



**Hockenheim – Sanierung „Obere Hauptstraße Süd“  
Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung / Neuordnung von privaten Grundstücken  
(vom Gemeinderat beschlossen am 21.05.2014)**

---

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2014 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken für das Sanierungsgebiet „Obere Hauptstraße Süd“ beschlossen:

## **1. Allgemeines**

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Obere Hauptstraße Süd“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken, die den Zielen der Sanierung entsprechen, werden die anfallenden Kosten in der Regel ersetzt.

Sanierungsfördermittel sollen vorrangig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und sonstigen gebietstypischen Nutzungen eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude und Nebengebäude (z.B. nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, erhaltenswerte Scheunen und Schuppen). Kann eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahmen zu beziehen (z.B. Bauabschnitte und Trennung nach Bau- und Grundstückskosten). Sanierungsfördermittel können jedoch mit zinsverbilligten Darlehen aus speziellen Programmen der KfW und mit CO<sub>2</sub>-Minderungsprogrammen kombiniert werden.

### **1.1 Zuwendungsfähiger Aufwand Modernisierung und Instandsetzung**

Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsbzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden.

#### **1.1.1 Modernisierung**

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung oder bei Änderung der Nutzung entsprechend den Sanierungszielen - den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume

oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Die Modernisierungskosten sind - bezogen auf einen normalen zeitgemäßen Standard – grundsätzlich in vollem Umfang förderfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.:

- der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Einbau oder Erneuerung von Heizungsanlagen
- Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse
- Küchen (ohne Einrichtungsgegenstände)
- Erneuerung / Erweiterung von Elektroversorgungsleitungen
- Verbesserung der Energieeffizienz nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses
- Schallschutzmaßnahmen
- Sprech- und Türöffneranlagen
- Verbesserung der Wohngrundrisse
- Erneuerung der Fenster / Außenüren zur besseren Belichtung, Besonnung und Dämmung
- Einbau von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)
- die Schaffung privater Stellplätze im Sinne von Ziffer 1.1.1, Satz 2

### **1.1.2 Instandsetzung**

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

Dabei sind diejenigen Kosten nicht zu berücksichtigen, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss, oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

Instandhaltungsmaßnahmen, die lediglich im Hinblick auf eine anstehende Modernisierung oder Instandsetzung unterblieben sind, werden bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten jedoch berücksichtigt.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

### **1.1.3 Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)**

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B.: - Pflege und Erhaltung der Haustechnik - neuer Fassadenanstrich - Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc. Wesentliches Merkmal der In-

standhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird.

Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können **nicht** gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und / oder Instandsetzung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen.

## **1.2 Ordnungsmaßnahmen**

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fällt vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen - auch unterirdisch - einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen. Desweiteren gehört zu den Ordnungsmaßnahmen die Neuordnung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Zuschnitts der Grundstücke oder ihrer Erschließung sowie zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Voraussetzung ist, dass die Ordnungsmaßnahme mit den Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmt.

## **1.3 Schwerpunkt der Förderung**

Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung liegen, da nur dadurch das Ziel „Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität und des Wohnstandards“ im Sanierungsgebiet erreicht werden kann.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar.

## **2. Richtlinien zur Förderung**

### **2.1 Kostenerstattungsbetrag bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Die Förderung erfolgt in der Regel durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages durch die Stadt Hockenheim. Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

### **2.2 Pauschalermittlung**

In der Regel wird die Höhe des Kostenerstattungsbetrages pauschal ermittelt. In sachlich begründeten Fällen kann jedoch hiervon abgewichen werden.

### **2.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung in besonderen Fällen**

Bei kostenintensiven Maßnahmen an ganz oder überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden kann eine Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung durchgeführt werden. Das heißt, die zu erwartenden Einnahmen aus dem zu modernisierenden Gebäude sind vorrangig zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung einzusetzen. Der Kostenerstattungsbetrag kann trotzdem in der Höhe begrenzt werden.

## **2.4 Förderhöhe bei Gebäudeabbrüchen**

Gebäudeabbrüche werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung entsprechen. In diesen Fällen werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten durch Übernahme der nachgewiesenen und als erforderlich anerkannten Kosten in voller Höhe gefördert. Für die Bewilligung der Förderung ist die Vorlage von mindestens 3 Vergleichsangeboten auf der Grundlage einer Ausschreibung über die Abbruchkosten erforderlich; berücksichtigt wird das günstigste Angebot.

Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt. In begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat hiervon Abweichungen beschließen.

## **2.5 Förderhöhe bei Baumaßnahmen**

Die nachfolgende differenzierte Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages beruht auf der Tatsache, dass bei kostenintensiven Maßnahmen in der Regel die steuerliche Sonderabschreibung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet effizienter in Anspruch genommen werden kann, als bei Maßnahmen mit geringerem Aufwand.

Ein Abzug für unterlassene und ersparte Instandsetzung wird nicht vorgenommen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden werden vorbehaltlich einer Berechnung nach 2.3 gestaffelt nach Baukostenhöhe gefördert. Dies gilt für berücksichtigungsfähige Baukosten bis zu 200.000,00 €.

