

Lebenswerte Stadt – Lebenswerte Dörfer

Kaufen – Sanieren – Gestalten

Einleitung

Mit dem Stadtentwicklungsplan 2020 hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar ein siedlungsräumliches Leitbild beschlossen, dass sich an folgenden Zielen orientiert:

- Die Innenentwicklung hat grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Die bauliche Entwicklung in den Ortschaften erfolgt differenziert (verstärkte Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf).
- Es wird eine kompakte Siedlungsgestalt angestrebt.
- Es sollen verträgliche Nutzungsmischungen erreicht werden.
- Vorhandene Baulandreserven sind zu nutzen.

Aus diesen Zielen wurden verschiedene Leitprojekte (u.a. zur demographischen Entwicklung, zum wirtschaftlichen Strukturwandel und zu den ökologischen Herausforderungen) entwickelt.

Für den Gemeinderat und die Verwaltung ist die Verbesserung der Lebensverhältnisse in den historischen Innenbereich von Kernstadt und Ortschaften eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben.

Deshalb soll die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur in den Innenbereichen durch Zuschüsse der Stadt Rottenburg am Neckar unterstützt werden. Ziel dieser Förderung ist es, die Lebensverhältnisse in den Innenbereichen der Kernstadt und der Ortschaften durch die Beseitigung struktureller und baulicher Mängel zu verbessern und sie dadurch vor den negativen Auswirkungen des wirtschaftskulturellen und demographischen Wandels zu schützen.

Mit dieser Richtlinie werden bisher vorhandene Zuschussprogramme zusammengeführt und ergänzt. Die Fördermöglichkeiten werden verbessert und erhöht. Die Richtlinie erweitert die Fördertatbestände um den Erwerb von Bestandsgebäuden und von Planungsleistungen.

Gefördert werden nur Objekte im Gebiet der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar, die sich im Geltungsbereich der Altstadt- oder der Dorfbildsatzung in den 17 Ortschaften befinden. Außerhalb dieser Gebietsabgrenzungen kann ausnahmsweise im begründeten Einzelfall eine Förderung gewährt werden.

Förderbereich 1 „Kauf“

1. Allgemeines

- 1.1 Um jungen Personen, Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, fördert die Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel den **Erwerb von Altbauten**.
- 1.2 Ein „Altbau“ im Sinne dieser Förderrichtlinie ist ein Gebäude auf dem Gebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, das **vor 1950** errichtet wurde. Ausnahmsweise und im begründeten Einzelfall kann eine Berücksichtigung jüngerer Objekte erfolgen.
- 1.3 Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung das **40.** Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei ehelichen oder nicht ehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner anspruchsberechtigt (sofern beide grundbuchmäßig Eigentümer werden), jeweils aber nur für die Hälfte des Förderbetrags.
Bei einer gemeinsamen Antragstellung ist es ausreichend, wenn einer der Antragsteller das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.
- 1.4 Ein notarieller Kaufvertrag darf noch nicht erfolgt sein. Eine schriftliche Kaufabsichtserklärung ist dagegen förderunschädlich.

2. Förderung eines Altbaugutachten

- 2.1 Für die Erarbeitung einer Bestandsaufnahme des zu erwerbenden Gebäudes mit Modernisierungsempfehlungen und einer Kostenschätzung des Renovierungsaufwands (Altbaugutachten) gewährt die Stadt Rottenburg am Neckar auf Antrag einen einmaligen Zuschuss von bis zu **1.500,- € pro Altbaugrundstück**, sofern der nachgewiesene Rechnungsbetrag für das Altbaugutachten diesen Betrag (brutto) übersteigt. Sollte die Rechnungssumme (brutto) unter 1.500,- € liegen, wird maximal der nachweislich bezahlte Betrag (brutto) gefördert.
- 2.2 Voraussetzung für den Förderantrag ist eine schriftliche Erklärung mit Unterschrift des Altbaueigentümers, aus der dessen Bereitschaft hervorgeht, das Förderobjekt an den oder die Anspruchsberechtigten zu verkaufen.
- 2.3 Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für das Gebäude erstellt und gefördert worden ist.
- 2.4 Das Altbaugutachten muss von einem in die Architektenliste eingetragenen Architekten oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.
- 2.5 Der oder die Anspruchsberechtigten, der Architekt oder der Sachverständige sowie der Alteigentümer des Altbaus müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Rottenburg am Neckar in einem Informationspool (Sammlung, Veröffentlichung und Weitergabe an andere Interessierte) uneingeschränkt einverstanden sein.
- 2.6 Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach Vorlage des Altbaugutachtens und der dazu gehörenden Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

