

Stadt Fellbach
Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Fellbach West“

Fördergrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen

1 Präambel

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Gewerbegebiet Fellbach West“ wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 6. Mai 2024 in das Bund-Länder-Programm (Städtebauförderungsprogramm) „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Am 04.06.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Fellbach die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Fellbach West“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte am 13.06.2024.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Gemeinderat stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in der Städtebauförderrichtlinie -StBauFR- des Landes Baden-Württemberg vom 01. Februar 2019 geregelt. Zur Konkretisierung und Vereinfachung des Förderverfahrens kann die Stadt ergänzende eigene Fördergrundsätze erlassen.

Das Ziel der Stadt Fellbach ist die Entstehung eines funktionierenden und attraktiven Gewerbegebiets, in dem zeitgemäße und gesunde Arbeitsverhältnisse vorherrschend sind und Konflikte zu benachbarten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnen) ausgeräumt werden. Dabei ist die Anpassung der bestehenden Stadtstrukturen an den wirtschaftlichen Strukturwandel sowie an die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung ein übergeordnetes Ziel.

Um diese Ziele im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude zu unterstützen, soll das erworbene Fördermittel gemäß der hier zu beschließenden Fördergrundsätze eingesetzt werden.

Der Geltungsbereich dieser Fördergrundsätze ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Fellbach West“ räumlich beschränkt (Anlage 2 zur BV 209/2024).

2 Grundlage der Förderung

Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a Absatz 2 Nr. 3, 164a Abs. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und die Städtebauförderrichtlinie -StBauFR- des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Die Förderungsrichtlinien (StBauFR) dienen in Ausführung des BauGB einer einheitlichen Handhabung des Gesetzes. Förderrichtlinien in Form von

Verwaltungsvorschriften sind dazu bestimmt, für die Verteilung von Fördermitteln Maßstäbe zu setzen und insofern das Ermessen der für die Verteilung bestimmten Stellen zu regeln. Die Förder-richtlinien bilden die Grundlage sowohl für das Zuwendungsverhältnis Land – Kommune als auch für das Entschädigungs- bzw. Förderungsverhältnis Kommune – Eigentümer.

Die Förderung verfolgt den Zweck, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.

Die Fördergrundsätze treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Nach Inkrafttreten der Fördergrundsätze können entsprechende Verträge mit interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet geschlossen werden. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Rechnungslegung und der Abnahme der Maßnahmen durch die Stadt und den Sanierungsträger.

3 Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden

3.1 Fördervoraussetzungen/Beurteilungsgrundlagen

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine Gesamtmaßnahme mit einer umfassenden Modernisierung am Gebäude durchgeführt wird und mit der Erneuerung noch nicht begonnen wurde.

Vor Beginn der Maßnahme ist es zwingend erforderlich, dass ein Modernisierungsvertrag zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossen wird.

Voraussetzung für den Erhalt einer Förderung ist die Einhaltung des Mindestausbaustandards unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus einer Modernisierungs- und Energieberatung.

Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch einen Architekten oder durch jeweils drei Kostangebote von Fachhandwerkern
- Bei komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die oben angeführten Punkte)
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Baurechtsamts zur Maßnahme
- Ggf. Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen

Im Falle einer Förderung für energetische Maßnahmen zusätzlich:

- Nachweis einer Energieberatung einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnung durch einen zertifizierten Energieberater
- Vor Auszahlung der Fördermittel Nachweis des erreichten Energiestandards

3.2 Förderhöhe

3.2.1 Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und wird auf maximal 60.000,00 € bzw. 200.000,00 € pro Einzelmaßnahme beschränkt.

3.2.2 Für die Modernisierung von Wohngebäuden beträgt der Förderzuschuss maximal 60.000,00 € für bis zu 3 Wohneinheiten. Eine weitere Zuwendung von 5.000,00 – 10.000,00 € je zusätzliche Wohneinheit kann einzelfallbezogen gewährt werden, jedoch können maximal 200.000 € pro Wohngebäude bezuschusst werden. Die Förderhöhe bzw. eine Fördererhöhung je Grundstück und Einzelmaßnahme ist im Einzelfall zu beurteilen und begründen. Kriterien für die Zuschussgewährung bzw. Erhöhung sind unter anderem:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungen
- Umsetzung von hochwertiger Gestaltung
- Verwendung ökologischer Baustoffe
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Vorhandensein atypischen Verhältnissen

3.2.3 Für die Modernisierung von Gewerbeeinheiten kann in besonderen Ausnahmefällen von der Förderobergrenze von in der Regel 200.000,00 € pro Einzelmaßnahme abgewichen werden. Es kann je nach jährlichen Haushaltsansatzes der Stadt Fellbach eine weitere Zuwendung von bis zu 100.000,00 € gewährt werden, sodass eine maximale Förderhöhe von insgesamt 300.000,00 € im Einzelfall erreicht werden kann. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Fördererhöhung sind im Einzelfall zu beurteilen und begründen und vor Zuschussgewährung gegebenenfalls durch einen Gemeinderatsbeschluss zu erwirken. Kriterien für die Zuschussgewährung bzw. Erhöhung sind unter anderem:

- besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes
- Projekte mit besonderen ökologischen Anforderungen
- hochwertige Gestaltung
- bauliche Maßnahmen, die die Werte des GEG (Gebäudeenergiegesetz) überschreiten und/oder bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden
- Vorhandensein atypischen Verhältnissen

3.2.4 Im Bezug auf die Gewährung von Zuschüssen für die Modernisierung von Gewerbeeinheiten ist die „de-minimis“-Regelung für staatliche Beihilfen an Unternehmen stets zu berücksichtigen. Diese Regelung besagt, dass die Summe der „de-minimis“-Beihilfen, die einem Unternehmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren gewährt werden, 300.000 € nicht übersteigen darf. Dieser Schwellenwert ist in den allgemeinen „de-minimis“-Verordnungen festgelegt.

Um zu gewährleisten, dass die „de-minimis“-Beihilfe nicht den maximal zulässigen Subventionswert von 300.000 € überschreitet, wird von der Bewilligungsbehörde mit einem gesonderten Vordruck erfragt, ob das Unternehmen bereits früher „de-minimis“-Beihilfen erhalten hat und wenn ja, wann und in welcher Höhe.

3.2.5 Zuschussgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den StBauFR zum jeweils aktuellen Stand.

4 Ordnungsmaßnahmen / Abbruch von Gebäuden:

4.1 Fördervoraussetzungen / Beurteilungsgrundlagen

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrags zwischen Stadt und Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Fachunternehmen
- Baurechtliche Genehmigung des Abbruchs, falls erforderlich
- Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstücks bzw. zur Freiflächengestaltung
- Zustimmende Stellungnahme des Baurechtsamts zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung

4.2 Förderhöhe

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen können die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend der Sanierungszielsetzung bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 200.000 € pro Einzelmaßnahme, erstattet werden.

5 Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Auf eine Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Der Höchstförderbetrag bei Gebäuden nach den Absätzen 3.2.2 und 3.2.3 wird jeweils im Einzelfall festgelegt.

6 Zuständigkeiten

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen entscheidet im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes die Stadtverwaltung der Stadt Fellbach.

Beispiel für Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten bei Regelfall:

Bei 25 % Förderzuschuss und einer Höchstförderung von 60.000€ bis 200.000€ pro Einzelmaßnahme

<i>Anerkennungsfähige Kosten</i>	<i>1.000.000,- Euro</i>
<i>Zuschuss von 25% =</i>	<i>250.000,- Euro</i>
<i>außerhalb der Höchstförderung von 200.000 Euro</i>	
<i>Zuschuss max. je Grundstück und Einzelmaßnahme:</i>	<i>200.000,- Euro</i>
<i>40 %iger Eigenanteil der Kommune an der Förderung</i>	<i>80.000,- Euro</i>

Beispiel für Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten bei Regelfall:

Bei 25 % Förderzuschuss und einer Höchstförderung von 60.000€ bis 200.000€ pro Einzelmaßnahme

Anerkennungsfähige Kosten	385.000,- Euro
Zuschuss von 25% =	96.250,- Euro
außerhalb der Höchstförderung von 60.000 Euro	
Zuschuss max. je Grundstück und Einzelmaßnahme:	60.000,- Euro
40 %iger Eigenanteil der Kommune an der Förderung	24.000,- Euro

Beispiel für Gewerbegebäude bei Regelfall:

Bei 25 % Förderzuschuss und einer Höchstförderung von € 200.000 bzw. € 300.000

Anerkennungsfähige Kosten	725.000,- Euro
Zuschuss von 25% =	181.250,- Euro
innerhalb der Höchstförderung von 200.000 Euro	
40 %iger Eigenanteil der Kommune an der Förderung	72.500,- Euro

Beispiel für Gewerbegebäude bei Regelfall:

Bei 25 % Förderzuschuss und einer Höchstförderung von € 200.000 bzw. € 300.000

Anerkennungsfähige Kosten	1.345.000,- Euro
Zuschuss von 25% =	336.250,- Euro
außerhalb der Höchstförderung von 200.000 Euro, jedoch hat besondere städtebauliche Bedeutung und wird nach hohem Standard energetisch modernisiert: Höchstförderung von 300.000 Euro wird gewährt	
Zuschuss max. je Grundstück und Einzelmaßnahme:	300.000,- Euro
40 %iger Eigenanteil der Kommune an der Förderung	120.000,- Euro

Fellbach, 26.11.2024

Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin