

Private Modernisierung

im Rahmen der Stadtanierung



**Chancen einer Gemeinschaftsaufgabe
zwischen Bürger und Stadt**

Problembeschreibung

Marode Bausubstanz

Nicht mehr zeitgemäße Grundrisse

Überkommene Hygienestandards

Energetische Problemfälle

Baumarktideologien

Mangelnde Investitionsbereitschaft

fehlende familienfreundlichkeit

Relative Überalterung

Unrentable Investitionen

„fass ohne Boden“



Konsequenzen für den Stadtkern

Soziales „Downgrading“

Wohnwertverluste

Stadtflucht

Verlust der Stadtidentifikation

Schwindende Standards

Negatives Image

leerstände

Verfall der Bausubstanz

Wegzug der Bedeutungsträger

Chancen der Gegensteuerung

Revitalisierung der historischen Substanz

Preiswerte Immobilien zum Selbstausbau

fußläufigkeit der Anbindung

Mehrgenerationen auf 1 Anwesen

Unverwechselbarkeit

Bedarfsgerechte Investitionen

Nähe zur Infrastruktur

Fördervoraussetzungen

**lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
Missstandsfeststellung durch den Sanierungsplaner (§ 177 BauGB)**

- **Rohbauarbeiten**
- **Abbrucharbeiten**
- **Grundrissverbesserungen**
- **Isolierungsarbeiten. Wärmeschutz**
- **Ver- und Entsorgung**
- **Dacheindeckung**
- **Elektroinstallation**
- **Heizung Sanitär**
- **Fußböden**
- **Türen und Fenster**
- **Fassadengestaltung**
- **Außenanlagen**
- **Baunebenkosten**

**Maßnahme darf noch nicht begonnen sein
Modernisierungsabsicht binnen 2 Jahren verwirklichen
Vorlage einer Kostenberechnung
Bindefrist über 15 Jahre
Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt**

Fördermöglichkeiten

**Kosten einer Modernisierung und Instandsetzung
Planungskosten (Architekten und Ingenieure
Materialkosten**

**Selbsthilfe / Eigenleistung mit € 10.00 pro Stunde
(max. 15% der Gesamtkosten)**

**Bruttokosten außer bei Vorsteuerabzugsberechtigung
Abzug von 10% unterlassene Instandhaltung
Förderhöhe 30% des vorkalkulierten Erstattungsbetrages
(max. € 25.000)**

**Abrechnung nach Abnahme und Vorlage Schlussabrechnung
Erstattung in 2 Teilzahlungen
(nach 60% Leistung und nach Abnahme)**

**Steuerliche Geltendmachung der nicht geförderten Kosten
(außer Eigenleistung)
Fachvortrag von Frau Beicht Steuerberaterin**

Vielfalt der Möglichkeiten



Merkblatt

1. Interessenbekundung durch den Eigentümer bzw. Festlegung durch Planung.
2. Stadtplanerische Überprüfung bzw. Begutachtung auf der Grundlage des § 177/3 BauGB und der VV Städtebauförderung Nr. 8.4.1 ff vom 12.05.2011 mit entsprechender Ortsbegehung.
3. Fördervoraussetzungen: Lage im Sanierungsgebiet, umfassende Maßnahmen (keine Unterhaltung) stadtbildgerechte Modernisierung, Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
Baumaßnahme darf vor Abschluss der Vereinbarung noch nicht begonnen sein, Zustimmung durch die ADD.
4. Förderantrag bei der Stadt Kaisersesch: Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch, Pläne und Skizzen, Leistungsverzeichnisse bzw. Angebote, Kostenübersicht, vorläufiger Finanzierungsplan, Aussagen zur geplanten Eigenleistung.
5. Bearbeitungszeit: Inklusive der Abstimmung mit der ADD ca. 6 Wochen.
6. Kostenerstattung: Ermittlung der Kosten inklusive Anerkennung angemessener Eigenleistung (bis zu 15% der Gesamtaufwendungen) mit € 10,00 pro Stunde. Pauschaler Abzug von 10% „unterlassene Instandhaltung“, Förderung bis zu 30% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, als Kostenerstattungsbetrag max. € 25.000 (Deckelwert nach Vorgabe des Rates).
7. Durchführung: Nach Abschluss des Modernisierungsvertrages max. 2 Jahre Durchführungszeit, Bauabschnittsbildung möglich, Auszahlung nach Baufortschritt max. 2 Raten, Abnahme der Maßnahme, Kostenerstattung nach Vorlage der Schlussrechnungen.
8. Beispielrechnung:
Modernisierungskosten € 100.000
abzüglich 10% unterlassene Instandhaltung € 10.000
anrechenbare Kosten € 90.000
30% der anrechenbaren Kosten € 27.000 - maximale Förderung (Deckel) € 25.000
15% der Gesamtkosten können in Eigenleistung erbracht werden = € 15.000: 10€/Std = 1.500 Std.)
9. Ansprechpartner: **Stadtbürgermeister Herr Gerd Weber 02653 / 8079**
Verbandsgemeindeverwaltung Herr Rainer Weiler 02653 / 99963641