3. Förderung des Erwerbs von Altbauten

- 3.1 Die Stadt Rottenburg am Neckar gewährt für den Erwerb eines Altbaus zu Wohnzwecken und zur Eigennutzung **nach zwei Jahren ab dem Tag des Einzugs** in den geförderten Wohnraum auf schriftlichen Antrag einen Zuschuss in Höhe von **5.000,- € pro Altbauobjekt**.

Der Zuschussbetrag erhöht sich je minderjährigem und in dem Haushalt lebenden Kind (das in direkter Linie mit dem oder den Antragsteller/n verwandt ist oder adoptiert ist) um **10%**. Maßgeblich sind die Familienverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

- 3.2 Die Auszahlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den oder die Anspruchsberechtigten erfolgt ist und der oder die Anspruchsberechtigte zum Stichtag zwei Jahre ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau wohnt/wohnen und amtlich gemeldet ist bzw. sind. Eine Meldebescheinigung über den Hauptwohnsitz im Förderobjekt ist mit vorzulegen.
- 3.3 Familieninterne Eigentumsübergänge werden nicht gefördert. Dieser Fall ist dann gegeben, wenn ein Verwandtschaftsverhältnis im Sinne von § 18 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) vorliegt.

Förderbereich 2 „Sanieren“

1. Allgemeines

- 1.1 Förderfähig sind Planungs- und Baumaßnahmen an Gebäuden, die ihrer Modernisierung oder Sanierung dienen oder neuen Wohnraum oder Gewerbeflächen im Bestand schaffen.
- 1.2 Anspruchsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken sind. Das geförderte Objekt kann selbst genutzt oder an Dritte vermietet werden.
- 1.3 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit der Maßnahme zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen worden ist. Dem gleichgestellt ist der Abschluss eines Leistungs-, Ausführungs- oder Bauvertrags. Hiervon ausgenommen sind Planungsleistungen.
- 1.4 Es werden nur Maßnahmen im Geltungsbereich der Dorfbildsatzungen gefördert.

2. Förderung von Planungsleistungen

- 2.1 Gefördert werden Planungskosten für die Beratung durch in der Architektenliste eingetragene Architekt/innen.
- 2.2 Die Förderung beträgt bis zu **1.500,- € pro Grundstück und Gebäude**, sofern der nachgewiesene Rechnungsbetrag diesen Betrag übertrifft. Sollte die Brutto-Rechnungssumme unter diesem Betrag liegen, wird höchstens der nachweisbare gezahlte Brutto-Betrag erstattet.
- 2.3 Die Auszahlung der Förderleistung erfolgt nach Vorlage der Originalrechnung mit Zahlungsnachweis.

3. Förderung von Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüchen

- 3.1 Zuwendungsfähig sind Maßnahmen an Gebäuden, die der Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung dieser dienen, wie z. B.:
 - Modernisierung bestehenden Wohnraums zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse
 - Umnutzung vorhandener (z. B. landwirtschaftlicher) Gebäude zum Wohnen und/oder Arbeiten
 - Wiedernutzen leerstehender Gebäude zum Wohnen und/oder Arbeiten
 - Schließung von Baulücken (mit maßstäblichen und dorfgerechten Neubauten)
 - Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Wohngebäuden
 - Abbruch maroder, nicht erhaltenswerter Bausubstanz zur Verbesserung der Grundstückssituation oder zur Freistellung des Baufeldes

