

# Förderrichtlinien der Verbandsgemeinde Saarburg zur Ortskern-Initiative „Bauen im Ortskern – Leben mittendrin“

Neufassung gemäß Beschluss des Bauausschusses des VG-Rates vom 20.10.2015

## I. Zielsetzung

Mit der Initiative „Bauen im Ortskern – Leben mittendrin“ will die Verbandsgemeinde Saarburg der Entleerung und Verödung unserer historisch gewachsenen und touristisch attraktiven Ortskerne entgegensteuern.

Für viele Dörfer im ländlichen Rheinland-Pfalz gilt: durch den demografischen Wandel und den Wunsch zumeist junger Bürger, sich am Ortsrand einen Wohnsitz einzurichten, drohen die Ortskerne auszubluten. In ihnen bleiben zumeist ältere Menschen wohnen, einige Häuser in der Dorfmitte sind schon heute unbewohnt, stehen leer und verfallen zunehmend. Die junge Bevölkerung zieht es nach außen an den Ortsrand oder in die größeren Städte.



Die Gefahren dieser Entwicklung sind dramatisch:

- Die Einwohnerschaft in den Dorfkernen droht zu überaltern und auszusterben.
- Die Bausubstanz in der historischen Ortsmitte bröckelt und verkommt.
- Historische Bausubstanz verfällt; baukulturelles Erbe der Region geht verloren.
- Das soziale Miteinander der Generationen im Ort wird erschwert.
- Die Ortsmitte wird unattraktiv für Nachfolgenerationen.
- Die Nachbarschaft und das soziale Miteinander als Hauptargument für einen Wohnsitz im Dorf drohen als Standortvorteil verloren zu gehen, somit werden die Dörfer und v.a. die Ortskerne für viele Menschen unattraktiv als Wohnstandort.
- Am Ortsrand gehen wertvolle Grün- oder Landwirtschaftsflächen verloren.

Deshalb, und auch weil die Ausweisung weiterer Neubaugebiete aufgrund landesplanerischer Vorgaben zunehmend restriktiv gehandhabt wird, betreibt die Verbandsgemeinde Saarburg mit ihrer Ortskern-Initiative eine offensive Werbung und Beratung zum „Bauen im Ortskern - Leben mittendrin“ und bietet finanzielle Anreize zum Umbau (bzw. Neubau) von Gebäuden innerhalb der Ortskerne.

## II. Programmteile

Insgesamt umfasst die Ortskern-Initiative folgende finanzielle Anreize:

- Programmteil A: bis zu 8.000 € für eine Investition im Ortskern
- Programmteil B: bis zu 1.000 € Beratungszuschuss zum regionaltypischen Bauen
- Programmteil C: bis zu 500 € für die Erstellung der Modernisierungsvereinbarung zur steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h EstG für Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet



## **Programmteil A: bis zu 8.000 € für eine bauliche Investition im Ortskern**

**BuSt. 950/511300.541900**

### **A1) Förderfähige Maßnahmen**

In den vom Bauausschuss des Verbandsgemeinderates Saarburg festgelegten Fördergebieten der abgegrenzten Ortskerne sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Sanierung alter Bausubstanz,
- Bebauung von Baulücken,
- Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle.

Die Erwerbskosten von Gebäuden oder Baugrund ist nicht förderfähig. Ebenfalls nicht förderfähig sind Ausgaben für Gebäudeeinrichtung (z.B. Küche), Mobiliar, Gebühren, Maschinen, Geräte und Außenanlagen.

Ist im Ort der Maßnahme ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB ausgewiesen, ist dort die Abgrenzung des Sanierungsgebietes als Fördergebiet für den Programmteil A anzuwenden.

### **A2) Förderkriterien**

Die Förderung bezieht sich vorrangig auf Wohngebäude und (klein)gewerblich genutzte Gebäude, die eigen genutzt, aber auch vermietet werden können. Ausnahmsweise können auch öffentliche Gebäude gefördert werden, sofern keine anderen Zuschüsse bewilligt werden.

Die Förderung soll vorrangig Bürgerinnen und Bürgern der Verbandsgemeinde Saarburg und hier insbesondere jungen Familien mit Kindern zugute kommen.

Gefördert werden Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Gebäuden sowie Neubaumaßnahmen in Baulücken (ggf. mit vorherigem Abriss), die in den festgelegten Fördergebieten der abgegrenzten Ortskerne liegen, sofern die Gesamtkosten mindestens 80.000 € betragen.

Eigenleistungen werden bis zu einer Höhe von 20 % der Baukosten anerkannt. Sie müssen jedoch vom Zuschussempfänger über tagesgenaue Stundennachweise schriftlich belegt werden.

Die Finanzierung der Maßnahme muss gesichert sein und mittels einer Bankbestätigung über ein Darlehen von mindestens 50.000 € an den Bauherrn nachgewiesen werden.

Eine gleichzeitige Förderung mit anderen öffentlichen Mitteln ist zulässig.

