

**Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs-
sowie privaten Abbruchmaßnahmen
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Ortsmitte II“**

Stand: Juni 2023

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ in Ottenhöfen im Schwarzwald werden private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch von denkmalgeschützten Gebäuden, eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen und des energetischen Zustands, 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 Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. 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 Instandsetzungsmaßnahmen

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 Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung (bspw. Grundrissanpassungen).

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude umfassen, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist.

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 wenn 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?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 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 bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen und Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die Gemeinde fördert solche Baumaßnahmen **vorrangig**, die zur Einsparung von CO₂ beitragen und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihren aktuellen Versionen einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- 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.
- Die Gebäude müssen grundsätzlich **umfassend saniert** werden, d. h., die wesentlichen Mängel und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu Wohnzwecken, kann gefördert werden.
- Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss **mindestens 15.000,00 €** betragen.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz gemäß des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Mindestlohns zugrunde gelegt.

2.4 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen (Die Erneuerung von Öl- und Gasheizungsanlagen werden nicht gefördert.)
- 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 Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit

Die förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt. Die Förderung bezieht sich immer auf die Durchführung von einem Bündel an Maßnahmen.

2.6 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 Obergrenze beträgt **5.000,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude. (Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne/wesentliche Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann die Obergrenze erhöht werden auf 5.500,-- €)
- Die Obergrenze beträgt **6.500,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von **besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale)**.

2.5 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.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Ottenhöfen im Schwarzwald empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- A) **25 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.
- Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann für diese Gewerke eine zusätzliche Förderung von 5 % erfolgen (Fördersatz 30 %). Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist mit Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelegen nachzuweisen.

- B) **40 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend.

2.7 Inanspruchnahmen weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderunschädlich. Wo hingegen Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse für Maßnahmen aus KfW-Mitteln, BAFA, BEG oder sonstigen Fachförderungen hier bei der Förderung in Abzug gebracht werden müssen. Eine Doppelförderung ist auszuschließen.

2.8 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

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.

2.9 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)
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Gemeinde einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen

2.10 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 Zeitznachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die über den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- 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
- Gebäude, die als Neubau gelten
- Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände

2.11 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 bzw. des Sanierungsbebauungsplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. **Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung müssen mit der Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.**

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten)
- Altlasten können nicht gefördert werden

Die Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald 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 einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Gemeinde im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Die Förderung im Rahmen der Ortskernsanierung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB **bis zu 50 %** vor. Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 5.000,-** festgelegt.

Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht. Eine eventuelle Förderung von Abbruchfolgekosten erfolgt unter entsprechender Eigenbeteiligung der Betroffenen.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Gemeinde per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Gemeinde bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat. Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung.

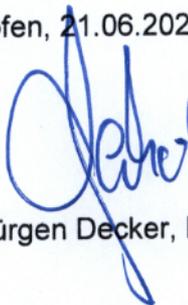
4. Schlussbemerkungen

Die Maximalförderung **pro Grundstück oder für einzelne Gebäude**, die eine in sich eigenständige Nutzungseinheit aufweisen (Nutzung muss Sanierungsziel entsprechen), beträgt 5.000,00 € (5.500,00 €) bzw. 6.500,00 € bei Bau- und Kulturdenkmalen.

Die vorliegenden gemeindlichen Förderrichtlinien sollen zunächst über die Dauer von rd. 2,5 Jahren, spätestens bis 31.12.2025 erprobt werden. Sollten diese Richtlinien durch veränderte Förderbedingungen betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

Ottenhöfen, 21.06.2023



Hans-Jürgen Decker, Bürgermeister

Bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet unter www.ottenhoeffen.de am 11.07.2023.

Das Bürgermeisteramt:



Sabrina Flemming