- 3.2 Zuwendungsfähig sind die durch Originalrechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen und unbaren Eigenleistungen (Stundensatz entspricht dem ortsüblichen Stundenlohn für Aushilfsarbeiter), soweit sie 150 Arbeitsstunden übersteigen.
- 3.3 Der Nachweis der entstandenen Projektkosten erfolgt über den vorgegebenen Auszahlungsantrag, der mit Original-Rechnungsbelegen samt Zahlungsnachweisen zu erbringen ist. Die Eigenleistungen sind in Form eines „Bautagebuchs“ in geeigneter Weise schlüssig nachzuweisen.
- 3.4 Der Zuschuss darf nicht höher sein als die durch Rechnungen nachgewiesenen baren Aufwendungen.
- 3.5 Die Förderung beträgt **20 %** der förderfähigen Kosten (siehe 3.1 bis 3.3). Der Förderhöchstbetrag beträgt **12.000,- €** je Wohneinheit; eine Wohneinheit umfasst mindestens 70 m² Wohnfläche nach DIN 276 und drei Räume.
- 3.6 Abbruchkosten werden zusätzlich gefördert. Die Förderung beträgt **20 %** der förderfähigen Kosten, höchstens bis zu **6.000,- €**.
- 3.7 Die Durchführung der Maßnahme soll zwei Jahre nicht überschreiten. Verlängerungen sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- 3.8 Bei Vermietung der geförderten Wohneinheit(en) wird eine Mietobergrenze (der Kaltmiete) für die Erstvermietung festgelegt, die sich am Landeswohnraumförderprogramm für neu errichtete Sozialmietwohnungen orientiert.

Förderbereich 3 „Gestalten“

1. Allgemeines

- 1.1 Förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden, die der Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung des städtebaulichen oder architektonischen Erscheinungsbildes dienen.
- 1.2 Förderfähig sind Maßnahmen im Geltungsbereich der Altstadt- oder Dorfbildsatzungen oder an Gebäuden, die Kulturdenkmale darstellen.
- 1.3 Anspruchsberechtigt sind die jeweiligen Eigentümer und sonstige dingliche Verfügungsberechtigte.
- 1.4 Das geförderte Objekt kann eigengenutzt oder vermietet sein.
- 1.5 Die Stadt erörtert mit den Eigentümern den Umfang und den Zuschuss der Maßnahme. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit der Maßnahme zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnen worden ist. Dem gleichgestellt ist die Auftragserteilung von Handwerkerleistungen. Hiervon ausgenommen sind Planungsleistungen.

2. Förderung von Maßnahmen

2.1 Förderung stadtbildpflegerischer Maßnahmen bei Instandhaltungsmaßnahmen

- 2.1.1 Erhaltung oder Erneuerung der **Dachdeckung** mit naturrotem (für den Bereich der Dorfbildsatzung auch rotbraunem) Ziegelmateriale
 - (a) Strangfalzziegel und Biberschwanzziegel als Doppeldeckung
 - (b) Glattziegel
 - (c) Doppelmuldenfalzziegel und Reformpfanne
- 2.1.2 Erhaltung oder Erneuerung der **Fassade** in Bezug auf
 - (a) Farbgestaltung und besondere Putzarbeiten
 - (b) Freilegung und Anstrich des historischen Fachwerks
 - (c) Freilegung und Sanierung von Sandsteingewänden und Sandsteinsockelmauerwerk
 - (d) Entfernen von altstadt-, dorfbild- oder landschaftsfremden Werkstoffen

2.1.3 Einbau, Instandsetzung und Wiederherstellung von **Fenster, Fensterbekleidungen und Holzklappläden**

- (a) Fenster
 - (a-a) Einbau von Fenstern mit Fenstersprossen
 - (a-b) Einbau von zweiflügeligen Fenstern
 - (a-c) Einbau von dreiflügeligen Fenstern, (zwei senkrechte und oben ein Querflügel)
 - (a-d) Instandsetzung von Holzfenstern
- (b) Fensterbekleidungen
 - (b-a) Wiederherstellung von Holzfensterbekleidungen
 - (b-b) Instandsetzung von Holzfensterbekleidungen
- (c) Klappläden
 - (c-a) Wiederanbringung von Holzklappläden
 - (c-b) Instandsetzung von Holzklappläden

2.1.4 **Türen und Tore**

Handwerklich durchgebildete Haustüren und Tore aus Holz als Einzelstücke

2.1.5 **Werbeanlagen**

- (a) Anbringen und Restaurieren von Auslegern
- (b) Aufmalen von Werbeanlagen bzw. Schriftzügen auf die Fassade
- (c) Entfernen von altstadt- und dorfbildfremden Werbeanlagen

2.1.6 **Architekturdetails**

- (a) Instandsetzung / Wiederherstellung baulicher Besonderheiten
- (b) Instandsetzung von Bildstöcken und historischen Figuren

2.1.7 **Solaranlagen**

Herstellung von Solaranlagen als In-Dach-Lösung

2.1.8 **Außenanlagen**

Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Stützmauern und Treppen gemäß §10 der Altstadtsatzung und § 4 der Dorfbildsatzung.

