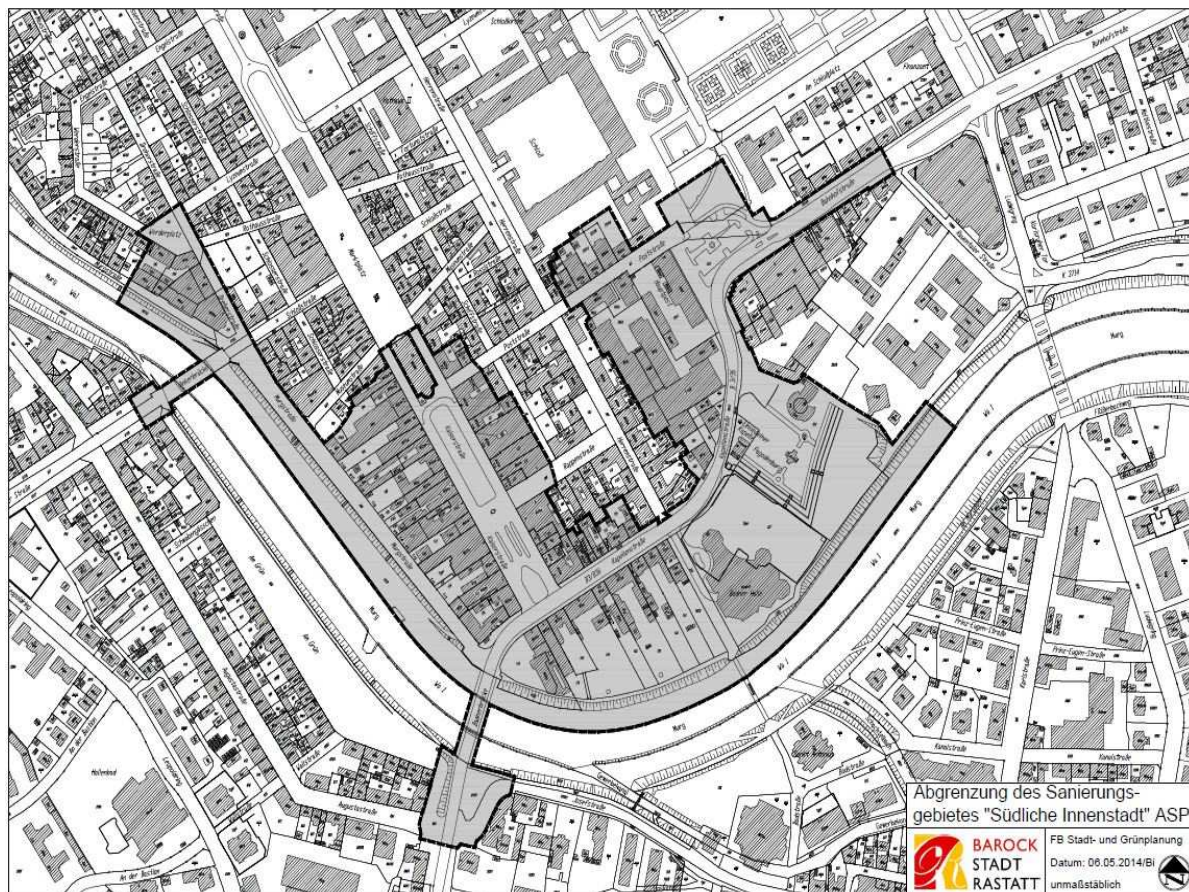


**Richtlinien
der Stadt Rastatt
zur Förderung von privaten
Modernisierungs- und Instandsetzungs-
sowie privaten Ordnungsmaßnahmen
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ in Rastatt**

§ 1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in seiner Sitzung am 07.07.2014 das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) ab dem Programmjahr 2014 wie folgt neu gebietsmäßig festgelegt:



Diese Richtlinien umfassen ab dem Programmjahr 2014 das neu festgelegte Gebiet sowie eventuell im Rahmen des Sanierungsverfahrens künftig erfolgende neue Abgrenzungen. Gegenüber den vorherigen Richtlinien wurde in § 10 eine Bestimmung über eine mögliche Lage des Anwesens im Überschwemmungsgebiet aufgenommen:

§ 2 Geltungsdauer

Die Richtlinien treten mit Ablauf des Bewilligungszeitraumes des aktuellen Zuwendungsbescheids des Regierungspräsidiums Karlsruhe über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) „Südliche Innenstadt“ außer Kraft.

