendungsvoraussetzungen und Abweichungen von der Modernisierungsvereinbarung kann die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel ganz oder teilweise widerrufen werden.

Baubeginn

Mit den baulichen Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn

- die Bewilligung durch die Bewilligungsstelle (Gemeinde bzw. die Investitionsbank Schleswig-Holstein) bzw. die Zustimmung zum vorzeitigen und förderungsunschädlichen Baubeginn vorliegt;
- die Gemeinde dem Einsatz der Städtebauförderungsmittel zugestimmt hat;
- die Modernisierungsvereinbarung mit dem Sanierungsträger unterschrieben ist;
- die baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (z.B. Vorliegen einer Baugenehmigung).

Stufenweise Durchführung

Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung (Bestandsaufnahme, Vorentwurf/Vorplanung) auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

Ansprechpartner:

Fragen zur Sanierung oder zur langfristigen Planung beantwortet Ihnen gerne die Gemeinde Hohenwestedt, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt, Tel. 04871/36-300 / Joachim Kaak

Für individuelle Beratungsgespräche vereinbaren Sie bitte direkt einen Termin mit dem Treuhänderischen Sanierungsträger der Gemeinde Hohenwestedt:

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, Lange Reihe 22 – 24, 24103 Kiel, Ansprechpartner Herr Michael Behrens, Tel. 0431-9066448 oder Herr Ronald Ruff, Tel. 0431-906 69 68