



**Richtlinien zur Förderung von  
privaten MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-  
sowie  
privaten ABBRUCHMASSNAHMEN  
mit Gestaltungsrichtlinien  
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“  
Stand: Februar 2023**

## **Vorbemerkung**

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Ersingen“ in Kämpfelbach werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch von denkmalgeschützten Gebäuden, eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen und des energetischen Zustands, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

## **1. Gesetzliche Grundlagen**

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

## **2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

### **2.1 Begriffsdefinition "Modernisierung"**

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
  - von Ver- und Versorgungsleitungen
  - einer Heizungsanlage
  - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen.



## 2.2 Begriffsdefinition "Instandsetzung"

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden.

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

## 2.3 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Baubeginn** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen und Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die gestalterischen Vorgaben der Gemeinde für das einzelne Gebäude sind zwingend einzuhalten. Grundlage bilden die gemeindlichen Gestaltungsrichtlinien nach 2.4.
- Die Gemeinde fördert solche Baumaßnahmen **vorrangig**, die die Werte der aktuellen Energieeinsparverordnung unterschreiten, zur Einsparung von CO<sub>2</sub> beitragen und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihren aktuellen Versionen einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen grundsätzlich **umfassend saniert** werden, d. h., die wesentlichen Missestände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).
- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu Wohnzwecken, kann gefördert werden.
- Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss **mindestens 15.000,00 €** betragen.



- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz gemäß des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Mindestlohns zugrunde gelegt.

## **2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht**

Hierzu wird auf die Gestaltungsrichtlinien verwiesen, die in der Anlage beigelegt sind

## **2.5 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?**

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen (**Die Erneuerung von Öl- und Gasheizungsanlagen werden nicht gefördert**)
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses  
(z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Einbau von Isolierglasfenstern
- Dachinstandsetzung mit Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit

**Förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt. Die Förderung bezieht sich immer auf die Durchführung von einem Bündel an Maßnahmen.**



## 2.6 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Kämpfelbach empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- A) **25 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.
- Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann für diese Gewerke eine zusätzliche Förderung von 5 % erfolgen (Fördersatz 30 %). Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist mit Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelegen nachzuweisen.
- B) **40 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend.

## 2.7 Obergrenze der Förderung

Es empfiehlt sich für den Kostenerstattungsbetrag für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind.

- Die Obergrenze beträgt **35.000,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude. (Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne/wesentliche Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann die Obergrenze erhöht werden auf 40.000,00 €)
- Die Obergrenze beträgt **50.000,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von **besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale)**.

## 2.8 Inanspruchnahmen weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderunschädlich. Wo hingegen Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse für Maßnahmen aus KfW-Mitteln, BAFA, BEG oder sonstigen Fachförderungen hier bei der Förderung in Abzug gebracht werden müssen. Eine Doppelförderung ist auszuschließen.



## 2.9 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet den tatsächlichen Zuschuss. Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 2.10 Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Gemeinde einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen

## 2.11 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit Zahlungsnachweisen** beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitrachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

### Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das **vor** Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die **über** den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Gebäude, die als Neubau gelten.
- Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände



## 2.12 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der **vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung**.

## 3 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

### 3.1 Begriffsdefinition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbebauungsplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. **Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung müssen mit der Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.**

### 3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).
- Altlasten können nicht gefördert werden.

Die Gemeinde Kämpfelbach überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

### 3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.



Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Gemeinde im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Die Förderung im Rahmen der Ortskernsanierung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB **bis zu 70 %** vor. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht. Eine eventuelle Förderung von Abbruchfolgekosten erfolgt unter entsprechender Eigenbeteiligung der Betroffenen.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 20.000,00--** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Gemeinde per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Gemeinde bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat.

Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung.

#### **4. Schlussbemerkungen**

Die Maximalförderung **pro Grundstück** oder für einzelne Gebäude, die eine in sich eigenständige Nutzungseinheit aufweisen (Nutzung muss Sanierungsziel entsprechen), beträgt 35.000,00 € (40.000) bzw. 50.000,00 € bei Bau- und Kulturdenkmälern.

