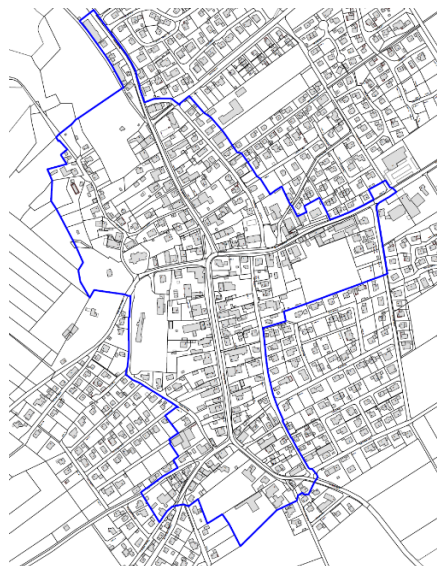
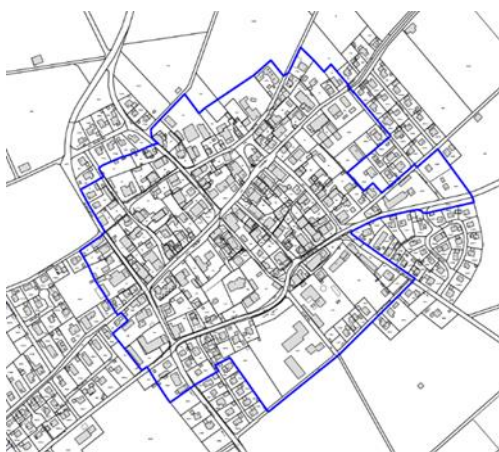


Informationen für die Bürgerschaft zur Städtebauförderung



Sanierungsgebiet/Förderbereich Leeder



Sanierungsgebiet/Förderbereich Asch

Hintergrund

Die Gemeinde Fuchstal hat im Jahr 2019 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, um den Wohn- und Lebensstandort nachhaltiger und zukunftsorientierter zu gestalten. Das ISEK zeigt die aktuellen Stärken, Schwächen, Potentiale und Missstände vor Ort auf und formuliert Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge für die Weiterentwicklung der Gemeinde. Erste Projekte zur Aufwertung des Ortsbildes und der vorhandenen baulichen Strukturen werden bereits umgesetzt. Zusätzlich ist jedoch auch die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger erforderlich, um durch private Sanierungsmaßnahmen den Erhalt und die Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen.

Grundlagen

Der Einsatz von Finanzmitteln aus der Städtebauförderung unterliegt einer Reihe an formalen Anforderungen:

- Erstellung eines ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) und einer VU (Vorbereitende Untersuchung) mit Leitzielen für die Ortsentwicklung
- Beteiligung der Bürgerschaft
- Festlegung eines Bereiches, in dem Fördermaßnahmen zur Entwicklung des Ortes umgesetzt werden sollen (Sanierungsgebiet). Dazu erlässt die Gemeinde eine Sanierungssatzung

Ziele

- Unterstützung einer nachhaltigen Ortsentwicklung
- Steigerung der Attraktivität des Ortes, um eine hohe Lebensqualität für die Bürgerschaft zu erreichen
- Erhalt des typischen Charakters der Ortskerne und des Ortsbildes
- Schaffung von Anreizen zur Verbesserung des Ortsbildes

Genehmigungspflicht von Bauvorhaben

Bauliche Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde. Das heißt, sofern das Vorhaben nicht zu den Zielen der Ortsentwicklung passt, kann die Genehmigung versagt werden.

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden und den Sanierungszielen entsprechen.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Kommunales Förderprogramm und Sonderabschreibung

Zuschüsse für private Sanierungsmaßnahmen an Dach, Fassade und bei Leerständen auch im Innenbereich

- Erhalt von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäudeaußenhülle und Außenanlagen
- Umfassende und kostenlose Beratung zur Sanierung privater Gebäude
- Sonderabschreibung (§7h, §10f, bei Baudenkmalern §7i EstG)

Ziele:

- Erhalt und Pflege eines einheitlichen Ortsbildes
- Bewahrung des historischen Ortscharakters
- Anreiz zur Gestaltverbesserung und ortsbildverträgliche Sanierungen

Höhe der Förderung

- Fördersatz zwischen 10% bis 30% - Einzelfallentscheidung in Abhängigkeit der ortsgestalterischen Bedeutung und der Lage im Ort sowie der Mehraufwendungen (Ortsgestaltung oder Denkmalpflege)
- Regelsatz Höchstförderung: 25.000 €
- Die Gemeinde entscheidet über den Antrag
- Es besteht kein Rechtsanspruch



Was kann gefördert werden?

- Dach- und Fassadensanierungen/-dämmungen (sofern nicht anderweitige Förderung möglich)
- Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren - nur bei Leerständen
- Neugestaltung von Außenanlagen (private Plätze, Höfe, Gärten)
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung des Stadt- bzw. Mikroklimas
- Baunebenkosten bis max. 18% der anrechenbaren Kosten

Beachten Sie:

- Förderung nur möglich, wenn mit der Durchführung der Maßnahmen noch nicht begonnen wurde und diese den gestalterischen Zielen der Ortsentwicklung entspricht
- Förderung erst ab 1.000 € Zuschussbetrag möglich (anerkannt werden nur Handwerker- und Materialrechnungen)
- Eigenleistungen sind förderfähig

Nicht förderfähig

- Modernisierung der Haustechnik (ausgenommen bei Leerständen)
- Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen
- Erhöhung des Nutzwertes

Grundlage für eine Förderung ist eine ortsbildverträgliche und gestalterische Aufwertung. Zur Orientierung wird derzeit ein Gestaltungshandbuch erstellt, welches maßgeblich für die Gestaltungsvorgaben sein wird.

Verfahren

Interessierte können einen formlosen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses bei der Gemeinde einreichen. Zuvor oder im Anschluss sollte eine fachliche Beratung durch die Gemeinde oder die Sanierungsbetreuung stattfinden.

Zum Antrag gehören (siehe Checkliste):

- Kurze Maßnahmenbeschreibung
- Kostenangebote oder Kostenschätzungen (ab 10.000 € netto Auftragswert sind 3 Vergleichsangebote einzuholen)
- Je nach Umfang der Maßnahme sind weitere Unterlagen (z.B. Fassadenansichten und Grundrisspläne) erforderlich
- Fotodokumentation (Zustand vor Sanierung)

Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde und dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung begonnen werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Baukostenzusammenstellung mit sämtlichen Originalrechnungen und Überweisungsbelegen vorzulegen. Nach Prüfung der Unterlagen und vertragsgemäßer Umsetzung der Maßnahme wird der Zuschuss ausbezahlt.

Sonderabschreibung

Zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten muss vor Maßnahmenbeginn eine Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden. Die Aufwendungen können in 12 Jahren wie folgt abgeschrieben werden:

- 8 Jahre lang zu 9%
- 4 Jahre lang zu 7%

Dazu müssen nach Fertigstellung der Maßnahme alle Rechnungen zur Prüfung der Gemeinde vorgelegt werden. Diese stellt eine Bescheinigung zu den abschreibungsfähigen Kosten aus.