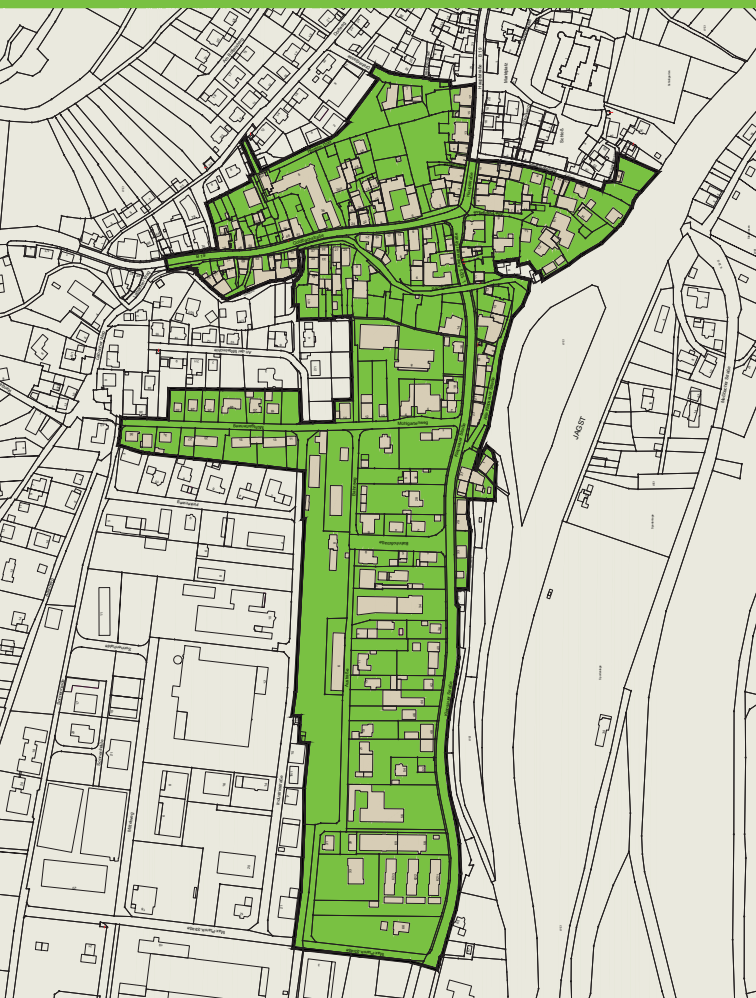
Dörzbach

Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme

»ORTSKERN II - BAHNHOFSAREAL«

Infobroschüre zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen



1. Vorbemerkung

Die Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden bzw. die Neuordnung privater Grundstücke nehmen im Sanierungskonzept der Gemeinde Dörzbach einen maßgeblichen Stellenwert ein.
Mit dieser Infobroschüre möchten die Gemeinde Dörzbach und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH nochmals auf die einmalige Gelegenheit der Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen aufmerksam machen.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Einblick in die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Förderung privater Vorhaben geben.
Interessierte Eigentümer können sich selbstverständlich jederzeit individuell – idealerweise im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des betroffenen Gebäudes – beraten lassen. Entsprechende Kontaktdaten finden Sie am Schluss der Broschüre.

Die Gemeinde Dörzbach würde sich freuen, wenn möglichst viele Eigentümer mit geeigneten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung in Dörzbach beitragen würden.
Formale Voraussetzungen

2. Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

Es können grundsätzlich nur Erneuerungsvorhaben gefördert werden, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen und für deren Durchführung vor Maßnahmenbeginn zwischen Eigentümer und Gemeinde eine „Modernisierungsvereinbarung“ geschlossen wurde.

Inhaltliche Voraussetzungen
Das geplante Vorhaben muss grundsätzlich im Einklang mit den Entwicklungs- und Erneuerungszielen der Gemeinde Dörzbach stehen.
Außerdem muss die geplante Maßnahme den Tatbestand einer umfassenden und nachhaltigen Erneuerung erfüllen – d. h. das Vorhaben muss geeignet sein, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen. Grundsätzlich nicht förderfähig sind punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie turnusmäßige Unterhaltungsarbeiten und Renovierungen.

Gestalterische Voraussetzungen
Mit Blick auf die Ortsbildgestaltung ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen. Frühzeitig vor Maßnahmenbeginn hat deshalb eine Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde bzw. deren Beauftragten zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang festgelegten konzeptionellen, gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben sind ein fester Bestandteil der zwischen Eigentümer und Gemeinde zu schließenden Modernisierungsvereinbarung.

3. Welche Maßnahmen (Auswahl) sind förderfähig?

Die folgende Aufstellung nennt einige (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) Beispiele förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen.

