

**Gemeinde Lonsee
Sanierungsgebiet „Ortskern II“**



**Fördermöglichkeiten für Privatmaßnahmen im Rahmen des
Landessanierungsprogrammes**

MERKBLATT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im bestehenden Sanierungsgebiet „Ortskern II“, das am 31.12.2012 abgeschlossen wird, gibt es für Privatmaßnahmen verschiedene Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten. Nachfolgend stellen wir Ihnen diese kurz dar:

**Grundsätze zur Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungs- und
Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)**

Begriffsbestimmung

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist Bestandteil der städtebaulichen Förderung, ebenso die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abbrüchen).

Die Förderung ist geregelt in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes und im Baugesetzbuch.

Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt voraus, daß das Gebäude in seiner inneren und äußeren Beschaffenheit Mißstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist. Die Behebung dieser Mängel kann in einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt werden.

Bei Ordnungsmaßnahmen (Abbrüchen) verhält es sich gleichermaßen, wenn die bestehende Bausubstanz für eine funktionsgerechte Nutzung nicht mehr verwendbar (> baufällig etc.) ist oder sie den Zielen der Sanierung entgegensteht. Die Förderung von Ordnungsmaßnahmen setzt ebenfalls einen Vertrag (Ordnungsmaßnahmenvertrag) zwischen Eigentümer und Gemeinde voraus.

In beiden genannten Vertragsmustern wird insbesondere die Art der Maßnahme, der Umfang (> möglicher Zuschuß) und die zeitliche Durchführung geregelt. Die Verträge müssen grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden.

Die Höhe der Förderung (> Kostenerstattungsbetrag) wird bei Modernisierungs-, Instandsetzungs- und auch Ordnungsmaßnahmen pauschaliert festgesetzt. Zusätzlich sind erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Umbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen sind Funktionsverbesserungen am Gebäude (z. B. Bad), **Instandsetzungsmaßnahmen** sind Erneuerungen der vorhandenen Substanz (z. B. Dach).

Notwendige bzw. unterlassene **Instandhaltungsmaßnahmen** wie Fassadenanstriche, Teilreparaturen u. ä. sind vom Eigentümer selber zu tragen. Luxusmodernisierungen werden nicht gefördert.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten dürfen max. 70 % vergleichbarer Neubaukosten betragen (Ausnahme: denkmalgeschützte oder besonders wichtige, städtebauliche Gebäude).

Oberster Grundsatz für eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die **umfassende** Beseitigung **aller** Mißstände und Mängel am Gebäude. Das Gebäude muß nach der Modernisierung/Instandsetzung den heutigen Wohnstandards entsprechen und noch einen Gebrauchswert von mind. 30 Jahren besitzen. Die Förderung eines einzelnen Gewerkes ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Aufgrund dieser Vorgaben wurden für die Förderung von privaten Maßnahmen folgende Regelsätze festgesetzt:
(Hinweis: Ein gesetzlicher Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.)

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

1.1 Schwerpunkt der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse. Der Aufwand für die Funktionsverbesserung (> Modernisierung) soll daher in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung des Erscheinungsbildes (> Instandsetzung) stehen. Die alleinige Instandsetzung ist nur dann zulässig, wenn die innere Beschaffenheit des Gebäudes keine Mißstände aufweist oder es sich um ein städtebaulich bedeutendes oder denkmalgeschütztes Gebäude bzw. ein umgenutztes (> Funktionsänderung) Gebäude handelt.

1.2 Der Regelfördersatz wird auf **22,5 %** der vom Sanierungsträger als förderfähig anerkannten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen (> in der Regel gilt der heutige Standard im sozialen Wohnungsbau) festgelegt. In Ausnahmefällen (z. B. soziale Situation des Eigentümers, städtebaulich bedeutsames Gebäude mit hohem Sanierungs-/Kostenaufwand etc.) kann vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden. Der genaue Zuschuß ist hier im Einzelfall festzulegen.

