

Förderrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ in Ulm

Förderung von privaten Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Missständen entsprechend der städtebaulichen Erneuerungsziele zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts sowie steuerliche Aspekte

0. Einleitung und Zielsetzung

Zentrales Ziel eines Sanierungsgebiets ist die nachhaltige Verbesserung der dortigen Gebäudesubstanz und der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Der Erfolg bei der Durchführung des Sanierungsgebiets hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft und der Mitwirkungsmöglichkeit der privaten Gebäudeeigentümer*innen ab.

Um diese Mitwirkungsbereitschaft zu fördern, gewährt die Stadt Ulm im Rahmen der aktuellen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Baden-Württemberg (StBauFR) und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für das Sanierungsgebiet „Innenstadt – West“ finanzielle Hilfen. Dieses Angebot basiert auf der Tatsache, dass Sanierungsvorhaben häufig nicht oder nur zum Teil lohnend sind, der Sanierungsaufwand also nur bedingt aus dem sanierten Objekt erwirtschaftet werden kann (z.B. über Miete, Pacht usw.).

Die Gewährung von städtischen Zuschüssen zu Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt im jeweiligen Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel. Ein Anspruch auf Gewährung eines Zuschusses besteht in keinem Falle.

Die vorliegende Förderrichtlinie gibt Informationen und Hilfestellungen zum allgemeinen Geltungsbereich und zum Verfahren sowie Informationen zur Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetzung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG).

1. Gesetzliche Grundlagen und Geltungsbereich

Die gesetzliche Grundlage zur Förderung von sogenannten Ordnungs- und Baumaßnahmen bildet das Baugesetzbuch (BauGB) und die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg

Grundsätzlich kann die Modernisierung bestehender Gebäude im Rahmen der Sanierung mit Fördermitteln unterstützt werden. Grundlage hierfür ist das besondere Städtebaurecht im BauGB und die StBauFR des Landes Baden-Württemberg in der jeweils aktuellen Fassung.

Die StBauFR sieht Zuwendungen an private Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet für sogenannte Ordnungsmaßnahmen (z. B. Abbruchmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen) und Baumaßnahmen (Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden) vor.

Die wesentliche Voraussetzung für eine finanzielle Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen ist die Tatsache, dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und das Gebäude vor 1995 (Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1995) erbaut wurde.

Die StBauFR sieht zusätzlich im Bereich Ordnungsmaßnahmen auch Zuwendungen für Erschließungsanlagen vor; hierzu zählen u.a. vertikale Grünanlagen an Gebäuden, wenn diese eine eigenständige, bauliche Konstruktion vorweisen und nicht dem Gebäude im Rahmen einer umfassenden Modernisierung zuzurechnen sind.

2. Begriffsdefinition, Gegenstand der Förderung und Anforderungen

2.1 Begriffsdefinition Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 148 BauGB

Unter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen (Modernisierung) sowie die Beseitigung von Mängeln an baulichen Anlagen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den gewünschten städtebaulichen Zustand von Gebäuden wiederherstellen (Instandsetzung). Diese Modernisierungsmaßnahmen haben oft auch Instandsetzungsmaßnahmen zur Folge (wie z.B. Verputzarbeiten, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Installationsarbeiten).

Instandhaltungsmaßnahmen und Unterhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich nicht zuwendungsfähig.

Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind möglich, wenn diese den Sanierungszielen entsprechen.

2.2 Begriffsdefinition Ordnungsmaßnahmen im Sinne der vorliegenden Richtlinie

Ordnungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinie umfassen die Freilegung von Grundstücken sowie die Erschließung vertikaler Grünanlagen/Fassadenbegrünungen.

Zuschüsse für diese Ordnungsmaßnahmen sind möglich, sofern diese den Sanierungszielen entsprechen.

2.3 Gegenstand der Förderung

2.3.1. Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Voraussetzungen für die Förderfähigkeit einer Maßnahme:

- a) Vorliegen von umfassenden Maßnahmen, welche den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöhen und
- b) Vorliegen von baulichen Maßnahmen, welche zur energetischen Erneuerung des Gebäudes beitragen.

Grundsätzlich sind (mindestens) die jeweils aktuell gültigen Bundes- und Landesgesetze zur Energieeinsparung einzuhalten (derzeitig gültige Gesetze: Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)).

Folgende Maßnahmen können beispielhaft genannt werden:

- Erneuerung/Austausch von Heizungen (zeitgemäßer Standard);
- Einbau oder Erneuerung von Sanitäreinrichtungen und zeitgemäßer Elektroinstallation;
- Wärmedämmmaßnahmen zur Senkung des Heizenergiebedarfs an der Gebäudehülle und Leitungen z.B. an Fassaden, Fenstern, Dächern und Kellern;
- Verbesserung der Raumaufteilung;
- Schaffung von Barrierefreiheit;
- Begrünung von Dächern zur Verbesserung des Regenwassermanagements und der klimatischen Bedingungen durch zusätzliche Verdunstung.

