

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 623.225	TOP 6	Datum 12.03.2024	Nummer der Vorlage GR 37/2024
--------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 26.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Schwaigern-Mitte"- hier: Zustimmung zur Modernisierungsvereinbarung für das Objekt Gemminger Straße 3

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan 2023/2024 abgedeckt:	-50.000 € (Auszahlung) +30.000 € (Einzahlung)
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des „Städtebaulichen Vertrages“ über die Durchführung von Erneuerungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Abschnitt B, Nr. 10.2 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) (Modernisierungsvereinbarung – umfassendes Verfahren) am Objekt Gemminger Straße 3 im Sanierungsgebiet „Schwaigern-Mitte“ wird entsprechend dem Vertragsentwurf vom 11.03.2024 (Anlage) zugestimmt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/>						
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2019 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwaigern – Mitte“ beschlossen, welche durch ihre öffentliche Bekanntmachung am 08.02.2019 rechtsverbindlich wurde. Hierzu wurden in der Gemeinderatssitzung am 22.03.2019 die „Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Abbruchmaßnahmen (private Ordnungsmaßnahmen)“ beschlossen.

Mit der „Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwaigern-Mitte“, die vom Gemeinderat am 14.12.2023 beschlossen und durch ihre öffentliche Bekanntmachung am 22.12.2023 rechtsverbindlich wurde, erfolgte zuletzt die Erweiterung des Sanierungsgebiets.

Der Eigentümer des im Sanierungsgebiet liegenden Objektes Gemminger Straße 3 beantragt die Förderung einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme. Das Gebäude weist Missstände und Mängel auf, die durch die Erneuerungsmaßnahme beseitigt werden sollen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird das Gebäude umfassend modernisiert und instandgesetzt. So sind insbesondere Maßnahmen an Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizung und Außenfassade sowie die Erneuerung von Fenstern und Türen, der Abbruch des Anbaus, die Dämmung der Gebäuderückseite und die Dachinnendämmung geplant.

Gemäß den Fördergrundsätzen kann eine Modernisierung mit bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu einem Förderhöchstsatz von 50.000 € gefördert werden. Hiervon trägt die Stadt 40%, die restlichen 60% werden durch das Förderprogramm finanziert.

Aufgrund der vorliegenden Angebote ist davon auszugehen, dass dieses Projekt mit der Höchstsumme von 50.000 € (somit 20.000 € durch die Stadt Schwaigern) gefördert werden kann.

Der Vertragsentwurf wurde dementsprechend durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erarbeitet und liegt der Vorlage mit Stand 11.03.2024 bei.

Schwaigern, den 12.03.2024

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Bernhard Diehm
Kämmerer

Anlage: Städtebaulicher Vertrag Entwurf vom 11.03.2024

Ausfertigungen für:

- 1 Eigentümer
- 2 Stadt
- 3 KE

Schwaigern, „Schwaigern Mitte“
Geminger Str. 3

Ausfertigung vom 11.03.2024

Städtebaulicher Vertrag

über die Durchführung von Erneuerungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

(Modernisierungsvereinbarung – umfassendes Verfahren)

Zwischen

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der Stadt Schwaigern

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Sabine Rotermund

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird gemäß §§ 11 und 164a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit
Abschnitt B, Nr. 10.2 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)
in der jeweils gültigen Fassung folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

- 1 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen gleichermaßen weibliche, männliche und diverse Personen; alle sind damit gleichberechtigt angesprochen.
- 2 Grundstück des Eigentümers in Schwaigern:

Straße: Gemminger Str. 3
Flurstück: 19/4

- nachfolgend „Grundstück“ genannt.
- 3 Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „**Schwaigern-Mitte**“ (Sanierungssatzung vom 25.01.2019/Rechtskraft vom 08.02.2019, 1. Änderungssatzung vom 14.12.2023/Rechtskraft vom 22.12.2023) und im Geltungsbereich des Neuordnungskonzepts zur städtebaulichen Erneuerung. Das Gebäude ist städtebaulich bedeutsam und soll nach den Sanierungszielen der Stadt erhalten bleiben.

Das Gebäude weist Missestände und Mängel im Sinne von § 177 BauGB auf, die durch Erneuerungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird das Gebäude umfassend modernisiert und instandgesetzt.

