



Aktenzeichen: 61-S/Se

Datum: 15.01.2024

Hinweis: XVII/3462

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss
 Stadtrat

**Städtebauförderung "Lebendige Zentren" / Sanierungsgebiet "Innenstadt",
 hier: Modernisierungsrichtlinie**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die als Anlage beigefügte Modernisierungsrichtlinie wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) beschlossen.
2. Die Modernisierungsrichtlinie ist nach Erteilung der Genehmigung durch die ADD öffentlich bekannt zu machen und findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Begründung:

Neben dem Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen oder der Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen stellt die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einen weiteren, wichtigen Bestandteil städtebaulicher Gesamtmaßnahmen dar. Mit der Beschlussfassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sind hierfür nun die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen worden.

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mittels Gewährung eines pauschalisierten Kostenerstattungsbetrages und Bescheinigung der entstandenen Sanierungskosten zwecks Nutzung erhöhter steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten gem. der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) ist nun möglich.

Grundlage für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages sowie die Ausstellung einer entsprechenden Steuerbescheinigung ist eine vor Beginn der Bauarbeiten abzuschließende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer derartigen Vereinbarung besteht nicht.

Der Kostenerstattungsbetrag soll gem. Ziffer 9.4.1.7 der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung (RL-StEE) grundsätzlich auf der Grundlage einer von der Gemeinde für das Fördergebiet beschlossenen Modernisierungsrichtlinie und eines mit der ADD abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans, der die Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausweist, erfolgen (kumulative Voraussetzungen). Die Richtlinie soll den Anwendungsbereich, die berücksichtigungsfähigen Maßnahmen, die Voraussetzungen für die Gewährung des Kostenerstattungsbetrages und das Verfahren regeln. Die Richtlinie bedarf der Genehmigung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD).

Sinn der Modernisierungsrichtlinie ist es, eine Verwaltungsvereinfachung zu erreichen, da private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die im Rahmen der Richtlinie gefördert werden sollen, nicht noch einmal zuvor der ADD zur förderrechtlichen Zustimmung vorgelegt werden müssen.

Bei Bedarf kann die Stadt jedoch im Rahmen einer Einzelfallabstimmung mit der ADD die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ermöglichen, die über die in der Modernisierungsrichtlinie festgelegten Fördergrenzen hinausgeht. Die Grenzen ergeben sich dann aus der RL-StEE.

Die als Anlage beigefügte Modernisierungsrichtlinie orientiert sich an der von der ADD zur Verfügung gestellten Muster-Modernisierungsrichtlinie.

Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie die Gewährung eines pauschalierten Kostenerstattungsbetrages i.H.v. 15 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 20.000,- €, festzulegen.

Sofern eine private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme durch andere Fördermittelgeber gefördert wird, soll kein zusätzlicher Kostenerstattungsbetrag aus Städtebauförderungsmitteln gewährt werden, sondern eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung allein als Grundlage für die Bescheinigung der entstandenen Kosten zwecks Nutzung der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten gem. §§ 7h, 10f u. 11a EstG geschlossen werden.

Eine Förderung ist für durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung und Behebung offensichtlicher und vermehrt auftretender Missestände und Mängel eines Gebäudes und dabei insbesondere in Kombination mit der Behebung von Gestaltungsmängeln an der Fassade vorgesehen.

Reine Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Der Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinien entspricht dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ ist ein Ansatz i.H.v. 655.000,- € für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Es ist vorgesehen, die Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes im Rahmen einer Informationsveranstaltung und mittels Infoflyer über die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und die optional zusätzliche Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu informieren.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Modernisierungsrichtlinie
2. Städtebaulicher Rahmenplan