Die vorliegenden gemeindlichen Förderrichtlinien sollen zunächst über die Dauer von rd. 2 Jahren, spätestens bis 31.12.2024 erprobt werden. Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

Im Auftrag der Gemeinde Kämpfelbach

Aufgestellt: Hildebrand  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Karlsruhe, im Januar 2022

#### **Anlage: Gestaltungsrichtlinien**



## **Gestaltungsrichtlinien zur Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Gebäuden**

Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht - eingehalten werden. Zum Teil handelt es sich auch um Konkretisierungen der Förderrichtlinien. Die Gemeinde hat hier einen gewissen Gestaltungsspielraum. Alle gestalterischen und städtebaulichen Belange einer Baumaßnahme müssen vor Baubeginn im Einzelnen mit der Gemeinde und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH bzw. dem Sanierungsplaner der Gemeinde abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen. Insbesondere müssen folgende Gestaltungsrichtlinien eingehalten werden, damit eine Förderung erfolgen kann:

### **Baukörper**

- Die Stellung der Gebäude, die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe sollte beibehalten werden.

### **Dächer**

- Dächer sind als geneigte Dächer mit 47 ° bis 60 ° Dachneigung auszuführen. Die Dachdeckung muss einheitlich in roter bis rotbrauner Farbe und mit nicht glänzenden Ziegeln ausgeführt werden.
- Dachaufbauten sind in Form von Schleppegäuben und Zwerchhäusern zulässig. Die Summe aller Gäubenbreiten darf max. 75% der Dachlänge betragen.
- Dachflächenfenster sind ausnahmsweise an Gebäudeseiten, welche nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zulässig.
- Satellitenempfangsanlagen und Solaranlagen sind so anzuordnen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst wenig beeinträchtigen.

### **Fassaden**

- Die Außenwandflächen sind zu verputzen (Ausnahme: Holzfachwerk, Naturstein und senkrechte Verbretterung an Giebeln). Nicht zulässig sind insbesondere reliefartige Strukturputze, Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten und glänzenden Materialien, Glasbausteine etc.
- Vorhandene Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder und Einfassungen etc. sind zu erhalten.
- Bei der Farbgebung ist die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH/Sanierungsplaner ist erforderlich.

### **Fenster und Schaufenster**

- Fenster sind als stehende Formate in der Farbe weiß auszubilden. Fensterflächen über 1 qm sind zu unterteilen; Ausnahmen können bei Schaufenstern im Erdgeschoß gemacht werden.
- Vorhandene Klappläden sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- Außenliegende Rollladenkästen sind nicht zugelassen.



### **Werbeanlagen und Automaten**

- Anlagen der Außenwerbung müssen sich der Gestaltung des Bauwerkes unterordnen. Sie dürfen ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstattträumen angebracht werden.
- Unzulässig sind u. a.: Flächenwerbung mit mehr als 2 qm sowie Werbung mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Empfohlen werden: Stechschilder, berufstypische Plastiken und aufgemalte Schriftzüge.

### **Einfriedungen und Bepflanzungen**

- Zäune und (Hof-) Tore sollten ausschließlich in Holz, Guss bzw. Schmiedeeisern ausgeführt werden
- Mauern sollten aus regionalen, ortsüblichen Materialien errichtet werden (z.B. Sandstein, Bruchstein)
- Es sind nur heimische bzw. standortübliche Bäume und Hecken vorzusehen. Dabei soll auf die Eigenschaften der Pflanzen bezüglich der Anpassungsfähigkeit an die klimatischen Veränderungen geachtet werden.

Diese Richtlinien umfassen nur die wesentlichen Punkte und sind nicht abschließend, geben jedoch die Richtung und das Sanierungsziel vor.

Im Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern sind dann sachgerechte Lösungen zu vereinbaren. Sollte keine Einigung erzielt werden, muss der Gemeinderat entscheiden.