



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0561
	Verantwortlich:	Dez. 6
Überarbeitung/Neufassung der Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	13.09.2018	6		X	
Gemeinderat	18.09.2018	14	X		

Beschlussantrag

Ab 1. Oktober 2018 kommen die neuen Förderrichtlinien zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten zur Anwendung. Ausgenommen hiervon sind die Alt-Gebiete Mühlburg, Rintheimer Feld und Alter Schlachthof (Stadtumbaugebiet).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Das Gesamtbudget von maximal 1.000.000 Euro/Jahr über alle Sanierungsgebiete wird dadurch nicht beeinflusst Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Die Förderrichtlinien für private Modernisierungen in den Sanierungsgebieten wurden mit Stand vom Juli 2014 bzw. für die eher dörflich geprägten Sanierungsgebiete mit Stand vom Januar 2016 überarbeitet. Eine bisherige Trennung zwischen den eher innenstadtnahen Gebieten und den eher dörflich geprägten Gebieten wurde erforderlich, da mit Durlach-Aue erstmals ein solches Gebiet im Bereich der Stadt als Sanierungsgebiet beschlossen wurde. Nunmehr werden die zugrunde liegenden Förderkriterien möglichst auf eine einheitliche Basis gestellt und für die Anwendung in allen Sanierungsgebieten (außer Alt-Gebiete) überarbeitet. Im konkreten Einzelgebiet wird es auch weiterhin möglich sein, gebietsspezifische Modifizierungen zu berücksichtigen, die dann in den Erläuterungen zum jeweiligen Satzungsbeschluss für das Gebiet mit dargestellt werden.

Die wesentlichste Änderung ist eine Vereinheitlichung des Fördersatzes von bisher 25 oder 35 Prozent auf einheitlich 35 Prozent der förderfähigen Maßnahmen. Die bisherige Differenzierung war durch den Erreichungsgrad verschiedener Effizienzhauslevels bei den Modernisierungen in den Sanierungsgebieten begründet. Diese Differenzierung wird mit den neuen Förderkriterien aufgegeben, so dass die Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung im Vordergrund steht und nicht zu sehr die tatsächliche Erreichung eines höherwertigen Effizienzhauslevels. Damit ist gewährleistet, dass in den Sanierungsgebieten tatsächlich Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt werden und in Einzelfällen die Eigentümer nicht durch überhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz abgehalten werden und dann gar keine Maßnahmen durchgeführt werden.

Neben dieser Änderung wird nunmehr in die Förderrichtlinien auch eine Beschränkung des Baujahrs der maximal förderfähigen Gebäude aufgenommen. Alle Gebäude, die bis Baujahr 1994 errichtet wurden, können ggf. in den Genuss einer Förderung in den Sanierungsgebieten kommen. Der bisherige Schwerpunkt der Förderung der Modernisierung von Wohnraum wurde mit Blick auf die eher dörflich geprägten Sanierungsgebiete und die dort vorhandenen Leerstände dahingehend geändert, dass auch eine Modernisierung/Instandsetzung von Gewerberaum grundsätzlich möglich ist. Diese Förderung des Gewerberaumes wird insoweit allerdings eingegrenzt, als dass keine Filialisten und nur inhabergeführte Gewerbeeinheiten (bis maximal 200 qm) in den Genuss einer Förderung kommen werden.