- **Haustechnische Verbesserungen**
  z. B. Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Einbau oder Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen
- **Wohntechnische Verbesserungen**
  z. B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- **Bautechnische Verbesserungen**
  z. B. Maßnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Isolierung des Daches, Einbau neuer Fenster

4. Wie errechnet sich die Förderung?

Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen – d.h. nicht rückzahlbaren Zuschusses.
Unterhalb einer Grenze in Höhe von **100.000 €** der als Erneuerungsaufwand anerkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote **20 %**.
Für alle anerkennungsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zu einer Höhe von **200.000 €** auf **25 %**.
Für alle über dieser Höhe von **200.000 €** bis zur festgelegten Obergrenze von **400.000 €** liegenden anerkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die Förderquote **10 %**.

Zur Veranschaulichung sind die zur Berechnung des Zuschusses heranzuziehenden Förderquoten in der nachfolgenden Aufstellung nochmals in der Übersicht dargestellt:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten (Obergrenze 400.000 €)	Zuschussquote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 400.000 €	
bis 100.000 €	20 %	100.000 € x 20 % =	20.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	25 %	100.000 € x 25 % =	25.000 €
über 200.000 € bis 400.000 €	10 %	200.000 € x 10 % =	20.000 €
		Gesamtzuschuss = Zuschussobergrenze	65.000 €

Unterhalb einer Bagatellgrenze der anerkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von **25.000 €** kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht!

Eigenleistungen können im Umfang bis maximal **15 %** der sonstigen, durch Rechnungen belegten Kosten (i.d.R. Handwerker- und Materialkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunde mit **9,00 €** bewertet wird.

Rechenbeispiel:
Fremdkosten (Material- und Handwerkerkosten) **50.000 €**
mögliche Eigenleistungen **7.500 €**

entspricht ca. **833** anerkennungsfähigen Stunden

5. Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

In die Überlegung zur Finanzierung eines Erneuerungsvorhabens ist neben der direkten Förderung (Bezuschussung) die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung der Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, einzubeziehen.

§ 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):
Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Gemeinde und Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung der bescheinigten Herstellungskosten übernehmen.

Vor der Modernisierung

nachher

6. Wie ist der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme?

Die geplante Maßnahme ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Sanierungsberater der Gemeinde Dörzbach, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, abzustimmen.

Daher ist es wichtig, dass der Eigentümer rechtzeitig mit der Gemeinde oder direkt mit der Landsiedlung Kontakt aufnimmt.
Im ersten Schritt wird dann bei einem gemeinsamen Ortstermin der Umfang und die Ausführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erörtert und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wird schließlich auf der Basis von Kostenvoranschlägen bzw. einer fachgerecht ermittelten Maßnahmen- und Kostenaufstellung zwischen Eigentümer und Gemeinde eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung geschlossen. Hier werden unter anderem der Maßnahmenumfang, die Einzelheiten der Maßnahmendurchführung sowie die Höhe der zu erwartenden Förderung festgelegt.

In die Förderung können nur Maßnahmen einbezogen werden, die im Rahmen dieser Modernisierungsvereinbarung schriftlich vereinbart wurden. Für Maßnahmen, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt bzw. begonnen wurden, kommt eine Förderung nicht mehr in Betracht!

Der Eigentümer kann bereits während der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme Abschlagszahlungen abrufen.
Der Sanierungsberater betreut die Maßnahme während der Laufzeit, überprüft die eingereichten Rechnungen und errechnet die jeweiligen Zuschuss-(Teil-)Beträge.

Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

7. Was geschieht, wenn mein Gebäude nicht mehr modernisierungsfähig bzw. -würdig ist?

In diesem Fall fördert die Gemeinde Dörzbach die Grundstücksfreimachung (Abbruchmaßnahmen). Die Entschädigung beträgt **80 %** der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten, bis zu einer Höchstgrenze von maximal **50.000 €**.
Der Gebäuderestwert wird nicht gefördert.
Eine Förderung der Neubebauung ist im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung ausgeschlossen.

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Dörzbach erfolgen muss. Ebenso ist dies auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen begrenzt.
Bei allen nicht im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

Vor der Modernisierung

nachher

Hier können sich interessierte Eigentümer beraten lassen:

Steffen Moninger
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon 0711 6677-3219
steffen.moninger@landsiedlung.de
www.landsiedlung.de

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Claudia Konrad
Bürgermeisteramt Dörzbach
Marktplatz 2
74677 Dörzbach
Telefon 07937 9119-12
claudia.konrad@doerzbach.de
www.doerzbach.de

Gemeinde Dörzbach

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN