

# Satzungen

## **Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie privaten Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Reilingen Ortskern II"**

Stand: 01.01.2009

### **Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie privaten Abbruchmaßnahmen**

#### 1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender privater Gebäude sowie die Durchführung von privaten Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Sanierungsdurchführung. Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (§§ 136 ff. BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

#### 2. Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

##### 2.1 Höhe der Förderung

Dem Eigentümer können anteilig die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten insoweit erstattet werden, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken kann und die nach der Modernisierung erzielbaren Erträge zur Kostendeckung nicht ausreichen. Insgesamt sollen die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nicht mehr als 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen, können Aufwendungen ausnahmsweise auch höher sein.

##### 2.2 Modernisierungsvereinbarungen

Der Kostenerstattungsbetrag wird im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft/ Grundstückseigentümer festgelegt und bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde kann die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages mit entsprechenden Auflagen (z.B. Begrenzung der Miete, Belegungsbindung, Gestaltungsfestsetzungen etc.) verbinden.

Der nicht durch Zuschuss gedeckte Modernisierungsaufwand kann derzeit auf Grundlage von § 7 h EStG steuermindernd geltend gemacht werden. Etwaige Veränderungen im Steuerrecht führen nicht automatisch zu einer Änderung/ Anpassung dieser Richtlinien.

##### 2.3 Ermittlung der förderfähigen Kosten

Zur Ermittlung der förderfähigen Aufwendungen (Modernisierungs- und Instandsetzungskosten) ist von der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Architekten ein

detaillierter Kostenvoranschlag nach DIN 276 oder eine belegte Zusammenstellung von neusten Handwerkerangeboten vorzulegen; in Zweifelsfällen können für gleiche Gewerke mehrere Kostenanschläge zur Vorlage verlangt werden.

Nach erfolgter Überprüfung ist der förderfähige Aufwand festzustellen, der aufgrund unterlassener Instandsetzung (§ 177, Abs. 4 BauGB) höchstens 90 % der voraussichtlichen Gesamtkosten betragen kann.

## 2.4 Begriffsdefinitionen

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 Wohnungszuschnitts
- die Verbesserung oder der Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch untergeordnete Anbauten umfassen, insbesondere soweit sie zur Verbesserung der sanitären Verhältnisse, der Erschließung und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig sind.

Instandsetzungsmaßnahmen können, soweit sie durch Modernisierungen verursacht werden, ebenfalls untergeordnet gefördert werden. In der Regel haben Modernisierungen entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen 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 förderfähigen Instandsetzungsarbeiten sind nicht zu verwechseln mit Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten, die prinzipiell nicht förderfähig sind.

## 2.5 Eigenleistungen

Eigenarbeiten können bis zu maximal 15 % des förderfähigen Aufwandes gefördert werden. In diesem Rahmen werden sie anerkannt, sofern sie vom Bauleiter bestätigt worden sind. Die Arbeitsstunde wird mit € 7,50,- bewertet. Stundenaufschriebe Dritter, die außerhalb der Handwerkeraufträge getätigt sind, werden nicht anerkannt.

## 2.6 Kostennachweis und Abrechnung

Der Modernisierungsvereinbarung müssen neben der Maßnahmenbeschreibung auch die Kostenvoranschläge bzw. die Baugenehmigungsunterlagen, soweit die Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist, zugrunde liegen. Bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiterer Genehmigungen (z.B. der Denkmalschutzbehörde), sind diese ebenfalls beizulegen.

Die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind gegenüber der Gemeinde Reilingen spätestens 6 Monate nach Abschluss durch Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen nachzuweisen. Eine Neuberechnung des Zuschusses nach Abschluss der Maßnahme entfällt, sofern die tatsächlich entstandenen Kosten höher als der Kostenanschlag liegen. Eine Erhöhung des Zuschusses ist nur möglich, wenn die Gemeinde Reilingen vorher schriftlich zugestimmt hat. Ergibt die Endabrechnung niedrigere tatsächliche Kosten, wird der Kostenerstattungsbetrag im Verhältnis der Kostenminderung gekürzt.

## 2.7 Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag

Für die Modernisierung bzw. Instandsetzung von Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden wird der Kostenerstattungsbetrag pauschaliert. Dabei wird die Höhe des Zuschusses (=Kostenerstattungsbetrages) in Abhängigkeit der Sanierungsbedürftigkeit, des Gebäudealters bzw. -zustandes und den städtebaulichen Zielsetzungen unterschiedlich festgesetzt:

- mit 30 % der förderfähigen Aufwendungen, maximal € 30.000,--, bei Gebäuden, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist,
- mit 40 % der förderfähigen Kosten, maximal € 45.000,--, bei Gebäuden von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Dies sind i.d.R. Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder sonstige ortsbildprägende Gebäude.

## 2.8 Kostenerstattung nach Ertragsberechnung

Bei vermieteten Wohngebäuden oder Wohnungen sowie bei gewerblichen Nutzungen von Gebäuden und Räumen werden durch Gegenüberstellung der Erträge vor und nach der Modernisierung die Erstattungskosten ermittelt. Bei gemischt genutzten Gebäuden kann die Förderung auch pauschaliert (maximal 25 % der förderfähigen Kosten) ermittelt werden. Es gelten die Obergrenzen nach Ziffer 2.7.

