Beratungsverlauf					
Gremium	**Sitzungs-termin**	**TOP (ö/nö)**	**Abstimmungsergebnis**		
			Zustim-mung	**Ableh-nung**	**Enthaltung**
Gemeinderat	15.03.2022	6 ö			

Beschlußvorlage

TOP 6: **Städtebauliche Erneuerung in Bad Buchau – Sanierungsgebiet Kernstadt IV**
Förderung von Privatmaßnahmen; Festlegung der Förderrichtlinien

Sachverhalt:
Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Kernstadt IV können analog zur Durchführung der vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie Ordnungsmaßnahmen gefördert werden. Die Verwaltung und die Kommunalentwicklung sind der Auffassung, dass auch Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden gefördert werden sollen, da nur so eine nachhaltige Aufwertung des Sanierungsgebietes möglich erscheint.

Der Gemeinderat sollte daher über die Fördermodalitäten von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, die den Sanierungszielen entsprechen, entscheiden.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Ziel soll es auch sein, das Stadtbild attraktiver zu gestalten.

Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?
- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung festgelegt wurden.
- Herstellung einer adäquaten Energieeffizienz des Gebäudes.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen wirtschaftlich durchführbar sein.
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung z. B. eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).

Folgende Festlegungen sollten zusätzlich zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen als Ergänzung getroffen werden:

- Um eine Sanierung fördern zu können, müssen die Baukosten mindestens EUR 20.000 betragen.
- Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und den Sanierungszielen entsprechen.

- Die Gestaltung des Gebäudeäußeren (z. B. Farbanstrich der Fassade) ist mit der Stadt im Vorfeld abzustimmen.
- Die Stadt behält sich in Absprache mit der KE vor, in Abhängigkeit von den vorgelegten Planungen des Eigentümers weitere gestalterische Anforderungen festzusetzen.

Es besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch von Eigentümern auf einen Zuschuss im Rahmen der Sanierungsförderung. Der Gemeinderat behält sich darüber hinaus zudem vor, bei besonders gelagerten Einzelfällen abweichende Entscheidungen zu treffen.

2. Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Alle baulichen Maßnahmen, die für eine energetische oder funktionale Modernisierung des Gebäudes notwendig und zielführend sind. Beispielsweise:

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Erneuerung der Fenster
- Dachdämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke

3. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten oder Energieberaters (soweit notwendig)
  oder
- Einholung der Handwerkerangebote für alle beteiligten Gewerke durch den Eigentümer und anschließenden
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Kommunalentwicklung

4. Vorschlag für die Höhe des Fördersatzes

Für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Privatgebäuden wird ein pauschaler Fördersatz von 30 % vorgeschlagen. Des Weiteren wird die Einführung einer Förderobergrenze pro Gebäude von 30.000 € empfohlen. Für jede zusätzlich im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme geschaffene Wohneinheit wird diese Obergrenze um 20.000 € erhöht. Hierdurch kann die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand angeregt und Flächensparsamkeit praktiziert werden.

Nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes sind max. 35 % förderfähig, bei denkmalgeschützten oder Stadtbild prägenden Gebäuden max. 50 %, jeweils ohne Obergrenze.

Ein Neubauvorhaben kann mit Sanierungsmitteln **nicht** gefördert werden.

5. Entschädigung eventueller Abbruchkosten

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich oder ist das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren, sollen

- die Abbruchkosten zu 70 % bis zu einer Obergrenze von 30.000 € pro Grundstück erstattet werden;
- Der Eigentümer wird verpflichtet das freigelegte Grundstück zu Wohnzwecken innerhalb eines festgelegten Frist neu zu bebauen
- die Auszahlung der Fördermittel erfolgt zu 50 % nach vollständiger Durchführung des Abbruchs und zu 50 % nach bezugsfertiger Neubebauung.

Nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes wäre es theoretisch möglich die Abbruchkosten mit bis zu 100 % zu entschädigen.

6. Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt mit ihm unter Mitwirkung der Kommunalentwicklung eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die Kommunalentwicklung überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Handwerkerrechnungen und errechnet den tatsächlichen Zuschuss.

Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen,
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Stadt einem Wohnungssuchenden zu überlassen,
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen.

7. Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrags?

a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
b) Es müssen die entsprechenden Rechnungen und Zahlungsbelege vorgelegt werden.
c) Die erbrachten Eigenleistungen sind unter Angabe des Zeitaufwandes pro Tag, des Arbeitenden, und der durchgeführten Tätigkeit schriftlich aufzulisten.

d) nicht gefördert werden:
    - Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden.
    - Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde.
    - Kosten für Luxusmodernisierungen.
    - 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.

Sollte sich herausstellen, dass die vereinbarten Kostenansätze überschritten werden ist unverzüglich Kontakt mit der Stadt bzw. Kommunalentwicklung aufzunehmen. In begründeten Einzelfällen kann dann ein Vorschlag über die Förderung der Mehrkosten ausgearbeitet werden.

Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) (bei vermieteten Objekten) bzw. § 10f EStG (bei selbstgenutzten Objekten) abgeschrieben werden. Aber auch hier muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Die Abschreibungssätze lauten derzeit:
§ 7h EStG::
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
§ 10f EStG (bei eigengenutzten Gebäuden):
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Zuschüsse für private Maßnahmen werden zu 60 % aus den Mitteln des Sanierungsprogramms von Bund und Land und zu 40 % aus den Mitteln der Stadt Bad Buchau gefördert.

Beschlussvorschlag

1. **Im Sanierungsgebiet „Kernstadt IV“ werden umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privatgebäuden grundsätzlich mit 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bezuschusst. Pro Gebäude wird hierbei eine Förderobergrenze in Höhe von 30.000 € festgesetzt. Werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, erhöht sich der Maximalbetrag um jeweils 20.000 € pro zusätzlich geschaffener Wohneinheit.**

2. **Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich oder ist das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren, werden die Abbruchkosten zu 70 % erstattet. Pro Grundstück wird hierbei eine Förderobergrenze in Höhe von 30.000 € festgesetzt.**

Erstellt: 3.März 2022/Fürst/Diesch