

STADT SCHWETZINGEN

**Sanierungsgebiet
„Bundesbahnausbesserungswerk - Süd“**

Förderrichtlinien

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines

II. Förderrechtliche Grundlagen

III. Fördergegenstand

1. Baumassnahmen zur Modernisierung
 - 1.1 Definitionen
 - 1.2 Fördervoraussetzungen
 - 1.3 Förderbedingungen
 - 1.3.1 Auflagen
 - 1.3.2 Gewerbliche und sonstige Nutzung
 - 1.4 Art und Höhe der Förderung
 - 1.4.1 Grundförderung
 - 1.4.2 Zuschlag bei Gebäuden mit Wohnnutzung
 - 1.4.3 Zuschussobergrenze
 - 1.4.4 Ausnahmen im Einzelfall
 - 1.5 Beispiel einer Modernisierungsberechnung
2. Ordnungsmaßnahmen

IV. Verfahren

V. Steuerrechtliche Aspekte

- Anlage 1:** Abgrenzungsplan
Anlage 2: Welche Maßnahmen werden gefördert
Anlage 3: Inhalt der Modernisierungsgutachten

STADT SCHWETZINGEN

Sanierungsgebiet Bundesbahnausbesserungswerk - Süd

FÖRDERRICHTLINIEN

für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum vom

I. Allgemeines

Ziel der Sanierungsmassnahme „Bundesbahnausbesserungswerk – Süd“ (Anlage 1) in Schwetzingen ist die Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände sowie die Verbesserung der Funktion des Sanierungsgebietes. Diese Zielsetzung kann nur mit der Unterstützung der Eigentümer im Sanierungsgebiet erfolgreich verwirklicht werden.

Es ist daher erforderlich, die bewilligten Fördermittel nicht nur für die anstehenden Neuordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich, sondern auch für Zuschüsse an modernisierungswillige private Gebäudeeigentümer zu verwenden.

Private Gebäudemodernisierungen werden von der Stadt auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert.

II. Förderrechtliche Grundlagen

Die Förderung von privaten Gebäudemodernisierungen und -instandsetzungen sowie die Förderung von Ordnungsmaßnahmen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR) vom 23.11.2006.

Der Gemeinderat hat am 09.05.2012 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.05.2012 in der Schwetzingener Zeitung wurde die Sanierungssatzung nach § 143 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

III. Fördergegenstand

1. Baumassnahmen zur Modernisierung

1.1 Definitionen

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung - entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten können die Modernisierungskosten und die mit diesen Maßnahmen in Zusammenhang stehenden Instandsetzungskosten, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, den Standard des sozialen Wohnungsbaus nicht übersteigen und die die Stadt als erforderlich anerkennt, berücksichtigt werden. Energiesparmassnahmen werden besonders berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind z. B. die Verbesserung des Wohnungszuschnittes, der Belüftung und Belichtung, des Schallschutzes, der sanitären Einrichtungen oder Maßnahmen der Energieeinsparung und Schadstoffminimierung. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z.B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen. Derartige Kosten sind grundsätzlich förderfähig, wenn sie im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer förderfähigen Modernisierung und Instandsetzung.

1.2 Fördervoraussetzungen

- Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt vertraglich, die im Einzelfall festzulegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür bildet ein detailliertes Maßnahmenprogramm mit Kostenschätzung, das vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung im Regelfall von einem Architekten zu erstellen ist (Modernisierungsgutachten, Anlage 3). Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Maßgeblich sind letztlich die städtebaulichen Ziele, die im Sanierungsgebiet verwirklicht werden sollen.
- Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.
- Als Fördergrundsatz gilt, dass die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer, die nach der Sanierung in der Regel noch 30 Jahre fortbestehen soll, wirtschaftlich vertretbar sind.
- Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit dürfen die Kosten nicht mehr als 70% der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Ausnahmen sind möglich bei denkmalgeschützten Gebäuden, bei denen die Kosten auch über den vergleichbaren Neubaukosten liegen können.

