

**Richtlinien
zur Förderung von privaten
Modernisierungs- und Instandsetzungs-
sowie privaten Ordnungsmaßnahmen
im Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“ (Stand: Dezember 2021)**

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der o.g. Erneuerungsmaßnahme in der Gemeinde Schwörstadt werden zur Aufwertung dieses Teils der Gemeinde auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Fördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie der verbesserten Darstellung der Bausubstanz nach außen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde 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 Bestandteil des Landessanierungsprogramms (LSP-Programm). Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) 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.

Lediglich punktuelle Maßnahmen (z.B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere so weit er 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 Instandhaltung

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

Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten/förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandhaltung werden im Regelfall 10 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Benehmen mit der Gemeinde Schwörstadt ermittelt.

2.4 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorberuhigenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Grundlage hierfür bildet ein detailliertes Maßnahmenprogramm mit Kostenschätzung, das vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung im Regelfall von einem Architekten zu erstellen ist.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss noch mindestens 30 Jahre nach Durchführung der Sanierungsarbeiten gewährleistet sein.
- 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 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“).
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn der aktuell geltende Mindestlohn nach der jeweils aktuell geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung zulässig ist.

- Im Einzelfall ist zu prüfen, ob vom Eigentümer beantragte Förderungen in anderen Förderprogrammen (KfW, BAFA, Denkmalschutz etc.) förderschädlich sind. **Eine Gewährung von Darlehen aus dem KfW-Programm ist nicht förderschädlich. Tilgungszuschüsse müssen in Abzug gebracht werden.**
- Eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz ist zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeiten zu beachten.

2.5 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen. Ggf. besondere Satzungen der Gemeinde Schwörstadt sowie im Einzelfall die Belange des Denkmalamtes sind zu beachten.

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

Die konkrete Förderfähigkeit von geplanten Baumaßnahmen wird im Rahmen eines Beuratungsgespräches, welches die KE mit dem Eigentümer führt, abgeklärt.

2.7 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.

Bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten kann eine Gemeinde laut Verwaltungsvorschrift bis zu 35% der förderfähigen Kosten bei Wohngebäuden und bei gewerblicher bzw. gemischter Nutzung bezuschussen.

Aufgrund der insgesamt nur in begrenztem Maße zur Verfügung stehenden Fördermittel sowie in Kenntnis der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“ wurden folgende Fördersätze zugrunde gelegt:

20 % der förderfähigen Aufwendungen für private und gewerbliche Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.

25 % der förderfähigen Aufwendungen für private und gewerbliche Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. (z. B. Denkmalschutz)

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. Die Obergrenzen werden wie folgt festgelegt:

20.000,-- € für private und gewerbliche Gebäude

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 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.

2.10 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)
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäß Bewirtschaftung instand zu setzen

2.11 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
- 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

2.12 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. 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 und der dauerhaften Verwendung der Grundstücke. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).

Die Gemeinde Schwörstadt 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 eines hier zu vereinbarenden Ordnungsmaßnahmenvertrages abschließend geregelt.

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

Anfallende Abbruchkosten können unter dieser Maßgabe mit **70%** der Kosten gemäß vorliegendem günstigstem Angebot entschädigt werden. Der vom Eigentümer selbst zu zahlende Anteil wird auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 ff. angerechnet.
(Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht). Ebenfalls kann das Neubauvorhaben nicht mit Sanierungsmitteln gefördert werden.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 20.000,-- €** festgelegt.

4. Schlussbemerkungen

Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Im Auftrag der Gemeinde Schwörstadt

Aufgestellt: Andrea Gaede/Projektleitung
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Freiburg, im November 2021