



Richtlinien der Gemeinde Bad Bellingen zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Stand: April 2018)

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen 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 Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sind wichtige Bestandteile 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 in der Fassung vom 23.09.2013) 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 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 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.
- 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 max. EUR 8,00 zulässig sind.
- Im Einzelfall ist zu prüfen, ob vom Eigentümer beantragte Förderungen in anderen Förderprogrammen förderschädlich sind. **Eine Gewährung von Darlehen aus dem KFW-Programm ist nicht förderschädlich.**

Neben diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht wie z.B. Farbgebung der Außenfassade etc. - eingehalten werden.

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 dem Bauamt der Gemeinde und der KE abgestimmt werden

2.5 Welche Maßnahmen sind förderfähig (Beispiele)?

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Maßnahmen der Wärmedämmung zur Energieeinsparung
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des 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 Förderfähigkeit von geplanten Baumaßnahmen wird im Rahmen eines Beratungsgespräches, welches die KE mit dem jeweiligen Eigentümer führt, abgeklärt.

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.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH schlägt folgende Fördersätze vor:

- A) **30 %** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.
- B) **35%** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. (Denkmalschutz)

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

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.

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

2.8 Bewilligung der Fördermittel

Die Zuständigkeit der Bewilligung der Fördermittel bis zu einem Betrag von 35.000,00 € liegt beim Bürgermeister. Darüber hinaus gehende Beträge sind vom Gemeinderat zu beschließen.

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 ordnungsgemäßen 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 Zeitrachweise 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 % wie Sonderausgaben abgezogen werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

2.13. Ausnahmeregelungen

Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen sind möglich, im Einzelfall bedürfen sie aber der Zustimmung des Gemeinderates.

3. Ordnungsmaßnahmen

Für vorgesehene Abbruchmaßnahmen privater Bausubstanz ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Gemeinde über die künftige Nutzung des frei werdenden Geländes herbeizuführen.

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.

Es gilt bei Abbruchkosten eine **Förderobergrenze** pro Grundstück von **20.000,00 €**

Modernisierung/Instandsetzung und Ordnungsmaßnahme können auf einem Grundstück unter Beachtung der Förderobergrenze als Kombination auftreten.

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 Bad Bellingen

Aufgestellt: Roland Hecker und Berit Ötinger/Projektleitung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Freiburg, im April 2018