Untergeordnete Erweiterungen bestehender Wohnraum/Gewerberäumlichkeiten um max. 30 Prozent der Nettogrundfläche können ebenfalls mit in eine Förderung integriert werden. Neu aufgenommen wurde auch, insbesondere mit Blick auf die dörflich geprägten Sanierungsgebiete, die Fördermöglichkeit der erstmaligen Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück bei Gebäuden, die vor 1959 genehmigt wurden. Die Herstellung ist nun ebenfalls im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme förderfähig. Die Förderung von Baunebenkosten kann jetzt in nachgewiesener Höhe mit in die förderfähigen Kosten einfließen. Waren bisher die förderfähigen Ordnungsmaßnahmen auf die Entsiegelung beschränkt, so wird zukünftig bei Ordnungsmaßnahmen (z. B.: Abbrüchen) auch bei nachfolgender Neubebauung eine Förderung möglich sein, sofern die Neubebauung den städtebaulichen Zielen und Sanierungszielen entsprechen. Soweit es sich bei dem zu modernisierenden Gebäude um ein denkmalgeschütztes bzw. aus städtebaulichen Gesichtspunkten erhaltenswertes Gebäude handelt, kann eine Erhöhung der Förderung um max. 15 Prozent (d. h. maximal 50 Prozent Zuschuss) erfolgen.

Für alle neuen Sanierungsgebiete einheitlich ist die Begrenzung der maximalen Zuschusshöhe in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten sowie bei Gewerbeeinheiten auf die maximal förderfähige Flächengröße von 200 qm. Dabei gilt eine allgemeine Zuschussobergrenze von 60.000 Euro pro Objekt.

Ordnungsmaßnahmen wie Abbrüche und Ähnliches werden einheitlich zu 100% aber mit einem Maximalförderbetrag von 15.000 Euro gefördert. Wird in Ergänzung einer durchgeführten Modernisierung eines Gebäudes ebenfalls die Fassade aufgewertet (im Wesentlichen Putz und Anstricharbeiten, aber auch Klappläden etc.) kann eine Förderung bis zu 10 Prozent der förderfähigen Maßnahmen für diese Fassadenaufwertung gewährt werden. Dieser Zuschuss wird allerdings allein durch die Stadt zu tragen sein, da eine Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung als alleiniger Fördertatbestand nicht möglich ist. Etwas anderes kann nur gelten, wenn diese Fassadenaufwertung (z. B. Putz-/Anstricharbeiten) im Rahmen z. B. des Aufbringens eines Wärmedämmverbundsystems erfolgt.

Die bisherige Mietpreisbindung auf zehn Jahre ab einem Zuschuss von 40.000 Euro soll auch weiterhin Bestand haben. Allerdings wird diese Mietpreisbindung der Gestalt ergänzt, dass selbstverständlich die zivilrechtlichen Vorgaben insbesondere § 549 ff BGB zur Anwendung kommen müssen.

Bisher wurde bei Eigennutzung eines Gebäudes/Wohnung nur eine als angemessen angesehene Wohnfläche/Wohnungsgröße anerkannt. Diese Beschränkung soll in den neuen Förderrichtlinien gänzlich aufgegeben werden, da damit letztendlich Eigentümer eines eigengenutzten Gebäudes oder einer Wohnung gegenüber solchen einer vermieteten Wohnung in markanter Weise eine Einschränkung erfahren, da der Zuschuss prozentual auf eine angemessene Wohnungsgröße reduziert wurde und diese Reduzierung letztendlich auch bei einer möglichen späteren Vermietung weiterhin Bestand hätte. Diese Unterscheidung zwischen vermietetem Wohnraum und eigengenutztem Wohnraum wurde in den neuen Förderrichtlinien aufgegeben.

Die neuen Förderrichtlinien sind nachfolgend im Detail dargestellt. Bisherige Regelungen zur Nichtförderbarkeit von Instandhaltungsmaßnahmen oder das Erfordernis einer vertraglichen Vereinbarung, Nachrangigkeit eines möglichen Zuschusses und die Grenzen zur Eintragung einer Dienstbarkeit bzw. Grundschuld sowie der Mindestaufwand für einen Zuschuss werden beibehalten. Eigenleistungen der Eigentümer werden auch weiterhin nicht anerkannt. Dies gilt im gleichen Maße für verarbeitetes Material.

Anlage

Die neuen Förderrichtlinien in detaillierter Form:

1 Zuschuss/Gegenstand der Förderung

1.1 Zuschüsse für Erneuerungsmaßnahmen

Zuschüsse werden für bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen bei Gebäuden, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden (Wohn- und Gewerberäume), gewährt (Erneuerungsmaßnahmen im Sinne der Modernisierung und Instandsetzung). Zuschüsse können im Einzelfall auch für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Leerständen gewährt werden. Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert eines Gebäudes nachhaltig erhöhen. Werden zusätzlich Maßnahmen zur Aufwertung der Fassade durchgeführt, die nicht bereits Gegenstand bzw. Folgemaßnahmen der Modernisierung sind, kann für diese Maßnahmen ebenfalls ein Zuschuss gewährt werden. Eine Förderung der Fassadenaufwertung alleine (ohne vorherige vereinbarte/bereits geförderte energetische/bautechnische Modernisierung) findet nicht statt.

Räumliche Erweiterungen/Anbauten untergeordneter Art zur Verbesserung der Wohn-/Arbeitsverhältnisse oder allgemein zur Grundrissverbesserung (bis 30% der Nettogrundfläche Bestand) können im Einzelfall ebenfalls förderfähig sein.

Die erstmalige Herstellung privater Stellplätze für Gebäude, für die bei Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung galt (vor 1959), kann ebenfalls gefördert werden.

Ebenso förderfähig sind allgemeine Baunebenkosten der Erneuerung wie z.B. für Architektenleistungen (bei Planung, Bauüberwachung).

Maßnahmen, die den Gebrauchswert eines Gebäudes deutlich und nachhaltig erhöhen und damit förderfähig sind z.B.

- *die Erneuerung veralteter Heizungen*
- *Austausch alter Fenster gegen Wärmeschutz-/Isolierglasfenster*
- *die Dämmung der Fassade oder die Neueindeckung und Dämmung des Daches bzw. Dämmung des Dachbodens*

Förderfähig sind auch Maßnahmen zur

- *Überarbeitung/Anpassung der Elektroinstallation an den heutigen Standard (Beispiele: Unterverteilung in den Wohnungen; Einbau von Fehlstromschutzschalter)*
- *Erneuerung veralteter Sanitäranlagen*
- *Maßnahmen zur Barrierereduzierung in Gebäuden*

Das Gesamtgebäude wird bei allen Maßnahmen als Einheit betrachtet und muss nach der Modernisierung den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den geltenden energetischen Anforderungen entsprechen. Wohnungen, die z.B. den heutigen Anforderungen an einen ausreichenden Wohnungsgrundriss nicht entsprechen (z.B. kein eigenständiges Bad oder WC in der Wohnung) können im Rahmen der Modernisierung (Grundrissverbesserung) angepasst werden. Auch der Anbau von Balkonen gehört z.B. zu den Wohnwertverbessernden Maßnahmen.

Eine Zuschussmöglichkeit bei der Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum ist jetzt im Grundsatz auch vorgesehen. Im Einzelfall ist jedoch gebietsspezifisch zu prüfen, inwieweit dies der Zielsetzung im jeweiligen Quartier entspricht. Hier bedarf es dann auch der Abgrenzung zu den nach Steuerrecht geltenden Kriterien bei der Umnutzung (nach steuerlichen Kriterien nur dann bescheinigungsfähig, wenn das Gebäude erhaltenswert und Umnutzung nicht nur aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus vorgenommen wird; vgl. hierzu auch Punkt 12).

Die Gewährung eines Zuschusses für die Aufwertung der Fassaden soll ergänzend zu den Zuschüssen für durchgeführte energetische, standarderhöhende bzw. bautechnische Modernisierungsmaßnahmen als zusätzlicher Anreiz gewährt werden, um auch nach außen hin sichtbar, diese Modernisierung zu unterstreichen.

Eine Erweiterung um bis zu 30% der Nettogrundfläche des Bestandes kann als untergeordnete Erweiterung und damit wie eine Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahme gefördert werden.

Werden private Stellplätze erstmalig hergestellt für die bei der Errichtung der Gebäude noch keine Stellplatzverpflichtung bestand (d.h. vor 1959), kann die Herstellung zum gleichen Satz wie die Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

1.2 Instandhaltungsmaßnahmen

Instandhaltungsmaßnahmen, das sind: Renovierungs-/Unterhaltungs-/Wartungsmaßnahmen (außer als Folgearbeit der Modernisierung/Instandsetzung s.o.) werden nicht gefördert.

Dies ist Bestandteil der StBauFR (Ziff. 10.1); Beispiele: Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Ausbesserungsarbeiten, Renovierung z. B. im Treppenhausbereich, Aufarbeiten Türen und Fenster werden nicht gefördert. Falls solche Arbeiten aber als Folgearbeit einer Modernisierung anfallen, können diese (antellig) gefördert werden (Beispiel: Fliesen-, Gips-/ Malerarbeiten bei Einbau, Erneuerung eines Bades/WC).

1.3 Ordnungsmaßnahmen; Entsiegelung privater Flächen (z.B. Hofflächen)/Ersatzneubauten

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen kann die Entsiegelung einer Fläche (Abbruch Nebengebäude wie z.B. Schuppen, Überdachungen oder Entsiegelung des Hofbereiches) dann gefördert werden, wenn diese Entsiegelung unter funktionalen, gestalterischen und ökologisch/klimatischen Gesichtspunkten oder allgemein zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sinnvoll und den ausdrücklichen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet entspricht. Gleiches gilt auch für Ordnungsmaßnahmen, die der Schaffung einer unter Sanierungsgesichtspunkten erforderlichen Neubebauung dienen.

In fast allen innerstädtischen Sanierungsgebieten kommt der Entsiegelung und der Schaffung von Aufenthaltsflächen und Freiräumen gerade auch unter kleinklimatischen Gesichtspunkten eine erhebliche Bedeutung zu. Insoweit sind diese Ordnungsmaßnahmen, soweit sie den allgemeinen Zielen entsprechen, ebenfalls förderfähig. Die Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 % gefördert werden.

Soweit unter sanierungsbedingten Aspekten die Neuordnung bestimmter Bereiche angestrebt wird, können Ordnungsmaßnahmen des Abbruchs an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung gekoppelt werden. Die Erstattung der Abbruchkosten wird über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag an den Neubau und dessen gestalterische Abstimmung gekoppelt.

2. Zuschusshöhe (Kostenerstattungsbeitrag)

Der Zuschuss für Erneuerungsmaßnahmen beträgt 35 % des anerkannten, förderfähigen Aufwands; bei erhaltenswerten, insbesondere denkmalgeschützten, Gebäuden kann der Zuschuss um 15 %, ggf. auch nur für Teilgewerke, erhöht werden.

Allgemein gilt die Zuschussobergrenze bei der Modernisierung von Wohnraum:

- bis zu drei Wohneinheiten; maximal 60.000 Euro
- für jede weitere Wohneinheit; maximal 20.000 Euro
- kleine Wohneinheiten mit bis zu 45 qm; maximal 5.000 Euro/WE

Bei der Modernisierung von Gewerbeeinheiten mit bis zu 200 qm Gesamtverkaufsfläche kann ein Zuschuss von maximal 60.000 Euro gewährt werden, soweit die Nutzung den ausdrücklichen Sanierungszielsetzungen für das jeweilige Gebiet entspricht. Gewerbeeinheiten von Handelsketten, Filialbetrieben, sonstigen, nicht inhabergeführten Gewerbebetrieben oder Geschäfte wie Handyläden, 1-Euroshops, Spielhallen, Wettbüros oder sonstige Einheiten mit im jeweiligen Sanierungsgebiet unerwünschten Nutzungen werden ausdrücklich nicht gefördert. Die Aufzählung ist nicht abschließend und die Entscheidung über eine Förderung wird immer im jeweiligen Einzelfall getroffen.

Bei Ordnungsmaßnahmen kann der Zuschuss bis zu 100% des förderfähigen Aufwandes, maximal jedoch 15.000 Euro, betragen.

Für die Aufwertung der Fassaden kann ein Zuschuss von max. 10 % gewährt werden.

Etwaige Abweichungen der Maximalbeträge bei Zuschüssen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten gebietsspezifisch festgelegt.

Die einheitliche Fixierung auf 35% Zuschussbetrag und damit die in Teilbereichen Erhöhung der Zuschussrate (ehemals 25% Basiszuschuss und 35% bei Erreichen eines besseren Effizienzhausniveaus; ehemals KfW Effizienzhaus 100, das entspricht Neubaustandard) trägt wesentlich zur Attraktivität und Anreiz zur Modernisierung bei.

Bei Ordnungsmaßnahmen (vgl. 1.3) wird ein Betrag von maximal 15.000 Euro als angemessen aber auch ausreichend betrachtet. Im Vordergrund der Sanierung steht immer zunächst der Erhalt eines Gebäudes oder die Schaffung von Aufenthaltsqualität bei Entsiegelungsmaßnahmen.

Ein Zuschusssatz von 10 % der anerkannten Kosten für die Fassadenaufwertung (beispielsweise für Putzarbeiten, Farbanstrich oder, in dörflich geprägten Gebieten, zum Beispiel auch Klappläden) ist ausreichend und angemessen. Diesen Zuschuss trägt die Stadt allein. Eine Förderung aus dem Fördertopf der Städtebauförderung (60 % Bund/Land und 40 % Stadt KA) kann nicht erfolgen.

3. Vertragliche Vereinbarung

3.1 Besichtigung, Antragstellung, Beginn der Maßnahmen und vertragliche Vereinbarung

Die Maßnahmen zur bautechnischen/energetischen Erneuerung werden zunächst vor Ort im Rahmen der Besichtigung des Gebäudes abgestimmt. Für die abgestimmten Erneuerungsmaßnahmen sind mindestens zwei Angebote pro Gewerk zusammen mit dem Zuschussantrag vorzulegen. Bei energetischen Maßnahmen ist in den Angeboten zusätzlich eine Bestätigung der Anbieter abzugeben, dass die angebotenen Arbeiten dem Stand der geltenden energetischen Anforderungen bei Umsetzung der Arbeiten entsprechen. Nach Umsetzung der Arbeiten ist die Einhaltung der energetischen Anforderungen mittels „Handwerkererklärung“ zu bestätigen. Auf der Grundlage der (fachtechnisch geprüften) Angebote, bzw. erforderlichen Bestätigung der Bieter bei energetischen Maßnahmen und des Antrages erfolgt die vertragliche Festlegung der Maßnahmen und Vereinbarung über die Zuschussgewährung. Die Abstimmung bzw. Realisierung der auszuführenden Maßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der Stadt, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung mit Blick auf die Außenwirkung der Maßnahmen.

- 3.2 Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadt-/Ortsbildes und der Baustruktur ist die vorherige Abstimmung hinsichtlich Gebäudekubatur (Traufe, Firsthöhe, Dachneigung, Gauben etc.) sowie Material- und Farbgestaltung erforderlich.**

Mit den (Bau)Maßnahmen darf zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen worden sein. Wurden bereits Aufträge erteilt oder Maßnahmen vor Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen, scheidet eine Förderung im Ganzen aus.

Als Beginn der Maßnahme gilt bereits der Abschluss des Lieferungs- bzw. Leistungsvertrages. Die vorherige Vereinbarung vor Baubeginn ist auch in den StBauFR unter Ziff. 10.2.1 so ausdrücklich gefordert. Insbesondere bei energetischen Erneuerungsmaßnahmen kommt der fachtechnischen Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen und der Prüfung der Angebote eine wichtige Bedeutung zu. Die Eigentümer sollten daher bei Inanspruchnahme der städtischen Zuschüsse angehalten werden, dies durch einen geeigneten Sachverständigen (Energieberater o.ä.) nachweisen und die Angebote prüfen zu lassen. Auch die gestalterische Abstimmung und Betreuung der durchgeführten Modernisierungen, insbesondere bei Maßnahmen, die nach außen sichtbar sind (z. B. Farbe Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore), ist wichtig.

4. Nachrangigkeit des Zuschusses

Ein Zuschuss kann nur gewährt werden, wenn vorrangig keine andere finanzielle Förderung nach anderen Förderprogrammen (Bundes-/Landesprogrammen, z.B. Landeswohnraumförderprogramm) möglich ist. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von KfW Investitionszuschüssen für die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Eine gleichzeitige Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes und anderen Zuschussprogrammen der Stadt (z.B. Schallschutzprogramm (Fenster) oder das „Bonusprogramm Energetische Sanierung im Privatbereich“ (Verbesserung Wärmeschutz) sowie das ergänzende Karlsruher Wohnraumförderprogramm scheidet ebenfalls aus.

Dies ist begründet in der Nachrangigkeit der Städtebauförderung (vgl. Ziff. 5.4.3 StBauFR). Im Rahmen des „CO₂ Gebäudesanierungsprogrammes“ des Bundes werden über die KfW ebenfalls Investitionszuschüsse für die energetische Sanierung von Wohngebäuden gewährt (Einzelmaßnahmen; Erreichen Effizienzhausstandard). Werden diese in Anspruch genommen, scheidet ein Zuschuss der Stadt im Rahmen des Sanierungsgebietes aus. Der Erhalt zinsverbilligter Kredite ist

hiervon allerdings nicht umfasst z.B. KfW-Darlehensmittel. Werden weitere Förderprogramme der Stadt in Anspruch genommen, wie z.B. das Schallschutzprogramm bei Einbau von Schallschutzfenster in besonders lärmbelasteten Bereichen der Stadt oder das Bonusprogramm (Wärmeschutz) ist eine Förderung im Rahmen des Sanierungsgebietes ausgeschlossen. Eine Doppelförderung ist nicht möglich. Können trennbare Abschnitte (z.B. Fenster straßenseitig) gebildet werden, wird beratend auf weitere Fördermöglichkeiten hingewiesen.

5. Dienstbarkeit

Die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgt ab 10.000 Euro Zuschuss (auf 20 Jahre nach Eintragung). Inhalt der Dienstbarkeit ist der Ausschluss sanierungsschädlicher Nutzungen auf dem Grundstück, Gebäude oder Wohnung. Auch bei der Gewährung eines Zuschusses bei einer Ordnungsmaßnahme (z.B. Entsiegelung im Hofbereich und Ersatzneubau; vgl. Ziff. 1.4) gilt diese Zuschussgrenze. Ebenso erfolgt, unabhängig von der Zuschusshöhe, hierüber jeweils eine vertragliche Vereinbarung.

Diese Grunddienstbarkeit dient zur Absicherung des Ausschlusses sog. sanierungsschädlicher Nutzungen (z.B. Bar oder barähnliche Betriebe, Spielhallen, Beherbergungsbetriebe, sonstige, dem Rotlichtmilieu zuzuordnenden Nutzungen oder weiterer Nutzungen, die im Sanierungsgebiet unerwünscht oder störend sind). Die im Modernisierungsvertrag bestehende Ausschlussklausel ist ab der genannten Höhe im Grundbuch abzusichern. Dies entspricht der bisher in allen Sanierungsgebieten bewährten Praxis.

6. Grundschuldeintrag

Die Eintragung einer Grundschuld erfolgt ab 50.000 Euro Zuschuss. Ebenfalls beschränkt auf 20 Jahre nach Eintragung.

Dies dient, ebenso wie die Dienstbarkeit nach Ziff. 2.3, der Absicherung im Grundbuch und Sicherung des Rückzahlungsanspruches bei etwaigen Vertragsverstößen.