Die Förderobergrenze soll für ein Objekt - bis auf die Ausnahmefälle - den Betrag von **€ 20.000.--** nicht überschreiten.

1.3 Eine weitere/zusätzliche Förderung ist durch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gegeben:

Steuerliche Erleichterungen bei Bestandssanierungen: Sonderabschreibungen bei der Einkommenssteuer

Vermietung: 1. – 8. Jahr 9 % und 9. – 12. Jahr 7 % nach § 7 h/ i EstG

Eigennutzung: 9 % auf 10 Jahre nach § 10 f EstG

für die nicht durch Zuschüsse abgedeckten Kosten.

Auch hier muß eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden. Es gelten dieselben Fördergrundsätze, wie oben angesprochen.

- 1.4 Gefördert werden in der Regel Wohngebäude, gewerbliche Einheiten und die Umnutzung von Nebengebäuden in Wohnungen bzw. Gewerbe.

Von der Förderung ausgeschlossen, sind Neubauten und Nebengebäude (Scheunen, Ställe, Schuppen, Garagen etc.), die nur saniert werden sollen.

- 1.5 Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Gemeinde kann entsprechende Gestaltungsrichtlinien/-vorgaben für jedes einzelne Bauobjekt erlassen.

2. Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen)

- 2.1 Die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen müssen zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sein und vorher von der Gemeinde befürwortet werden. Eine Abbruchgenehmigung bzw. die Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens ist vorgeschrieben.

- 2.2 Der Regelfördersatz wird bei den anfallenden Abbruchkosten auf **50 %** festgesetzt. Die Förderobergrenze soll für ein Objekt - bis auf Ausnahmefälle - den Betrag von **€ 40.000.--** nicht überschreiten.

Basis ist das günstigste von 3 eingeholten Angeboten anerkannter Abbruchunternehmer.

Als Abbruchkosten gelten die Kosten des Abbruches einschließlich Deponie- und Abbruchfolgekosten.

Abbruchfolgekosten werden nur in Ausnahmefällen und auch dann nur in normalem Rahmen anerkannt (z. B. Abstützung benachbarter Gebäude).

Der Restwert der untergehenden Bausubstanz wird **nicht** erstattet/bezuschußt.

- 2.3 In der Regel wird beim Abbruch eines Gebäudes und einer entsprechenden Bezuschussung eine Neubauverpflichtung auf dem Grundstück festgesetzt. Ausnahmen von dieser Verpflichtung (z. B. Entkernung) bzw. auf der anderen Seite die Neuplanung (Bauantrag) müssen **vor** Vertragsabschluß mit der Gemeinde abgeklärt sein.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ein sogenannter Sanierungsvermerk in die Grundbücher für die Laufzeit der Sanierung eingetragen wurde.

Dies bedeutet, dass in der Regel alle Rechtsgeschäfte (> z. B. Grundstücks- und Gebäudeveräußerung, Teilung der Grundstücke, Eintragung von Dienstbarkeiten), die die Sanierungsziele der Gemeinde tangieren können, vorher von der Gemeinde zu genehmigen sind, um einen reibungslosen Ablauf in der Umsetzung dieser Ziele erreichen zu können. Dieser Sanierungsvermerk nach § 144 BauGB war auch bereits im ersten Sanierungsgebiet „Ortskern I“ eingetragen. Probleme für die einzelnen Grundstückseigentümer haben sich daraus - wie die Erfahrung gezeigt hat - nicht ergeben.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser ausführlichen Information zum Thema „Landessanierungsprogramm“ gedient zu haben. Sollten dennoch weitere Fragen offen sein, bitten wir Sie, sich mit uns oder unserem Sanierungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (> Herr Böck unter der Telefonnummer 0731/92 028-22) in Verbindung zu setzen.

Ihr Bürgermeister

Jochen Ogger