STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

GEMEINDE Neustetten

Sanierungsgebiet „Remmingsheim Ortsmitte II“ Förderrichtlinien

1. Einleitung:

Im Rahmen der Durchführung der o.g. Erneuerungsmaßnahme in der Gemeinde Neustetten werden zur Aufwertung des Sanierungsgebiets auch Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten.

Vorrangiges Ziel der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie des Ortsbilds.

In Einzelfällen kann dies auch durch den Abbruch und den Ersatzneubau von Gebäuden erzielt werden.

Private Sanierungsmaßnahmen sollen deshalb auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Die für die Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Mittel sind Teil der Städtebauförderungsmittel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) des Landes Baden-Württemberg.

Die verbindliche Rechtsgrundlage für den Einsatz der Fördermittel im Sanierungsgebiet stellen die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes dar.

2. Fördertatbestände:

Private Eigentümer können für die folgenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Remmingsheim Ortsmitte II“ einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln erhalten.

<u>Gesamtmodernisierung:</u>
Bauliche und energetische Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Modernisierung dafür sorgen, dass die Wohneinheit/Gewerbeeinheit auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und die Wohneinheit/Gewerbeeinheit in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

<u>Restmodernisierung:</u>
Bauliche und energetische Maßnahmen an bereits teilweise sanierten Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten, die dafür sorgen, dass Restmissstände behoben werden und die Wohneinheit auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und die Wohneinheit/Gewerbeeinheit in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

2.1 Modernisierung bestehender Wohneinheiten

Zuwendungsfähig sind Gesamtmodernisierungen und Restmodernisierungen von Wohneinheiten (z.B. Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung).

2.2 Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

Zuwendungsfähig sind bauliche und energetische Maßnahmen, die zur Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in privaten Bestandsgebäuden dienen (z.B. Umnutzung oder Dachgeschossausbau). Die neugeschaffenen Wohneinheiten müssen so hergestellt werden, dass eine zeitgemäße und zweckmäßige Nutzung in den nächsten ca. 30 Jahren gewährleistet ist und in dem entsprechenden Zeitraum keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind.

2.3 Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

Zuwendungsfähig im Einzelfall sind Gesamtmodernisierungen und Restmodernisierungen von gewerblich genutzten Gebäuden. Voraussetzung für die Zuwendungsfähigkeit ist, dass das entsprechende Gewerbe von zentraler Bedeutung für die Sicherung der örtlichen Nahversorgung ist (z.B. Lebensmitteleinzelhandel, medizinische Versorgung, etc.).

2.4 Erweiterung von Bestandsgebäuden

Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu dienen, ein Bestandsgebäude untergeordnet zu erweitern (z.B. Aufstockung, Anbau). Eine untergeordnete Erweiterung liegt nur dann vor, wenn der Anbau weniger als 50 % der Kubatur und gleichzeitig weniger als 50 % der Nutzfläche des ursprünglichen Bestandsgebäudes ausmacht.

2.5 Gebäudeabbrüche

Zuwendungsfähig sind Gebäudeabbrüche im Sanierungsgebiet. Ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Geschäftsgebäude ist nur zuwendungsfähig, sofern der Grundstückseigentümer sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, entstehende Baulücken innerhalb einer festgesetzten Frist im Sinne einer flächensparsamen Nachverdichtung neu zu bebauen. Die Neubebauung ist mit der Gemeinde vorabzustimmen.

3. Allgemeine Fördervoraussetzungen:

- Die geförderte Maßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Es müssen noch Förder- und Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Vorhaben mit Gesamtkosten unterhalb der Bagatellgrenze von 5.000 € werden nicht bezuschusst.
- Wenn mit Bezug auf ein Gebäude mehrere der oben genannten Fördertatbestände zutreffen, können die entsprechenden Zuschüsse kombiniert werden. Durch die untergeordnete Erweiterung eines Bestandsgebäudes geschaffene Wohn- oder Gewerbeeinheiten nach Ziffer 2.4 werden jedoch nicht zusätzlich als neugeschaffene Wohneinheiten in Bestandsgebäuden nach Ziffer 2.2 bezuschusst.
- Maßnahmen nach Ziffer 2.1 bis 2.4 sind nur zuwendungsfähig, wenn die entsprechende Einheit bzw. das entsprechende Gebäude nach Durchführung der Maßnahme über eine adäquate Wärmedämmung verfügt und ggf. bestehende Ölheizungen und Nachtspeicheröfen durch zukunftsfähige Alternativen ersetzt wurden.
- Vor Vergabe der Bauleistungen oder Einkauf von Material für Maßnahmen nach Ziffer 2.1 bis 2.4 muss zwischen Eigentümer und Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden die fachmännisch erstellte Gesamtkostenschätzung eines bauvorlageberechtigten Planers nach DIN 276 oder gültige Handwerkerangebote für alle beteiligten Gewerke benötigt.
- Vor Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen muss zwischen Eigentümer und Gemeinde ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen werden, in dem Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, etc. festgelegt werden. Hierzu muss der Eigentümer drei vergleichbare gültige Abbruchangebote verschiedener Abbruchunternehmen bei der Gemeinde vorlegen.
- Ein Verstoß gegen geltende Gesetzte (z.B. GEG, EWärmeG, KSG BW, BauGB, LBO, DSchG BW etc.) im Zusammenhang mit der Durchführung der geförderten Maßnahme führt zum Verlust der gewährten Fördermittel. Bereits ausbezahlte Zuschüsse müssen durch den Eigentümer erstattet werden.
- Die Außengestaltung des Gebäudes ist mit der Gemeinde bzw. der KE abzustimmen. Nach außen wirksame bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden.