2.2 Förderung stadtbildpflegerischer Maßnahmen bei Neubaumaßnahmen

2.2.1 Herstellung der **Dachdeckung** mit naturrotem (für den Bereich der Dorfbildsatzung auch rotbraunem) Ziegelmateriale

- (a) Biberschwanzziegel als Doppeldeckung und Strangfalzziegel
- (b) Glattziegel
- (c) Doppelmuldenfalzziegel und Reformpfanne

2.2.2 Farbgestaltung der **Fassade**

2.2.3 **Fenster und Türen**

Einbau von Fenster, Fensterbekleidungen, Holzklappläden und Haustüren/Tore

- (a) Fenster
 - (a-a) Einbau von Fenstern mit Fenstersprossen
 - (a-b) Einbau von Fenstern mit Fensterteilung ohne Sprossen
- (b) Fensterbekleidungen
 - Herstellung von Holzfensterbekleidungen
- (c) Klappläden
 - Anbringung von Holzklappläden

- (d) Einbau von handwerklich durchgebildete Haustüren und Tore aus Holz als Einzelstücke

2.2.4 Solaranlagen

Herstellung von Solaranlagen als In-Dach-Lösung.

2.3 Förderfähig sind die durch Rechnung nachgewiesenen baren Aufwendungen, sofern kein Pauschalierungsbetrag vorgegeben ist.

Der Nachweis der entstandenen Projektkosten erfolgt über den vorgegebenen Auszahlungsantrag, der mit Original-Rechnungsbelegen samt Zahlungsnachweisen zu erbringen ist.

2.4 Es werden folgende **Zuschüsse** gewährt:

2.4.1 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.1

(a)	17,50 €/m ²	maximal	4.000,00 €
(b)	10,00 €/m ²	max.	2.500,00 €
(c)	7,50 €/m ²	max.	2.000,00 €

2.4.2 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.2

(a)	3,50 €/m ²	max.	500,00 €
(b)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(c)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(d)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €

2.4.3 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.3

Der Zuschuss für alle Fenster zusammen beträgt max. 3.000,00 €, im Einzelnen nach:

(a-a)	15,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(a-b)	100,00 €/Fenster	max.	1.500,00 €
(a-c)	250,00 €/Fenster	max.	3.000,00 €
(a-d)	35,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(b-a)	125,00 €/Fenster	max.	2.000,00 €
(b-b)	35,00 €/Fenster	max.	500,00 €
(c-a)	200,00 €/Fenster	max.	3.000,00 €
(c-b)	75,00 €/Fenster	max.	1.250,00 €

2.4.4 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.4

1.000,00 €/Stück	max.	1.500,00 €
------------------	------	------------

2.4.5 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.5

(a)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €
(b)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	500,00 €
(c)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	500,00 €

2.4.6 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.6

(a)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	2.000,00 €
(b)	Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	1.000,00 €

2.4.7 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.7

Zwei Drittel der Aufwendungen	max.	2.000,00 €
-------------------------------	------	------------

2.4.8 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.1.8
Zwei Drittel der Aufwendungen max. 1.250,00 €

2.4.9 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.1
(a) 11,50 €/m² maximal 2.500,00 €
(b) 6,50 €/m² max. 1.500,00 €
(c) 5,00 €/m² max. 1.250,00 €

2.4.10 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2
1,75 €/m² max. 250,00 €

2.4.11 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.3
Der Zuschuss für alle Fenster zusammen beträgt max. 1.500,00 €, im Einzelnen nach:
(a-a) 10,00 €/Fenster max. 150,00 €
(a-b) 100,00 €/Fenster max. 1.500,00 €
(b) 80,00 €/Fenster max. 1.250,00 €
(c) 130,00 €/Fenster max. 2.000,00 €
(d) 650,00 €/Stück max. 1.000,00 €

2.4.12 Für Maßnahmen nach Ziffer 2.2.4
Zwei Drittel der Aufwendungen max. 2.000,00 €

Die Höhe des Zuschusses muss mindestens 500,00 € betragen (Bagatellgrenze).

