

**Richtlinien zur Förderung von
privaten MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-
sowie
privaten FREILEGUNGSMASSNAHMEN
im Erneuerungsgebiet
„Zentraler Ortsbereich Blankenloch“
(Stand: Oktober 2012)**

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Zentraler Ortsbereich Blankenloch“ in Stutensee werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 23. November 2006 – geändert am 20.09.2011) geregelt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

2.1 Begriffsdefinition "Modernisierung"

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Versorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung

- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen.

2.2 Begriffsdefinition "Instandsetzung"

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden.

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

2.3 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen und Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die Stadt fördert solche Baumaßnahmen vorrangig, die die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen am Gebäude ist der Stadt ein Energiegutachten von einem zertifizierten Energieberater vorzulegen. Dabei sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung (EnEV 2009, Ewärmeg) einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.

- Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Scheunengebäuden zu Wohnzwecken, kann gefördert werden.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn max. EUR 8,00 zulässig sind.

Neben diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht - eingehalten werden. Zum Teil handelt es sich auch um Konkretisierungen der Förderrichtlinien. Die Stadt hat hier einen gewissen Gestaltungsspielraum.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen. Alle gestalterischen und städtebaulichen Belange einer Baumaßnahme müssen vor Baubeginn mit der Stadt und der KE abgestimmt werden.

Im Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern sind dann sachgerechte Lösungen zu vereinbaren.

2.5 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
(z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Einbau von Isolierglasfenstern
- Dachinstandsetzung mit Wärmedämmung

Die förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt.

2.6 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten

- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Stutensee empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- **20 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

Unterlassene Instandsetzung

Gemäß § 177, Abs. 4 BauGB sind die Anteile für die unterlassene Instandsetzung von den Gesamtkosten abzuziehen.

Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten/förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandsetzung werden im Regelfall 20 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Benehmen mit der Stadt Stutensee ermittelt.

2.7 Obergrenze der Förderung

Es empfiehlt sich für den Kostenerstattungsbetrag für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind.

- Die Obergrenze beträgt **20.000,-- €** für private Wohngebäude sowie für gemischt genutzte und gewerbliche Gebäude.

2.8 Inanspruchnahme weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank oder der L-Bank, wird von der Stadt Stutensee ausdrücklich hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderunschädlich. Wo hingegen Zuschüsse für Maßnahmen aus sonstigen Fachförderungen wie z.B für Solaranlagen hier nicht berücksichtigt werden können.

2.9 Mindestinvestitionssumme

Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 10.000 € betragen.

2.10 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet den tatsächlichen Zuschuss. Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.11 Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Stadt einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen

2.12 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit Zahlungsnachweisen** beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

d) **Nicht gefördert werden:**

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das **vor** Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die **über** den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Gebäude, die als Neubau gelten.
- Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände

e) Sollte sich herausstellen, dass die vereinbarten Kostenansätze überschritten werden, ist unverzüglich Kontakt mit der Stadt bzw. der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH aufzunehmen. In begründeten Fällen wird dann ein Vorschlag über die Förderung der Mehrkosten ausgearbeitet.

2.13 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige **Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung**.

3 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

3.1 Begriffsdefinition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbauplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind.

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).
- Altlasten können nicht gefördert werden.

Die Stadt Stutensee überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Stadt im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Die Förderung im Rahmen der Ortskernsanierung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB bis zu **50 %** vor. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 15.000,--** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Stadt per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Stadt bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat.

Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung.

4. Schlussbemerkungen

Die Zuteilung und Vergabe der Fördermittel werden vom Gemeinderat entschieden.

Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft, an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und an die vorhandenen Finanzmittel - vorzunehmen.

Im Auftrag der Stadt Stutensee

Aufgestellt: Hildebrand

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Karlsruhe, im Oktober 2012