

Stadt Lörrach

Richtlinien zur Förderung der Sanierung privater Gebäude im Sanierungsgebiet „Baumgartnerstraße“

A. Allgemeines

Ein Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Baumgartnerstraße“ der Stadt Lörrach ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Erneuerung von Gebäuden im Sanierungsgebiet.

Die Sanierung privater Gebäude kann im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel auf der Grundlage einer zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt **vor Beginn einer Baumaßnahme** schriftlich abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B. Förderrechtliche Grundlagen

Die Förderung der Erneuerung privater Gebäude richtet sich nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage) ersichtlich.

Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen spätestens bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes für Finanzhilfen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg durchgeführt und abgerechnet sein. Nach dem bisher vorliegenden Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg läuft der Sanierungszeitraum bis 31.12.2017.

C. Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Abschluss eines Vertrages über die Erneuerung-/Modernisierung des Gebäudes zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen; **Maßnahmen, die vor Abschluss des Vertrages begonnen wurden, sind nicht förderfähig.**
- Die Kosten für die Erneuerungsmaßnahme müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.
- Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenpaket, also eine durchgreifende/umfassende Erneuerung. Der Zustand des Gebäudes soll nach der Erneuerung nahezu einem Neubau entsprechen. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z.B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht.
- Nicht zuwendungsfähig sind Instandhaltungsmaßnahmen, es sei denn, sie sind Teil einer Erneuerung. **Instandhaltung** ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.
- Möglich ist die Förderung einzelner Gewerke nur dann, wenn das Gebäude ansonsten dem anzustrebenden Zustand bereits entspricht („Resterneuerungsmaßnahme“).
- Kann eine Erneuerungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm bezuschusst werden, kommt eine Zuwendung aus Städtebaufördermitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch in der Regel möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Erneuerung zu beziehen (z.B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).
- Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist besonders Rechnung zu tragen. Das Vorhaben muss den aktuellen Anforderungen über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden entsprechen. Die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung sind einzuhalten. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine energetische Bewertung des Gebäudes und der Heizungsanlage vorzulegen.

- Die erneuerungsbedingten förderfähigen Kosten müssen mindestens 10.000,00 Euro betragen.
- Sonstige Genehmigungserfordernisse (insbesondere sanierungs-, bau- und denkmalsschutzrechtliche) sind zu beachten und die vertraglichen Bedingungen und sonstigen rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erneuerungsmaßnahme einzuhalten.
- Die Außengestaltung des Gebäudes mit Grundstück – insbesondere der Fenster, des Daches incl. Dachaufbauten, der Farbgebung, evtl. Werbeanlagen, der Einfriedungen, der Gestaltung der Außenanlagen – ist im Einvernehmen mit der Stadt auszuführen.
- Von einer Dämmung der Außenfassade wird abgesehen, wenn hierdurch die schützenswerte historische Bausubstanz oder das zu erhaltende Stadt- und Straßenbild nachteilig verändert werden würde.

Falls von einer Dämmung der Außenfassade abgesehen wird, ist die Dämmung der Außenwände im Gebäudeinneren vorzunehmen. Auf eine Innendämmung kann verzichtet werden, wenn schwerwiegende Gründe dagegen sprechen. Hierzu sind insbesondere bauphysikalische Gründe (z.B. Feuchtigkeit, Schimmelbildung) oder wirtschaftliche Gründe (z.B. vermietete Wohneinheiten) zu nennen.

D. Art und Höhe der Förderung

1. Die Stadt fördert die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird in einer zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließenden Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt. Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist, dass die zur Sicherung der Sanierungsziele und -zwecke in der Vereinbarung auferlegten Pflichten eingehalten werden. Zur Absicherung dieser Verpflichtungen behält sich die Stadt für gravierende Vertragsverletzungen einen bedingten Rückerstattungsanspruch vor.
2. Es gilt ein Fördersatz von 20 % der förderfähigen Kosten.

Der maximale Zuschuss je Gebäude einschließlich dazugehöriger Nebengebäude beträgt 10.000,00 Euro.

Soll in Einzelfällen ein höherer Zuschuss gewährt werden, insbesondere bei Gebäuden, die wegen ihrer besonderen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), entscheidet darüber der Stadtrat.

3. Die Förderung der notwendigen Erneuerungskosten erfolgt höchstens für eine Ausstattung der Nutzungseinheiten, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind und bei Wohnnutzung einen Standard in Anlehnung an den Standard im sozialen Wohnungsbau nicht überschreiten. Eine höherwertige Ausstattung ist zugelassen, wenn die Mehrkosten allein vom Eigentümer getragen werden.
4. Arbeitsleistungen des Bauherrn werden nicht gefördert.

E. Wesentliche Verpflichtungen des Eigentümers

In der Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer insbesondere

- die Erneuerung in der vertraglich festgelegten Art, Zeit und Umfang durchzuführen und über die für die Erneuerungsmaßnahme entstandenen Kosten innerhalb der vereinbarten Frist Rechnung zu legen,
- dass der Mietzins für die erneuerten Nutzungseinheiten auf die Dauer von 10 Jahren ab Schlusszahlung des Zuschusses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf und
- keine Umnutzung (Zweckentfremdung) der geförderten Räume innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Baumgartnerstraße" vorzunehmen.

F. Zuständigkeiten

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen sind die Organe der Stadt Lörrach entsprechend den in der Hauptsatzung festgelegten Sätzen über die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln. Dies gilt auch für Ausnahmen von diesen Richtlinien.

G. Verfahren

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf besteht und die nach den Erneuerungszielen 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.

Die Höhe des voraussichtlichen, maximalen Förderbetrages wird ermittelt auf der Grundlage des vom Eigentümer bzw. des vom Eigentümer auf seine Kosten beauftragten Architekten erstellten detaillierten Maßnahmenprogramms mit Kostenermittlung für die durchzuführenden Maßnahmen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsträger eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss nach Maßgabe dieser Richtlinien festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.

Erst danach darf mit den Erneuerungsarbeiten begonnen werden.

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.

H. Steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet

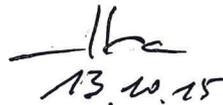
Nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz in der geltenden Fassung bestehen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist ebenfalls der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt **vor Baubeginn**.

Ob die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Einzelfall Anwendung finden können, ist vom Eigentümer mit dessen Steuerberater und/oder dem zuständigen Finanzamt abzuklären.

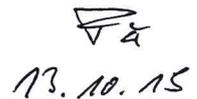
Lörrach, den 12.10.2015



.....
Unterschrift Oberbürgermeister



13.10.15



13.10.15

Auskünfte erhalten Sie bei:

**Planungs- und
Genehmigungsfragen**

**Durch die
Stadt Lörrach**

Fachbereich Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Luisenstr. 16
79539 Lörrach
Herr Färber
Telefon 07621/415-513
E-mail: s.farber@loerrach.de

Fragen zur Förderung

**Durch den Sanierungsträger
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH**

Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm
Herr Weikert
Telefon 0731/602896-25
E-mail: horst.weikert@lbbw-im.de