

Was wird nicht gefördert?

Nicht förderfähig sind unter anderem:

- Instandhaltungsmaßnahmen („Schönheitsreparaturen“), die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind (z. B. ein Anstrich der Außenwände).
- Unterlassene Instandsetzungen am bzw. im Gebäude
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen sowie für Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde.
- Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen, sog. „Luxusmodernisierungen“.
- Gebäude, deren Restnutzungsdauer nach Durchführung der Sanierungsarbeiten nicht noch mindestens 30 Jahre gewährleistet ist.
- Neubaumaßnahmen, Aufstockungen, Außenanlagen, Stellplätze

Was ist zu tun?

Ein **formloser Antrag** kann **schriftlich** oder **per E-Mail** an die Stadt (Fachbereich Stadt- und Grünplanung, innenstadtsanierung@rastatt.de) gerichtet werden. Diesem sind eine Darstellung der geplanten und ggf. baurechtlich genehmigten Maßnahme sowie Kostenvoranschläge beziehungsweise eine Kostenschätzung nach DIN 276 beizufügen.

Im Falle von Abbruchmaßnahmen sind mit dem Antrag mindestens drei Angebote unterschiedlicher Firmen einzureichen.

Bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben ist ein Bauantrag und bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern eine vorherige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden bzw. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Kontakt und Beratung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Albrecht Keller (Telefon: 0711 64542158,
E-Mail: albrecht.keller@lbbw-im.de)

Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Anja Lips (Telefon: 07222 972-4060,
E-Mail: innenstadtsanierung@rastatt.de)

Auskunft, welche Genehmigungen für eine Maßnahme erforderlich sind:
Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Kundenbereich Baurecht, E-Mail: baurecht@rastatt.de

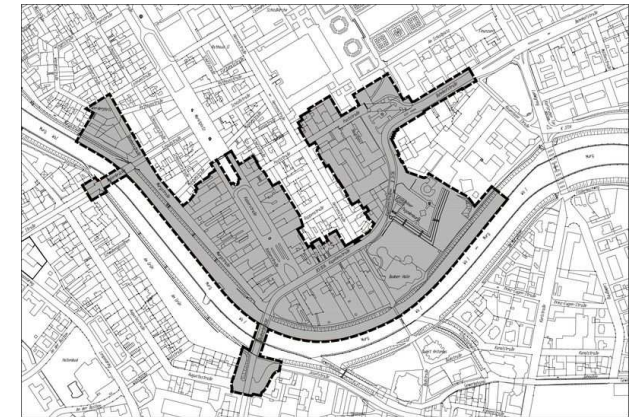
Auskunft zum Denkmalschutz:
untere Denkmalschutzbehörde beim Kundenbereich Baurecht
Klaus Adamietz (Telefon 07222 972-7602,
E-Mail: klaus.adamietz@rastatt.de)

Grundlage der Förderung: Richtlinien der Stadt Rastatt zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie privater Ordnungsmaßnahmen

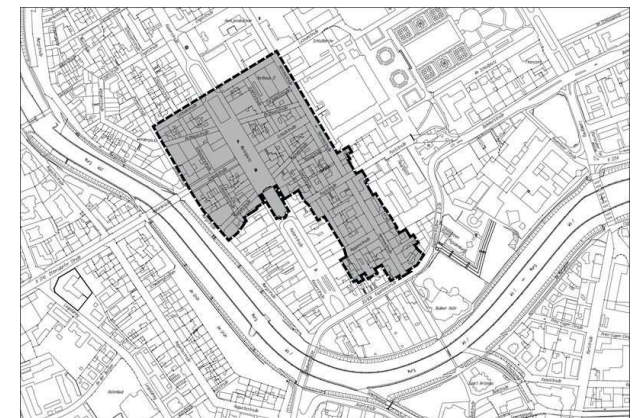


Förderung privater Maßnahmen in den städtebaulichen Erneuerungsgebieten

Südliche Innenstadt



Barocke Planstadt



Was wird gefördert?

Die Stadt Rastatt fördert **Modernisierungen** und **Ordnungsmaßnahmen** innerhalb der städtebaulichen Erneuerungsgebiete.

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude muss im förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiet liegen.
- Die Maßnahme muss den Sanierungszielen des jeweiligen städtebaulichen Erneuerungsgebietes entsprechen.
- Eine Förderung ist nur möglich, wenn diese **vor Beginn der Maßnahme** (zum Beispiel der Beauftragung von Handwerkern) **zwischen dem Eigentümer und der Stadt schriftlich vereinbart** worden ist (u. a. Regelung zu Zeitraum, Kostenrahmen).
- Die zuwendungsfähigen Kosten müssen mindestens 15.000 Euro betragen.

Förderfähige Maßnahmen

Modernisierungen

Förderfähig sind Modernisierungen dann, wenn bauliche Mängel und Missstände beseitigt werden und sich der Gebrauchswert des Gebäudes durch die Erneuerungsmaßnahme nachhaltig erhöht. Je nach Gebäudezustand zählen hierzu folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung, Schallschutz (Dach, Türen, Wände, Fenster)
- Schaffung barrierefreier Zugänge zu Gebäuden/ barrierefreie Modernisierung von Wohnungen
- Erneuerung/Verbesserung der Heizungsinstallation
- Einbau und Erneuerung der sanitären Einrichtungen

- Umnutzung leerstehender Ladenflächen in Wohnraum
- Gestaltung/Erneuerung der äußeren Gebäudehülle
- Verbesserung des Wohnungszuschnittes (z. B. auch durch Anbau)
- Restmodernisierungen (bei einer kurz zuvor erfolgten umfassenden Modernisierung)

Private Ordnungsmaßnahmen

Förderfähige Ordnungsmaßnahmen können sein:

- Abbruch- und Abräumkosten
- Kosten für die Entsorgung des Abbruchmaterials
- Abbruchfolgekosten
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Wie wird gefördert?

Neben einer Förderung mittels **Zuschüssen** ist bei Modernisierungsmaßnahmen die Möglichkeit **steuerlicher Abschreibungen** gegeben.

Zuschüsse

Modernisierungen:

30 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 Euro je Gebäude zzgl. 5.000 Euro je Wohnung/je gewerblich genutzter Räumlichkeit bei einer Obergrenze der Förderung von 30.000 Euro je Grundstück

Bei Kulturdenkmälern:

35 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 10.000 Euro je Gebäude zzgl. 5.000 Euro je Wohnung/je gewerblich genutzter Räumlichkeit bei einer Obergrenze der Förderung von 35.000 Euro je Grundstück

Private Ordnungsmaßnahmen:

20 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 20.000 Euro je Grundstück

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

In städtebaulichen Erneuerungsgebieten besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach § 7h oder 10f Einkommensteuergesetz (EStG) wie folgt:

Nach § 7h EStG bei vermieteten Objekten im 1. bis 8. Jahr jeweils zu 9 Prozent und im 9. bis 12. Jahr jeweils zu 7 Prozent.

Nach § 10f EStG bei selbstgenutzten Objekten im 1. bis 10. Jahr jeweils zu 9 Prozent.

Steuerlich geltend gemacht werden können i. d. R. die Baukosten abzüglich des Förderbetrages. Hierbei bestehen Ausnahmen, insoweit nicht alle förderfähigen Maßnahmen von der erhöhten steuerlichen Abschreibung erfasst werden (z. B. Umnutzungen, Anbauten).

Voraussetzung ist auch hier der Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt **vor** Beginn der Maßnahme.

Die Stadt stellt die erforderliche Bescheinigung für das Finanzamt aus, nimmt jedoch keine Rechtsberatung wahr.