

Förderrichtlinie

für private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Köllda“

1. Grundlage der Förderung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Stadt Köllda soll zur Behebung städtebaulicher Missstände auch die Sanierung der im privaten Eigentum befindlichen Bau- substanz 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 dem städtebaulichen Rahmenplan nicht beseitigt werden sollen. Die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln ist abhängig von den Zuteilungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes, der Haushaltslage der Stadt und der Antragseingänge und wird jährlich neu festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Sanierungsgebiet „Altstadt Köllda“, das in der Karte (Anlage 1) dargestellt ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Richtlinie.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst Einzelvorhaben, welche nach Maßgabe dieser Richtlinie den Sanierungszielen und der gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes dienen.

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 Köllda vom 16.06.2016.

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 Baugrundstück 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 äußeren Hülle der Gebäude gefördert.

2.1.1 Förderfähige Maßnahmen

a) Dächer:

Nach Möglichkeit sollte die vorhandene historische Dachdeckung erhalten werden, bei Neu-eindeckung sind grundsätzlich nur matte und nicht glänzende rottonfarbene Tonziegel förderfähig. Die entsprechende Sorte ist gemäß sanierungsrechtlicher Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis anzuwenden. Dabei ist auf den Typ, die Farbe und das Format der vorhandenen Dacheindeckung zu achten.

Im Weiteren gelten die Festlegungen aus der Gestaltungssatzung.

b) Fassaden:

Fassaden müssen sich hinsichtlich des Materials, der Oberflächenstruktur, der Gliederung sowie der Farbgestaltung in das Erscheinungsbild des betreffenden Straßenzuges oder Platzraumes einfügen und sind in jedem Fall vorab gemeinsam mit der Stadt Kölleda festzulegen.

Wandflächen sind mit mineralischen Putzen zu versehen, sofern kein Naturstein-, Sichtfachwerk- und Sichtmauerwerk vorhanden ist.

Fassadenprofilierungen sind zu erhalten und bei Neugestaltungen zur Fassadengliederung zu verwenden. Weitere Fassadenelemente aus Naturstein (z.B. Fenster- und Türgewände, Sockel, Außentreppen) sind zu erhalten bzw. traditionell handwerklich wieder herzustellen.

Im Weiteren gelten die Festlegungen aus der Gestaltungssatzung.

c) Fenster, Türen, Tore

Historische Fenster sind, wenn möglich, zu erhalten und vorhandene Schäden handwerklich zu beheben.

Neue Fenster sind grundsätzlich in einheimischen Hölzern auszuführen und entsprechend dem Baualter, der Konstruktion und Fassadengliederung des Gebäudes zu gestalten. Tropische Hölzer sind unzulässig. Flügel- und Sprossenteilungen sind nach überlieferten Formen auszuführen und im Detail mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen.

Historische Türen und Tore sind aufzuarbeiten und zu ergänzen. Bei Neueinbau sind vorhandene Proportionen und Aufteilungen wieder aufzunehmen. Als Material sind nur einheimische Hölzer zulässig. Tropenhölzer sind unzulässig.

Im Weiteren gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung.

d) Einfriedung

Einfriedungen einschließlich dazugehöriger Türen und Tore sind zu bewahren bzw. in traditioneller Gestaltung zu erneuern. Die Einfriedung ist aus verputztem Mauerwerk oder Natursteinmauerwerk zu erstellen, wenn sie an den öffentlichen Straßenraum grenzt.

Im Weiteren gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung.

e) Einfahrten, Hofentsiegelung und -begrünung

Die oftmals stark versiegelten Flächen sollen weitestgehend entsiegelt werden.

Die Hofräume sind möglichst sparsam zu befestigen. Bei der Neugestaltung von befestigten Flächen sollen den Örtlichkeiten angepasste Materialien Verwendung finden (Naturstein oder Betonwerkstein).

Im Weiteren gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung.

2.1.2 Nicht förderfähig sind Vorhaben, welche

- a) die gestalterischen Sanierungsziele nicht erreichen,
- b) zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen oder abgeschlossen sind,
- c) ohne die erforderlichen Genehmigungen oder Bescheide oder abweichend von Ihnen ausgeführt wurden,
- d) der Beseitigung widerrechtlich durchgeführter Veränderungen dienen,
- e) zur Verfestigung bereits vorhandener städtebaulicher Missstände führen würden,
- f) Ersatz- und Neubauten

2.1.3 Förderung

a) Förderfähige Kosten

Als förderfähige Kosten gelten die nach vorausgehender fachlicher Prüfung als jeweils geringste Bruttosummen ermittelten Angebote von Fachfirmen. Durch den Antragsteller ist eine Vergleichbarkeit der Angebote (mindestens 3) zu gewährleisten.

Für die Vergabe öffentlicher Mittel, auch im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms, gelten die Bestimmungen der VOB.

Die Förderung soll die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Stadtbildpflege anregen und darüber hinaus eine Mehrbelastung ausgleichen. Förderfähig sind die Kosten, die auf Grund der Lage des Objektes im Sanierungsgebiet Altstadt Kölleda Mehraufwendungen bei Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erfordern. Hierzu zählen nicht die Kosten für Gerüstbau oder für die Wärmedämmung.

b) Förderhöhe

Im Einzelnen werden folgende Zuwendungen für Maßnahmen in Abhängigkeit der Kriterien unter 2.1.1 gewährt:

Insgesamt wird eine maximale Förderhöhe von 5.000,00 Euro pro Grundstück festgelegt. Diese Summe kann für mehrere Teilmaßnahmen und in mehreren Jahren beantragt werden.

Der Sanierungszuschuss kann maximal 30% der förderfähigen Kosten betragen. Er wird als pauschaler Zuschuss gewährt.

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 Verwaltungsgemeinschaft Kölleda 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 (nach Aufforderung durch den Sanierungsträger)
- maßstabsgerechte Entwurfs- und Ausführungszeichnungen (nach Aufforderung durch den Sanierungsträger)

3.2 Bewilligung und Beschluss

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

3.3 Vertragsabschluss

Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Kölleda 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.

Der gewährte Sanierungszuschuss ist sofort rückzahlbar, wenn der Eigentümer Festsetzungen 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.

Nach Fertigstellung erfolgt die Abnahme mit Protokoll.

3.5 Abrechnung

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Prüfung der vorgelegten Rechnungen und Zahlungsbelege. Diese sind spätestens vier Wochen nach Abnahme im Bauamt der VG Kölleda einzureichen.

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 Kölleda erfolgen.

5. Hinweise zur Bescheinigung nach § 7h, 10f und 11a EStG

Für die Geltendmachung 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 Kölleda 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 Kölleda 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).

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde durch den Stadtrat am 08. Juni 2016 beschlossen und tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die bisherige Richtlinie (Beschluss Stadtrat vom 23.04.2008) wird außer Kraft gesetzt.

Im Falle der Änderung geltender bundes- und landesrechtlicher Regelungen wird diese Richtlinie entsprechend modifiziert.

Kölleda, 16. 06. 2016


Hoffmann
Bürgermeister



Anlage:

1 - Geltungsbereich Kommunale Förderrichtlinie



Kölleda Altstadtsanierung



Sanierungsgebiet

Bearbeitungsstand: September 2014



DSK Deutsche Stadt- und Grundbesitzentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Rechtschreibweise: DSK Deutsche Stadt- und Grundbesitzentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Firmenname: DSK Deutsche Stadt- und Grundbesitzentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Firmenname: DSK Deutsche Stadt- und Grundbesitzentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG