

# **Richtlinien der Stadt Baden-Baden zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von privaten Freilegungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Lichtental“**

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) und der definierten Ziele für das Sanierungsgebiet „Lichtental“. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Die Fördermöglichkeiten im Rahmen des WEP sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner Sitzung am 22.05.2023 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken für das Sanierungsgebiet „Lichtental“ beschlossen.

## **Allgemeines**

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lichtental“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken, **die den Zielen der Sanierung entsprechen**, werden die anfallenden Kosten in der Regel ersetzt.

Sanierungsfördermittel sollen vorrangig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden, die dem Wohnen oder sonstigen gebietstypischen Nutzungen dienen, eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude, in denen nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung oder Dienstleistung untergebracht ist. Kann eine Einzelmaßnahme aus einem anderen Förderprogramm bezuschusst werden, so geht dieses vor und eine zusätzliche Förderung mit Städtebaufördermitteln ist nicht möglich. Sanierungsfördermittel aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ können jedoch mit zinsverbilligten Darlehen (keine Zuschüsse), z.B. aus speziellen Programmen der KfW, kombiniert werden.

Bei der Ermittlung des förderfähigen Aufwandes ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungs- bzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden.

## **Begriffsdefinition "Modernisierung"**

Unter Modernisierung versteht man die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die -unter Fortbestand der bisherigen Nutzung oder bei Umnutzung entsprechend den Sanierungszielen- den Gebrauchswert der Wohnungen und des Gebäudes nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise:

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes,
- Einbau oder Verbesserung der Haustechnik,
- Erneuerung / Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser),
- Einbau oder Erneuerung der Heizungsanlage,
- Sanitäre Anlagen,
- Schallschutzmaßnahmen,
- Erneuerung der Fenster / Außentüren zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Dämmung,
- Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure),
- Einbau von Wohnungsabschlüssen,
- die Verbesserung der Energieeffizienz im Sinne der geltenden Energiegesetze,
- die Verbesserung des Schallschutzes,
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen.

## **Begriffsdefinition "Instandsetzung"**

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind. Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik,
- Einbau neuer Haustüren,
- Ersatz undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung,
- Ersatz schadhafter Rollläden oder Klappläden,

- Trockenlegung von Wänden und Böden,
- Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen,
- Ausbesserung und Ersatz schadhafte Dachbeläge oder schadhafte Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion.

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

### **Begriffsdefinition "Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)"**

Instandhaltungsmaßnahmen sind z. B.

- Pflege und Unterhaltung der Haustechnik,
- neuer Fassadenanstrich,
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen usw.

Merkmal von Instandhaltungsmaßnahmen ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird. Aus diesem Grund können Instandhaltungsmaßnahmen **nicht** gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil der umfassenden Modernisierung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen. Oder es sind aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich. Eine Förderung als Restmodernisierungsmaßnahme wird im Einzelfall geprüft.

### **Begriffsdefinition " private Ordnungsmaßnahmen"**

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fallen vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen, einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen. Desweiteren gehört zu den Ordnungsmaßnahmen die Neuordnung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Zuschnitts der Grundstücke oder ihrer Erschließung sowie zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände. **Voraussetzung ist, dass die Ordnungsmaßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht.**

### **Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?**

Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich und schließt eine Bezuschussung aus.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert.

Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).

Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht – müssen eingehalten und vorher mit der Stadt bzw. deren Beauftragten (Sanierungsträger, Planer) abgestimmt werden.

### **Fördersätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Die Förderung erfolgt in der Regel durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden gestaffelt nach Baukostenhöhe gefördert:

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 100.000 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag  
20,0 vom Hundert.

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 200.000 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag  
für die ersten 100.000 € 20,0 vom Hundert  
für den Restbetrag 17,5 vom Hundert.

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten über 200.000 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag  
für die ersten 100.000 € 20,0 vom Hundert  
für die zweiten 100.000 € 17,5 vom Hundert  
für den Restbetrag über 200.000 € 15,0 vom Hundert.

### Beispielberechnung:

Gesamtbaukosten	350.000 €
darin enthalten Kosten für Einbauküche	<u>-20.000 €</u>
zuwendungsfähiger Aufwand	330.000 €

### Zuschussberechnung:

20 % aus 100.000 €	20.000 €
17,5 % aus 100.000 €	17.500 €
15 % aus 130.000 €	<u>19.500 €</u>

**Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) 57.000 €**

Der Kostenerstattungsbetrag wird unabhängig vom anerkannten Bauaufwand auf maximal 80.000 € je Gebäude begrenzt.

