Richtlinien

für die Vergabe von Zuschüssen zu Modernisierungsmaßnahmen
Im Sanierungsgebiet „Obertor“ in Mosbach
Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
2024

Vorbemerkung

Das Sanierungsgebiet „Obertor“ ist mit Bescheid vom 26.04.2023 in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen worden. Der Gemeinderat hat das Sanierungsgebiet am 13.12.2023 förmlich festgelegt. Mit der Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 16.12.2023 wurde die Satzung rechtsverbindlich.

1. Ziele der Sanierung in Bezug auf private Gebäude

Die Stadt Mosbach will erreichen, dass die vielfältige Nutzung in der vorhandenen historischen Bausubstanz sowie den weiteren Bestandsgebäuden erhalten bleibt und dass leerstehende oder untergenutzte Bauten und Bauteile einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Umnutzungen sinnvoll, wenn sie dazu beitragen, das jeweilige Gebäude dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es darüber hinaus, die Funktion der Altstadt einschließlich ihrer Randbereiche als Zentrum für Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen zu stärken. Dazu ist der Erhalt der historischen Bausubstanz eine wesentliche Voraussetzung.

2. Einsatz von Fördermitteln

Die Ziele nach Nr. 1 sollen erreicht werden durch die Modernisierung und Erneuerung sowie den Ausbau der vorhandenen Bausubstanz. Um einen Anreiz für die Bewohner zu schaffen und um unrentierliche Kosten abzudecken, sollen Mittel aus dem Sanierungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ eingesetzt werden. Die Gewährung von Zuschüssen basiert auf den Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg vom 01.02.2019.

3. Voraussetzung für die Förderung

3.1 Voraussetzung für den Zuschuss ist die Lage des Objekts im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

3.2 Zuschussempfänger können natürliche und juristische Personen sein.

3.3 Zischen Zuschussempfänger und der Stadt Mosbach ist ein Modernisierungsvertrag abzuschließen.

4. Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene

Wohnungen oder Geschäfte, um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 % Nutzfläche bzw. Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig. Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung. Ein pauschaler Abzug von 10 % für unterlassene Instandsetzung ist im (reduzierten) Kostenerstattungsbetrag berücksichtigt. Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen.

5. Denkmalschutz

5.1 In allen Fällen von Maßnahmen an Fassaden ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Mosbach zu beteiligen. Diese prüft, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

5.2 Eine Förderung der Maßnahme ist nur im Falle der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde zu Art, Umfang und Ausführung möglich.

6. Höhe der Förderung

6.1 Der Zuschuss beträgt in der Regel 30 % der auf die Kosten der Modernisierung entfallenden Kosten, höchstens jedoch 100.000,00 € pro Gebäude.

6.2 Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Zuschuss um bis zu 10 % auf maximal 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden, höchstens jedoch bis 150.000 €.

6.3 Grundlage für die Berechnung des Zuschusses im Rahmen des Modernisierungsvertrags ist eine fachlich nachvollziehbare Kostenschätzung.

6.4 Eigenleistungen des Eigentümers werden bis zu einer Höhe von 15 % Gesamtkosten mit einem Stundensatz in Höhe des jeweils aktuell geltenden Mindestlohns, derzeit 12,41 €/Stunde, anerkannt.

7. Vertragliche Regelung, Auszahlung des Zuschusses

7.1 Zwischen der Stadt Mosbach und dem Eigentümer ist eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

7.2 Vor Auszahlung der ersten Rate des Zuschusses hat der Eigentümer den Nachweis über die Gesamtfinanzierung vorzulegen. Hierzu genügt in der Regel eine Bestätigung der Hausbank über die bewilligten Kredite bzw. die Eigenmittel.

7.3 Nach Beginn der Maßnahme, die der Stadt schriftlich anzuzeigen ist, erhält der Eigentümer eine erste Rate des Zuschusses von in der Regel 50 % des Förderbetrags. Die weiteren Modalitäten der Auszahlung werden in der abzuschließenden Vereinbarung geregelt. Die letzte Rate wird ausbezahlt, wenn vertraglich vereinbarten Maßnahmen durchgeführt sind und die tatsächlichen Kosten nachgewiesen wurden.

8. Schlussbemerkungen

8.1 Ein rechtlicher Anspruch auf Förderung besteht nicht.

8.2 Fördermittel werden im Rahmen der in den Haushalten der Stadt für die Jahre 2024 bis 2026 zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt. Sind die Mittel eines Jahres erschöpft, ist in den Verträgen mit den Eigentümern zu vereinbaren, dass die Auszahlung des Zuschusses erst im nächsten Haushaltsjahr erfolgt (Optionsvertrag).

8.3 Diese Richtlinien gelten ab dem Erlangen der Rechtskraft der Satzung des Sanierungsgebiets „Obertor“, dem 16.12.2023.

Mosbach, 22.07.2024

Julian Stipp
Oberbürgermeister

Beispielhafte Berechnung und Darstellung von Zuschüssen

Sanierung "Obertor"					
Kosten	**Regelzuschuss**	**Obergrenze Regelzuschuss .**	**Erhöhter Zuschuss**		**Obergrenze Erhöhter Zuschuss**
€	30 %		40 %	Plus 10 %	
50.000	*15.000*	**15.000**	**20.000**		
100.000	*30.000*	**30.000**	**40.000**		
150.000	*45.000*	**45.000**	**60.000**		
200.000	*60.000*	**60.000**	**80.000**		
250.000	*75.000*	**75.000**	**100.000**		
300.000	*90.000*	**90.000**	**120.000**		
350.000	*105.000*	**100.000**	*140.000*	*35.000*	**135.000**
360.000	*108.000*	**100.000**	*144.000*	*36.000*	**136.000**
370.000	*111.000*	**100.000**	*148.000*	*37.000*	**137.000**
380.000	*114.000*	**100.000**	*152.000*	*38.000*	**138.000**
390.000	*117.000*	**100.000**	*156.000*	*39.000*	**139.000**
400.000	*120.000*	**100.000**	*160.000*	*40.000*	**140.000**
500.000	*150.000*	**100.000**	*200.000*	*50.000*	**150.000**
600.000	*180.000*	**100.000**	*240.000*	*60.000*	**150.000**
750.000	*225.000*	**100.000**	*300.000*	*75.000*	**150.000**
900.000	*270.000*	**100.000**	*360.000*	*90.000*	**150.000**
1.000.000	*300.000*	**100.000**	*400.000*	*100.000*	**150.000**