1.3 Förderbedingungen

1.3.1 Die Gewährung von Fördermitteln kann im Modernisierungsvertrag mit Auflagen verbunden werden.

1.3.2 Gewerbliche und sonstige Nutzungen

Über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für gewerbliche und sonstige Nutzungen entscheidet der Technische Ausschuss im Einzelfall. Es gelten die Bestimmungen der StBauFR. Die Förderung erfolgt für derartige Nutzungen nur dann, wenn als Sanierungszielsetzungen für die einzelnen Objekte die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen oder wenn ergänzend im Rahmen solcher Maßnahmen die Energieeinsparung verfolgt wird.

1.4 Art und Höhe der Förderung

1.4.1 Grundförderung

Im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt die Förderung privater Bauvorhaben (sog. Kostenerstattungsbetrag) als Pauschalentschädigung. Diese Pauschale wird festgelegt

- bei Gebäuden mit Wohnnutzung auf 27 %
- bei gewerblicher Nutzung auf 22,5 %

der berücksichtigungsfähigen Kosten. Förderfähige Maßnahmen sind in der Anlage 2 erläutert.

Berücksichtigungsfähig sind die unter Ziffer III. erläuterten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann diese Förderung erhöht werden um zusätzlich bis max. 9 %, d. h. die Pauschale kann dann bei Wohnnutzung bis max. 36 % und bei gewerblichen Nutzungen bis max. 31,5 % der berücksichtigungsfähigen Kosten festgelegt werden. Die Förderung wird als verlorener, d. h. nicht rückzahlbarer,

Zuschuss gewährt, soweit die vertraglichen Bedingungen und die vereinbarte Frist eingehalten werden.

1.4.2 Zuschlag zur Regelförderung bei Gebäuden mit Wohnnutzung

Zu der vorstehend genannten Grundförderung sind bei Berücksichtigung der besonderen Zuwendungsvoraussetzungen im Rahmen der „ökologischen“ Stadterneuerung pro Maßnahme ein Einzelzuschlag von bis zu 4,5 % der berücksichtigungsfähigen Kosten möglich.

Durch Zuschläge besonders gefördert werden folgende ökologische Einzelmaßnahmen:

- Energieeinsparmaßnahmen, die im Ergebnis dazu führen, dass der Jahresheizwärmebedarf um mindestens 10 % unter dem nach der Energieeinsparverordnung zulässigen Höchstwert liegt.
- Einbau von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, geothermischen Anlagen oder bedarfsgerechten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.
- Einbau von Sammelheizanlagen (Zentralheizungen).

Die Maßnahmen sind von einem anerkannten Fachbetrieb durchführen zu lassen. Der Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu führen. Der Nachweis einer DIN bzw. ISO Prüfbescheinigung ist zu erbringen.

1.4.3 Obergrenze des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden wird auf maximal 75.000 EUR je Grundstück und Baumaßnahme begrenzt.

Die Entschädigung für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile und die Entschädigung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten sind in der Obergrenze nicht enthalten.

1.4.4 Ausnahmen im Einzelfall

In besonders begründeten Ausnahmefällen kann der technische Ausschuss im Einzelfall Abweichungen von Ziff. 1.4.1 und Ziff. 1.4.3 zulassen.

1.5 Beispiel einer Modernisierungsberechnung bei Wohnnutzung

Gesamtkosten	80.000,00 €
abzügl. nicht förderfähige Kosten (z. B. Einbauküche)	./ 5.000,00 €
verbleibende förderfähige Kosten	75.000,00 €
davon Zuschuss an den Gebäudeeigentümer	
Grundförderung 27 % =	20.250,00 €
Zuschlag (1.3.2a) 5% =	<u>3.375,00 €</u>
Gesamtförderung	23.625,00 €
Davon tragen im Innenverhältnis:	
Bund und Land 60 %	= 14.175,00 €
Stadt 40 %	= 9.450,00 €

2. Ordnungsmaßnahmen

Ist die Modernisierung eines Gebäudes aufgrund des schlechten Gebäudezustandes nicht mehr möglich oder soll ein Gebäude, beispielsweise zur Schaffung von privaten Freiflächen, abgebrochen werden, so ist auch hier eine Förderung möglich.

Sofern sich die geplanten Ordnungsmaßnahmen mit den Sanierungszielsetzungen der Stadt decken, kann der Eigentümer den durch ein Gutachten ermittelten Wert der abzubrechenden Gebäudesubstanz entschädigt sowie die Abbruchkosten erstattet bekommen. Bei Vorsteuerabzugsberechtigung wird die Mehrwertsteuer nicht erstattet. Die Förderung richtet sich nach den Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg.

