

Richtlinie

zur Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Unterbreizbach“

1. Kommunales Förderprogramm

1.1 Grundlage der Förderung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Gemeinde Unterbreizbach soll zur Behebung städtebaulicher Missstände auch die Sanierung der im privaten Eigentum befindlichen Bausubstanz 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 den städtebaulichen Rahmenplänen nicht beseitigt werden sollen.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes gehören Maßnahmen an privaten Freiflächen, so die Entsiegelung von befestigten Flächen, die Hofbegrünung, die Einfriedung und die Flachdachbegrünung, soweit sie zulässig ist.

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 Gemeinde und dem Eigentümer muss vor Beginn der Arbeiten ein Vertrag über die Gewährung von Städtebaufördermitteln geschlossen werden.

Für die bauliche Gestaltung der Außenhaut eines Gebäudes müssen die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

Fenster:

Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate oder Kopplungen sind nur möglich, wenn durch eine sich von der Öffnung abhebende, feststehende, senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass die Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

Fenster in Fachwerkkonstruktionen sind außenbündig einzubauen.

Fenster sind aus Holz zu fertigen. Andere Materialien sind möglich, sofern alle anderen Festsetzungen eingehalten werden.

Fester sind durch profilierte Kämpfer und Sprossen senkrecht und waagrecht zu unterteilen. Zwischen den Fenstern eingelegte, innenliegende Sprossen und vorgeblendete Sprossenrahmen sind unzulässig. Lüftungsöffnungen und Regenschienen sind durch Wetterschenkel zu kaschieren.

Vor der Auftragserteilung sind maßstabgerechte Werkszeichnungen (Maßstab 1:10) zur Bestätigung vorzulegen.

Fensterläden sind aus Holz zu fertigen. Außen auf die Fassade aufgesetzte, die Fensteröffnung einschränkende oder über die Fassadenvorderkante herausragende Rolllädenkästen sind nicht zulässig.

Hauseingangstür:

Haustüren sind als ein- oder doppelflügelige Türen im Format eines stehenden Rechtecks auszuführen. Kunststofftüren können nicht gefördert werden. Oberlichte sind möglich. Der Glasanteil des Türblatts darf 1/3 der Öffnungsfläche nicht übersteigen.

Fassade:

Bei verputztem Mauerwerk sind Putze mit regional und traditionell üblichen Techniken, wie geriebene Rau- und Glattputze zu verwenden. Historische Gliederungselemente sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bestehende Sichtfachwerkgebäude sind als Sichtfachwerk zu sanieren. Vortäuschung von Fachwerk durch Aufbretterung oder Fachwerkimitation ist nicht möglich.

Der Sockel ist durch Material, Struktur oder Farbe von der Hauptfassade abzusetzen. Vorhandenen Natursteinsockel sind zu erhalten.

Die Farbgebung ist mit dem Bauamt und dem Sanierungsträger abzustimmen. Grelle Farben und reines Weiß dürfen nicht verwendet werden.

Dach:

Förderfähig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Die Dacheindeckung hat mit Tondachziegeln zu erfolgen. Es sind normalformatige, rote und unglasierte Ziegel zu verwenden. Eine matte Engobe ist zulässig.

Einfriedungen:

Unbebaute Grundstücksgrenzen an öffentlichen Räumen sind mit einer Einfriedung in Form von Mauern, Zäunen oder Schmitthecken zu versehen.

Es sind nur Holz-Lattenzäune mit senkrechten Latten zulässig.

Die Höhe von Mauern soll 1,60 m nicht überschreiten.

Hofgestaltung:

Nicht bebaute Grundstücksteile, die nicht als Wege, Sitzplätze und Stellflächen genutzt werden, sollen begrünt werden.

Keine Förderung erfolgt bei Einzelvorhaben, die trotz Einhaltung der oben genannten Forderungen 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 Baugrundstücks und der Erschließung
- Kosten von Möbeln, Textilien, Lampen, Arbeitsgerät und Ausstattungen
- Kosten der Finanzierung und Verwaltungsleistungen des Bauherrn
- Kostenzuschüsse Dritter (andere Fördermittel)
- die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist

1.2 förderfähige Maßnahmen

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms werden kleinteilige Baumaßnahmen an der Außenhaut der Gebäude gefördert.

Dies betrifft die folgenden Bauteile:

- Fenster
- Hauseingangstür
- Fassade
- Dach

- Einfriedung
- Hofentsiegung und –begrünung

Der Sanierungszuschuss beträgt 20% bis 30% der förderfähigen Kosten, maximal 5.000,00 €.

1.3 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).

1.4 Antrag

Der Antrag auf Gewährung von Städtebaufördermitteln ist durch den Eigentümer formlos beim Bauamt der Gemeinde Unterbreizbach oder beim Sanierungsträger zu stellen. Im Rahmen der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wird die Gestaltung abgestimmt.

Danach hat der Eigentümer die folgenden Unterlagen vorzulegen:

- mindestens 3 Kostenvoranschläge oder die Kostenberechnung eines bauvorlageberechtigten Architekten oder Bauingenieurs
- Baubeschreibung
- maßstabsgerechte Entwurfs- und Ausführungszeichnungen (wenn vorhanden)

1.5 Bewilligung und Beschluss

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

1.6 Vertragsabschluss

Zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Unterbreizbach 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 Bindungen dieses Vertrages nicht einhält.

1.7 Durchführung der Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen haben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu erfolgen.

Nach Fertigstellung erfolgt die Abnahme mit Protokoll.

1.8 Abrechnung

Die Fördermittel werden nach der Abnahme ausgezahlt.

1.9 Schlussbestimmung

Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Grundstücken kann nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel von Bund, Freistaat Thüringen und der Gemeinde Unterbreizbach erfolgen.

2. Bescheinigung nach § 7h und 11a EStG

Für das Geltendmachen 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 Gemeinde Unterbreizbach 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 Gemeinde Unterbreizbach die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt.

Die Gemeinde 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. 49/2017) vom 7.11.2017.

3. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde durch den Gemeinderat am 15.2.2022 beschlossen. Im Falle der Änderung geltender bundes- und landesrechtlicher Regelungen wird diese Richtlinie entsprechend modifiziert.

R. Ernst

Bürgermeister