Die Stadt wird den Eigentümer bei der Durchführung der Maßnahme unterstützen.
- 4 Der Eigentümer wird alle die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen mit der Stadt / KE abstimmen.
Die Stadt hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als ihre Sanierungsbeauftragte im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages beauftragt. Die KE ist in diesem Zusammenhang als Vertreterin der Stadt auch berechtigt, die Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen zu überwachen. Der Eigentümer ist verpflichtet, die KE von sich aus über alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung wie z. B. Änderung der Bauzeit oder der vereinbarten Bauausführung zu informieren.
- 5 Die Vertragspartner haben sich über den nachfolgenden Vertragsinhalt geeinigt.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
§ 1 Vertragsgegenstand	5
§ 2 Grundlagen	5
§ 3 Durchführung	6
§ 4 Kostentragung und Förderung	7
§ 5 Abweichungen, Vertragsergänzungen	9
§ 6 Zahlungsweise	9
§ 7 Ausgleichsbetrag	10
§ 8 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung, Abrechnung	10
§ 9 Belegung bei Vermietung	11
§ 10 Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Zweckerhaltungspflichten	11
§ 11 Bindungsfristen, Eigentümerwechsel	11
§ 12 Rücktrittsrecht	12
§ 13 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags	12
§ 14 Öffentlichkeitsarbeit	13
§ 15 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen	13

Anlagen

Anlage 1	Maßnahmenbeschreibung, Darstellung der berücksichtigungsfähigen Kosten
Anlage 2	Bedingungen für die Bauausführung
Anlage 3	Allgemeine Eigentümerpflichten
Anlage 4	Eigenleistungsverzeichnis „entfällt“ Eigenleistungen werden gem. Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2019 nicht gefördert, Material auf Nachweis
Anlage 5	Information zum Datenschutz, Einwilligung in die Datenverarbeitung, entfällt liegt vor
Anlage 6	Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
Anlage 7	Auszug Beratungsprotokoll KE vom 26.02.2024
Anlage 8	Gestaltungsvorschlag KE vom 29.02.2024

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude **Gemminger Str. 3**, die in Anlage 1 genannten Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen.
Die Anlage ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

(2) Das Gebäude wird folgendermaßen genutzt:

Anzahl der Wohneinheiten, die durch	
• Umnutzung geschaffen werden	
• Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen	
• umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden	1
Gesamt	1

(3) Der Eigentümer wird darüber hinaus folgende weitere Maßnahmen bis zum Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung auf seine Kosten durchführen:

(keine)

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erneuerungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 1 gem. § 4 dieses Vertrages zu fördern.

(5) Der Eigentümer ist verpflichtet alle, die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen, gemäß Ziffer 4 der Vorbemerkung abzustimmen.

§ 2 Grundlagen

Dem Vertrag liegen zugrunde

- Anlage 1 Maßnahmenbeschreibung, Darstellung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Anlage 2 Bedingungen für die Bauausführung
- Anlage 3 Allgemeine Eigentümerpflichten
- Anlage 4 Eigenleistungsverzeichnis „entfällt“ Eigenleistungen werden gem. Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2019 nicht gefördert, Material auf Nachweis
- Anlage 5 Information zum Datenschutz, Einwilligung in die Datenverarbeitung, entfällt liegt vor
- Anlage 6 Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EstG)
- Anlage 7 Auszug Beratungsprotokoll KE vom 26.02.2024
- Anlage 8 Gestaltungsvorschlag KE vom 29.02.2024

§ 3 Durchführung

- (1) Die in § 1 Abs. 1 genannten Maßnahmen sind baldmöglichst nach Vertragsabschluss zu beginnen und bis

31.12.2025

fertigzustellen (Fertigstellungsfrist). Der Eigentümer verpflichtet sich, die vereinbarten Baumaßnahmen zügig bis zur bezugsfertigen Herstellung durchzuführen.

Der Eigentümer versichert, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch keine Bauleistungen vergeben wurden und noch kein Baumaterial eingekauft wurde. Er bestätigt, dass er darauf hingewiesen wurde, dass bei einem vorzeitigen Baubeginn keine Förderung möglich ist. Dies gilt nicht, wenn vor Abschluss dieses Vertrages eine Vereinbarung über die vorgezogene Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen wurde.

