

Fördergrundsätze bei privaten Modernisierungs – und Instandsetzungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg"

1. Allgemein

Die folgenden Fördergrundsätze für die Unterstützung von privaten Baumaßnahmen basieren auf dem Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2013 zur Ausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt und Erweiterung" und die dort in der Anlage 5 aufgeführten Vorgaben. Diese Fördergrundsätze gelten seit diesem Beschluss auch für alle laufenden anderen Sanierungsgebiete, beziehungsweise galten auch für die im Zeitraum 2014 – bis 2021 abrechneten Sanierungsgebiete. Diese Fördergrundsätze sollen auch für das Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" gelten, wobei in einigen Fällen Ergänzungen in die Förderrichtlinien notwendig sind und aufgenommen werden. Die Entwicklungen seit dem Jahr 2013, insbesondere was Klimaschutzmaßnahmen anbelangt und spezielle Themen, die im Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" zum Tragen kommen werden, sollen in diese Fördergrundsätze mit einfließen.

2. Mögliche Fördersätze nach den derzeit gültigen Städtebauförderrichtlinien

Für die Unterstützung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können nach den derzeit gültigen Städtebauförderungsrichtlinien Zuschüsse für Privatgebäude - nutzungsunabhängig ob wohnungswirtschaftlich oder gewerblich genutzt – von bis zu 35 % der anrechenbaren Baukosten bei Bestandssanierungen gewährt werden. Es kann weiter ein Aufschlag von bis zu 15 % bei besonderen stadtbildprägenden Gebäuden, insbesondere bei ausgewiesenen Kulturdenkmälern, gemacht werden.

Eine Bezuschussung ist allerdings grundsätzlich nur möglich, soweit Fördermittel vom Land zum Abruf bereitstehen und bewilligt sind und wenn Haushaltsmittel im jeweiligen Haushaltsplan veranschlagt und zur Verfügung stehen.

3. Ravensburger Weg bei der Förderung von privaten Baumaßnahmen

Eine Förderung über 20 % wurde in der Regel in den letzten Jahrzehnten nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt, u. a. bei Kulturdenkmälern, bei der Einräumung von Belegungsrechten, bei Wiederaufnahme von Mietern für einzelne Wohnungen oder als "Pionieraufschlag" am Beginn von Sanierungsmaßnahmen.

Seit Abrechnung der einzelnen Sanierungsgebiete im Altstadtbereich ("Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II", neu seit 2020 Sanierungsgebiet "Nordstadt") konnten und wurden in diesen Gebieten private Eigentümer nur noch mit sehr geringen Mitteln unterstützt werden. Deshalb wurden in einigen Fällen sogenannte "Nullförderverträge" abgeschlossen.

Der Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen ist grundsätzlich Voraussetzung für die Erteilung einer Bescheinigung von Bauausgaben zur erhöhten Sonderabschreibung nach § 7 h Einkommensteuergesetz (derzeit 8 Jahre jeweils bis zu 9 % und 4 Jahre bis zu 7 % der Herstellungskosten/Baukosten). Es muss sich um Baukosten für den Umbau von Gebäuden im **Bestand** handeln, Kosten für Neubaumaßnahmen sind nicht erhöht abschreibungsfähig.

Da die Sonderabschreibungsmöglichkeit nach § 7 h Einkommensteuergesetz – sofern es zu keiner Änderung bei der Steuergesetzgebung kommt – für alle Bauherren auch in allen Sanierungsgebieten gegeben ist, wurden die vom Gemeinderat bei Satzungsbeschluss am 16.12.2013 für das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" festgelegten Grundsätze

auch für alle anderen privaten Bauprojekte in den anderen laufenden Sanierungsgebieten angewandt und zugrunde gelegt.

4. Fördergrundsätze Beschluss Gemeinderat vom 16.12.2013

Bei der Festsetzung der Zuschusshöhe/des Fördersatzes waren zu beachten bzw. sind zu berücksichtigen:

- Bei Bestandssanierungen von Gebäuden wird ein Zuschuss von mehr als 10 % der förderfähigen Baukosten nur in Ausnahmefällen gewährt.
- Grundlage sind in der Regel die anteiligen Baukosten für die wohnungswirtschaftlich genutzten Bereiche der Einzelgebäude, die der Förderberechnung zugrunde gelegt werden, die anteiligen Kosten für die gewerblich genutzten Flächen werden nur in besonders begründeten Ausnahmefällen bezuschusst.
- Ist das Gebäude besonders stadtbildprägend oder ein Kulturdenkmal.
- Werden besondere Auflagen im Fassadenbereich und **Dachbereich** gemacht.
- Sind schwierige soziale Situationen bei der Mieterbelegung bzw. bei den Eigentümern (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Alteigentümer oder sonstige soziale Gründe) gegeben.
- Werden Belegungsrechte zur Unterbringung von sanierungs betroffenen Mietern, Mietzinsbindungen für einzelne Wohnungen eingeräumt.
- Erfolgt eine Modernisierung durch Eigentümerfamilien oder Modernisierung durch eine Familie (Käufer), die in das Sanierungsgebiet "**Grüne Weststadt**" zieht.
- Handelt es sich um eine abschnittsweise Umsetzung aufgrund der finanziellen Situation der Eigentümer.
- Erfolgen spezielle Auflagen wie Dachbegrünungen, **Fassadenbegrünungen**, Innenhofbegrünungen.
- Müssen Mehraufwendungen für Schallschutzmaßnahmen, z. B. an stark befahrenen Straßen getragen werden.
- **Müssen Mehraufwendungen zum Bau einer Solaranlage getragen werden, die in einem anderen Förderprogramm nicht mitfinanziert werden.**
- **werden bisher versiegelte Grundstücksflächen zurückgebaut und begrünt.**
- **entstehen Zusatzkosten für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, die in anderen Förderprogrammen nicht mitfinanziert werden können.**
- **werden sanierungsbedürftige Garagengebäude abgebrochen und Ersatzgaragen in Bewohnergaragen im Umfeld eingetauscht – Förderung Stellplatzschaffung im Zusammenhang mit der Sanierung von Bestandsgebäuden.**

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob aus anderen Programmen zinsgünstige Darlehen oder Förderzuschüsse (z.B. Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG, Energieeinsparprogramme der LKB, KfW, Förderung von Solaranlagen usw.) oder ob Baumaßnahmen durch Klimaschutzprogramme gefördert werden können und ob diese Programme mit der Städtebauförderung kombinierbar sind, sich ergänzen oder sich in Einzelfällen ausschließen. Eine Doppelförderung von Baumaßnahmen oder einzelnen Gewerken ist auszuschließen. Auch die steuerliche Sonderabschreibungsfähigkeit von Baukosten in den verschiedenen Programmen ist bei den einzelnen Baumaßnahmen aufeinander abzustimmen.

Ravensburg, den 27.09.2021
Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung
Nonnenmacher – Junginger