RICHTLINIEN zur Förderung von privaten MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS- sowie privaten FREILEGUNGSMASSNAHMEN im Erneuerungsgebiet „Ortsmitte“ (Stand: April 2025)

1. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen. Neubaumaßnahmen und reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und die Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen besteht grundsätzlich nicht. **Die Gemeinde behält sich grundsätzlich vor, in begründeten Einzelfällen eine von diesen Förderrichtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen.**

2. GRUNDSÄTZE DER FÖRDERUNG

Grundlage der Förderung bilden das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bezuschussung von privaten Maßnahmen ist in der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien – StBauFR) geregelt.

2.1 Förderschwerpunkte

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 einigen Fällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Dabei ist es erforderlich, dass durch die Beseitigung der baulichen Mängel und Missstände der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird.

Auch die Umnutzung von untergenutzten Nebengebäuden oder Gebäudeteilen zugunsten von Wohn- oder Dienstleistungsnutzung kann unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Die Gemeinde fördert die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kosterstattungsbetrages. Grundlage für dessen Berechnung ist eine Kostenschätzung für die genannten Gebäudesanierungsmaßnahmen, die im Idealfall fachmännisch erstellt wurde. Diese Kostenschätzung ist Bestandteil einer zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin hat mit dieser Vereinbarung die Empfehlungen zur Gebäudegestaltung, die die Gemeinde Fahrenbach im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung vorgibt, einzuhalten.

2.2 Fördervoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen von Gebäuden in privatem Eigentum durch die Gemeinde ist, dass:

a) das bestehende Grundstück / Gebäude im förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet liegt,

b) das Gebäude Mängel und Missstände in Sinne von § 177 BauGB aufweist,

c) das Gebäude umfassend saniert wird und anschließend keinne Mängel mehr aufweist,

d) das Bauvorhaben dem Sanierungsziel entspricht. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen und das Neuordnungskonzept,

e) mit den baulichen Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist, (Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen / Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.)

f) der Eigentümer bzw. die Eigentümerin sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Umnutzungsmaßnahmen durchzuführen,

g) bei energetischen Maßnahmen die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihren aktuellen Versionen eingehalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachgewiesen werden.

h) die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind,

i) die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen dazu beitragen, dass das Gebäude nach Abschluss der Sanierung zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht.

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 Arbeite zu beachten. Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

3. FÖRDERUNG PRIVATER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSARBEITEN

3.1 Begriffsdefinitionen

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die unter Fortbestand der bisherigen Nutzung – entsprechend den Sanierungszielen – den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.
Hierzu gehören beispielsweise:

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

Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsfähige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit eine Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung von Mängeln, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerungsmaßnahme. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandhaltungsarbeiten 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).

Umnutzung ist die bauliche Ertüchtigung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles zugunsten einer neuen Nutzung. Gefördert werden dabei ausschließlich nicht oder untergenutzte Gebäude oder Gebäudeteile zugunsten von Wohn- oder Gewerbe- / Dienstleistungsnutzungen.

3.2 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Gemeinde fördert die Modernisierung, Instandsetzung oder Umnutzung privater Gebäude durch die Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird im Modernisierungsvertrag als Höchstbetrag festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung der Höhe des Kostenerstattungsbetrages sind:
- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Kostenberechnung des Architekten, Kostenvoranschläge durch Handwerker oder anderweitig erstellte Kostenschätzung
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH auf Grundlage der nachfolgenden Fördersätze.

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 werden folgende Fördersätze festgelegt:

a) Der Fördersatz für die unter Ziffer 3.1 bezeichneten Baumaßnahmen beträgt
   - bei **Wohnnutzung 25 %** der förderfähigen Kosten;
   - bei **gewerblicher oder sonstiger Nutzung 10%** der förderfähigen Kosten;

   Es wird eine Obergrenze von <u>50.000 € pro Objekt</u> festgelegt.

b) Zuschussuntergrenze: Maßnahmen mit weniger als 20.000 € förderfähige Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten (Fremdleistungen) – soweit sie von der Gemeinde als erforderlich anerkannt werden. Anderweitige Fachfördermittel sind vorrangig zu den einsetzbaren Sanierungsfördermitteln der Gemeinde einzusetzen; diese sind vom Bauherrn in der Kostenschätzung anzugeben.

Bei **Eigenleistung** des Bauherrn kann die Gemeinde Arbeitsleistungen des Bauherrn und dessen Familienangehörigen mit dem aktuell geltenden Mindeststundenlohn und maximal bis zu 15 % aller Fremdkosten anerkennen. Die erbrachten Eigenleistungen sind im Sinne eines Bautagebuchs mit Unterschrift zu bestätigen.

3.3 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.

4. FÖRDERUNG PRIVATER GEBÄUDEABBRÜCHE

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption sowie eine sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

Der Abbruch denkmalgeschützter Gebäude wird grundsätzlich nicht gefördert.

4.1 Höhe des Kostenerstattungsbetrages / Entschädigung

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen eines hier zu vereinbarenden Ordnungsmaßnahmenvertrages abschließend geregelt.

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).

Wenn ein Gebäude zur sinnvollen Nutzung aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden kann, wird der Abbruch gefördert

- zu 100% bei anschließender Neubebauung zur Wohnraumschaffung
- zu 50% bei anschließender Neubebauung ohne Wohnraum
- zu 20% ohne Neubebauung

Die Einzelförderung beträgt maximal 50.000 € pro Objekt.
Eine Förderung privater Gebäudeabbrüche wird erst ab einem Mindestkostenerstattungsbetrag von 2.000 € gewährt.

Grundlage für die Förderung ist der Abschluss eines Vertrages zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Durchführung der Maßnahme. Die Festlegung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich durch Einholung von **mindestens 3 Angeboten** über die Kosten der Abbrucharbeiten.

5. VERFAHREN ZUR ABWICKLUNG PRIVATER FÖRDERMAßNAHMEN

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten von der Verwaltung und der für die Sanierungsdurchführung beauftragten LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beraten lassen. Ist ein Eigentümer bzw. eine Eigentümerin bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm / ihr unter Mitwirkung der KE eine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Eine nachträgliche Förderung von Erneuerungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Die KE überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und stellt die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

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.

5.1 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.

b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit Zahlungsnachweisen** vorgelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten. Die Kosten sind darüber hinaus nach Gewerken sortiert in einer Exceltabelle zu erfassen und digital zu übermitteln.

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.

Diese Richtlinien treten mit Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Nadia Kasper-Snouci
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Karlsruhe, im April 2025

signiert
Gemeinde Fahrenbach
22.05.2025
10:09:25 +02
Jens Wittmann, Bürgermeister