- 2.5 Für Planungsleistungen, historische Untersuchungen oder Dokumentationen können ausnahmsweise auch juristische Personen Förderanträge stellen, wenn die Maßnahmen das Übliche deutlich übersteigen. Die Förderobergrenze liegt dafür bei 1.000,00 €.
- 2.6 Der Zuschuss wird nur ausbezahlt, wenn die gesamte Maßnahme ohne jede Abweichung des erörterten Antrages oder von einer erteilten Baugenehmigung durchgeführt wird.
- 2.7 Die Durchführung der Fördermaßnahme, soll innerhalb von zwei Jahren erfolgen. Beantragte Mittel sind innerhalb von 2 Jahren abzurufen, gerechnet ab dem Datum der Zustimmung des Antrags durch das Stadtplanungsamt, ansonsten werden die Mittel wieder frei gegeben. Verlängerungen sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- 2.8 Die Abrechnung und Auszahlung des Zuschusses erfolgt erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. In besonders begründeten Ausnahmefällen können, nach vorheriger Zustimmung durch das Stadtplanungsamt, einzelne Gewerke abgerechnet werden.

Hinweise

- 1) Die Förderrichtlinie ist mit der Antragstellung anzuerkennen.
- 2) Eine Förderung erfolgt nur auf schriftliche Antragstellung.
- 3) Über Anträge entscheidet die Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar im Rahmen dieser Richtlinien nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 4) Die Zusage städtischer Fördermittel kann an Bedingungen geknüpft werden (z. B. Einhaltung planungs- und/oder baurechtlicher Vorschriften, Baugenehmigung, Denkmalschutzvorgaben usw.).
- 5) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung aus einem der drei genannten Förderbereiche.
- 6) Zuschussgelder können auch nur im Rahmen der im städtischen Finanzhaushalt bereitgestellten Haushaltsmittel vergeben werden.
- 7) Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, Fördermittel ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält oder die Richtlinienbestimmungen und gesetzlichen Vorgaben (z.B. aus Bebauungsplan, Baugenehmigung, Altstadt- und Dorfbildsatzung, Landesbauordnung, Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz) nicht eingehalten bzw. missachtet werden oder dagegen fahrlässig oder vorsätzlich verstoßen wird.
- 8) Eine Kombination der Förderbereiche 1 mit 2 oder 1 mit 3 ist möglich, was im Ermessen der Bewilligungsstellen liegt. Die Kombination der Förderbereiche 2 und 3 ist dagegen nicht möglich.
- 9) Gehen Anträge gleichzeitig (taggleich) ein, die zur Folge haben, dass die zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen, werden die Restmittel gleichmäßig auf diese Anträge verteilt. Anträge, die bis zum ersten Arbeitstag nach dem 15. Januar eines jeden Jahres eingehen, werden behandelt, als wären sie taggleich eingegangen.
- 10) Das Bauvorhaben muss mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang stehen (z.B. dem Baugesetzbuch (BauGB), der Landesbauordnung (LBO)). Die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (wie z.B. Bebauungsplan, Baugenehmigung, Denkmalschutzaufgaben, etc.) und gestalterischer Vorgaben (Dorfbildsatzung) wird grundsätzlich vorausgesetzt.
- 11) Eine gleichzeitige Förderung einzelner Maßnahmen mit anderen Landesförderprogrammen (z.B. Wohnraumförderung der L-Bank) oder Bundesprogrammen (z.B. Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist förderunschädlich. Die Kosten der einzelnen Förderatbestände sind allerdings zu trennen und müssen gesondert in dem jeweiligen Förderprogramm angemeldet werden (Stichwort: Keine Doppelförderung!).
- 12) Für die Aufhebung und Erstattung der Zuwendungen sind die Vorschriften des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG), insbesondere die §§ 48, 49 und 49a anzuwenden.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.04.2014 in Kraft.

Die Förderrichtlinien des Dorfqualitätsförderprogrammes vom 07.11.2000, geändert mit Beschluss vom 27.09.2011 und die „Zuschussrichtlinie für besondere Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Altstadt- und der Dorfbildsatzung“, in Kraft getreten am 01.06.2013, treten am 31.03.2014 außer Kraft.