Mit Zuwendungsbescheid vom 14.03.2012 wurde der 31.12.2020 als Ende des Bewilligungszeitraums festgelegt. Sollte dieses Datum geändert werden, so ändert sich die Geltungsdauer dieser Richtlinien entsprechend.

§ 3 Vorbemerkungen

Die Notwendigkeit städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen für die „Südliche Innenstadt“ wurde in einer Vorbereitenden Untersuchung festgestellt, die Voraussetzung für die Aufnahme in das ASP-Programm war.

Um die „Südliche Innenstadt“ insbesondere für Wohnen und Gewerbe/Handel zukunftsweisend attraktiv zu gestalten und den vorhandenen Mängeln entgegen zu wirken, investiert die Stadt Rastatt mit Unterstützung von Mitteln aus ASP im öffentlichen Raum in verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise in die Neugestaltung der oberen Kaiserstraße und der Pagodenburanlage.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sollen darüber hinaus aber auch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden zur Aufwertung der Innenstadt beitragen. In Einzelfällen können auch Ordnungsmaßnahmen (Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden) in Betracht kommen. Hierbei sollen auch private Investitionen gefördert werden.

Die Förderung im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ geschieht durch direkte Sanierungszuschüsse, für die mit diesen Richtlinien Förderschwerpunkte gebildet werden. Unter den Bedingungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) können erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten abzüglich der direkten Zuschüsse der Stadt in Anspruch genommen werden.

§ 4 Förderung durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Nach § 7 h EStG bei vermieteten Objekten im 1. bis 8. Jahr jeweils zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr jeweils zu 7 % bzw.
- nach § 10 f EStG bei selbstgenutzten Objekten im 1. bis 10. Jahr jeweils zu 9 %.

Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Sinne des § 177 Baugesetzbuches (BauGB) wird durch die Stadt Rastatt die für eine erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit erforderliche Bescheinigung ausgestellt. Voraussetzung ist u.a. der vor der Maßnahme vorgenommene Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Rastatt.

Die Stadt Rastatt stellt zwar die erforderlichen Bescheinigungen aus, nimmt jedoch keine Rechtsberatung wahr. Bei Fragen wenden Sie sich an das zuständige Finanzamt.

§ 5 Rechtliche Grundlagen

Die Grundlagen für Entscheidungen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ bilden das Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des BauGB, die näheren Bestimmungen in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) die Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Rastatt (die für das gesamte Erneuerungsgebiet Anwendung findet) sowie die in der erwähnten Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Feststellungen.

Es muss sich um eine „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ oder eine Ordnungsmaßnahme handeln. Anteile einer „Unterlassenen Instandsetzung“ sind von den Gesamtkosten abzuziehen.

§ 6 Begriffsdefinition „Modernisierung“

Unter Modernisierung sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, welche den Gebrauchswert von Wohnungen, Geschäften und Gebäuden nachhaltig erhöhen sowie auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen, wie

- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Neueinbau von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Verbesserung eines Wohnungszuschnittes

Modernisierungsmaßnahmen können z.B. auch den Anbau an ein Wohngebäude umfassen, wenn hierdurch der Wohnungszuschnitt verbessert wird.

§ 7 Begriffsdefinition „Instandsetzung“

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

§ 8 Unterlassene Instandsetzung

Gemäß § 177 Abs. 4 BauGB sind die Anteile für die unterlassene Instandsetzung von den Gesamtkosten abzuziehen.

Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten/förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandsetzung werden im Regelfall 20 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden erforderlichenfalls - unter Mitwirkung eines externen Beraters der Stadt Rastatt - ermittelt.