Staffelung:

- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 25.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag 30 vom Hundert.
- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 50.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag für die ersten 25.000,00 € 30 vom Hundert und für den Restbetrag 20 vom Hundert
- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 100.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag für die ersten 25.000,00 € 30 vom Hundert, für die weiteren 25.000,00 € 20 vom Hundert und für den Restbetrag 15 vom Hundert.
- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 200.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag für die ersten 25.000,00 € 30 vom Hundert, für die weiteren 25.000,00 € 20 vom Hundert, für weitere 50.000,00 € 15 vom Hundert und für den Restbetrag 10 vom Hundert.

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten über 200.000,00 € erfolgt für den 200.000,00 € übersteigenden Betrag keine Bezuschussung. Hieraus resultiert ein maximaler Zuschuss je Modernisierungsmaßnahme in Höhe von 30.000,00 €; die steuerliche Förderung bleibt davon unberührt.

Bei besonders kostenaufwendigen Maßnahmen, die darauf beruhen, dass das zu modernisierende Gebäude ein Kulturdenkmal ist oder dass aus Gründen der Stadtbildgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt werden, kann der Zuschuss im Einzelfall um bis zu 15 v. H. erhöht werden.

## **2.6 Neubaumaßnahmen**

Neubaumaßnahmen werden **nicht** gefördert.

## **2.7 Umnutzung**

Wenn im Zuge einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme auch die Nutzung des Gebäudes geändert wird, kann diese im gleichen Umfang wie die Modernisierung und Instandsetzung gefördert werden, wenn die Umnutzung den Zielen der Sanierung in besonderer Weise dient. Über die Förderwürdigkeit einer Umnutzung entscheidet der Gemeinderat bzw. der zuständige Ausschuss im Einzelfall.

## **2.8 Rechtliche Grundlagen**

Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR-) in der jeweils gültigen Fassung; Bei Wegfall eines Fördertatbestandes oder Verringerung der Höchstbeträge durch die StBauFR werden die Beträge dieser Richtlinien entsprechend angepasst.

## **2.9 Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

## **3. Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Hockenheim

## **4. Stellplätze**

Soweit Stellplätze nach Ziffer 1.1.1 gefördert werden, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- a) Es muss sichergestellt sein, dass der Stellplatz nicht zweckentfremdet wird.
- b) Der Stellplatz muss gestalterisch zufriedenstellend und ökologisch vertretbar gestaltet werden.
- c) Der Stellplatz muss nach objektiver Einschätzung geeignet sein, die öffentlichen Flächen zu entlasten.

Sind diese Voraussetzungen ohne Einschränkung gegeben, kann ein Kostenerstattungsbetrag unbeschadet der Berechnung nach 2.5 bis zu höchstens 1.000,00 € je Stellplatz gewährt werden.

## **5. Verfahren**

Der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall

einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Der Sanierungsberater prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit der Aussage, welche Kosten in welcher Höhe gefördert oder übernommen werden, wird vorbereitet und zwischen der Stadt Hockenheim und dem Eigentümer abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt die Abrechnung über die angefallenen Baukosten vor. Der Sanierungsberater stellt dann die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest.

Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches mit den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

## **6. Sonstiges**

- a) Zuschüsse werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen wurde.
- b) Maßgebend für die Gewährung der Zuschüsse im Sanierungsgebiet sind die vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele, das Neuordnungskonzept und der Maßnahmenplan.
- c) Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen, dazu zählen auch gestalterische Anforderungen.
- d) Auf Antrag des Eigentümers stellt die Gemeinde nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen die für die steuerliche Sonderabschreibung nach den §§ 7h / 10 f des Einkommensteuergesetzes erforderliche Bescheinigung aus. Voraussetzung ist die Antragstellung nach Formblatt, die vollständige Auskunft zu allen geforderten Angaben und die Vorlage von Belegen, soweit erforderlich.

## **7. Begriffe und ihre Bedeutung**

Die von der Stadt Hockenheim gewährten Zuschüsse und Erstattungsbeträge müssen vom Zuschussempfänger in der Regel nicht zurückbezahlt werden. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist ein genau abgegrenztes Gebiet. Für dieses Gebiet gelten diese Richtlinien, die Bestimmungen des Baugesetzbuches und die hierzu ergangenen Erlasse und Rechtsverordnungen. Das Sanierungsgebiet ist in einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Richtlinien und als Anlage beigelegt.

## **8. Grundsätze zu Gestaltungsanforderungen**

Nachfolgende Bestimmungen gelten unbeschadet bau- oder denkmalschutzrechtlicher Auflage und Bedingungen. Bei widersprüchlichen Anordnungen haben Baurecht und Denkmalschutz Vorrang.

### **Grundsatz:**

Der Grundstückseigentümer hat ggf. vor Beginn der Baumaßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären, ob die geplanten Maßnahmen denkmalschutzrechtlich zulässig sind.

