

Sitzung am: 18.07.2018	öffentlich	Top Nr.: 3.2	Amt/Sachbearbeiter: 10.3/Achim Hoffmann
Sanierung „DSP Innenstadt“ Beschluss über die Förderung privater Vorhaben im Erneuerungsgebiet			

Ein wesentlicher Teil der Fördermittel für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „DSP Innenstadt“ soll auch für Investitionen im privaten Bereich eingesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Modernisierung von Gebäuden nach zeitgemäßen Maßstäben im Bereich Energie, Brandschutz und Barrierefreiheit. Die Förderung von Abbruchmaßnahmen erfolgt im Einzelfall nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt über die künftige Nutzung der freiwerdenden Fläche des Grundstückes.

Für die Förderung privater Vorhaben gelten im neuen Gebiet jedoch besondere Voraussetzungen. Da nahezu alle Grundstücke bereits zu einem früheren Zeitpunkt in einem durch Satzung förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet lagen und zum Teil bereits mit Fördermittel unterstützt wurden, ist bei einer nochmaligen Unterstützung ein selektives Vorgehen unbedingt erforderlich.

In Absprache mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und dem Regierungspräsidium Freiburg wurden organisatorische Schritte und gezielte Förderschwerpunkte definiert und diese in einem Katalog zusammengefasst.

Da die bewilligten Fördermittel nur begrenzt gewährt und wenn möglichst viele Grundstücke und Gebäude in die Förderung miteinbezogen werden sollen, wurden von der KE Förderhöchstbeträge, wie in anderen Projekten bereits mehrmals erfolgreich praktiziert, vorgeschlagen.

Selbstverständlich sind Ausnahmeregelungen möglich und bedürfen der gesonderten Zustimmung durch den Gemeinderat.

Die beigefügten Richtlinien werden von der KE dem Gemeinderat in der Sitzung ausführlich erläutert. Das Gremium wird hiernach gebeten den in den Richtlinien dargelegten Regelungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den dieser Vorlage beigefügten Förderrichtlinien für die Unterstützung privater Investitionen im Erneuerungsgebiet „DSP Innenstadt“ zu.



Richtlinien der Stadt Schiltach zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Stand: Juni 2018)

Vorbemerkung

Die Stadt Schiltach ist im Jahre 2018 in das Bund-/Länderprogramm „Denkmalschutz“ (DSP) aufgenommen worden. Im Rahmen der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollen auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in den Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind besondere Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen mit den Förderschwerpunkten **Energie/Ökologie, Barrierefreiheit und Brandschutz**. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt Schiltach auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung und unter Beachtung der vorstehend genannten Förderschwerpunkte unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sind wichtige Bestandteile des Förderprogrammes im DSP. 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 Versorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen

- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schall- und Brandschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.
- Barrierefreiheit im Zugangsbereich sowie in den Räumlichkeiten

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?

Vorab ist zu prüfen, ob für das Gebäude bereits in einem früheren Zeitpunkt Fördermittel gewährt wurden. Wenn Ja, kann eine nochmalige Unterstützung nur dann gewährt werden, wenn die Förderschwerpunkte – Heizung/Energie, Barrierefreiheit und Brandschutz – zeitgemäß erneuert werden. Ansonsten können im Einzelfall auch weitere erforderliche Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden.

Neben diesen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen – insbesondere in denkmalpflegerischer Hinsicht – eingehalten werden.

2.4 Welche Maßnahmen sind im Allgemeinen 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 unter Beachtung der Förderschwerpunkte 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 Stadt Schiltach hat folgende Fördersätze beschlossen:

- A) 35 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, welche erstmals gefördert werden können
- B) 30 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, welche bereits zu einem früheren Zeitpunkt gefördert wurden, setzt jedoch die Beachtung der unter Ziffer 2.3 genannten Förderschwerpunkte soweit möglich, bei der Umsetzung voraus.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gelten die Fördersätze entsprechend.

2.7 Obergrenzen der Förderung

Aufgrund der nur in begrenzter Höhe vorhandenen Fördermittel ist eine betragsmäßige Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können. Die Obergrenzen werden für die unter Ziffer 2.6 (A) bezeichneten Maßnahmen auf maximal

- 100.000,-- €

und für die unter (B) bezeichneten Maßnahmen auf maximal

- 50.000,-- €

festgesetzt. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Schiltach.

2.8 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt 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.

2.9 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 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

2.10 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.

3. Schlussbemerkungen

Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen zum gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.

Im Auftrag der Stadt Schiltach

Aufgestellt: Roland Hecker und Berit Ötinger/Projektleitung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Freiburg, im Mai 2018