

**Richtlinie
der Stadt Rastatt
zur Förderung von privaten
Modernisierungs- und Instandsetzungs-
sowie privaten Ordnungsmaßnahmen
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ in Rastatt**

Präambel

Ein wichtiges Ziel eines eingeleiteten öffentlichen Sanierungsverfahrens ist die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse in diesem Gebiet. Um die „Südliche Innenstadt“ insbesondere für Wohnen und Gewerbe/Handel zukunftsweisend attraktiv zu gestalten und den vorhandenen Mängeln entgegenzuwirken, investiert die Stadt Rastatt mit Unterstützung von Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Aktive Stadt und Ortsteilzentren (ASP) im öffentlichen Raum in verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise in die Neugestaltung der oberen Kaiserstraße, des Postplatzes und der Pagodenburanlage.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sollen darüber hinaus aber auch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden zur Aufwertung der Innenstadt beitragen. In Einzelfällen können auch Ordnungsmaßnahmen (Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden) in Betracht kommen. Hierbei sollen auch private Investitionen gefördert werden. Der Erfolg des Sanierungsverfahrens hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer ab.

Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu wecken und zu fördern, gewährt die Stadt Rastatt im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für Erneuerungsgebiete und der zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen (Förderungen). Ebenfalls besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Absetzungen gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) abzüglich der direkten Zuschüsse der Stadt in Anspruch zu nehmen. Dieses Angebot basiert auf der Erkenntnis, dass Sanierungsvorhaben häufig nicht oder nur zum Teil lohnend sind, der Sanierungsaufwand also nur bedingt aus dem sanierten Objekt erwirtschaftet werden kann (z.B. über Miete, Pacht usw.).

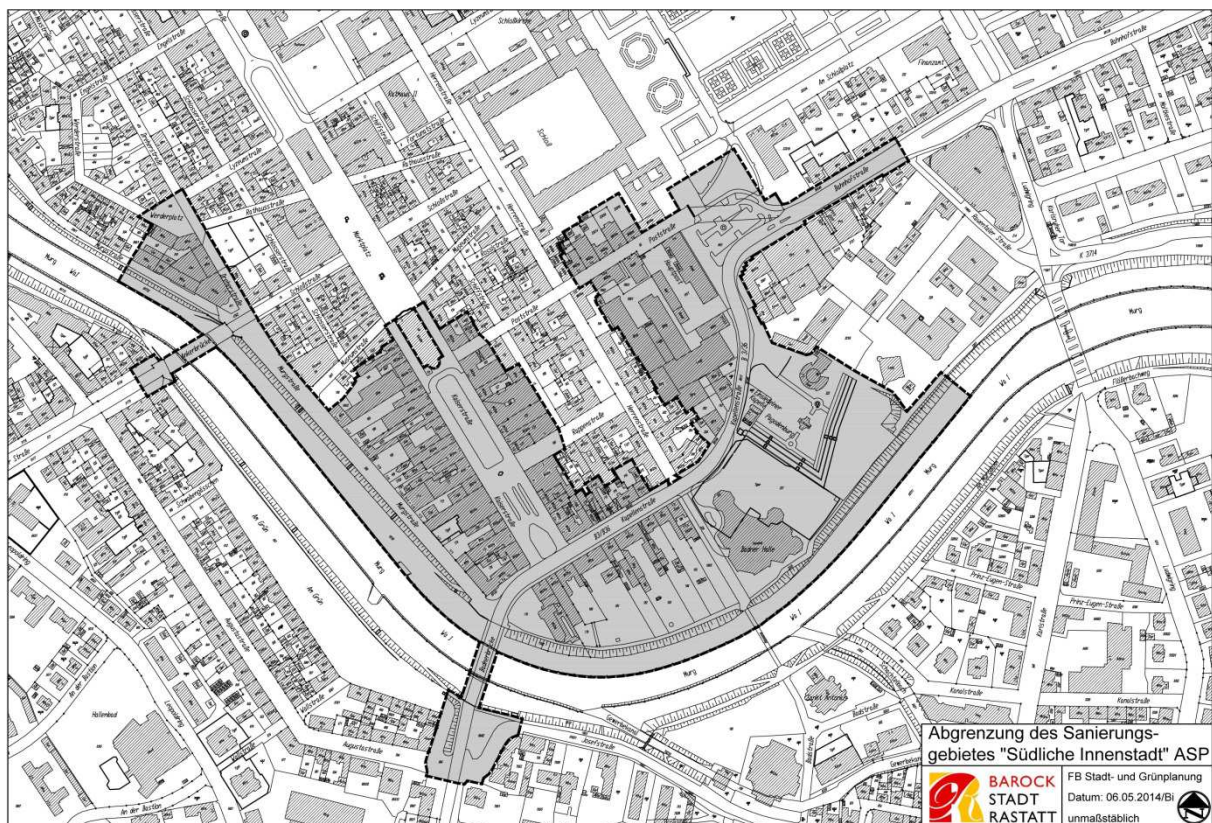
Die Grundlagen für die Gewährung eines Zuschusses sowie der Bescheinigung für die Steuervorteile richten sich im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ nach dem Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 136 bis 164 BauGB, die näheren Bestimmungen nach der Verwal-

tungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg¹ über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)), der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Rastatt (die für das gesamte Erneuerungsgebiet Anwendung findet) sowie die in den Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Feststellungen in der jeweils gültigen Fassung.

Durch diese Richtlinie wird kein Rechtsanspruch auf die Förderung begründet. Sie gibt aber erste Informationen und Hilfestellungen zu dem Geltungsbereich und dem Verfahren der Sanierung in Rastatt.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2014 das Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms ASP ab dem Programmjahr 2014 wie folgt festgelegt:



- (2) Diese Richtlinie gilt ab dem Programmjahr 2014 für das festgelegte Gebiet sowie eventuell im Rahmen des Sanierungsverfahrens künftig erfolgende neue Abgrenzungen.

¹ seit dem 12. Mai 2016 Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg und Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

§ 2 Ziel der Erneuerungsmaßnahme

- (1) Ziel der Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden oder abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen und den Sanierungszielen entsprechen. Hierbei wird zwischen Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen unterschieden.
- (2) Die Umnutzung von Gebäuden fällt unter den Begriff der Erneuerung. Die Kosten der Umnutzung sind förderfähig, sofern diese im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehen.
- (3) Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Deshalb werden in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert, die die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

§ 3 Fördervoraussetzungen

Lage

- (1) Eine finanzielle Förderung kann grundsätzlich nur gewährt werden, wenn sich das Gebäude in dem förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet befindet.

Modernisierungs-/Ordnungsvereinbarung

- (1) Die Empfängerin oder der Empfänger der Förderung (die Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte oder der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte) muss mit der Stadt Rastatt **vor** Baubeginn eine schriftliche Vereinbarung (Modernisierungs- oder Ordnungsvereinbarung) über den Gegenstand, die Art und die Höhe dieser Förderung getroffen haben. Inhaltlich wird gegebenenfalls noch zwischen direkter Förderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG unterschieden.

Maßnahme

- (1) Es muss sich um eine „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ oder eine „Ordnungsmaßnahme“ handeln.
- (2) Das Vorhaben muss umfassend sein, 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“).

- (3) Die Maßnahme muss mit den Sanierungszielen der Vorbereitenden Untersuchung übereinstimmen.
- (4) Die Maßnahmen müssen den Bebauungsplänen, der Gestaltungssatzung Innenstadt und der Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten entsprechen. Dabei ist auch im Einzelfall eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeiten zu beachten.
- (5) Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen in der vereinbarten Frist durchgeführt werden. Die Frist wird in der Vereinbarung festgelegt.

Zeitraum

- (1) Die Durchführung der baulichen Maßnahmen muss ausschließlich im vertraglich vereinbarten zeitlichen Geltungsraum erfolgen. Vor der vertraglichen Vereinbarung dürfen noch keine Aufträge für die Erneuerung vergeben sowie kein Baumaterial gekauft worden sein, da diese Leistungen nicht für die Förderung berücksichtigt werden können.

Kostenrahmen

- (1) Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts stets in einem wirtschaftlich angemessenen Rahmen zu halten. Durch die Vorlage einer Kostenschätzung soll dies vor Beginn der Baumaßnahmen aufgezeigt werden.
- (2) Die zuwendungsfähigen Kosten müssen mindestens 15.000 € betragen.

