

## **Sanierung „Innenstadt VI“ in Bad Saulgau**

### **Fördermöglichkeiten für Private**

Im Rahmen der Durchführung der o.g. Erneuerungsmaßnahme in Bad Saulgau werden zur Aufwertung des Sanierungsgebiets auch Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangige Ziele der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen sind die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, die Neuschaffung von Wohnraum, die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands, die Qualifizierung des Stadtbilds und die Belebung der Innenstadt. In Einzelfällen kann dies auch durch den Abbruch und den Ersatzneubau von Gebäuden erzielt werden. Private Sanierungsmaßnahmen sollen deshalb auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Die für die Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Mittel sind Teil der Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP). Die verbindliche Rechtsgrundlage für den Einsatz der Fördermittel im Sanierungsgebiet stellen die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes dar.

### **Begriffsdefinitionen vorab**

**Gesamtmodernisierung:**

Bauliche und energetische Maßnahmen, die im Rahmen einer umfassenden Modernisierung dafür sorgen, dass die Wohneinheit/Gewerbereinheit auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und die Wohneinheit/Gewerbereinheit in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

**Restmodernisierung:**

Bauliche und energetische Maßnahmen an bereits teilweise sanierten Wohneinheiten/Gewerbereinheiten, die dafür sorgen, dass Restmischstände behoben werden und die Wohneinheit/Gewerbereinheit auf einen zeitgemäßen Stand gebracht wird, sodass in den nächsten ca. 30 Jahren voraussichtlich keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und sie in diesem Zeitraum zweckmäßig genutzt werden kann.

# **Fördertatbestände**

Private Eigentümer können für die folgenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt VI“ einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln erhalten.

## **I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten**

Zuwendungsfähig sind Gesamtmodernisierungen und Restmodernisierungen von Wohneinheiten (z.B. Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung).

## **II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden**

Zuwendungsfähig sind bauliche und energetische Maßnahmen, die zur Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in privaten Bestandsgebäuden dienen (z.B. Umnutzung oder Dachgeschossausbau). Die neugeschaffenen Wohneinheiten müssen so hergestellt werden, dass eine zeitgemäße und zweckmäßige Nutzung in den nächsten ca. 30 Jahren gewährleistet ist und in dem entsprechenden Zeitraum keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind.

## **III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude**

Zuwendungsfähig im Einzelfall sind Gesamtmodernisierungen und Restmodernisierungen von gewerblich genutzten Gebäuden. Voraussetzung für die Zuwendungsfähigkeit ist, dass das entsprechende Gewerbe als zuträglich für die Aufwertung und Belebung der Innenstadt oder für die Sicherung der örtlichen Nahversorgung angesehen wird.

## **IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden**

Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen, die dazu dienen, ein Bestandsgebäude untergeordnet zu erweitern (z.B. Aufstockung, Anbau). Eine untergeordnete Erweiterung liegt nur dann vor, wenn der Anbau weniger als 50 % der Kubatur und gleichzeitig weniger als 50 % der Nutzfläche des ursprünglichen Bestandsgebäudes ausmacht.

## **V. Gebäudeabbrüche**

Zuwendungsfähig sind Gebäudeabbrüche im Sanierungsgebiet, sofern diese den Sanierungsziele der Stadt nicht entgegenstehen. Ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Geschäftsgebäude ist nur zuwendungsfähig, sofern der Grundstückseigentümer sich vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, entstehende Baulücken innerhalb einer festgesetzten Frist im Sinne einer flächensparsamen Nachverdichtung neu zu bebauen. Die Neubebauung ist mit Blick auf das Nutzungskonzept sowie sämtliche außenwirksamen Aspekte mit der Stadt vor Vertragsabschluss und vor Einreichung des entsprechenden Baugesuchs abzustimmen und festzulegen.

Ersatzlose Gebäudeabbrüche sind nur in Ausnahmefällen, sofern das freigelegte Grundstück entsprechend den städtischen Sanierungszielen gestaltet und genutzt wird, möglich. Bei Ersatzlosen Abbrüchen ist eine explizite Einzelfallentscheidung des Gemeinderats mit Festlegung des jeweiligen Fördersatzes und Deckelbetrags notwendig.

## Allgemeine Fördervoraussetzungen:

- Die geförderte Maßnahme muss den Sanierungszielen der Stadt entsprechen.
- Es müssen noch Förder- und Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- Vorhaben mit Gesamtkosten unterhalb der Bagatellgrenze von 15.000 € werden nicht bezuschusst
- Wenn mit Bezug auf ein Gebäude mehrere der oben genannten Fördertatbestände zutreffen, können die entsprechenden Zuschüsse kombiniert werden. Durch die untergeordnete Erweiterung eines Bestandsgebäudes geschaffene Wohn- oder Gewerbeeinheiten nach Ziffer IV werden jedoch nicht zusätzlich als neugeschaffene Wohneinheiten in Bestandsgebäuden nach Ziffer II bezuschusst.
- Maßnahmen nach Ziffer I bis IV sind nur zuwendungsfähig, wenn die entsprechende Einheit bzw. das entsprechende Gebäude nach Durchführung der Maßnahme über eine adäquate Wärmedämmung verfügt und ggf. bestehende Ölheizungen und Nachtspeicheröfen durch zukunftsfähige Alternativen ersetzt wurden.
- Vor Vergabe der Bauleistungen oder Einkauf von Material für Maßnahmen nach Ziffer I bis IV muss zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden die fachmännisch erstellte gewerkeweise Gesamtkostenschätzung eines bauvorlageberechtigten Planers oder gültige Handwerkerangebote für alle beteiligten Gewerke benötigt.
- Bei Maßnahmen nach Ziffer III und nach Ziffer IV b. kann der Fördersatz von 20 % auf 35 % und der Deckelbetrag von 50.000 € auf 70.000 € (III a., IV b.) bzw. von 25.000 € auf 40.000 € (III b.) erhöht werden, sofern der Eigentümer einer fünfjährigen Deckelung der Höhe der Nettogewerbemiete bzw. Nettogewerbepacht auf das Bestandsniveau zustimmt. Falls die Gewerbeeinheit zum Förderzeitpunkt leersteht oder durch Erweiterung neu geschaffen werden soll, ist stattdessen eine auf fünf Jahre befristete Deckelung der Nettogewerbemiete bzw. Nettogewerbepacht auf 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vereinbaren, um die obengenannte Erhöhung der Förderung zu erzielen.
- Vor Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen muss zwischen Eigentümer und Stadt ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen werden, in dem Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, etc. festgelegt werden. Der Eigentümer hat sich mit Blick auf ein zu förderndes Abbruchvorhaben im Sanierungsgebiet an das Ausschreibungs- und Vergaberecht für kommunale Bauleistungen zu halten. Bei Abbruchvorhaben unterhalb der gültigen maximalen Wertgrenze für freihändige Vergaben sind drei vergleichbare gültige Abbruchangebote verschiedener Abbruchunternehmen bei der Gemeinde vorzulegen.
- Ein Verstoß gegen geltende Gesetze (z.B. GEG, EWärmeG, KSG BW, BauGB, LBO, DSchG BW etc.) im Zusammenhang mit der Durchführung der geförderten Maßnahme führt zum Verlust der gewährten Fördermittel. Bereits ausbezahlte Zuschüsse müssen durch den Eigentümer erstattet werden.
- Die Außengestaltung des Gebäudes ist mit der Stadt bzw. der KE abzustimmen. Nach Außen wirksame bauliche Maßnahmen aller Art müssen stadtbildgerecht ausgeführt werden.

## Höhe der Zuschüsse:

### I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten

#### a. Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten

Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 50.000 € je Wohneinheit

#### b. Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten:

Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 25.000 € je Wohneinheit

### II. Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden:

Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 50.000 € je Wohneinheit

### III. Modernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude

#### a. Gesamtmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:

Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 50.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude

Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m<sup>2</sup> aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

#### b. Restmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude:

Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 25.000 € je gewerblich genutztem Bestandsgebäude

Wenn ein Gebäude nur in Teilen gewerblich genutzt wird, ist die gewerblich und sonstig genutzte Fläche nach m<sup>2</sup> aufzuteilen und die entsprechenden Fördersätze und Deckelbeträge gelten für den jeweiligen Flächenanteil.

### IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden

#### a. Erweiterung von Wohngebäuden

Fördersatz: 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Wohneinheit

#### b. Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude

Fördersatz: 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten  
Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Gewerbeeinheit

### V. Gebäudeabbrüche

#### a. Gebäudeabbruch bei anschließender Bebauung mit Wohn-/Geschäftsgebäude

Fördersatz: 80 % des günstigsten Vergleichsangebots  
Deckelbetrag: max. 80.000 €

#### b. Ersatzloser Gebäudeabbruch (nur in Ausnahmefällen)

Fördersatz: 50 % des günstigsten Vergleichsangebots  
Deckelbetrag: max. 30.000 €

**Es gilt eine generelle Zuschussobergrenze von 150.000 € pro Gebäude.**

**Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.**

## Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Modernisierungskosten, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können ggf. gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich abgesetzt werden:

- § 7h EStG (bei vermieteten oder betrieblich genutzten Wohnungen / Gebäuden):  
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der von der Stadt bescheinigten Kosten.
- § 10f EStG (bei Eigennutzung zu Wohnzwecken):  
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Kosten.

Einzelheiten hierzu sind vom Eigentümer mit seinem Steuerberater und / oder dem zuständigen Finanzamt zu klären.

Voraussetzung für die Ausstellung einer entsprechenden Steuerbescheinigung durch die Stadt ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer vor Beauftragung der steuerlich geltend zu machenden Leistungen.

Aufwendungen für die Neuschaffung von Wohn- und Gewerbeeinheiten in Bestandsgebäuden, und für die Erweiterung von Bestandsgebäuden werden nicht steuerlich bescheinigt.

## Abrechnung

Die Abrechnung der Fördermittel erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise darzulegen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden.

Eigenleistungen werden in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis max. 15 % der berücksichtigungsfähigen Fremdleistungskosten anerkannt. Voraussetzung ist die vollständige Buchführung der erbrachten Eigenleistung.

Gebäuderestwerte werden im Zusammenhang mit der Förderung von Abbruchvorhaben nicht erstattet. Die Auszahlung des Abbruchzuschusses erfolgt zu 50 % nach vollständiger Freilegung des Grundstücks und zu 50 % nach bezugsfertiger Herstellung der vereinbarten Neubebauung.

Die Auszahlung der gewährten Fördermittel für neugeschaffene Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt erst nach Nachweis des Erstbezuges.

Ist der Eigentümer mit Blick auf das geförderte Vorhaben vorsteuerabzugsberechtigt, werden nur Nettokosten gefördert.

Der Eigentümer ist verpflichtet, sämtliche weiteren für das bezuschusste Vorhaben in Anspruch genommenen Förderungen anderer Stellen gegenüber der Stadt und der KE auf eigene Initiative baldmöglichst offenzulegen.

Ggf. in Anspruch genommene Zuschüsse und Tilgungszuschüsse anderer Stellen (z.B. von BAFA, KfW, Denkmalschutz) werden von den berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung abgezogen. Zinsvergünstigte Darlehen und Kredite anderer Stellen (z.B. KfW) sind mit der Städtebauförderung kompatibel und haben keine Auswirkung auf die Höhe des gewährten Zuschusses.

## **Beispiele für förderfähige Maßnahmenbestandteile von Gesamt- und Restmodernisierungen:**

- Dachdämmung
- Dämmung der Außenwände
- energetisch bedingter Fenstertausch
- Austausch der Heizung zugunsten einer zukunftsfähigen Heizungsform
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Trockenbaumaßnahmen zur Verbesserung von Wohnungszuschnitten
- Neuverputz und Neuanstrich der Fassade
- Malerarbeiten an den Innenwänden
- Austausch der Bodenbeläge
- Planungsleistungen (Architekt, Energieberater)
- etc.

## **Nicht förderfähig sind insbesondere:**

- Teilmodernisierungen
- Luxusmodernisierungen
- Ausstattung und Möblierung
- Einbauküchen
- Maßnahmen an Außen- oder Freianlagen
- Lampen und Leuchtmittel
- Wiederverwertbares Werkzeug
- Smart-Home-Ausstattung

## **Ansprechpartner**



Stadtverwaltung Bad Saulgau  
Fachbereich 3. Planen und Bauen  
Herr Seitz  
Tel. +49 7581 207-310  
E-Mail: benjamin.seitz@bad-saulgau.de

## **LB≡BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

Sanierungsbetreuer:  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)  
Herr El Bargui, Projektleiter  
Tel. +49 731 602896-22  
E-Mail: junes.el\_bargui@lbbw-im.de