7. Mindestaufwand/Ausführung

Ab einem anerkannten Mindestaufwand von 10.000,-- Euro ist ein Zuschuss zu den Erneuerungsmaßnahmen möglich; bei Ordnungsmaßnahmen bereits ab 5.000,-- Euro. Erforderlichenfalls können bei größeren Einheiten auch Bauabschnitte gebildet werden. Der Abschluss der vereinbarten Bau(abschnitts)maßnahmen ist grundsätzlich innerhalb eines Jahres anzustreben.

Dies entspricht ebenfalls der bisherigen Zuschusspraxis. Damit wird ein Mindestzuschuss von 3.500,-- Euro/Modernisierung bzw. 5.000,-- Euro/Ordnungsmaßnahme vereinbart. Aufwendungen für Erneuerungen unterhalb des Mindestaufwandes scheiden damit für die Zuschussgewährung aus. Ist absehbar, eine längere Ausführungsfrist als ein Jahr zu erwarten, erfolgt hierüber auch eine vertragliche Vereinbarung. Mit Blick auf die geforderte Gesamtgebäudeerneuerung-/restmodernisierung werden Zuschussbeträge in vorgenannter geringerer Höhe voraussichtlich aber eher die Ausnahme sein.

8. Angemessenheit der Erneuerungskosten

Eine Zuschussgewährung kann nur erfolgen, wenn mit Blick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der verbleibenden Nutzungsdauer dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Entspricht so auch den StBauFR nach Ziff. 10.2.1.3; was wirtschaftlich noch vertretbar ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Als Anhaltspunkt gilt: Modernisierungskosten liegen bei max. 70% eines vergleichbaren Neubaus; mindestens noch 30 Jahre nutzbar (Ausnahmen: besonders erhaltenswert; Denkmal).

9. Eigenleistungen

Sämtliche Eigenleistungen (auch planerische und kaufmännische Eigenleistungen) einschließlich Materialkosten werden nicht berücksichtigt.

Eigenleistungen (auch planerische oder kaufmännische Leistungen) werden nicht berücksichtigt, da insbesondere, auch mit Blick auf die besonderen Anforderungen an die energetische Erneuerung der Gebäude, nur Maßnahmen gefördert werden, die fachgerecht durch ein Fachunternehmen ausgeführt und nach Sach- und Lohnkosten abgerechnet werden.

10. Mietpreisbindung

Ab einer Zuschusshöhe von 40.000 Euro unterliegen die vermieteten Wohnungen für zehn Jahre einer vertraglichen Mietpreisbindung. Der maximale Mietpreis orientiert sich dabei am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß jeweils geltendem Karlsruher Mietpreisspiegel. Werden bisher eigengenutzte Gebäude oder Wohnungen innerhalb der Bindungsfrist vermietet, gilt dies ebenfalls. Die Mietverträge sind nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen bzw. bei Neuvermietung vorzulegen. Vorschriften zur maximalen Anpassung der Mietpreishöhe nach den Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der geltenden Bestimmungen und Vorgaben nach §§ 549 ff. BGB sind zu beachten.

Mit Einführung des Karlsruher Mietpreisspiegel wurde mit jeweiliger Fortschreibung als Basis der Mietpreisbindung die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen (Mittelwert). Diese anfängliche Vergleichsmiete ist für das jeweilige Objekt konkret anhand dieses Preisspiegels zu fixieren. Gesetzliche Regelungen zur maximalen Mietpreishöhe nach Modernisierung sind zu beachten.

11. Entscheidung im Einzelfall/ Kein Rechtsanspruch auf Zuschuss

Die Gewährung von städtischen Zuschüssen zu Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt im jeweiligen Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel. Ein Anspruch auf Gewährung eines Zuschusses für Erneuerungsmaßnahmen besteht in keinem Falle.