Doppelförderung

- (1) Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus verschiedenen Förderprogrammen (Doppelförderung) ist ausgeschlossen. Zuwendungen Dritter, insbesondere anderer öffentlicher Zuschussgeber, sind vorrangig einzusetzen.
- (2) Ein KfW-Darlehen schließt eine Förderung nicht aus und kann zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Vorsteuer

- (1) Firmen, die vorsteuerberechtigt sind, müssen ihre Rechnungsbeträge abzüglich Vorsteuer ausweisen.

Sonstiges

- (1) Die Belange von Mietern sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angemessen zu berücksichtigen.
- (2) Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

§ 4 Förderschwerpunkte

- (1) Für das städtebauliche Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ werden Förderschwerpunkte für die Sanierungszuschüsse festgelegt. Diese umfassen insbesondere:
 - die Gestaltung/Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fenster [z.B. schallisierende Fenster], Fassade, Erdgeschosszone/Schaufenster) entsprechend der Gestaltungssatzung Innenstadt
 - barrierefreie Zugänge zu Gebäuden sowie die barrierefreie Modernisierung von Wohnungen
 - Umnutzung leerstehender Ladenflächen in Wohnraum
 - umfassende Erneuerungsmaßnahmen für die nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswerts von Gebäuden

§ 5 Modernisierung

- (1) Unter Modernisierung sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, welche den Gebrauchswert von Wohnungen, Geschäften und Gebäuden nachhaltig erhöhen sowie auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Vorhandene Gebäude sollen an die zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüche angepasst werden. Insbesondere sind damit:
 - Wärmeschutz
 - Schallschutz
 - Neueinbau von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Verbesserung eines Wohnungszuschnittes
 - Belichtung und Belüftung
 - Beheizung
 - äußeres Erscheinungsbild
 - Energieversorgung und –einsparung
 - Fassadenneugestaltung mit Dämmung
 - Fenster

gemeint.

- (2) Modernisierungsmaßnahmen können z.B. auch den Anbau an ein Wohngebäude umfassen, wenn hierdurch der Wohnungszuschnitt verbessert wird.
- (3) Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

§ 6 Instandsetzung

- (1) Eine Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. 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).
- (2) **Instandhaltung** ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind **nicht** förderfähig.

§ 7 Unterlassene Instandsetzung

- (1) Gemäß § 177 Abs. 4 BauGB sind die Anteile für die unterlassene Instandsetzung von den Gesamtkosten abzuziehen.
- (2) Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten/förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandsetzung werden im Regelfall 20 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden erforderlichenfalls - unter Mitwirkung eines externen Beraters der Stadt Rastatt - ermittelt.

§ 8 Ordnungsmaßnahmen

- (1) Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Erneuerungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.
- (2) Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.:
 - die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
 - Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
 - Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials

- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten)
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

§ 9 Nicht förderfähige Maßnahmen

- Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden
- die Kosten für Baumaterial etc., das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung liegt. So können z.B. Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z.B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören ebenfalls Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Gebäude, deren Restnutzungsdauer nach Durchführung der Sanierungsarbeiten nicht noch mindestens 30 Jahre gewährleistet ist
- Neubaumaßnahmen, Aufstockungen, Außenanlagen, Stellplätze sowie öffentliche Gebühren und Entgelte (z.B. Schornsteinfeger)
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen (§ 6 Abs. 2) sind nicht förderfähig

§ 10 Höhe der Förderung

- (1) Die Höhe des Förderbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:
- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt von der Stadt Rastatt aus für notwendig erachtet wird)
 - Berechnung der förderfähigen Kosten auf Basis von Angeboten für die einzelnen Gewerke der betroffenen Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten oder einer Kostenberechnung nach DIN 276.
 - für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens drei Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

(2) Bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden folgende Höchstsätze zu Grunde gelegt:

- 30 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist
- 35 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Denkmalschutz)
- 20 % der förderfähigen Aufwendungen für private Ordnungsmaßnahmen

§ 11 Obergrenze der Förderung

- (1) Als Obergrenzen der Förderung werden festgelegt:
eine Pauschale von 10.000 EUR je Gebäude sowie zusätzlich 5.000 EUR je Wohnung/je gewerblich genutzter Räumlichkeit, insgesamt jedoch nicht mehr als die Grundstücksobergrenze von 30.000 EUR.
- (2) Für Gebäude von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Denkmalschutz) erhöht sich die Grundstücksobergrenze auf 35.000 EUR .
- (3) Im Falle einer Förderung von mehreren Gebäuden auf einem Grundstück, gelten als Obergrenze der Förderung ebenfalls 30.000 EUR bzw. 35.000 EUR je Grundstück.
- (4) Bei privaten Ordnungsmaßnahmen beträgt die Grundstücksobergrenze 25.000 EUR.
- (5) Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn max. 8,00 EUR zulässig sind.