Im Einzelfall können Zuschüsse für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung und Aktivierung von Leerständen gewährt werden, wenn hierzu eine umfassende Modernisierung erforderlich ist.

Des Weiteren sind im Einzelfall Zuschüsse für eine umfassende und nachhaltige Fassadensanierung möglich, wenn dies zu einer erheblichen Verbesserung des Stadtbildes im Sinne der Sanierungsziele führt.

Räumliche Erweiterungen einzelner abgeschlossener Nutzungseinheiten von bis zu 50% der Nettoraumfläche (NRF) können ausnahmsweise gefördert werden, wenn diese zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder zu einer allgemeinen Grundrissverbesserung beitragen.

2.3.2. Zuschüsse für Ordnungsmaßnahmen – Abbruchmaßnahmen

Zuschüsse für Abbrüche von Gebäuden, Nebengebäuden oder Teilen von Gebäuden (z.B. Vordächer) können dann gewährt werden, wenn diese Abbrucharbeiten den Zielen der Sanierung, dem Neuordnungs-/Entwicklungskonzept oder dem städtebaulichen Rahmenplan entsprechen.

Der Abbruch von Kulturdenkmalen wird grundsätzlich nicht gefördert.

2.3.3. Zuschüsse für Ordnungsmaßnahmen – Erschließungsmaßnahmen: hier vertikale Grünanlagen/Fassadenbegrünung

Zuschüsse können unter folgenden Voraussetzungen gewährt werden:

- Die vertikale Grünanlage/Fassadenbegrünung muss den Zielen der Sanierung, dem Entwicklungskonzept, dem städtebaulichen Rahmenplan oder den geplanten Maßnahmen entsprechen;
- Die vertikale Grünanlage/Fassadenbegrünung muss auf öffentlichem Raum liegen;
- Die vertikale Grünanlage/Fassadenbegrünung muss mit der Gebäudefassade verbunden sein und eine eigenständige, bauliche Konstruktion beinhalten. Sie darf nicht zum Rahmen einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes zuzurechnen sein.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Grundsätzlich wird für alle Bau- und Ordnungsmaßnahmen (Erneuerungen oder Ersatzneubauten) eine ortsbildgerechte Gestaltung vorausgesetzt. Die äußere Gestaltung ist mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadtbildgestaltung der Stadt Ulm vor der Ausführung abzustimmen.

Wesentliche Abstimmungspunkte sind u. a. die Gebäudeproportionen, die Fassadengestaltung/-aufteilung und die Material- und Farbgestaltung der Gebäudehülle.

Bei Ersatzneubauten ist in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der Stadt Ulm (Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht) entweder ein Architekten-Wettbewerb durchzuführen oder der Entwurf im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm abzustimmen.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1. Art der Förderung und Voraussetzungen für die Berechnung

Die Stadt Ulm fördert jeweils entweder:

- die Erneuerung privater Gebäude (Modernisierung/Instandsetzung) und den Abbruch von Gebäudeteilen,
- den vollständigen Abbruch von Gebäuden oder
- die vertikale Begrünung/Fassadenbegrünung

in Form eines Kostenerstattungsbetrages.

Voraussetzung für die Berechnung der Höhe des Zuschusses ist in der Regel, dass ein detailliertes Maßnahmenprogramm oder eine Entwurfsplanung (soweit erforderlich) und eine Kostenschätzung/-berechnung nach DIN276 einer Architektin/eines Architekten oder einer ähnlich qualifizierten Person vorliegen. Die Kostenermittlung kann auch auf Grundlage von konkreten Kostenvoranschlägen der Handwerker für die einzelnen Gewerke erfolgen. Nach Abschluss der Maßnahme müssen die tatsächlich entstandenen Kosten nachgewiesen werden.

3.2. Höhe der Förderung bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen

Der Zuschuss kann bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen, anerkannten Kosten für die Modernisierungsmaßnahme betragen. Bei denkmalgeschützten oder bei besonders erhaltenswerten

Gebäuden (geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Gründe) kann der Zuschuss um 15% der berücksichtigungsfähigen, anerkannten Kosten erhöht werden.

Für Modernisierungen von **Wohnraum** gelten folgende Zuschussobergrenzen und -bedingungen:

- pro Wohneinheit maximal 20.000 €; ab der sechsten und jeder weiteren Wohneinheit jedoch maximal 10.000 €,
- bei kleinen Wohneinheiten bis zu 35 m² Wohnfläche (nach WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche) maximal 5.000 €,
- insgesamt pro Gebäude jedoch maximal 300.000 €.

