

Kommunale Richtlinie zur Förderung privater Erneuerungs- (Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen im Erneuerungsgebiet „Innenstadt II“

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Programm SZP einschließlich damit zusammenhängender Verfahrensfragen bildet neben den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (Zweites Kapitel, Erster Teil) die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen („Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2019“). Diese Vorgaben sind bindend für die Stadt beim Einsatz der Sanierungsfördermittel.

Generell gilt: Die Förderung wird im Einzelfall entschieden. Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen entsprechen. Verträgliche Nutzung, ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien bei den Bauvorgaben werden für den Fall der Förderung vorausgesetzt. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsanspruch von Privaten auf Sanierungsfördermittel gegenüber der Stadt.

Darüber hinaus besteht bei der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen allerdings noch ein kommunalpolitischer Handlungsspielraum dahingehend, verschiedene, jedoch gleichartige Einzelmaßnahmen innerhalb der geltenden Förderkriterien möglichst einheitlich und für den Bürger leicht nachvollziehbar zu behandeln. Soziale Gesichtspunkte sowie das Ziel einer möglichst effektiven Ausgestaltung der privaten Förderung angesichts der insgesamt verfügbaren Sanierungsmittel, die jeweils Bund-Land und Stadt zu erheblichen Anteilen (60% - 40%) aufzubringen haben, sind dabei ebenfalls von der Stadt abzuwägen.

Aufgrund ihrer Erfahrung als Sanierungsberater bei vielen Sanierungsmaßnahmen in Baden-Württemberg schlägt die KE, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, als Förderregelungen für die anstehende Sanierungsdurchführung folgende Richtlinien zur Förderung privater Ordnungs- und Baumaßnahmen vor:

Die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung der bestehenden Wohngebäude sowie der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser) ist ein wichtiges Ziel der Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt II“. Dabei wird die energetische Erneuerung dieser Bausubstanz bei der Förderung vorrangig berücksichtigt. Den Eigentümern und Bauherren wird deshalb zunächst empfohlen, sich vor Beginn der Baumaßnahmen und in der Vorplanungsphase durch einen Energieberater beraten zu lassen.

Für alle Fälle der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit und der Förderung von privaten Maßnahmen gilt grundsätzlich, dass die Stadt mit dem Bauherrn oder Eigentümer vor der Vergabe von Bau- und sonstigen Leistungen eine schriftliche Vereinbarung über den Gegenstand, die Art und ggf. Höhe der Förderung abgeschlossen hat. Diese Vereinbarung ist unbedingt für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen nach dem Einkommensteuergesetz unabhängig von einem möglichen Zuschuss zwingend erforderlich.

Voraussetzung für die Sanierungsförderung (Zuschuss) ist, dass sich der Eigentümer oder Bauherr vertraglich gegenüber der Stadt vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet hat, bestimmte und empfohlene Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen durchzuführen und die förderfähigen Kosten mindestens 5.000.- € betragen.

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt und beträgt im Regelfall 20% der förderfähigen Kosten. Der Höchstzuschuss für die umfassende Erneuerung von Gebäuden beträgt

maximal 30.000,00 €. Für die Modernisierung von Restmaßnahmen beträgt der Höchstzuschuss maximal 10.000,00 € pro Gebäude.
Die Stadt behält sich vor, bei begründeten Einzelfällen, abweichende Regelungen zu treffen.

Die förderfähigen Kosten umfassen auch Eigenleistungen des Bauherrn in Höhe des aktuellen gesetzlichen Mindestlohns pro Stunde und bis zu 15% der anerkannten, förderfähigen Gesamtkosten.

Die Beseitigung baulicher Anlagen werden Ordnungsmaßnahmen genannt. Diese sind im städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegt und dienen der Vorbereitung von Modernisierungen, Neubebauungen und Grundstücksneuordnungen. Die Stadt fördert Ordnungsmaßnahmen in der Regel durch Kostenerstattungsbeträge für die Beseitigung der baulichen Anlagen und Erstattung der Gebäuderestwerte, sofern diese Maßnahmen den Zielen der Erneuerungsmaßnahmen „Innenstadt II“ dienen. Die Ziele der Erneuerungsmaßnahmen sind im Neuordnungskonzept „Innenstadt II“ festgelegt.

Stadt Bad Dür rheim
Februar 2026