

RICHTLINIEN
zur Förderung von privaten
MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-
sowie privaten FREILEGUNGSMASSNAHMEN
im Erneuerungsgebiet „Jöhlinger Straße“ (Stand: August 2019)

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der o.g. Erneuerungsmaßnahme in der Gemeinde Weingarten werden zur Aufwertung dieses Teils der Innen-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 Programms für aktive Gemeinde- und Ortsteilzentren (ASP-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.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit 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 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 20 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Benehmen mit der Gemeinde Weingarten 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 Vorbereitenden 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.
- 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 max. EUR 8,00 zulässig sind.

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 Arbeit 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 Weingarten sowie im Einzelfall die Belange des Denkmalamtes sind zu beachten.

Fassaden

- Die Außenwandflächen sind zu verputzen. 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, ggf. Denkmalamt bzw. der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 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 Rollladenkästen 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

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 „Jöhlinger Straße“ empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- A) **20 %** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.
- B) **25 %** der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. (Denkmalschutz)

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

2.8 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 Gebäude
- **25.000,-- €** 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 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** beigelegt 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. 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 Weingarten 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.

Die Höhe der Förderung wird in einer individuellen Vereinbarung entsprechend den jeweiligen Zielsetzungen für das Grundstück zwischen der Gemeinde Weingarten und dem Eigentümer vertraglich vereinbart. Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 25.000,-** 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 Weingarten

Aufgestellt: Berit Ötinger/Projektleitung
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Freiburg, im August 2019