Für Modernisierungen von **Gewerbeeinheiten** gelten folgende Zuschussobergrenzen und -bedingungen:

- Gewerbe-/Nutzungseinheiten mit bis zu 200 m² Netto-Raumfläche (NRF nach DIN277) maximal 100.000 €,
- Fördermittelempfänger können nur inhabergeführte Gewerbebetriebe, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sein.

Gewerbebetriebe, die nicht den Sanierungszielen entsprechen (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Ein-Euro-Shops, temporäre Pop-up-Stores etc.), sind von einer Förderung ausgeschlossen. Die Aufzählung ist nicht abschließend; grundsätzlich wird die Entscheidung über eine Förderung immer im Einzelfall getroffen.

Für eine umfassende, nachhaltige **Fassadenmodernisierung und/oder eine Begrünung von Dächern** gelten folgende Zuschussobergrenzen und -bedingungen:

- die Fassadensanierung muss an den gesamten sichtbaren Fassadenflächen des Gebäudes durchgeführt werden,
- pro Gebäude beträgt die maximale Förderung einer Fassadensanierung 150.000 €,
- pro Gebäude beträgt die maximale Förderung einer Dachbegrünung 150.000 €,
- bei Kombination von Fassadensanierung mit einer Dachbegrünung beträgt die maximale Förderung 300.000 Euro,
- die Förderung ist nicht gleichzeitig kombinierbar mit einem Zuschuss für Modernisierungen von Wohnraum oder einer Gewerbeinheit.

3.3. Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen - Abbruchmaßnahmen

Der Zuschuss für Abbruchmaßnahmen kann bis zu 100 % des förderfähigen Aufwands, jedoch maximal 300.000 € betragen. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe sind mindestens drei Angebote verschiedener Firmen einzuholen. Der Zuschlag muss auf das wirtschaftlichste Angebot erfolgen.

3.4. Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen - vertikale Grünanlagen/Fassadenbegrünungen (Erschließungsmaßnahmen)

Der Zuschuss für Erschließungsmaßnahmen von vertikalen Grünanlagen/Fassadenbegrünungen kann bis zu 100 % des förderfähigen Aufwands, jedoch maximal 50.000 € betragen. Zur Ermittlung der Zuschusshöhe sind mindestens drei Angebote verschiedener Firmen einzuholen. Der Zuschlag muss auf das wirtschaftlichste Angebot erfolgen.

4. Verfahren und Voraussetzungen bezüglich des Erhalts einer Förderung

4.1. Einleitung

Die Stadt Ulm hat für die Umsetzung des Verfahrens die Sanierungstreuhand Ulm GmbH beauftragt. Diese ist Ansprechpartner für sämtliche Themen bezüglich des Erhalts einer Förderung.

4.2. Allgemeine Voraussetzungen für den Erhalt einer Förderung

- a. Das Grundstück bzw. die Einzelmaßnahme liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt West“;
- b. Die Eigentümerin/der Eigentümer hat mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen;
- c. Die Eigentümerin/der Eigentümer hat sich vor Beginn der baulichen Maßnahme vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, bestimmte Maßnahmen durchzuführen (Abschluss eines Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvertrags);
- d. Die Kosten sind im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts wirtschaftlich vertretbar;
- e. Die Maßnahme entspricht den Zielen des Sanierungsgebiets.

4.3. Ablauf zum Erhalt eines Zuschusses bei Baumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

4.3.1 Besichtigung, Antragstellung, Beginn der Maßnahmen und vertragliche Vereinbarung

Um eine Förderung der geplanten Maßnahme zu erhalten, ist die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet, sich vor Beginn der Maßnahme mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH in Verbindung zu setzen.

Im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme eines Gebäudes werden die geplanten Maßnahmen dann zunächst vor Ort abgestimmt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf bautechnische, energetische und gestalterische Aspekte gelegt. Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert.

Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude ist es grundsätzlich erforderlich eine Energieberatung mit einem Sanierungsplan im Rahmen der Maßnahme durchzuführen.

Voraussetzung für die Berechnung der voraussichtlichen Höhe des Zuschusses bei einer Baumaßnahme, ist ein detailliertes Maßnahmenprogramm oder eine Entwurfsplanung (soweit erforderlich). Hinzu kommen eine Kostenschätzung/-berechnung nach DIN276 eines Architekten oder einer ähnlich qualifizierten Person. Die Kostenermittlung kann auch auf Grundlage von konkreten Kostenvorschlägen der Handwerker für die einzelnen Gewerke erfolgen.

Voraussetzung für die Berechnung der Höhe des Zuschusses für eine Ordnungsmaßnahme (Abbruch oder vertikale Grünanlagen) ist die Vorlage dreier vergleichbarer Angebote.

Auf Grundlage der fachtechnisch geprüften Angebote erfolgt die vertragliche Festlegung der Maßnahmen und der Höhe der Zuschussgewährung zwischen der Eigentümerin/dem Eigentümer und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH.

