

Förderrichtlinien

der Stadt Bräunlingen für die Förderung von Privatmaßnahmen

im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

„Altstadt III“ in Bräunlingen

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung von Sanierungsmaßnahme sollen 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 insbesondere im energetischen Bereich, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt Bräunlingen auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Altstadt III“ mit Fördermitteln unterstützt werden. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg geregelt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

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.

2.2 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wie z. B.

- Einbau oder komplette Erneuerung von z. B. sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen,

- Einbau einer umweltfreundlichen und energieeffizienten zeitgemäßen Heizung,
- Wärmeschutzmaßnahmen zur Senkung des Heizenergiebedarfes z. B. an Fassade, Dach und Fenstern,
- Verbesserung der Raumaufteilung, z. B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer.

Gefördert werden auch die Umnutzung und der Ausbau von Gebäuden, soweit diese Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

2.3 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 Tapezierarbeiten, Boden-, Belags- 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.

2.4 Begriffsdefinition „Ordnungsmaßnahmen“

Ordnungsmaßnahmen sind städtebaulich gebotene Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept.

2.5 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 und das Neuordnungskonzept.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.
- 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.

- Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die umfassende Modernisierung trägt zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebäudes bei, beseitigt ungünstige Wohnungszuschnitte, verbessert die energetische Bilanz des Gebäudes und trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet bei. An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sogenannte Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.
- Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit dem Stundensatz nach dem Mindestlohngesetz und bis zu 15 % der sonstigen Gesamtleistungen anerkannt werden.

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z. B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich), ist diese Möglichkeit der gemeindlichen Städtebau-Förderung vorzuziehen bzw. mit der gemeindlichen Städtebau-Förderung zu kombinieren, sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist. Der Eigentümer hat deshalb bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die gemeindliche Städtebau-Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

2.6 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Ortsbildgerechte Gestaltung und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden dabei grundsätzlich vorausgesetzt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist rechtzeitig vor der Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei Verstößen gegen dieses Abstimmungsgebot oder Nichteinhaltung der vereinbarten Gestaltung kann der Zuschuss gekürzt werden.

Planungsleistungen werden bei der Ermittlung des Zuschusses nur dann berücksichtigt, wenn die geplante Maßnahme auch realisiert wird.

Die Förderfähigkeit von geplanten Baumaßnahmen wird im Rahmen eines Beratungsgespräches, welches die Stadt/ KE mit dem jeweiligen Eigentümer führt, abgeklärt.

2.7 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Zuschusses wird festgelegt auf der Grundlage der Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist) und auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten.

Für den förderfähigen Aufwand wird bei Gebäuden mit Wohnnutzung ein Regelzuschuss auf pauschaler Basis von **10 %** gewährt. Für Maßnahmen deren förderfähiger Kostenaufwand **50.000,00 €** nicht erreicht, wird kein Kostenerstattungsbetrag gewährt. Der Zuschuss je Wohneinheit liegt bei maximal **10.000,00 €**. Die Höchstförderung je Einzelobjekt beträgt **20.000,00 €**.

Sofern Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Räumen durchgeführt werden, wird ein Regelzuschuss von **10 %** der zuwendungsfähigen Kosten bis maximal **20.000,00 €** je Einzelmaßnahme gewährt, wobei obige Mindestschwelle erreicht sein muss.

Die Höchstförderung (Zuschuss) beträgt bei gemischt (Wohnen/Gewerbe) genutzten Objekten maximal **20.000,00 €** je Einzelgebäude unter Einhaltung vorgenannter Einzelgrenzen.

Die Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages ist im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen grundsätzlich wie folgt vorgesehen:

- **50 %** nach Vorlage des Rohbauabnahmescheins bzw. Durchführung der Rohbauarbeiten und Bestätigung des bauleitenden Architekten, dass mindestens 50 % der vereinbarten Bauleistungen gemäß den veranschlagten Baukosten erbracht sind. Alternativ sind Rechnungsbelege vorzulegen.
- **30 %** nach Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme und einer diesbezüglichen Bestätigung des bauleitenden Architekten. (alt. Belege)
- **20 %** nach abschließender Rechnungslegung, Prüfung der vertragsgemäßen Durchführung und endgültiger Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages.

Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Landesmittel. Abweichungen der Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages sind im Einzelfall möglich.

2.8 Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden, sind nicht förderfähig

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.

2.9 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),
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen.

2.10 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund der tatsächlich entstandenen Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitznachweise 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.
 - 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.

2.11 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. Ordnungsmaßnahmen

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, sind auch hier Zuschüsse möglich. Der Abbruch denkmalgeschützter Gebäude wird nicht gefördert.

- Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten werden mit **80 %** der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch mit max. **20.000 €** bezuschusst. Es sind drei Angebote einzuholen, die Förderung erfolgt maximal in Höhe des günstigsten Angebotes.

Eine Förderung von Gebäuderestwerten erfolgt nicht.

4. Einzelfallregelungen

Die Stadt behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

5. Verfahren

- Jeder interessierte Grundstückseigentümer kann sich bei der Stadtverwaltung bzw. bei der Kommunalentwicklung informieren. In den vorbereitenden Gesprächen -evtl. mit dem beauftragten Architekten- werden die Voraussetzungen und der Umfang der Förderung im Einzelnen erörtert.
- Nach Vorlage aller zur Vorbereitung einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung oder eines Ordnungsmaßnahmenvertrages erforderlichen Unterlagen wird von der Kommunalentwicklung das entsprechende Vertragswerk vorbereitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann unverzüglich mit den Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen begonnen werden.
Ein vorzeitiger Beginn ist förderschädlich.
- Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.