- (2) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen. Die aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen baurechtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt.
- (3) Bei den Erneuerungsmaßnahmen sind die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EwärmeG) etc.) in ihren jeweils zum Ausführungszeitpunkt gültigen Fassungen einzuhalten.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich das modernisierte Gebäude in einem ausreichenden und üblichen Umfang gegen Brand- und Elementarschäden zu versichern. Der Abschluss einer Bauleistungsversicherung und Bauherren-Haftpflichtversicherung wird empfohlen. Sofern im Zuge der Eigenleistungen Familienangehörige oder Freunde mitwirken, ist außerdem eine Anzeige dieser Arbeiten bei der Bau-Berufsgenossenschaft erforderlich.
- (5) Als berücksichtigungsfähiger Aufwand können nur die Kosten gelten, die zur Erreichung eines zeitgemäßen, allgemein üblichen Gebäudestandards erforderlich sind.
- (6) Maßgebliche und verbindliche Grundlage für die Ausführung des Vorhabens ist die Ausführung der Sanierungsarbeiten entsprechend der vom Gemeinderat am 22.03.2019 beschlossenen Förderrichtlinien sowie Aktenvermerk vom 29.09.2023.

Die Außengestaltung ist vor Durchführung der Maßnahmen mit der Stadt / KE ausdrücklich abzustimmen und einvernehmlich festzulegen. Dies betrifft insbesondere Materialwahl, Farbgebung der von außen sichtbaren Bauteilen, Fassadendetails, Fenster sowie Material der Dachdeckung. Zur Terminvereinbarung kommt der Eigentümer auf die Stadt zu.

Entsprechende Abstimmungen sind zwischen Eigentümer und Stadt / KE – ggf. im Rahmen von Ortsterminen – gemäß Baufortschritt durchzuführen. Die Abstimmungsergebnisse werden bei Bedarf in Protokollen bzw. Stellungnahmen schriftlich festgehalten und als Vertragsergänzung diesem Modernisierungsvertrag hinzugefügt.

Nachträgliche Änderungen der Abstimmungsergebnisse sind mit der der Stadt / KE abzustimmen.

- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich dazu, die Gesetze zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung einzuhalten.
- (8) Der Eigentümer wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Daten und sonstigen Tatsachen, die er in Vorbereitung oder Durchführung der Maßnahmen erfährt oder von der Stadt erhält, nur im Einvernehmen mit der Stadt Dritten zur Kenntnis geben.

§ 4 Kostentragung und Förderung

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt die Finanzierung der Maßnahmen nachzuweisen.
- (2) An den anererkennungsfähigen Herstellungskosten der Maßnahmen nach § 1 Absatz 1 in Höhe von

232.000,00 € / Brutto

beteiligt sich die Stadt gem. den gültigen Fördergrundsätzen mit 35 %, jedoch maximal € 50.000,00. Der Kostenerstattungsbetrag beläuft sich – vorbehaltlich der vertragsgemäßen Ausführung durch den Eigentümer sowie der genauen Schlussabrechnung – somit auf max.

50.000,00 € / Brutto

Die vorläufige Ermittlung der anererkennungsfähigen Herstellungskosten und des Zuschusses ergibt sich aus der Anlage 1.

- (3) Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen sind der Stadt bis spätestens 6 Monate nach Abschluss nachzuweisen. Eine genaue Neuberechnung des Zuschusses nach Abschluss der Maßnahme aufgrund der tatsächlich entstandenen anererkennungsfähigen Kosten entfällt, soweit diese höher als der Kostenvoranschlag liegen und die Stadt eine Einbeziehung der Mehrkosten in die Förderung im Rahmen des Absatz 2 nicht schriftlich genehmigt hat.

Ergibt die Endabrechnung niedrigere tatsächliche Kosten, so wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Fördergrundsätze entsprechend gekürzt.

- (4) Kosten, zu deren Deckung eine andere Stelle einen Zuschuss gewährt (vgl. Anlage 3 Ziffer 2.2) können nicht berücksichtigt werden.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Stadt bzw. die KE über Zuwendungen von anderer Seite (z. B. Zuschüsse Landesdenkmalamt, Zuwendungen aus Energiesparprogrammen, Investitionszulagengesetz etc.) zu informieren.

- (5) Ebenfalls nicht als Herstellungsaufwand anerkannt und in die Förderung einbezogen werden können folgende Kosten:

- Einrichtungskosten (Mobiliar, Lampen) sowie Anschaffung von Handwerkszeug und Baumaschinen,
- Kosten für Maßnahmen, die erheblich über dem Standard des sozialen Wohnungsbaus liegen,
- angebotene, aber nicht in Anspruch genommene Skonti,
- Bauleistungen, die bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden,

- (6) Die anerkennungsfähigen Herstellungskosten vermindern sich um die Mehrwertsteuer, sofern der Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt ist. Entsprechend vermindert sich auch der Zuschuss. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Stadt über die Berechtigung zum Vorsteuerabzug zu informieren (Anlage 3, Ziffer 2.1).