Bei den für die Förderung durch anteilige Kostenübernahme, durch Bezuschussung aber auch bei Mitwirkung zur Erlangung der steuerliche Förderung wird die Stadt Hockenheim im Einzelfall und soweit erforderlich und zielführend mit dem Eigentümer und Bauherrn Anforderungen an die gestalterische Ausführung der in den öffentlichen Raum wirksam werdenden Maßnahmen vereinbaren.

Dazu gehören:

### **Bei bestehenden Gebäuden (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung):**

- a) Bei der Ausführung von neuen Dächern bei An-, Um- und Neubauten:
  - die Form und Neigung der Dächer
  - Materialität und Format der Eindeckelemente sowie Farbe der Dachhaut,
  - Ausbildung der Dachränder (Traufe, Ortgang)
  - Größe und Form von Dachaufbauten, Abstände der Aufbauten von den Dachrändern
  
- b) Bei Arbeiten an Fassaden, auch bei Anbringung eines Vollwärmeschutzes:
  - Die Anordnung von Öffnungen in der Fassade (bei zusätzlichen Öffnungen oder bei Rückbau vorgenommener Veränderungen)
  - Die Materialität der Fassadenoberfläche sowie Festlegungen in der Weise, dass für die Helligkeit ein Mindestwert und für die Buntheit ein Höchstwert angegeben werden kann. Die Farbe selbst wird einvernehmlich ausgesucht.
  - Die Gestaltung / Hervorhebung von Fassadendetails wie Bänder, Lisenen, Pfeiler, Fenster- und Türgewänder, Rollläden oder Klappläden
  - Die Farb- und Materialabstimmung des Sockels, der Dachuntersichten und besonderer Architekturdetails
  
- c) Bei der Erneuerung oder Aufarbeitung von Fenstern und Außentüren, insbesondere der Hauseingangstüre:
  - Material, Gliederung und Farbgebung von Türen und Fenstern.
  
- d) Bei der Gestaltung einschließlich der Umzäunung der Hausgärten und Hofflächen:
  - Abstimmungen zu Art und Materialien befestigter Flächen und Einfassungen sowie Umzäunungen
  - Grundsätze der Gestaltung von Anpflanzungen, insbesondere bei größeren Gehölzen und Hecken
  - Maßnahmen zur (Teil-) Entsiegelung der Hofflächen

Die Abstimmungsverpflichtung gemäß der Modernisierungsvereinbarung trifft auf die vorgenannten Punkte zu. Die nach dem vorstehenden Kriterienrahmen vereinbarten Ausführungen müssen beachtet werden, auch wenn Angebotsunterlagen eingereicht werden, die diesen Vereinbarungen widersprechen. Alle Verstöße gegen die vereinbarte Gestaltungen stellen einen wichtigen Grund im Sinne der Modernisierungsvereinbarung dar und führen grundsätzlich zur Kündigung der gesamten Modernisierungsvereinbarung mit der Folge, dass die Maßnahme steuerlich weder erhöht abgeschrieben werden kann, noch ein Kostenerstattungsbeitrag gewährt wird bzw. eventuell bereits ausgezahlte Beträge zurückbezahlt werden müssen.

### **Bei Neubauten nach gefördertem Abbruch:**

- a) Standort des Gebäudes, städtebauliche Wirkung
  - Festlegungen zur Raumkantenbildung, zu Vor- und Rücksprüngen, Geschossigkeit, Kniestock und Sockelausbildung
- b) Dächer der Neubauten:
  - die Form und Neigung der Dächer
  - Materialität und Format der Eindeckelemente sowie Farbe der Dachhaut
  - Ausbildung der Dachränder (Traufe, Ortgang)
  - Größe und Form von Dachaufbauten, Abstände der Aufbauten von den Dachrändern
  - Ausschluss bestimmter Materialien, die dem Stadtbild nicht zuträglich sind
- c) Fassade, auch bei Anbringung eines Vollwärmeschutzes:
  - Die Materialität der Fassadenoberfläche sowie Festlegungen in der Weise, dass für die Helligkeit ein Mindestwert und für die Buntheit ein Höchstwert angegeben wird. Die Farbe selbst wird einvernehmlich ausgesucht.
  - Die Gliederung der Fassade durch Öffnungen und Architekturdetails
  - Die Farb- und Materialabstimmung des Sockels, der Dachuntersichten und besonderer Architekturdetails
- d) Fenstern und Außentüren, insbesondere die Hauseingangstüre:
  - Material, Gliederung und Farbgebung von Türen und Fenstern.
- e) Gestaltung einschließlich der Umzäunung der Hausgärten und Hofflächen:
  - Abstimmungen zu Art und Materialien befestigter Flächen und Einfassungen sowie Umzäunungen
  - Grundsätze der Gestaltung von Anpflanzungen, insbesondere bei größeren Gehölzen und Hecken
  - Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung der Hofflächen

Verstöße gegen vereinbarte Maßnahmen zur Gestaltung stellen einen Kündigungsgrund im Sinne der entsprechenden Regelung in der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung dar.

Hockenheim, 22. Mai 2014

Dieter Gummer  
Oberbürgermeister