Sofern für das Umbau-/Sanierungsvorhaben eine steuerliche Abschreibung gemäß § 7h EstG erfolgen soll und vom Bauherrn eine Modernisierungsvereinbarung mit der Ortsgemeinde angestrebt wird, erfolgt über den Programmteil A keine Förderung.

### **A3) Förderhöhe**

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt. Auf 50.000 € effektiv bestehende Darlehensverbindlichkeiten wird ein Zuschuss als Sockelbetrag von 5.000 € pro Gebäude gewährt.

Antragsteller mit Kindern können einen Zuschlag zu diesem Sockelbetrag erhalten, sofern der Antragsteller und das Kind / die Kinder im Gebäude wohnen: Bei eigen genutzten Wohngebäuden verlängert sich der Förderzeitraum um ein weiteres Jahr je Kind (bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres) auf maximal 8 Jahre und maximal 8.000 €,

Wird im Förderzeitraum dem Antragsteller ein Kind geboren, so kann die Förderung auf Antrag um ein Jahr je Kind auf maximal acht Jahre verlängert werden.

Der Zuschuss wird wie folgt ausgezahlt: 1.000 € pro Jahr des Förderzeitraums.

### **A4) Maßnahmenstart**

Mit der Maßnahme darf nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen (Förderantrag plus Kostenermittlung plus Darlehensnachweis) begonnen werden.

**Programmteil B: bis zu 1.000 € Beratungszuschuss zum regionaltypischen Bauen**

**BuSt. 950/511300.541901**

**B1) Förderfähige Maßnahmen**

Folgende architektonische Planungen bzw. bauplanerische Beratungen sind förderfähig:

- regionaltypische Gestaltung von Altbauten inkl. Gebäudeumfeld
- (Um-)Nutzungskonzept für leer- oder mindergenutzte Gebäude im Ortskern (z.B. Wohn- und Ökonomiegebäude)
- regionaltypische Gestaltung von Neubau im Ortskern zur Schließung von Baulücken.

**B2) Förderkriterien**

Die Förderung bezieht sich auf Planungsleistungen von Architekten, Hochbau-Ingenieuren oder vergleichbaren Planern.

Der Planer muss sein Konzept mit der Koordinierungsstelle Dorferneuerung der Kreisverwaltung Trier-Saarburg abzustimmen. Hierüber hat er der VG Saarburg einen Nachweis vorzulegen.

Der Antragsteller wählt seinen Planer frei aus. Die Verbandsgemeindeverwaltung behält sich vor, die fachliche Eignung des Planers zu prüfen.

Bei Planungsleistungen für Bestandsgebäude muss das Gebäude vor 1950 erbaut worden sein und innerhalb des zusammenhängend bebauten Bereiches eines Ortes der VG Saarburg liegen (kein Einzelgebäude; kein Außenbereich).

Bei einer Bebauung einer Baulücke muss die Fläche im Ortsinnenbereich liegen und von Lage, Größe und Baurecht her bebaubar sein (keine Kleinstfläche, kein Bauplatz im Neubaugebiet).

Der Antragsteller muss Eigentümer oder dinglicher Nutzungsberechtigter des Gebäudes bzw. der Freifläche sein oder die Zustimmung des Eigentümers für die Beratung nachweisen.

**B3) Förderhöhe**

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.

Auf Basis der Rechnung des Planers, in dem dieser seinen Leistungsumfang auf Stundenbasis aufführt, übernimmt die Verbandsgemeinde Saarburg die anteilige Honorierung des Planers bis zu einem maximalen Zuschussbetrag von 1.000 €.

**B4) Maßnahmenstart**

Mit der Maßnahme darf nach der Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen begonnen werden.

**B5) Mittelabruf und -auszahlung**

Beim Mittelabruf hat der Antragsteller je eine Kopie der von seinem Planer für das Vorhaben erstellten Nutzungskonzepte, Gestaltungsentwürfe, Skizzen und Kostenschätzungen des Objektes vorzulegen, ebenso den Nachweis über die erfolgte Abstimmung der Koordinierungsstelle Dorferneuerung bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg.

Nach Abschluss legt entweder der Planer oder der Antragsteller der Verbandsgemeinde die oben aufgeführten Unterlagen sowie die Rechnung vor und ruft damit die Mittel ab.

Die Verbandsgemeindeverwaltung prüft den Mittelabruf und zahlt die Zuschussmittel entweder an den Planer oder an den Antragsteller aus.

**Programmteil C: bis zu 500 € für die Erstellung einer Modernisierungsvereinbarung zur steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h EStG für Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet**

**BuSt. 950/511300.541901**

**C1) Förderzweck**

Etliche Ortsgemeinden in der VG Saarburg haben Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB ausgewiesen, um Hauseigentümern die steuerliche Abschreibung von Sanierungs-/Modernisierungskosten der innerhalb der Sanierungsgebiete liegenden Gebäude gemäß § 7h EStG zu ermöglichen.

Konkret können Gebäudeeigentümer, sofern sie der Bauherr sind und in Deutschland zur Einkommensteuer veranlagt werden, die Kosten von umfassenden Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes über einen Zeitraum von 10 Jahren bei ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung geltend machen und dadurch lukrative steuerliche Abschreibungen erhalten.