4. Höhe der Zuschüsse:

4.1 Modernisierung bestehender Wohneinheiten

4.1.1 Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten
Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 50.000 € je Wohneinheit

4.1.2 Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten:
Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 25.000 € je Wohneinheit

4.2 Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden:

Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 25.000 € je Wohneinheit

4.3 Modernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude

4.3.1 Gesamtmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:
Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 50.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude
Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m² aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

4.3.2 Restmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:
Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 25.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude
Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m² aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

4.4 Erweiterung von Bestandsgebäuden

4.4.1 Erweiterung von Wohngebäuden
Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Wohneinheit

4.4.2 Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude
Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Gewerbeeinheit

4.5 Gebäudeabbrüche

4.5.1 Gebäudeabbruch mit anschließender Bebauung zu Wohnzwecken
Fördersatz: 80 % des günstigsten Vergleichsangebots
Deckelbetrag: max. 40.000 €

4.5.2 Gebäudeabbruch ohne anschließende Bebauung zu Wohnzwecken
Fördersatz: 50 % des günstigsten Vergleichsangebots
Deckelbetrag: max. 10.000 €

Es gilt eine generelle Zuschussobergrenze von 100.000 € pro Gebäude.

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.

5. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Modernisierungskosten, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich abgesetzt werden:

- § 7h EStG (bei vermieteten oder betrieblich genutzten 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 von der Gemeinde bescheinigten Kosten.

- § 10f EStG (bei Eigennutzung zu Wohnzwecken):
  Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater und / oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Voraussetzung für die Ausstellung einer entsprechenden Steuerbescheinigung durch die Gemeinde ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beauftragung der steuerlich geltend zu machenden Leistungen.

Aufwendungen für die Neuschaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bestandsgebäuden, und für die Erweiterung von Bestandsgebäuden werden nicht steuerlich bescheinigt.

6. Abrechnung

Die Abrechnung der Fördermittel erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise darzulegen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden.

Eigenleistungen werden in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis max. 15 % der berücksichtigungsfähigen Fremdleistungskosten anerkannt. Voraussetzung ist die vollständige Buchführung der erbrachten Eigenleistung.

Gebäuderestwerte werden im Zusammenhang mit der Förderung von Abbruchvorhaben nicht erstattet. Die Auszahlung des Abbruchzuschusses erfolgt zu 50 % nach vollständiger Freilegung des Grundstücks und zu 50 % nach bezugsfertiger Herstellung der vereinbarten Neubebauung. Die Auszahlung der gewährten Fördermittel für neugeschaffene Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt erst nach Nachweis des Erstbezuges.

Ist der Eigentümer mit Blick auf das geförderte Vorhaben vorsteuerabzugsberechtigt, werden nur Nettokosten gefördert.

Der Eigentümer ist verpflichtet, sämtliche weiteren für das bezuschusste Vorhaben in Anspruch genommenen Förderungen anderer Stellen gegenüber der Gemeinde und der KE auf eigene Initiative baldmöglichst offenzulegen.

Ggf. in Anspruch genommene Zuschüsse und Tilgungszuschüsse anderer Stellen (z.B. Heizungszuschuss BAFA) werden von den berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung abgezogen.

Zinsvergünstigte Darlehen und Kredite anderer Stellen (z.B. KfW) sind mit der Städtebauförderung kompatibel und haben keine Auswirkung auf die Höhe des gewährten Zuschusses.

7. Beispiele für förderfähige Maßnahmenbestandteile von Gesamt- und Restmodernisierungen:

- Dachdämmung
- Dämmung der Außenwände
- energetisch bedingter Fenstertausch
- Austausch der Heizung zugunsten einer zukunftsfähigen Heizungsform
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Trockenbaumaßnahmen zur Verbesserung von Wohnungszuschnitten
- Neuverputz und Neuanstrich der Fassade
- Malerarbeiten an den Innenwänden
- Austausch der Bodenbeläge
- Planungsleistungen (Architekt, Energieberater)
- etc.

Nicht förderfähig sind insbesondere:

- Teilmodernisierungen
- Luxusmodernisierungen
- Ausstattung und Möblierung
- Einbauküchen
- Maßnahmen an Außen- oder Freianlagen
- Lampen und Leuchtmittel
- Wiederverwertbares Werkzeug
- Smart-Home-Ausstattung

Ansprechpartner :

GEMEINDE Neustetten

Gemeinde Neustetten
Herr BM Gunter Schmid
Tel. +49 7472 9365-0
E-Mail: gemeinde@neustetten.de

Sanierungsbetreuer:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Herr El Bargui, Projektleiter
Tel. +49 731 602896-22
E-Mail: junes.el_bargui@lbbw-im.de