

# Förderrichtlinien

## der Gemeinde Salach für die Förderung von Privatmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Ost“ in Salach

vom 22.10.2019

### Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessanierungsprogramm ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR).

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen und die sich im förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiet befinden. Ein genereller Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

### 1. Förderrichtlinien der Gemeinde

Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

#### 1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- **Modernisierungsmaßnahmen** sind wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wie z. B.
  - Einbau oder komplette Erneuerung von z. B. Heizungsanlagen, sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen oder Wärmeschutz
  - Verbesserung der Raumaufteilung, z. B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer
- **Instandsetzungsmaßnahmen** sind Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung von z. B. Dachdeckung, Dachrinnen, Außenputz, Türen, Fenstern).

Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die umfassende Modernisierung trägt zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebäudes bei, beseitigt ungünstige Wohnungszuschnitte, verbessert die energetische Bilanz des Gebäudes und trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet bei. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn nach Abschluss der Baumaßnahmen alle wesentlichen Mängel des Gebäudes - insbesondere auch in energetischer Hinsicht - beseitigt sind.

Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss **30 %** der förderfähigen Kosten.

Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt höchstens **20.000 EURO**.

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sogenannte Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.

Gefördert wird auch die Umnutzung von Gebäuden, soweit diese Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

Ortsbildgerechte Gestaltung und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden dabei grundsätzlich vorausgesetzt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist rechtzeitig vor der Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei Verstößen gegen dieses Abstimmungsgebot oder Nichteinhaltung der vereinbarten Gestaltung kann der Zuschuss gekürzt werden.

## 1.2 Private Ordnungsmaßnahmen

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, sind auch hier Zuschüsse möglich, sofern die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen.

- Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten, werden mit **75%** der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben, einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile werden zu **100 %** bezuschusst.

## 1.3 Einzelfallregelungen

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

## 2. Ausgleichsbeträge

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ost“ wird unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde muss daher beim Abschluss der Sanierung von den privaten Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch Ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich von allen Grundstückseigentümern erhoben, bei denen eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eintritt - unabhängig davon, ob bei der Gemeinde ein Zuschuss für Privatmaßnahmen beantragt wird oder nicht.

Den Eigentümern wird angeboten, diesen Ausgleichsbetrag (ggf. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) vorzeitig abzulösen. Die Gemeinde gewährt bei vorzeitiger Ablösung einen Abschlag.

Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde selbst bewirkt hat, werden auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

### **3. Leitfaden für die Förderung von Privatmaßnahmen**

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den StBauFR sowie weiteren übergeordneten - nicht in die Entscheidungskompetenz der Gemeinde fallenden - Rechtsvorschriften ergeben. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern umfasst nur die in der Praxis erfahrungsgemäß wichtigsten Aspekte. Eine abschließende einzelfallbezogene Regelung wird in der zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen.

#### **3.1 Verfahrensregelungen**

##### **3.1.1 Antragstellung**

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.

Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Gemeinde (Bauverwaltung). Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten bzw. auf der Grundlage von mindestens zwei Handwerkerangeboten pro Gewerk (jeweils vom Eigentümer nach erfolgter Sanierungsberatung vorzulegen).

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

##### **3.1.2 Baubeginn**

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde erfolgen. Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!** Auf Antrag des Eigentümers kann auch ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt werden, so dass der Baubeginn bereits vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung möglich ist. Ein von der Gemeinde genehmigter vorzeitiger Baubeginn ist für eine etwaige spätere Bewilligung von Fördermitteln unschädlich, begründet aber keinen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses. Der genehmigte vorzeitige Baubeginn erfolgt somit auf Risiko des Antragstellers.

### 3.1.3 Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

### 3.1.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen. Dabei wird ein Einbehalt in Höhe von 20 % der sich im Rahmen der Zwischenabrechnungen ergebenden Zuschussbeträge vorgenommen. Die Auszahlung dieses Einbehalts erfolgt nach mängelfreier Schlussabnahme der Maßnahme.

### 3.1.5 Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

### 3.1.6 Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

## **3.2 Ergänzende Hinweise zu den förderfähige Kosten**

### 3.2.1 Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Als förderfähiger Aufwand können nur die Kosten gelten, die zur Erreichung eines zeitgemäßen, allgemein üblichen Wohnungsstandards erforderlich sind.

### 3.2.2 Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird.

### 3.2.3 Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

### 3.2.4 Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit dem Stundensatz nach dem Mindestlohngesetz (derzeit 9,19 € je Zeitstunde) und bis zu 15% der sonstigen Gesamtleistungen anerkannt werden.

### 3.2.5 Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z. B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

## 3.3 **Nachrangigkeit der Städtebauförderung**

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z. B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich), ist diese Möglichkeit der gemeindlichen StBauFR-Förderung vorzuziehen bzw. mit der gemeindlichen StBauFR Förderung zu kombinieren, sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist. Der Eigentümer hat deshalb bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die gemeindliche StBauFR-Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

## 3.4 **Energieeinsparverordnung**

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## 3.5 **Steuerliche Absetzung der Herstellkosten**

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Gemeinde eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Die Bescheinigung kann erst nach vollständiger Fertigstellung und mängelfreier Schlussabnahme erteilt werden.