Baukosten, die weniger als 10.000 € betragen, werden nicht gefördert.

Neubaumaßnahmen sind generell nicht förderfähig.

### Fördersätze für private Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen

Abbruch- und Freilegungskosten werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung entsprechen. In diesen Fällen werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten sowie Freilegungskosten durch Übernahme der nachgewiesenen und als erforderlich anerkannten Kosten **in voller Höhe gefördert**. Für die Bewilligung ist die Vorlage von mindestens 3 Vergleichsangeboten über die Abbruch- und Freilegungskosten erforderlich; berücksichtigt wird das günstigste Angebot.

**Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt.**

### Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrages) oder auf Übernahme von Kosten **besteht nicht**.

## Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Sanierungsverfahrens nach diesen Richtlinien richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Baden-Baden.

## Verfahren

Der Eigentümer eines Gebäudes, welcher Modernisierungsabsichten hat, kann sich beim Sanierungsträger der Stadt Baden-Baden, der GSE, über die Sanierungsziele und Fördermöglichkeiten beraten lassen. In der Regel wird vom Gebäudeeigentümer dazu ein Architekt eingeschaltet, welcher ein Modernisierungskonzept erarbeitet und die notwendige Kostenschätzung dazu erstellt. Sofern eine baurechtliche Genehmigung notwendig ist, wird diese vom Bauherrn über den Architekten beantragt.

Der Sanierungsträger prüft auf Grundlage der Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften, ob die Maßnahme insgesamt oder ggfs. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist. Ist die Förderfähigkeit gegeben, so bereitet der Sanierungsträger einen Modernisierungsvertrag, oder im Falle eines Abbruchs einen Ordnungsmaßnahmenvertrag vor, welcher zwischen der Stadt Baden-Baden und dem Gebäudeeigentümer abgeschlossen wird. Erst nach Abschluss des Vertrages darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden. In dringenden Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden (Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in einem Betrag nach Abschluss der Modernisierung oder ggf. in Form von Abschlagszahlungen entsprechend Baufortschritt. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt bzw. dem Sanierungsträger die Nachweise über die angefallenen Kosten in Form von Rechnungen mit Zahlungsnachweisen im Original vor. Der Sanierungsträger stellt dann die förderfähigen Baukosten und die Höhe der endgültigen Zuwendung fest.

- **Zuschüsse werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen wurde.**
- **Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich, auch im Hinblick auf die Ausstellung von Bescheinigungen für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.**
- **Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen und dem Neuordnungskonzept bzw. dem Rahmenplan (ISEK) entsprechen.**

## **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**

Für die aufgewendeten Baukosten, unabhängig davon, ob bezuschusst oder nicht, kann der Eigentümer nach derzeitigen steuerlichen Vorschriften gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG erhöhte steuerlich Sonderabschreibungen in Anspruch nehmen. Die rechtzeitige Einschaltung eines Steuerberaters wird hierzu empfohlen. Aber auch hierzu muss vorab eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Stadt stellt nach Beendigung der Maßnahme und nach Rechnungslegung mit Zahlungsnachweisen die erforderliche steuerliche Bescheinigung aus. Einzelheiten zum Verfahren sind vor Beginn der Maßnahme mit dem Sanierungsträger der Stadt Baden-Baden, der GSE Baden-Baden mbH, Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden, abzustimmen.

## **Ausgleichsbeträge**

Die Sanierungsmaßnahme „Lichtental“ wird unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Stadt ist daher bei Abschluss der Sanierung gemäß § 154 BauGB verpflichtet Ausgleichsbeträge zu erheben, sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen gutachterlich festgestellt wurden. Der Ausgleichsbetrag entspricht dabei exakt der Wertdifferenz zwischen dem Bodenwert vor Beginn der Sanierung und dem festgestellten Bodenwert nach Abschluss der Sanierung.

Der Ausgleichsbetrag fällt spätestens nach Abschluss der Sanierung in voller Höhe an. Den Eigentümern kann angeboten werden, den Ausgleichsbetrag (ggfs. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) auch vorzeitig abzulösen. Die Stadt kann bei vorzeitiger Ablösung einen Abschlag in Höhe von 10% auf die berechneten Ausgleichsbeträge gewähren.

## **Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat behält sich vor, diese Förderrichtlinien im Laufe des Sanierungsverfahrens entsprechend der Entwicklung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer und entsprechend der Entwicklung des Förderrahmens anzupassen.

Die Förderrichtlinien wurden vom Gemeinderat beschlossen in seiner Sitzung am 22.05.2023.

Baden-Baden, den 23.05.2023

Dietmar Späth, Oberbürgermeister