

Anlage 3 zur Drucksache 2019/105

Grundsätze zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „INNENSTADT II“

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „INNENSTADT II“, werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Erneuerungsprogrammes. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in der aktuellen Fassung der Städtebauförderungsrichtlinien 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.

2.2 Begriffsdefinition "Instandsetzung"

Instandsetzung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen.

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

2.3 Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen – Aufwertung der Innenstadt und Stabilisierung in struktureller und gestalterischer Sicht - entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss noch mindestens 30 Jahre nach Durchführung der Sanierungsarbeiten gewährleistet sein.
- 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 umfassend saniert werden, d. h. die wesentlichen Mängel müssen beseitigt sein. Die Förderung von Einzelmaßnahmen ist nur dann möglich, wenn das Gebäude bereits umfassend modernisiert wurde und nur noch Einzelmaßnahmen erforderlich sind, damit das Sanierungsziel einer umfassenden Modernisierung erreicht wird („Restmodernisierung“).
- Eigenleistungen werden bis max. 15 % der förderfähigen Kosten gefördert, wobei als Stundenlohn der Mindestlohn nach der jeweils geltenden Mindestlohnverordnung zugrunde gelegt wird.
- Im Einzelfall ist zu prüfen, ob vom Eigentümer beantragte Förderungen in anderen Förderprogrammen förderschädlich sind. Eine Gewährung von Darlehen aus dem KFW-Programm ist nicht förderschädlich.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen hinsichtlich ihrer Gestaltung, ihrer Farb- und Materialkonzeption mit der Stadtverwaltung, Fachbereich 3, abgestimmt werden.

2.5 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen. Im Rahmen der Anwendung dieser Grundsätze kann sich die Stadt Mössingen an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines pauschalierten Kostenerstattungsbetrags beteiligen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Die Zuschussgewährung ist abhängig von der Verfügbarkeit der Mittel.

Die Höhe des Kostenerstattungsbetrags für das Sanierungsgebiet „INNENSTADT II“ wird im Einzelfall als Prozentsatz berechnet. Als Höchstgrenze werden 60.000 EUR je Gesamtprojekt festgelegt.

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude gilt der Fördersatz entsprechend.

Für Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer oder technologischer Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% erhöht werden.

2.6 Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt mit ihm eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die Stadt 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.

2.7 Abrechnung des Kostenerstattungsbetrags

- a) Die Abrechnung erfolgt anhand tatsächlich entstandener Baukosten.
- b) Der Abrechnung sind geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beizufügen. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Eingekauft Material ist mit entsprechenden Kassenbelegen nachzuweisen.
- d) Nicht gefördert werden:
 - Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt wurden
 - 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

2.8 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 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

3. Private Ordnungsmaßnahmen

3.1 Gegenstand der Förderung

Ordnungsmaßnahmen im Sinne dieser Grundsätze sind Abbruchmaßnahmen, die der Freilegung von Grundstücken dienen. Voraussetzung für die Durchführung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. In diesem Fall kann die teilweise Übernahme der Kosten durch die Stadt Mössingen in einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung festgelegt werden.

Grundsätzlich soll die Sanierung als „erhaltende Erneuerung“ durchgeführt werden. Abbruchmaßnahmen sollten nur in zweifelsfrei begründbaren Ausnahmefällen durchgeführt werden.

4. Schlussbemerkungen

Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Grundsätze betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft – vorzunehmen.