

Städtebauliches Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“

Beschluss über die Förderrichtlinien der Gemeinde Limbach zur Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Festlegung der Fördermodalitäten bei der Förderung von Privatgebäuden

Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ in Limbach werden Erneuerungs-/ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie ggf. Abbruchmaßnahmen eine wesentliche Rolle spielen. Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Schwerpunkt der Förderung

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. Ziel soll es auch sein, das Ortsbild attraktiver zu gestalten. Entsprechend der Sanierungszielsetzung liegt der Schwerpunkt der Förderung auf der Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung z.B. durch Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Nebengebäude, Dachausbau, Aktivierung von Leerständen und Nachverdichtung. Weiterhin zielt die Förderung auf die Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen und Leerständen sowie die gestalterische und energetische Modernisierung privater Gebäude. Die Modernisierung muss dabei umfassend sein. Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar, wenn im Vorfeld bereits bauliche Verbesserungen vorgenommen wurden. Ein weiteres Ziel stellt die Stabilisierung und wohnortverträgliche Aufwertung der bestehenden integrierten Gewerbestandorte dar. Die Förderung erfolgt sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

2. Gesetzliche Grundlagen

Grundlage der Förderung bilden das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

3. Begriffsdefinitionen

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. Die Modernisierungskosten sind – bezogen auf einen normalen zeitgemäßen Standard – in der Regel in vollem Umfang förderfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.:

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

Instandsetzung

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen, die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. 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.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)

Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird. Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können nicht gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und / oder Instandsetzung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen.

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B.:

- Pflege und Erhaltung der Haustechnik
- neuer Fassadenanstrich
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.

Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fallen vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen.

Ordnungsmaßnahmen sind z.B.:

- 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. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

4. Verfahren

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten von der Verwaltung und **der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)** beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben in der Regel zwei Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit der Aussage, welche Kosten in welcher Höhe gefördert oder übernommen werden, wird vorbereitet und zwischen der Gemeinde Limbach und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Vereinbarung über die vorgezogene Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt und Baukosten- sowie Zahlungsnachweisen. Nach Abschluss der Maßnahme legt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Gemeinde die Abrechnung über die angefallenen Baukosten vor. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) stellt dann die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest.

5. Voraussetzungen

- Das Grundstück/Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Bauliche Maßnahmen aller Art müssen stadtbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung, einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung 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. 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“).
- Neben der funktionalen Aufwertung ist auch eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Gebäudes erforderlich.

- Nach Durchführung der Sanierungsarbeiten müssen die geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), dem Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EE-WärmeG) und dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) eingehalten sein (Gesamtenergiebilanz).
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn die aktuell geltende Mindestlohnanpassungsverordnung zugrunde gelegt wird. Das ist durch eine Selbstauskunft mit Unterschrift zu bestätigen.
- Um eine Sanierung fördern zu können, müssen die Baukosten mindestens 10.000,00 € betragen.

Neben diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen – insbesondere in gestalterischer Hinsicht wie z.B. Farbgebung der Außenfassade etc. – eingehalten werden. Dabei ist auch im Einzelfall eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeiten zu beachten.

6. Förderfähige Maßnahmen und Kosten

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z.B.

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärrinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Verbesserung der Energieeffizienz, Dämmung der Fassade
- Dacherneuerung mit Isolierung
- Einbau von Isolierglasfenstern

Ordnungsmaßnahmen, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen, z.B.

- Abbruch- und Abräumkosten
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials

7. Nicht förderfähige Maßnahmen bzw. Kosten

- Reine Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen
- Neubauvorhaben
- Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die über den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Kosten für nicht vereinbarte Maßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind

- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden

8. Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Kostenvoranschläge, Handwerkerangebote oder Kostenberechnungen nach DIN 276 (bei Abbruchmaßnahmen müssen mindestens zwei Angebote unterschiedlicher Unternehmer vorliegen)
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Kommunalentwicklung

Es gelten folgende Fördersätze:

- A) **15 %** der förderfähigen Aufwendungen für private **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**. Die Obergrenze ist auf **20.000,00 €** für private Gebäude festgelegt.
- B) **80% der förderfähigen Abbruchkosten**. Die Obergrenze ist auf **20.000,00 €** pro Objekt und Grundstück festgelegt. Ein Gebäudeerstwert wird nicht gewährt. Der Abbruch erhaltungswürdiger Bausubstanz oder ehemalig denkmalgeschützter Gebäude wird grundsätzlich nicht gefördert.

Eine Doppelförderung, u.a. durch eine Fachförderung wie die der KFW-Bank etc. ist ausgeschlossen.

Die Entschädigung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Maßnahme dem Sanierungsziel der Gemeinde entspricht.

In besonderen Fällen kann von den diesen Fördergrundsätzen abgewichen werden.

9. Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages

- Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
- Es müssen Rechnungen und Zahlungsnachweise vorgelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.
- Sollte sich herausstellen, dass die vereinbarten Kostenansätze überschritten werden, ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde bzw. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) aufzunehmen. In begründeten Fällen wird dann ein Vorschlag über die Förderung der Mehrkosten ausgearbeitet.

10. Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) bzw. § 10 f EStG (bei selbstgenutzten Objekten) abgeschrieben werden (Abbruchkosten sind hiervon ausgenommen). Aber auch hier muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Die Abschreibungssätze lauten derzeit:

- § 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB.
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

11. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

12. Einzelfallklausel

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR ggfls. durch Gemeinderatsbeschluss zu treffen.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Limbach, 28. Januar 2021

.....
Bürgermeister