

Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebieten der Stadt Heidelberg

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

1. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich für die Förderung betrifft Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Gestaltung von Gebäuden in Sanierungsgebieten, die nach städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erhalten werden können oder zwingend erhalten werden müssen.

2. Gegenstand der Förderung

Zuwendungsfähig ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, somit grundsätzlich nur **umfassende Erneuerung**. Ausnahmsweise könnten auch noch „Restmaßnahmen“ gefördert werden, wenn eine Modernisierung bereits ohne Förderung erfolgte.

Dies umfasst sowohl maßgebliche Sanierungsmaßnahmen im Inneren eines Gebäudes sowie Maßnahmen, die wesentlich zur Erhaltung und Verbesserung der Gebäude und Stadtgestalt beitragen. Zu den förderfähigen Kosten gehört auch das für die förderfähigen Maßnahmen entstehende Architekten- bzw. Planungshonorar.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen.

Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.

3. Grundsätze der Förderung

Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme entsprechen und die Durchführung muss auf der Grundlage der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erfolgen (Sanierungsgenehmigung, gegebenenfalls Baugenehmigung etc.).

Die Fördermaßnahme muss im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen und darf sich nicht ausschließlich auf Maßnahmen im Gebäudeinneren beschränken. Ausnahmen sind in begründeten Fälle möglich.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass vor Beginn der baulichen Maßnahme eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Heidelberg bzw. der Sanierungstreuhänderin abgeschlossen wurde.

Grundlage für die Berechnung der Förderhöhe ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung.

Jedes Gebäude kann nur einmal gefördert werden.

Die **energetischen Vorgaben** werden aus dem jeweils gültigen Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ der Stadt Heidelberg, Kapitel C, Absatz I, Satz 1 (Einzelmaßnahmen) übernommen. Die Ausnahmeregelung der Wärmedämmung von Wänden für Kulturdenkmäler gilt auch für Gebäude mit ortsbildtypischen Fassaden. Eine zusätzliche Förderung nach dem Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ ist nicht möglich.

4. Förderung

Über die Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach entscheidet die Stadt Heidelberg bzw. deren Sanierungstreuhanderin.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Die Förderung beträgt bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Maximal wird ein Zuschussbetrag von 20.000,00 € für die Gesamtmaßnahme ausbezahlt. Der Zuschuss kann auf bis zu 25.000,00 € erhöht werden, wenn bei Maßnahmen an der Gebäudehülle ortsbildtypische Details wie z.B. Sandsteingewände und Sandsteinfensterbänke, mehrteilige Fenster aus Holz, Biberschwanzziegel, Klappläden aus Holz erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Bei Großwohnanlagen und in besonders begründeten Ausnahmefällen sind im Einzelfall über den maximalen Zuschussbetrag hinausgehende Förderungen möglich.

Kleinmaßnahmen, die eine Förderung von weniger als 4.000,00 € erreichen würden, können nicht berücksichtigt werden.

Die Obergrenze der förderfähigen Baukosten beträgt 2.000,00 €/m².

Sollte der Eigentümer das Objekt nicht selbst nutzen, verpflichtet er sich, den modernisierten Wohnraum ab Bezugsfertigkeit dauerhaft zu Wohnzwecken zu vermieten. Ab einem Gesamtsanierungszuschuss von 15.000,00 € verpflichtet sich der Eigentümer darüber hinaus, dass die vereinbarte Miete bei Wieder- oder Neuvermietung der modernisierten Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem gültigen Heidelberg Mietspiegel nicht um mehr als 10% überschreitet. Bei der Anwendung des Mietspiegels ist von der ursprünglichen Baualtersklasse auszugehen, auch im Falle einer umfassenden Modernisierung. Für diese Regelung gilt eine Bindungsfrist von 10 Jahren.