Dies entspricht der bisherigen Zuschusspraxis. Im Allgemeinen erfolgt die Vergabe der Zuschüsse in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge sowie der vorhandenen Haushaltsmittel. Insbesondere zum Ende des Förderzeitraumes und vor Aufhebung des Sanierungsgebietes kann es bei der Antragstellung und der Vergabe der Zuschüsse in Einzelfällen ggf. zu Kürzungen oder auch Beschränkungen der Förderung der Maßnahmen kommen. Es können nur die Maßnahmen vertraglich vereinbart werden, die in der verbleibenden Zeit mit Sicherheit auch noch realisierbar sind.

12. Steuerliche Aspekt bei Modernisierungen in den Sanierungsgebieten

Nach steuerrechtlichen Vorschriften des Einkommenssteuerrechtes kann im Rahmen der Sanierung/Instandsetzung in den Sanierungsgebieten im Einzelfall auch die Gel-

tendmachung der Aufwendungen im Wege der Sonderabschreibung (gem. §§ 7 h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) zum Tragen kommen.

Mit Blick auf die Besonderheiten des Steuerrechtes wird hierbei empfohlen, sich beim Finanzamt oder einem Steuerberatungsbüro über die steuerlichen Aspekte im konkreten Einzelfall zu informieren. Wichtig ist hierbei, dass, falls etwaige Sonderabschreibungsbeträge geltend gemacht werden sollen, vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt eine Vereinbarung über Art und Umfang der Sanierung und die vss. Sanierungskosten geschlossen wird. Diese Vereinbarung und die geprüfte Abrechnung des bescheinigungsfähigen Aufwandes ist Grundlage für die von der Stadt ausgestellte, gebührenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage bei der Finanzbehörde.

Der steuerliche Aspekt der Modernisierung ist, neben der Möglichkeit der Bezuschussung der Maßnahmen durch städt. Zuschüsse, ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Abschreibungssätze sind hier unterschiedlich je nach Nutzung (vermietet/selbstgenutzt) und liegen beispielsweise bei 8 Jahren zu 9 % und danach 4 Jahren zu 7% oder linear bei 10 Jahren zu 9%). Es ist Sache der Eigentümer, sich über die steuerlichen Aspekte zu informieren. Die Stadt kann hier im Vorfeld keine Beratung oder Information steuerlicher Art geben!

Da aber die Stadt für die weitere Bearbeitung durch die Finanzbehörden nach vorheriger Vereinbarung mit den Eigentümern und auf Antrag einen sog. Grundlagenbescheid erlässt, kommt der Modernisierungsvereinbarung im Vorfeld der Modernisierung eine ebenso wichtige Bedeutung hinsichtlich der Vollständigkeit der Kostenschätzungen und Angebote für die konkreten Modernisierungsmaßnahmen zu, wie dies ebenfalls auch für den Abschluss der Modernisierungsverträge zur Zuschussgewährung erforderlich ist. Darüber hinaus besteht aber bei denkmalgeschützten Gebäuden (auch außerhalb der Sanierungsgebiete) eine vergleichbare Sonderabschreibung (vgl. §§ 7i, 11b EStG). Werden daher keine Modernisierungszuschüsse vereinbart, können die Eigentümer denkmalgeschützter Häuser diese Bescheinigung im vorgeschriebenen Verfahren auch bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragen. Oftmals werden Maßnahmen im Rahmen von sog. Restmodernisierung auch aufgrund anderer steuerrechtlicher Vorschriften bei den Finanzbehörden geltend gemacht. Die Stadt kann auch hier hinsichtlich der steuerrechtlichen Behandlung keinerlei Angaben machen, weshalb der Verweis auf die Finanzbehörden oder die Beratung durch ein Steuerberatungsbüro ausreicht. Die Bescheinigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist gebührenpflichtig und wird den Eigentümern mit 1 ‰ des bescheinigten Maßnahmenaufwandes berechnet.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss

Ab 1. Oktober 2018 kommen die neuen Förderrichtlinien zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten zur Anwendung. Ausgenommen hiervon sind die Alt-Gebiete Mühlburg, Rintheimer Feld und Alter Schlachthof (Stadtumbaugebiet).