§ 9 Begriffsdefinition „Ordnungsmaßnahmen“

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

§ 10 Voraussetzungen für eine Förderung

- Lage im städtebaulichen Erneuerungsgebiet
- Übereinstimmung der geplanten Maßnahmen mit den Sanierungszielen der Vorbereitenden Untersuchung
- Das Gebäude muss umfassend saniert werden, d.h. die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss noch mindestens 30 Jahre nach Durchführung der Sanierungsarbeiten gewährleistet sein.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein, so die Aussage in den Städtebauförderungsrichtlinien.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, wobei als Stundenlohn max. EUR 8,00 zulässig sind.
- Die Belange von Mietern sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angemessen zu berücksichtigen.
- Die Maßnahmen müssen den Bebauungsplänen, der Gestaltungssatzung Innenstadt und der Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten entsprechen. Dabei ist auch im Einzelfall eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeiten zu beachten.
- Soweit das Anwesen im Überschwemmungsgebiet liegt, sind die entsprechenden Bestimmungen/Auflagen und Bedingungen einzuhalten.
- Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Nicht förderfähig sind:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden,
- die Kosten für Baumaterial etc., das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde,
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten,
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen,
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind,
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

§ 11 Förderschwerpunkte für die Sanierungszuschüsse

Für das städtebauliche Erneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ werden Förderschwerpunkte für die Sanierungszuschüsse festgelegt. Diese umfassen insbesondere:

- die Gestaltung / Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fenster [z.B. schallisolierende Fenster], Fassade, Erdgeschosszone/Schaufenster) entsprechend der Gestaltungssatzung Innenstadt,
- barrierefreie Zugänge zu Gebäuden und die barrierefreie Modernisierung von Wohnungen.

§ 12 Höhe der Förderung

Die Höhe des Förderbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten

Bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten werden folgende Sätze zu Grunde gelegt:

- 20 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.
- 25 % der förderfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. (Denkmalschutz).

§ 13 Obergrenze der Förderung

Als Obergrenze werden festgelegt:

- 5.000 EUR je Wohnung / je gewerblich genutzter Räumlichkeit, jedoch nicht mehr als 20.000 EUR je Gebäude.
- Bei Gebäuden von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Denkmalschutz) wird als Obergrenze 25.000 EUR festgelegt.
- Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück gelten als Obergrenze ebenfalls 20.000 EUR bzw. 25.000 EUR.

§ 14 Verpflichtungen des Eigentümers

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der vereinbarten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen.
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- die geförderten Räumlichkeiten / das geförderte Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen.

§ 15 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

Im Einzelfall können auch private Ordnungsmaßnahmen (Begriffsdefinition siehe § 9) gefördert werden.

Voraussetzung für die Förderung ist auch hier die Übereinstimmung der Maßnahme mit den festgelegten Sanierungszielen. Die Arbeiten müssen erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen.

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).

§ 16 Fördermodalitäten von privaten Ordnungsmaßnahmen

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen eines hier zu vereinbarenden Ordnungsmaßnahmenvertrages abschließend geregelt.

Die Höhe der Förderung wird in einer individuellen Vereinbarung entsprechend den jeweiligen Zielsetzungen für das Grundstück zwischen der Stadt Rastatt und dem Eigentümer vertraglich vereinbart. Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens drei Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Als Zuschuss / Förderbetrag werden 20 % der förderfähigen Aufwendungen mit einer Obergrenze der Kostenerstattung von 25.000 EUR festgelegt.

Im Übrigen gelten die Regelungen zu den sonstigen Sanierungszuschüssen analog.

§ 17 Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.

- Es müssen geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.
- Es erfolgt eine Abnahme der durchgeführten Maßnahmen durch die Stadt Rastatt bzw. einen Beauftragten.

§ 18 Schlussbemerkungen

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung durch Sanierungszuschüsse.

Die Verwaltung ist berechtigt, bei Erreichen des in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zu den Fördermitteln nach ASP genannten Betrags keine weiteren Sanierungszuschüsse mehr zu gewähren.

Sollten durch veränderte Rahmenbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, können diese Richtlinien entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus behalten sich der Gemeinderat und die Verwaltung vor, entsprechende Anpassungen auch in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern (im Erneuerungsgebiet insgesamt) vorzunehmen.

Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2014 in Kraft.