§ 12 Förderung durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Nach § 7 h EStG bei vermieteten Objekten im 1. bis 8. Jahr jeweils zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr jeweils zu 7 % bzw.
 - gemäß § 10 f EStG bei selbstgenutzten Objekten im 1. bis 10. Jahr jeweils zu 9 %.
- (1) Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch die Stadt Rastatt die für eine erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit erforderliche Bescheinigung ausgestellt. Voraussetzung ist u.a. der **vor** der Maßnahme vorgenommene Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Rastatt.
- (2) Die Stadt Rastatt stellt zwar die erforderlichen Bescheinigungen aus, nimmt jedoch keine Rechtsberatung wahr. Bei Fragen ist das zuständige Finanzamt zu kontaktieren.

§ 13 Empfängerin oder Empfänger der Förderung

- (1) Empfängerin oder Empfänger der Förderung ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer, -teileigentümerin oder -teileigentümer beziehungsweise die oder der Erbbauberechtigte.

§ 14 Verpflichtungen des Eigentümers

- (1) In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:
- die Modernisierung in der vereinbarten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
 - die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
 - die geförderten Räumlichkeiten/das geförderte Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instandzusetzen

§ 15 Abrechnung

- (1) Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten:
- Es müssen geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beigelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
 - Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.
 - Es erfolgt eine Abnahme der durchgeführten Maßnahmen durch die Stadt Rastatt bzw. einen Beauftragten.

§ 16 Geltungsdauer

- (1) Die Richtlinie tritt mit Ablauf des Bewilligungszeitraumes des aktuellen Zuwendungsbescheids des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) „Südliche Innenstadt“ außer Kraft. (Bewilligungszeitraum bis Ende 2020)

§ 17 Verfahren

- (1) Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf besteht und die nach den Zielen der Stadt erhalten bleiben sollen, können sich von der Stadt und vom Sanierungsberater, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH **kostenlos** über die Fördermöglichkeiten für ihr Objekt beraten lassen. Die Beratung hat das Ziel, aufzuzeigen, wie die von der Stadt angestrebten Sanierungsziele durch geeignete Maßnahmen erreicht werden können.

- (2) Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsträger eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten, der Zuschuss nach Maßgabe dieser Richtlinien sowie der Durchführungszeitraum festgelegt werden. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
- (3) Erst nach Abschluss der Vereinbarung darf mit den Erneuerungsarbeiten begonnen und Aufträge vergeben werden (ausgenommen notwendige Planungsleistungen in Abstimmung mit der Stadt).
- (4) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in Form von Abschlagszahlungen entsprechend dem Fortschritt der Erneuerungsmaßnahme. Nach Abschluss der Maßnahme hat der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vorzulegen. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

§ 18 Schlussbemerkungen

- (1) Die Verwaltung ist berechtigt, bei Erreichen des in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zu den Fördermitteln nach ASP genannten Betrags keine weiteren Sanierungszuschüsse mehr zu gewähren.
- (2) Sollte durch veränderte Rahmenbedingungen diese Richtlinie betroffen sein, kann diese Richtlinie entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus behalten sich der Gemeinderat und die Verwaltung vor, entsprechende Anpassungen auch in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern (im Erneuerungsgebiet insgesamt) vorzunehmen.

§ 19 Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt am 01.12.2016 in Kraft und ersetzt die Richtlinie mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2014.

Rastatt, den 28.11.2016

Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

Fragen/Beratungsbedarf

Stadt Rastatt
Fachbereich
Stadt- und Grünplanung
Fachbereichsverwaltung
Herrenstraße 15
76437 Rastatt
Telefon: 07222 972-4060
Fax: 07222 972-4099
E-Mail: Innenstadtsanierung@rastatt.de

Sanierungsträger

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg
Tel.: 0761 21723125
Herr Hecker
E-Mail: roland.hecker@lbbw-im.de