

Gemeinde Gerstetten
Sanierungsgebiet „III Ortskern Dettingen“

MERKBLATT

Verfahrensablauf und Zuschussfragen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Privatgebäuden

Sehr geehrte(r) Eigentümer(in),

wir freuen uns, dass Sie durch Ihre Modernisierungsbereitschaft zum Gelingen der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet „III Ortskern Dettingen“ beitragen wollen.

Bei einer möglichen Inanspruchnahme und Gewährung der zur Verfügung stehenden Fördermittel (> ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht für den Eigentümer nicht) ist dabei folgendes zu beachten:

Ein vorrangiges Ziel der Sanierung ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der Bausubstanz. Private Gebäudemodernisierungen werden deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen und Vorgaben gefördert.

Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Restnutzungsdauer der Gebäude noch mindestens 30 Jahre nach der Modernisierung.
- Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen weniger als 70 % der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Ausnahme: denkmalgeschützte und städtebaulich bedeutsame Gebäude).
- Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaus soll angestrebt werden.
- Die Gebäude müssen umfassend saniert werden, d.h., alle Missestände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes nur, wenn sonst am Gebäude alles in Ordnung ist).
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die zwischen Eigentümer und Gemeinde vorher in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung festgelegt werden.
- Gewerbliche Einheiten sind nur bei Nachweis der Unrentierlichkeit förderfähig.
- Nebengebäude (Scheunen, Schuppen, Stallungen, Garagen) sind in der Regel nicht förderfähig.

Welche Maßnahmen sind förderfähig (Beispiele)?

- Einbau / Verbesserung der Heizungsanlagen.
- Einbau / Verbesserung von WC / Bad / Dusche.
- Einbau / Verbesserung der Elektroinstallation.
- Wärme- / Schallschutz
- Verbesserung des Grundrisses. Einbau eines Wohnungsabschlusses.
- Erneuerung der Treppenanlagen.
- Erneuerung der Fassaden und des Daches unter Berücksichtigung des Ortsbildes.
- Verbesserung des Gebäudezuganges
- Errichtung von baurechtlich nicht notwendigen Stellplätzen.

Ermittlung des Förderungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist).
- Kostenermittlung für die durchzuführenden Maßnahmen (Kostenvoranschlag).
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die Gemeinde / Sanierungsträger (dabei 10 % Abzug für unterlassene Instandhaltung).

Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden, sind nicht förderfähig, es sei denn, dass die Gemeindeverwaltung im Vorfeld eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt hat.

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm – unter Mitwirkung des Sanierungsträgers – eine Modernisierungsvereinbarung ab. Der Sanierungsträger überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet daraus den tatsächlichen Zuschuss.

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

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen.
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden).
- die Eigenmittel vor den Fördermitteln einzusetzen.
- die modernisierten Wohnungen gegebenenfalls nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zu vermieten / zu belegen.
- den Mietzins nach Beendigung der Maßnahmen für einen bestimmten Zeitraum nicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten steigen zu lassen.
- wenn von der Gemeinde gewünscht, für bedingte Rückzahlungsansprüche der Gemeinde im Rahmen des gewährten Zuschusses dingliche Sicherheiten zu bestellen (Grundschuldabsicherung im Grundbuch).

Welche Förderhilfen gibt es für private Maßnahmen?

- Zuschüsse aus dem Sanierungstopf zur Finanzierung unrentierlicher Kapitalkosten, im Regelfall **20 %** der als förderfähig anerkannten Kosten.
Der Förderhöchstbetrag liegt bei max. € 20.500,--.
- Steuerliche Erleichterungen: Sonderabschreibungen bei der Einkommenssteuer (1.- 8. Jahr 9 % und 9. – 12. Jahr 7 % nach § 7 h und i bzw. § 10 EstG für die nicht durch Zuschüsse abgedeckten Kosten).
- Kostenerstattung aus dem Sanierungstopf für Zwischenumzüge während der Bauarbeiten.
- ggf. Zuschüsse zum denkmalschützerischen Mehrbedarf.

Wie hat die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages (Zuschusses) zu erfolgen?

1. Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
2. Es müssen prüfbare Rechnungen (Fotokopie) mit Zahlungsnachweisen (Fotokopie Quittung oder Überweisungsträger) beigefügt werden. Die sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
3. Eigenleistungen werden bis zu 15 % der förderfähigen Fremdleistungen (als Fremdleistungen gelten die vom Handwerker ausgeführten Arbeiten und das Material, das für die Eigenleistungen verwendet wurde) gefördert. Sie werden nach Stundenaufwand mit bis zu € 8,00 / Stunde anerkannt. Über die Eigenleistungen sind lückenlose Zeitrachweise erforderlich (Beispiel: 01.10.03, 3 Std. Sanitärarbeiten, Waschbecken eingebaut). Über eingekauftes Material sind Kassenbelege mit Nachweis des Materials vorzulegen.
4. Nicht förderfähige Aufwendungen sind:
 - Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt wurden.
 - Baumaterial, dass vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde.
 - Wert der Eigenleistungen (Anteil), der 15 % des Aufwandes der förderfähigen Fremdleistungen übersteigt.
 - Kosten der Ausstattung, die über dem Standard des sozialen Wohnungsbaus bzw. der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen (mittlerer Art und Güte) liegen.
 - Aufwand, der den Höchstbetrag der Bezuschussung übersteigt (> siehe Vertrag).
 - Kosten für nicht genehmigte, bauliche Änderungen.
 - Aufwand für Arbeiten, für die notwendige Genehmigungen fehlen, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind.
5. Bei notwendigen baulichen Änderungen und zu erwartender Kostenüberschreitung ist unverzüglich Kontakt mit dem Sanierungsträger aufzunehmen.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen zur Verfügung:

Ihr Sanierungsberater

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH
Zinglerstr. 70
89077 Ulm

Sachbearbeiter: **Herr Böck**
Tel.: 0731/92 028-22
Fax: 0731/92 028-28
E-Mail: siegfried.boeck@landsiedlung.de

oder die Gemeindeverwaltung.