IV. Verfahren

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. erhebliche Mängel festgestellt wurden, können sich vom Sanierungsberater Kommunalentwicklung GmbH (KE) beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsberater (KE) im Einvernehmen mit der Stadt eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt Schwetzingen abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

V. Einkommensteuerrechtliche Vergünstigungen für Modernisierungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Neben der Förderung durch Kostenerstattungsbeträge können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steuerlich abgesetzt werden.

Grundsätzliche Informationen über die steuerliche Abschreibung nach den § 7h / 10f des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der hierzu ergangenen Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg werden im Rahmen der Beratung durch den Sanierungsberater gegeben. Wegen detaillierter steuerrechtlicher Fragen emp

Modernisierungsförderung

Information für Eigentümer im förmlich festgelegten

Sanierungsgebiet "Bundesbahnausbesserungswerk – Süd" in Schwetzingen

Was wird gefördert?

Gefördert werden kann die Modernisierung privater Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Bundesbahnausbesserungswerk - Süd"

Modernisierungsmaßnahmen sollen - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung oder einer mit den Zielen der Sanierung korrespondierenden neuen Nutzung - dazu dienen, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen; dabei sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV in der jeweils geltenden Fassung) und die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) sowie des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) zu beachten.

Dazu gehören z. B.

- **Verbesserungen des Zuschnittes und der Funktionsabläufe oder der inneren Erschließung sowie die Herstellung abgeschlossener Wohneinheiten**
- **Verbesserung der Belichtung und Belüftung**
- **Einrichtung moderner sanitärer Installation und Ausstattung**
- **Anpassung der Elektroinstallation an zeitgemäße Anforderungen**
- **Verbesserung der Wärmedämmung an Dach und Außenwänden, Einbau neuer Fenster zur Energieeinsparung und / oder Verbesserung des Schallschutzes.**
- **Weitere Maßnahmen zur Senkung des Heizenergiebedarfes (Einbau einer modernen Heizung, Anbringung neuer Steuerungselemente etc.)**
- **Neugestaltung des äußeren Erscheinungsbildes**
- **Denkmalbedingte Mehraufwendungen, sofern sie für die Funktionserhaltung des Gebäudes erforderlich sind und vom Landesdenkmalamt nicht bezuschusst werden.**

Inhalt der Modernisierungsgutachten

(Abweichungen von der Gliederung sind mit der Stadt oder dem Sanierungsträger vorab abzustimmen)

Gliederung	Bemerkung
1. Hausgeschichte	Soweit allgemein zugängliche Literatur vorhanden ist (z.B. Stadtarchiv).
2. Allgemeiner Bauzustand	Einschl. Einordnung des Gebäudes in seine Umgebung.
3. Bauaufnahme (Gebäude und Außenanlagen, ggf. denkmalpflegerische Bestandsaufnahme)	Vermasste Pläne (mindestens 1:100), soweit nicht Unterlagen in ausreichender Qualität vorliegen; Berechnung der Nutz- und Wohnfläche, der Kubatur des alten Bestandes.
4. Raumbuch	Ggf. mit Denkmalaufnahme.
5. Beurteilung des Bauzustandes	Evtl. unter Einschaltung von Fachingenieuren, Handwerkern (z.B. Zimmermann); nach dem Arbeitsschritt 5 sollte über die weitere Bearbeitung mit dem Auftraggeber verhandelt werden.
6. Allgemeine Zielvorstellung	Festlegen der künftigen Nutzungskonzeption.
7. Modernisierungsvorschlag	Grundrisse, Ansichten (max. 1:100); Berechnung wie Ziffer 3 (oben). Die Planungsschärfe muss mindestens der Leistungsphase 2 nach § 15 HOAI entsprechen.
8. Kostenaufstellung	Die Kostenaufstellung ist nach DIN 276 vorzunehmen, die Kostenberechnung hat im Regelfall nach Bauteilen zu erfolgen.
9. Kostenvergleich	Modernisierung – Neubau.
10. Bauordnungsrechtliche Prüfung	Evtl. auch Bauvoranfrage und denkmalrechtliche Prüfung.
11. Außenanlagen	Konzeption max. 1:100; Abstimmung mit Städteplaner.
Anhang	Fotodokumentation, Bestandspläne, Modernisierungskonzeption.