

Gemeinde Wilhelmsdorf Sanierungsgebiet "Ortskern II"

MERKBLATT

Verfahrensablauf und Zuschussfragen bei der
Instandsetzung und Modernisierung von Privatgebäuden

Sehr geehrte(r) Eigentümer(in),

wir freuen uns, dass Sie durch Ihre Modernisierungsbereitschaft zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet „Ortskern II“ beitragen wollen.

Bei einer möglichen Inanspruchnahme und Gewährung der zur Verfügung stehenden Fördermittel (ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht für den Eigentümer nicht) ist dabei folgendes zu beachten:

Ein vorrangiges Ziel der Sanierung ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der Bausubstanz, wobei ein Schwerpunkt auf die energetische Erneuerung gelegt wird. Private Gebäudemodernisierungen werden deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen und Vorgaben gefördert.

Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- Restnutzungsdauer der Gebäude noch mindestens 30 Jahre nach der Modernisierung
- Bei Wohngebäuden/Wohnungen: Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaus soll angestrebt werden
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., alle Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzelnen Gewerkes nur, wenn sonst am Gebäude alles in Ordnung)
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die zwischen Eigentümer und Gemeinde vorher in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung festgelegt werden
- Gewerbliche Einheiten im Bestand sind ebenfalls förderfähig

- Bei Umnutzung von Nebengebäuden (Scheunen, Schuppen, Stallungen, Garagen etc.) in Wohnungen bzw. in gewerbliche Einheiten ist eine Förderung gleichfalls möglich.

Welche Maßnahmen sind förderfähig (Beispiele)?

- Einbau/Verbesserung der Heizungsanlagen
- Einbau/Verbesserung von WC/Bad/Dusche
- Einbau/Verbesserung der Elektroinstallation
- Wärme-/Schallschutz
- Verbesserung des Grundrisses. Einbau eines Wohnungsabschlusses
- Erneuerung von Treppenanlagen
- Erneuerung der Fassaden, des Daches und der Fenster unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Verbesserung des Gebäudezugangs, Austausch von Haustüren
- Errichtung von baurechtlich nicht notwendigen Stellplätzen

Ermittlung des Förderungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Kostenermittlung für die durchzuführenden Maßnahmen (Kostenvoranschlag)
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Gemeinde/Sanierungsträger

Arbeiten, die vor Abschluss der abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden, sind nicht förderfähig, es sei denn, dass die Gemeindeverwaltung im Vorfeld eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt hat.

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm - unter Mitwirkung des Sanierungsträgers - eine Modernisierungsvereinbarung ab. Der Sanierungsträger überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet daraus 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.

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

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- die Eigenmittel vor den Fördermitteln einzusetzen
- die modernisierten Wohnungen gegebenenfalls nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zu vermieten/zu belegen
- den Mietzins nach Beendigung der Maßnahmen für einen bestimmten Zeitraum nicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten steigen zu lassen

- wenn von der Gemeinde gewünscht, für bedingte Rückzahlungsansprüche der Gemeinde im Rahmen des gewährten Zuschusses dingliche Sicherheiten zu bestellen (Grundschuldabsicherung im Grundbuch).
- keine anderen öffentlichen Fördermittel für das Sanierungsobjekt einzusetzen, sofern es sich um direkte Zuschüsse handelt. Handelt es sich bei anderen öffentlichen Fördermitteln (z. B. zinsgünstige Darlehen der KfW) allerdings um reine Darlehen, ist eine Kombination mit den hier gewährten Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm möglich.

Welche Förderhilfen gibt es für private Maßnahmen?

1. Zuschüsse aus dem Sanierungstopf zur Finanzierung unrentierlicher Kapitalkosten, im Regelfall
 - 1.1 bei rein energetischen Sanierungsmaßnahmen (Dach, Fassade, Fenster, Heizung):

10 % der als förderfähig anerkannten Kosten.
 Der Förderhöchstbetrag liegt bei **max. 10.000 €**
 - 1.2 bei über die energetische Sanierung hinaus gehenden Komplettsanierungsmaßnahmen:

zwischen 10 % und 25 % ohne Obergrenze.
 Der Zuschuss wird hier für jede Maßnahme von der Gemeinde individuell festgelegt.
 - 1.3 bei Ordnungsmaßnahmen

 bis zu **50 %** der anfallenden Abbruchkosten ohne Obergrenze.
 Der Restwert der untergehenden Bausubstanz wird nicht erstattet/bezuschusst.
2. Steuerliche Erleichterungen bei Bestandssanierungen: Sonderabschreibungen bei der Einkommenssteuer
 Vermietung: 1. – 8. Jahr 9 % und 9. – 12. Jahr 7 % nach § 7 h und i EStG
 Eigennutzung: 9 % auf 10 Jahre nach § 10 f EStG
 für die nicht durch Zuschüsse abgedeckten Kosten.
3. ggf. Kostenerstattung aus dem Sanierungstopf für Zwischenumzüge während der Bauarbeiten.
4. ggf. Zuschüsse zum denkmalschützerischen Mehrbedarf.

Wie hat die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages (Zuschusses) zu erfolgen?

1. Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
2. Es müssen prüfbare Rechnungen (Fotokopie) mit Zahlungsnachweisen (Fotokopie Quittung oder Überweisungsträger) beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
3. Eigenleistungen werden bis zu 15 % der förderfähigen Fremdleistungen (als Fremdleistungen gelten die vom Handwerker ausgeführten Arbeiten und das Material, das für die Eigenleistungen verwendet wurde) gefördert. Sie werden nach Stundenaufwand mit bis zu € 8,00/Stunde anerkannt. Über die Eigenleistungen sind lückenlose Zeitnachweise erforderlich (Beispiel: 01.12.08, 3 Std. Sanitärarbeiten, Waschbecken eingebaut). Über eingekauftes Material sind Kassenbelege mit Nachweis des Materials vorzulegen.

4. Nicht förderfähige Aufwendungen sind:
- Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden
 - Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
 - Wert der Eigenleistungen (Anteil), der 15 % des Aufwandes der förderfähigen Fremdleistungen übersteigt
-
- Kosten der Ausstattung, die über dem Standard des sozialen Wohnungsbaus bzw. der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen (mittlerer Art und Güte) liegen
 - Aufwand, der den Höchstbetrag der Bezuschussung übersteigt (siehe Vertrag)
 - Kosten für nicht genehmigte, bauliche Änderungen
 - Aufwand für Arbeiten, für die notwendige Genehmigungen fehlen, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind.
5. Bei notwendigen baulichen Änderungen bzw. Abweichung vom festgelegten Maßnahmenprogramm und/oder zu erwartender Kostenüberschreitung ist unverzüglich Kontakt mit dem Sanierungsträger aufzunehmen.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen zur Verfügung:

Ihr Sanierungsberater

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Zinglerstraße 70
89077 Ulm

Sachbearbeiter: **Herr Böck**
Tel.: 0731/92 028-22
Fax: 0731/92 028-28
E-Mail: siegfried.boeck@lbbw-im.de

oder die Gemeindeverwaltung

Herr Birkhofer
Tel. 07503/921-120
Fax: 07503/921-159
E-Mail: wilhelm.birkhofer@gemeinde-wilhelmsdorf.de