Nach Abschluss der Maßnahme müssen dann die tatsächlich entstandenen Kosten bei der Sanierungstreuhand Ulm GmbH vorgelegt und nachgewiesen werden.

Wichtig!

Mit den Sanierungsmaßnahmen darf vor Abschluss der Vereinbarung noch nicht begonnen worden sein! Wurden bereits Bauaufträge erteilt oder mit baulichen Maßnahmen vor Abschluss der Vereinbarung begonnen, scheidet eine Förderung im Ganzen aus.

4.3.2 Grundschuldeintrag

Der gewährte Zuschuss muss über die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch gesichert werden. Diese Eintragung ist beschränkt auf zehn Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung und dient der Sicherung des Rückzahlungsanspruchs bei etwaigen Vertragsverstößen.

4.3.3 Eintragung einer Dienstbarkeit

Voraussetzung zum Erhalt einer Förderung kann auch die Eintragung einer Dienstbarkeit sein. Der Inhalt dieser Dienstbarkeit kann je nach Sanierungsziel in diesem Bereich variieren. Diese Eintragung ist beschränkt auf 20 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung und dient der dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele.

4.3.4 Angemessenheit der Erneuerungskosten

Eine Zuschussgewährung kann nur erfolgen, wenn mit Blick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und der verbleibenden Nutzungsdauer eine Gebäudeerneuerung wirtschaftlich vertretbar ist.

4.3.5 Zweckgebundenheit der Förderung

Die Förderung ist zweckgebunden. Mit der Vereinbarung zwischen der Eigentümerin/dem Eigentümer und der Sanierungstreuhand wird die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt. Sollte die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehen Zweck verwendet werden, ist die Zuwendung zu erstatten, sofern seit Aufhebung des Sanierungsgebiets weniger als zehn Jahre vergangen sind.

4.4. Ausnahmen und Einzelfallregelungen

Die Stadt Ulm behält sich vor, in Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

5. Steuerliche Aspekte bei Modernisierungen im Sanierungsgebiet

Eigentümer deren Gebäude sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet können grundsätzlich die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG steuerlich geltend machen.

Bei vermieteten Gebäuden beträgt der Abschreibungszeitraum gem. § 7h EStG insgesamt 12 Jahre: in den ersten acht Jahren können jeweils 9% der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung und in den letzten vier Jahren können jeweils 7% der Kosten abgesetzt werden. Rein eigengenutzte Gebäude haben dagegen gem. § 10f EStG einen 10-jährigen Abschreibungszeitraum mit jeweils 9% der Kosten. Werden in einem Gebäude Wohnungen teils vermietet und teils eigengenutzt, setzt das Finanzamt die Aufteilung der Kosten fest. Die Regelungen gelten auch für Teileigentum im Geschosswohnungsbau.

Mit Blick auf die Besonderheiten des Steuerrechts wird hierbei empfohlen, sich im konkreten Einzelfall beim Finanzamt oder einem Steuerberatungsbüro über die steuerlichen Aspekte zu informieren. Eine spezielle steuerrechtliche Beratung kann weder von der Stadt noch von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erfolgen.

Bezüglich der Sondersteuerabschreibung ist zwingend zu beachten, dass auch für diese **vor Beginn der Maßnahmen** mit der Stadt (vertreten durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH) eine Vereinbarung

über Art und Umfang der Modernisierung und die voraussichtlich entstehenden Kosten abgeschlossen werden muss.

Diese Vereinbarung und die geprüfte Abrechnung des bescheinigungsfähigen Aufwands ist Grundlage für die von der Stadt Ulm ausgestellte, gebührenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

6. Sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144, 145 BauGB

Bei zahlreichen Vorhaben im Sanierungsgebiet ist - unabhängig von der Inanspruchnahme einer Förderung - ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB erforderlich.

Hierzu zählen beispielsweise:

- Grundstückskaufverträge, Grundstücksteilungen, Eintragungen von Grundschulden, Dienstbarkeiten und Ähnliches (Antrag bei der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Wichernstraße 10, 89073 Ulm);
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben/Nutzungsänderungen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Antrag bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht, Münchner Straße 2, 89073 Ulm);
- Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren, § 51 LBO Baden-Württemberg;
- Verfahrensfreie Vorhaben gem. § 50 LBO Baden-Württemberg oder erheblich wertsteigernde Maßnahmen z.B. Modernisierung (Antrag bei der Sanierungstreuhand Ulm GmbH.);
- Befristete Mietverträge von mehr als einem Jahr Laufzeit oder Verlängerung um mehr als ein Jahr gem. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Antrag bei der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Wichernstraße 10, 89073 Ulm).

7. Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Ulm im Zusammenhang mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ am 19. Juni 2024 in Kraft.