Damit ein Eigentümer diese Steuervorteile nutzen kann, muss er vor Beginn der Sanierungsmaßnahme mit der Ortsgemeinde, in der das Gebäude liegt, eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung abschließen.

Sofern sich die Ortsgemeinde bei der Erstellung der Modernisierungsvereinbarung eines sachverständigen Planers / Sanierungsbeauftragten bedient, beteiligt sich die Verbandsgemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten an den entsprechenden Kosten.

**C2) Von der Modernisierungsvereinbarung zur steuerlichen Abschreibung**

Der Eigentümer hat folgende Unterlagen bei der Kommune möglichst vollständig vorzulegen:

- Planunterlagen und Kostenermittlung nach DIN 276 durch Architekten;  
oder: eigene Kostenzusammenstellungen anhand von Unternehmerangeboten
- Textliche Beschreibung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
- Aktuelle Fotos vom Gebäude (innen und außen), die den Sanierungsbedarf belegen
- Grundbuchauszug und Lageplan

Die VG-Verwaltung gibt v.g. Unterlagen weiter an den Sanierungsbeauftragten der Ortsgemeinde. Dieser prüft, ob für das geschilderte Bauvorhaben eine steuerliche Abschreibung greifen kann. Im positiven Falle erstellt er dann die Modernisierungsvereinbarung. Als Anlagen sind der Modernisierungsvereinbarung eine Kostenübersicht und ggf. Baupläne zum Bauvorhaben beigefügt sowie eine Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten, in der evtl. Auflagen für das Bauvorhaben aufgeführt sind, die sich aus dem Sanierungskonzept der Ortsgemeinde ergeben und vom Bauherrn zu beachten sind.

Erst wenn die Modernisierungsvereinbarung von Ortsgemeinde und Bauherrn unterzeichnet ist, darf der Bauherr mit seiner Maßnahme beginnen.

Ist das Bauvorhaben beendet, benötigt der Bauherr zum Erhalt der steuerlichen Abschreibung eine Bescheinigung der Ortsgemeinde zur Vorlage beim Finanzamt. Dazu prüft der Sanierungsbeauftragte die Original-Rechnungen des Bauherrn plus Fotos nach der Modernisierung und stellt die Bescheinigung über die anrechenbaren Modernisierungskosten aus.

Der Bauherr kann diese Bescheinigung und seine Baurechnungen beim Finanzamt mit seiner jährlichen Einkommenssteuerklärung vorlegen, um die steuerliche Abschreibung zu erhalten.

**C3) Förderhöhe**

Seitens des Sanierungsbeauftragten fallen Honorarkosten an für die Prüfung der Planunterlagen, für die Erstellung der Modernisierungsvereinbarung samt Stellungnahme sowie für die Prüfung der Rechnungsbelege und Vorbereitung der Bescheinigung für das Finanzamt.

Die Verbandsgemeinde unterstützt dabei die Bauherren finanziell und übernimmt von diesen Honorarkosten einen Pauschalbetrag von maximal 500 € je Modernisierungsvorhaben.

Über v.g. Pauschalbetrag hinaus gehende Honorarkosten sind vom Bauherrn selbst zu tragen.

### **III. Bewilligungsverfahren**

Die Zuschüsse für die Programmteile A bis C sind schriftlich (per Post, Fax oder E-Mail) bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Schlossberg 6, 54439 Saarburg zu beantragen.

Die Entscheidung über den Antrag erfolgt bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg.

Die Förderung kann nur im Rahmen der hierfür jährlich bereitgestellten Haushaltsmittel der Verbandsgemeinde erfolgen.

Übersteigt das beantragte Zuschussvolumen die jährlich hierfür zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, führt die Verbandsgemeindeverwaltung ein Ranking der Anträge mittels Bepunktung der jeweiligen Vorhaben durch.

Vorhaben, die nach erfolgtem Ranking nicht gefördert werden können, werden für eine erneute Antragstellung nicht zugelassen.

Über die Bewilligung von Anträgen, die den Förderkriterien nicht eindeutig entsprechen, entscheidet im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Bauausschuss des Verbandsgemeinderates Saarburg.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### **IV. Auszahlungsverfahren**

Bei den Programmteilen A und B legt der Zuwendungsempfänger nach Abschluss der Maßnahme der Verwaltung eine Kosten-aufstellung sowie alle zugehörigen Rechnungsbelege vor. Bei Programmteil C genügt die Vorlage der Modernisierungsvereinbarung.

Zur Auszahlung des Zuschusses hat der Zuwendungsempfänger ein Konto zu benennen.

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV zu § 44 BHO/LHO, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen sind.

### **V. Sonstiges**

Der Zuwendungsempfänger ist zur verzinsten Rückzahlung verpflichtet, wenn die Zuschuss-gewährung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurde.

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2016 in Kraft und löst die Richtlinie vom 02.07.2012 ab.

Saarburg, 12.11.2015

Jürgen Dixius

*Bürgermeister der Verbandsgemeinde Saarburg*

