



## Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet "Altstadt Blieskastel" - Merkblatt für private Gebäudeeigentümer -

Die Stadt Blieskastel ermöglicht es im Rahmen ihrer verfügbaren Haushaltsmittel privaten Gebäudeeigentümern/-innen, für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen finanzielle Zuwendungen zu erhalten. Grundlage ist die „Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden“ der Stadt Blieskastel. In dieser Modernisierungsrichtlinie werden die „Spielregeln“ zum Erhalt einer Zuwendung dargestellt. Mit Hilfe der Städtebauförderung werden die Zuwendungen jeweils zu einem Drittel durch den Bund, das Saarland und die Stadt finanziert.

### Welche Voraussetzungen sind für eine Zuwendung notwendig?

- das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Blieskastel“
- das Gebäude ist 20 Jahre und älter
- ein Modernisierungsvertrag (mit Festlegung von Art, Umfang, Finanzierung und Höhe der Zuwendung) liegt zwischen Eigentümer und Stadt Blieskastel vor
- die Maßnahme ist mit der Denkmalpflege abgestimmt
- die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) liegen vor
- **mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen (Ausschlusskriterium der Zuschussförderung)**

### Welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind zuwendungsfähig?

Zuwendungsfähig sind Maßnahmen im Gebäude (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage) ebenso wie am Gebäudeäußeren (z.B. Fassadenanstrich, Fenster und Türen) sowie im privaten Wohnumfeld (z.B. Hofgestaltung).

Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der (Wohn-)Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Ortszentrums beizutragen. Dazu gehören u.a. die Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, den Bau von Schwimmbecken, Saunen, Bars oder ähnlichen Einrichtungen sowie von Videotürsprechanlagen und Klimatisierungsanlagen.

### Wer kann eine Zuwendung beantragen?

Antragsberechtigt ist **ausschließlich der/die Gebäudeeigentümer/-in**, das modernisiert bzw. instandgesetzt werden soll. Mieter/-innen oder Pächter/-innen sind nicht antragsberechtigt. Das Gebäude muss mindestens 20 Jahre alt sein. Die Zuwendung kann **nur einmal pro Gebäude** gewährt werden. Daher sollte möglichst eine umfassende Sanierung angestrebt werden. Im Einzelfall ist aber auch eine Sanierung einzelner Gewerke möglich.

### Wie hoch ist die maximale Zuwendung?

Die Zuwendung erfolgt in Form eines anteiligen Zuschusses zu den Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme. Die Stadt Blieskastel wird den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil § 177 Abs. 4 BauGB). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch 20.000 €. Er wird objektbezogen als pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag einmalig gewährt.

## □ **Wie können die Zuwendungen beantragt werden?**

Der/die Gebäudeeigentümer/-in stellt einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung. Zu jedem Gewerk, das modernisiert bzw. instandgesetzt werden soll, sind in der Regel mindestens drei vergleichbare Handwerksangebote vorzulegen. Bei größeren Maßnahmen wird zusätzlich eine Kostenschätzung eines Architekten empfohlen.

Auf Basis der Angebote oder der Kostenschätzung wird ein vorläufiger Kostenerstattungsbetrag berechnet und der Städtebauförderungsbehörde (Ministerium für Inneres, Bauen und Sport) zur Prüfung vorgelegt. Zwischen dem/der Gebäudeeigentümer/-in und der Stadt Blieskastel wird eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung geschlossen, die innerhalb von 2 Jahren umzusetzen ist. Zum Schluss legt der/die Gebäudeeigentümer/-in die Handwerks- und Materialrechnungen zu den tatsächlich durchgeführten Maßnahmen vor. Nach Vorlage der Rechnungen wird der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und an den/die Gebäudeeigentümer/-in ausgezahlt.

## □ **Welche Unterlagen müssen mit dem Antrag vorgelegt werden?**

- Grundbuchauszug; soweit Teileigentum: Beschluss der Eigentümergemeinschaft
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
- Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle
- Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen
- Beschreibung und evtl. Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne.
- Finanzierungsplan
- Bei Einsatz von Fremdkapital der Darlehensvertrag
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken
- Genehmigung der Denkmalpflege

## □ **Was ist der Architektengutschein?**

Mit dem Gutschein kann ein Architekt (kostenlos für den Eigentümer) beratend für die Modernisierungsentscheidung hinzugezogen werden. Der Gutschein beinhaltet eine Bestandaufnahme sowie eine grobe Kostenschätzung für mögliche Modernisierungsmaßnahmen. Die Kosten in Höhe von max. 350,00 € (brutto) für diese Architektenleistungen werden als Architektengutschein von der Stadt übernommen. Kofinanziert wird der Gutschein mit Mitteln der Städtebauförderung. Mit der Inanspruchnahme des Gutscheins ist keine Bindung an den beauftragten Architekten verbunden.

## □ **Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?**

- Erhöhte Abschreibung gem. § 7h, § 7i, 10f, 11a EStG

Es handelt sich dabei um eine Steuervergünstigung mit dem Ziel, dass die Gebäude im Sanierungsgebiet bzw. denkmalgeschützte Gebäude nach den aktuellen Standards modernisiert werden und somit die funktionsgerechte Verwendung der Gebäude nachhaltig gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung bzw. den Anforderungen des Denkmalschutzes sichergestellt wird. Im Jahr der Herstellung der Maßnahme und in den folgenden 7 Jahren können bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungs- und Anschaffungskosten erhöht abgeschrieben werden (§ 7h/§ 7i EStG). Insgesamt können demnach in 12 Jahren 100 % der Herstellungs- und Anschaffungskosten gem. dem jeweiligen Steuersatz erhöht abgeschrieben werden.

- KfW Förderung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW vergibt Zuschüsse zur energetischen Sanierung (KfW 430) und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen (KfW 455).

Weitere Informationen finden Sie in der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Blieskastel.