

Richtlinien der Stadt Bühl
zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
sowie von privaten Freilegungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) und der definierten Ziele für das Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“. Die Grundlage hierfür bildet das besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Die Fördermöglichkeiten im Rahmen des SZP sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2013) geregelt.

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat in seiner Sitzung am 24. März 2021 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken für das Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ beschlossen.

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (über die allgemeinen Instandsetzungsarbeiten hinausgehende Leistungen) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken, **welche den Zielen der Sanierung entsprechen**, werden die anfallenden Kosten, so lange Fördermittel zur Verfügung stehen, ersetzt.

Sanierungsfördermittel sollen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden, die dem Wohnen oder sonstigen gebietstypischen Nutzungen dienen, eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude, in denen eine nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung oder Dienstleistung untergebracht ist.

Kann eine Einzelmaßnahme aus anderen Förderprogrammen bezuschusst werden, so geht diese vor und eine ergänzende Förderung mit Städtebaufördermitteln ist nicht möglich. Hingegen ist die Kombination mit zinsverbilligten Darlehen (keine Zuschüsse) aus speziellen Programmen der KfW und mit CO²-Minderungsprogrammen möglich.

Bei der Ermittlung des förderfähigen Aufwandes ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungs- bzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden.

Umfasst ein Bauvorhaben mehrere zusammenhängende Grundstücke werden diese als ein einziges Grundstück behandelt.

2. Begriffsdefinition „Modernisierung“ und „Instandsetzung“

Unter Modernisierung und Instandsetzung versteht man die Beseitigung von Missständen, welche dazu dienen den Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen. Hierzu zählen Maßnahmen zur Energieeinsparung, eine wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse oder die Schaffung neuen Wohnraums in Bestandsgebäuden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Einbau neuer Haustüren
- Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- Einbau von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung des Schallschutzes
- Verbesserung der Energieeffizienz im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie Minderung des CO²-Ausstoßes
- Einbau oder Verbesserung der Haustechnik, wie:
Erneuerung/ Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Einbau oder Erneuerung der Heizungsanlage
- Sanitäre Anlagen
- Erneuerung der Fenster/ Außentüren zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Dämmung
- Ersatz schadhafter Rollläden oder Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung und Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Ausbesserung der Dachkonstruktion

Diese Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

3. Begriffsdefinition „Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)“

Merkmal von Instandhaltungsmaßnahmen ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird. Aus diesem Grund können Instandhaltungsarbeiten nicht gefördert werden.

Instandhaltungsmaßnahmen sind z. B.

- Pflege und Unterhaltung der Haustechnik
- Neuer Fassadenanstrich
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen usw.

4. Begriffsdefinition „private Ordnungsmaßnahmen“

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fallen vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen, einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen. Des Weiteren gehört zu den Ordnungsmaßnahmen die Neuordnung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Zuschnitts der Grundstücke oder ihrer Erschließung sowie zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände. **Voraussetzung ist, dass die Ordnungsmaßnahme mit den Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmt.**

5. Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- a) Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- b) Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Rahmenplan.
- c) Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vereinbart wurden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich und schließt eine Bezuschussung aus.

- d) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- e) Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein. Dazu müssen mindestens zwei Gewerke durchgeführt werden. Restmodernisierungen sind nur im Ausnahmefall förderfähig. Voraussetzung ist hier, dass das Gebäude vor nicht länger als fünf Jahren umfassend saniert wurde.
- f) Anforderungen – insbesondere in gestalterischer Hinsicht – müssen eingehalten und vorher mit der Sanierungsstelle der Stadt Bühl abgestimmt werden.

6. Fördersätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Förderung erfolgt in der Regel durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden wie folgt gefördert:

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten beträgt der Kostenerstattungsbetrag max. 20,0 vom Hundert. Der Kostenerstattungsbetrag wird unabhängig vom anerkannten Bauaufwand auf maximal 50.000 € je Gebäude begrenzt.

Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert.