## 3. Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen

### 3.1 Begriffsdefinition

Abbruchmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Gesamt-sanierungsverfahrens notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Die Abbruchmaßnahmen sind zu unterscheiden in

- Entkernungsmaßnahmen im Sinne von ersatzlosen Abbrucharbeiten zur Verbesserung der Besonnungs-, Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse. In Einzelfällen können Freilegungen auch Voraussetzung zur Realisierung untergeordneter Anbauten sein.
- Baureifmachung im Sinne von Gebäudeabbrüchen als Voraussetzung zur Neubebauung der betreffenden Grundstücke.

Voraussetzung zur Förderung privater Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Inhalten der Sanierungskonzeption bzw. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

### 3.2 Kostennachweis und Abrechnung

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig

- Abbruch- und Abräumkosten (nach Einzelfall ggfs. auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter entstandenen Kosten (Abbruchfolgekosten).

Die Gemeinde Reilingen überlässt die Durchführung der Abbruchmaßnahmen dem Eigentümer, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet und vertraglich vereinbart ist (städtebaulicher Vertrag).

Als Vertragsgrundlage dienen mindestens 3 Kostenvoranschläge geeigneter und zugelassener Fachbetriebe. Im Einzelfall kann die Förderung als Vergleichsberechnung über Kubikmeter umbauten Raums der Abbruchmasse ermittelt werden.

Der Sanierungsvereinbarung liegen eine Maßnahmenbeschreibung sowie die notwendigen behördlichen Genehmigungen zugrunde. Die Gesamtkosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der geförderten Maßnahme durch Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen nachzuweisen. Eine Neuberechnung des Zuschusses entfällt, sofern die tatsächlich entstandenen Kosten höher als der Kostenvoranschlag liegen. Eine spätere Erhöhung des Zuschusses ist nur möglich, wenn die Gemeinde Reilingen vorher schriftlich zugestimmt hat. Ergibt die Endabrechnung niedrigere tatsächliche Kosten, wird der Kostenerstattungsbetrag entsprechend gekürzt.

Eigenleistungen werden bei Abbruchmaßnahmen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nicht gefördert.

### 3.3 Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag

Zur Kostenregelung von Abbruchmaßnahmen siehe § 147 BauGB. Entsprechend den Sanierungszielen werden Abbruchmaßnahmen entsprechend ihrer städtebaulichen Zielbestimmung wie folgt gefördert:

- Entkernungsmaßnahmen werden zu 100 % gefördert
- Maßnahmen zur Baureifmachung werden zu 80 % gefördert; eine gleichzeitige Förderung des Substanzverlustes bis maximal EUR 10.000,- ist auf Nachweis (Wertgutachten) möglich (Einzelheiten siehe unten).

Maßnahmen zur Baureifmachung definieren sich aus dem zugehörigen Bebauungsplan bzw. der Sanierungskonzeption durch Festlegung eines Baufensters zur Neubebauung. In diesen Fällen liegt ein wichtiges Sanierungsziel nicht nur im Abbruch der nicht erhaltensfähigen Bausubstanz, sondern auch in der maßstabsgerechten Neubebauung.

Diese Neubaumaßnahme ist als Bauverpflichtung Bestandteil der Sanierungsförderung und kann bis zur Höhe der jeweiligen Förderung dinglich im Grundbuch gesichert werden. Im Einzelfall kann die Förderung der Baureifmachung mit Gestaltungsauflagen der Neubaumaßnahme verknüpft werden. Zur Vermeidung unbilliger Härten können etwaige Mehrkosten teilweise durch die Förderung des Gebäuderestwertes (siehe oben) unterstützt werden.

Die Bauverpflichtung ist innerhalb von 5 Jahren nach Abschluß der geförderten

Baureifmachung zu realisieren; es gilt die Fertigstellung des Neubauvorhabens.

#### 4. Allgemeine Regelungen

Grundlagen, Inhalte und Ziele von Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen definiert. Diese Sanierungsverträge bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die jeweiligen Maßnahmen werden nach Vertragsunterzeichnung aller Vertragsparteien von den Eigentümern selbst durchgeführt; es erfolgt eine rückwirkende anteilige Förderung der jeweiligen Einzelmaßnahme.

Die vorliegenden Richtlinien gelten in der vorgenannten Form weitere drei Jahre, bis 31.12.2010. Gemeinderat und Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen, in Anlehnung an die weiteren Erfahrungen der Sanierungsdurchführung, vorzunehmen.

#### 5. Ergänzungen

Mit dem Wegfall der Anrechnung der unterlassenen Instandsetzung nach § 177 BauGB wird die Höhe des Zuschusses zukünftig wie folgt festgelegt:

- 27 % des Modernisierungsaufwandes, maximal € 30.000,- bei Gebäuden, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist,
- 36 % des Modernisierungsaufwandes, maximal € 45.000,- bei Gebäuden von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Dies sind i.d.R. Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes oder sonstige ortsbildprägende Gebäude.