

RICHTLINIEN
zur Förderung von privaten
MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-
sowie privaten FREILEGUNGSMASSNAHMEN
im Sanierungsgebiet
Stand: März 2007

1 Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Landessanierungsprogramms (LSP). Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 23.11.2006) 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.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den 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 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 10% von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung im Benehmen mit der Gemeinde Altlußheim ermittelt.

2.4 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 Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.

- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Mißstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Für unterlassene Instandsetzung ist grundsätzlich ein Abzug von mindestens 10 % der Baukosten vorzunehmen.
- 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 Gemeinde hat hier einen gewissen Gestaltungsspielraum.

2.5 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Insbesondere müssen folgende Gestaltungsrichtlinien eingehalten werden, damit eine Förderung erfolgen kann:

Baukörper

- Die Stellung der Gebäude, die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe sollte beibehalten werden.

Dächer

- Dächer sind als geneigte Dächer mit 47 ° bis 60 ° Dachneigung auszuführen. Die Dachdeckung muß einheitlich in roter bis rotbrauner Farbe ausgeführt werden.
- Dachaufbauten sind in Form von Schleppegäuben und Zwerchhäusern zulässig. Die Summe aller Gäubenbreiten darf max. 75% der Dachlänge betragen.
- Dachflächenfenster sind ausnahmsweise an Gebäudeseiten, welche nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zulässig.
- Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, daß sie das Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst wenig beeinträchtigen.

Fassaden

- Die Außenwandflächen sind zu verputzen (Ausnahme: Holzfachwerk, Naturstein und senkrechte Verbretterung an Giebeln). Nicht zulässig sind insbesondere reliefartige Strukturputze, Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten und glänzenden Materialien, Glasbausteine etc.
- Vorhandene Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder und Einfassungen etc. sind zu erhalten.
- Bei der Farbgebung ist die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung ist erforderlich.

Fenster und Schaufenster

- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 1 qm sind zu unterteilen; Ausnahmen können bei Schaufenstern im Erdgeschoß gemacht werden.
- Vorhandene Klappläden sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- Außenliegende Rolladenkästen sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen und Automaten

- Anlagen der Außenwerbung müssen sich der Gestaltung des Bauwerkes unterordnen. Sie dürfen ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstatträumen angebracht werden.
- Unzulässig sind u. a.: Flächenwerbung mit mehr als 2 qm sowie
- Werbung mit wechselndem und bewegtem Licht
- Empfohlen werden: Stechschilder, berufstypische Plastiken und aufgemalte Schriftzüge

Einfriedungen und Bepflanzungen

- Zäune und (Hof-) Tore sollten ausschließlich in Holz, Guss bzw. Schmiedeeisern ausgeführt werden
- Mauern sollten aus regionalen, ortsüblichen Materialien errichtet werden (z.B. Sandstein, Bruchstein)
- Es sind nur heimische bzw. standortübliche Bäume und Hecken vorzusehen.

Diese Richtlinien umfassen nur die wesentlichen Punkte und sind nicht abschließend, geben jedoch die Richtung und das Sanierungsziel vor.

Im Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern sind dann sachgerechte Lösungen zu vereinbaren. Sollte keine Einigung erzielt werden, muß der Gemeinderat entscheiden.

2.6 Welche Maßnahmen sind förderfähig (Beispiele)?

- 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 Isolierung

2.7 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Aufgrund der Rahmenbedingungen in der Gemeinde Altlußheim gelten weiterhin folgende Fördersätze:

1. A) **25%** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.
2. B) **35%** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

2.8 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. Es gilt als Förderobergrenze:

- **30.000,-- €** für private Gebäude
- **40.000,-- €** für private Gebäude von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

2.9 Arbeiten, die vor Abschluß der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden, sind nicht förderfähig

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung 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.

2.10 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 Gemeinde einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instandzusetzen.

2.11 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages ?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit** 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

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

2.12 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.-8. Jahr zu 9% und im 9.-12. Jahr zu 7% abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1.-10. Jahr 9%, also insgesamt 90% abgeschrieben werden. Aber auch hier muß vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

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 Umweltbedingungen 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 Sanierungsbebauungsplanes. 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 für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter entstandenen Kosten (Abbruchfolgekosten).

Die Gemeinde Altlußheim 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.

Die Abbruchkosten sollen auf der Basis einer einheitlichen Kalkulation über den cbm-Preis gefördert werden. Die Entschädigung richtet sich nach der Substanz der Abbruchmasse.

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

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Gemeinde Altlußheim 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 80% vor. (Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht. Ebenfalls kann das Neubauvorhaben nicht mit Sanierungsmitteln gefördert werden.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden € 30.000,-- bzw. € 40.000,-- bei besonderer städtebaulicher Bedeutsamkeit des Neubebauungsvorhabens, festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluß der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Einholung entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluß der Arbeiten der Gemeinde Altlußheim 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 Gemeinde Altlußheim 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 vorliegenden aktualisierten gemeindlichen Förderrichtlinien werden über die Dauer von rd. 2 Jahren, spätestens bis 31.12.2009 angewendet. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen, in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft, vorzunehmen.

Im Auftrag der Gemeinde Altlußheim

Aufgestellt: Hildebrand

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Karlsruhe, im März 2007