7. Fördersätze für private Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen)

Abbruch und Freilegungskosten werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung entsprechen. In diesen Fällen werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten sowie Freilegungskosten durch Übernahme der nachgewiesenen und als erforderlich anerkannten Kosten bis maximal 20.000 € gefördert. Für die Bewilligung ist die Vorlage von mindestens 3 Vergleichsangeboten über die Abbruch- und Freilegungskosten erforderlich; berücksichtigt wird das günstigste Angebot.

Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt.

8. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrages) oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

9. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Sanierungsverfahrens nach diesen Richtlinien richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Bühl.

10. Verfahren

- a) Der Eigentümer eines Gebäudes, welcher Modernisierungsabsichten hat, kann sich bei der Sanierungsstelle der Stadt Bühl über die Sanierungsziele und Fördermöglichkeiten beraten lassen. In der Regel wird vom Gebäudeeigentümer dazu ein Architekt eingeschaltet, welcher ein Modernisierungskonzept erarbeitet und die notwendige Kostenschätzung dazu erstellt. Sofern eine baurechtliche Genehmigung notwendig ist, wird diese vom Bauherrn über den Architekten beantragt.
- b) Die Stadt Bühl oder die Sanierungsstelle der Stadt Bühl prüft auf Grundlage der Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften, ob die Maßnahme insgesamt oder gegebenenfalls welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.
- c) Ist die Förderfähigkeit gegeben, bereitet die Sanierungsstelle der Stadt Bühl einen Modernisierungsvertrag oder im Falle eines Abbruchs einen Ordnungsmaßnahmenvertrag vor, welcher zwischen der Stadt Bühl und dem Gebäudeeigentümer abgeschlossen wird. Erst nach Abschluss des Vertrages darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden. In dringenden Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden (Unbedenklichkeitsbescheinigung).
- d) Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen entsprechend des Baufortschritts. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Sanierungsstelle der Stadt Bühl die Nachweise über die angefallenen Kosten in Form von Rechnungen mit Zahlungsnachweisen im Original vor. Die Sanierungsstelle der Stadt Bühl stellt dann die förderfähigen Baukosten und die Höhe der endgültigen Zuwendung fest.

Zusammenfassung:

- **Zuschüsse werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen wurde.**
- **Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich, auch im Hinblick auf die Ausstellung von Bescheinigungen für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.**
- **Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen und dem Neuordnungskonzept bzw. dem Rahmenplan (ISEK) entsprechen.**

11. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Für Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach den derzeitigen steuerlichen Vorschriften gemäß § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) und im Fall von selbstgenutzten Objekten nach § 10 f EStG erhöhte steuerliche Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden. Die rechtzeitige Einschaltung eines Steuerberaters hierzu wird empfohlen. Auch in diesen Fällen muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Stadt stellt nach Beendigung der Maßnahme und nach Rechnungslegung mit Zahlungsnachweisen die erforderliche steuerliche Bescheinigung aus. Einzelheiten zum Verfahren sind vor Beginn der Maßnahme mit dem Sanierungsträger abzustimmen.

12. Ausgleichsbeträge

Die Sanierungsmaßnahme „Südlicher Stadteingang“ wird unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Stadt muss daher beim Abschluss der Sanierung gemäß § 154 BauGB Ausgleichsbeträge erheben, die der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung entsprechen.

Diese Ausgleichsbeträge sind von allen Grundstückseigentümern zu erheben, wenn für das jeweilige Grundstück sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen angefallen sind, unabhängig davon, ob ein Zuschuss für Privatmaßnahmen gewährt wurde oder nicht.

Den Eigentümern wird angeboten, diesen Ausgleichsbetrag (ggfs. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) vorzeitig abzulösen. Die Stadt gewährt bei vorzeitiger Ablösung einen Abschlag auf die berechneten Ausgleichsbeträge in Höhe von 10 %.

13. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat behält sich vor, diese Förderrichtlinien im Laufe des Sanierungsverfahrens entsprechend der Entwicklung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer und entsprechend der Entwicklung des Förderrahmens anzupassen.

Bühl, den 01. April 2021

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister