

**Richtlinien zur Förderung von
privaten MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-
sowie
privaten ABBRUCHMASSNAHMEN
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Untere Altstadt III“
Stand: Mai 2023**

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Untere Altstadt III“ werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine wesentliche Rolle spielen.

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 und des energetischen Zustands, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Stadt auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

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.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen. Ebenso können Dachausbauten und Aufstockungen von maximal einem Stockwerk zur Wohnraumschaffung gefördert werden.

2.2 Begriffsdefinition "Instandsetzung"

Instandsetzung meint die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsfähige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit eine Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten). Instandsetzungsmaßnahmen können wie Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden.

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind. Gemeint ist damit die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung von Mängeln, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden ist.

2.3 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück/ Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür ist das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Neuordnungskonzept.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Baubeginn** zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer Modernisierungsvereinbarung oder bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen/ Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die gestalterischen Vorgaben der Stadt für das einzelne Gebäude sind zwingend einzuhalten. Grundlage hierfür sind das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Neuordnungskonzept, die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Tauberbischofsheim vom 19.11.2003 und die Abstimmung mit der Stadt Tauberbischofsheim sowie der KE.
- Die Stadt fördert solche Baumaßnahmen **vorrangig**, die die Werte der aktuellen Energieeinsparverordnung unterschreiten, zur Einsparung von CO₂ beitragen und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihren aktuellen Versionen einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Die Gebäude müssen grundsätzlich **umfassend saniert** werden, d. h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu Wohnzwecken kann gefördert werden.

- Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss **mindestens 15.000 €** betragen.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz gemäß des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Mindestlohns zugrunde gelegt.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Hierzu wird auf die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Neuordnungskonzept sowie auf die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Tauberbischofsheim vom 19.11.2003 verwiesen. Eine Abstimmung mit der Stadt Tauberbischofsheim und der KE ist erforderlich.

2.5 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?

- 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)
- Einbau von Isolierglasfenstern
- Dachinstandsetzung mit Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit

Förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt. Die Förderung bezieht sich immer auf die Durchführung von einem Bündel an Maßnahmen.

2.6 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Tauberbischofsheim empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- 30 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.
- 40 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend. Die Stadt behält sich abweichende Einzelfallentscheidungen vor.

2.7 Obergrenze der Förderung

Es empfiehlt sich für den Kostenerstattungsbetrag für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind. Die Stadt behält sich abweichende Einzelfallentscheidungen vor.

- Die Obergrenze beträgt **100.000 €/Objekt** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.
- Die Obergrenze beträgt **150.000 €/Objekt** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von **besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale)**.

2.8 Inanspruchnahme weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderunschädlich, wohingegen Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse für Maßnahmen aus KfW-Mitteln, BAFA, BEG oder sonstigen Fachförderungen bei der Förderung in Abzug gebracht werden müssen. Eine Doppelförderung ist auszuschließen. Die Inanspruchnahme etwaiger Fachförderungen ist durch den Eigentümer anzuzeigen.

2.9 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Stadt mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 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.

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.10 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit Zahlungsnachweisen** beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das **vor** Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Ausstattungskosten, die **über** den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen

- 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
- Gebäude, die als Neubau gelten
- Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände

2.11 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 **vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung**.

3 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

3.1 Begriffsdefinition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u. a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. **Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung müssen mit der Stadt im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.**

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).
- Altlasten können nicht gefördert werden.

Die Stadt Tauberbischofsheim überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Stadt im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH. Die Förderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB **bis zu 100 %** vor. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht. Eine eventuelle Förderung von Abbruchfolgekosten erfolgt unter entsprechender Eigenbeteiligung der Betroffenen. Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **20.000 € pro Maßnahme** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Stadt per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Stadt bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat. Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung.

4. Abwicklung privater Fördermaßnahmen

4.1 Genehmigung von Erneuerungsmaßnahmen, Beantragung einer Förderung

Private Bauherren im Sanierungsgebiet haben auf der Grundlage des § 144 BauGB grundsätzlich vor Beginn oder Beauftragung von allen wertsteigernden baulichen Maßnahmen an ihrem Gebäude eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt einzuholen. Bei umfassenden Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahmen stellt der Bauherr spätestens im Rahmen des Genehmigungsantrages formlos einen Antrag auf Förderung seiner Maßnahmen.

Die Zustimmung zur Förderung erfolgt im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt oder durch Genehmigung der Stadt. Eine nachträgliche Förderung von Erneuerungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

4.2 Ansprechpartner

Die Stadt Tauberbischofsheim hat mit der Durchführung der Sanierung die Kommunalentwicklung GmbH (KE) als ihren Sanierungsträger beauftragt. Die KE ist berechtigt, alle sanierungsrechtlichen Belange im Auftrag der Stadt wahrzunehmen. Die KE berät private Eigentümer im Hinblick auf die Förderfähigkeit ihrer Sanierungsvorhaben.

5. Schlussbemerkungen

Die vorliegenden gemeindlichen Förderrichtlinien sollen zunächst über die Dauer von rd. 2 Jahren, spätestens bis 31.12.2025 erprobt werden. Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die

Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

Im Auftrag der Stadt Tauberbischofsheim
Aufgestellt: Dambach
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
Karlsruhe, im Mai 2023