Bis zum Nachweis der Optionshöhe wird der Zuschuss netto ausbezahlt.

Eigenleistungen werden gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2019, veröffentlicht im Amtsblatt am 29.03.2019, nicht gefördert. Materialförderung erfolgt, wenn Nachweise vorliegen.

- (7) Die steuerliche Abwicklung des Kostenerstattungsbetrages ist Sache des Eigentümers. Die Stadt wird dem Eigentümer auf Anforderung eine Steuerbescheinigung nach den §§ 7 h und 10 f EstG ausstellen, sofern die Voraussetzungen gegeben sind. Dem Eigentümer wird empfohlen, die Details vorab mit einem Steuerberater bzw. dem Finanzamt abzuklären. Es besteht ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden. Eine verbindliche Auskunft über die Höhe der Steuervergünstigung können nur die Finanzbehörden erteilen. Stadt und KE übernehmen keine Haftung für die Anerkennung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten.

Beantragt der Eigentümer die Ausstellung einer Steuerbescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a EstG, so sind der Stadt / KE gem. den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg die Originalrechnungen in Papierform vorzulegen. Der Eigentümer erhält die Rechnungen nach Prüfung zurück.

- (8) Abtretungen des in Absatz 2 berechneten Kostenerstattungsbetrages bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Stadt.

- (9) Mit dem Kostenerstattungsbetrag nach Absatz 2 sind alle Ansprüche des Eigentümers hinsichtlich Förderung und Kostenerstattung für die in § 1 Absatz 1 vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgegolten.

§ 5 Abweichungen, Vertragsergänzungen

- (1) Ergeben sich während der Erneuerung durch unvorhergesehene bautechnische Probleme höhere Kosten, die weder bei der Bestandsaufnahme noch bei der Kostenschätzung erfasst werden konnten, so besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung, wenn die erforderlichen Maßnahmen von der Stadt als unabdingbar anerkannt werden und ihrer Förderung im Rahmen einer Ergänzungsvereinbarung zugestimmt wird. Bautechnische Probleme und unvorhergesehene bauliche Mängel sind unverzüglich nach Bekanntwerden der Stadt bzw. der KE anzuzeigen.
- (2) Beabsichtigt der Eigentümer bei der Durchführung der Maßnahmen gemäß § 1 Absatz 1 von den Vertragsgrundlagen (§ 2) abzuweichen, bedarf es der Zustimmung der Stadt.
- (3) Im Falle der Zustimmung findet ggf. eine Neuberechnung des Kostenerstattungsbetrags statt.
- (4) Ist die Stadt mit der Abweichung nicht einverstanden, bleibt es beim abgeschlossenen Vertrag oder die Stadt kann vom Vertrag zurücktreten und bereits geleistete Zahlungen zurückverlangen.

§ 6 Zahlungsweise

- (1) Die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses erfolgt nach Durchführung der vereinbarten Maßnahmen und Vorlage der entsprechenden Rechnungen und Zahlungsbelege (Überweisungsträger oder Kontoauszug) durch den Eigentümer oder den beauftragten Architekten.

Im Interesse einer reibungslosen Abrechnung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass die vorgelegten Rechnungen den in der Anlage 1 aufgelisteten und als förderfähig anerkannten Gewerken eindeutig zuzuordnen sind.

Der Eigentümer wird eine entsprechende Rechnungsstellung durch die beauftragten Unternehmer und Handwerker veranlassen bzw. selbst eine entsprechende Prüfung, Zuordnung und ggf. Erläuterung der Rechnungen vornehmen. Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer die Baumaßnahmen zu einem Pauschalpreis an einen Generalunternehmer vergibt.

Nicht eindeutig zuzuordnende Rechnungen sowie Rechnungen in nicht deutscher Sprache ohne beglaubigte Übersetzung werden nicht berücksichtigt.

- (2) Bis zur endgültigen und vertragsgemäßen Fertigstellung, Abnahmen und Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme hat der Eigentümer die Möglichkeit 5 Abschlagszahlungen anzufordern. Dabei ist ein Einbehalt in Höhe von 10 % der sich im Rahmen der Zwischenabrechnungen ergebenden Zuschussbeträge vorzunehmen.

Nach Beantragung der jeweiligen Abschlagszahlung durch den Eigentümer ist zur Prüfung und Abstimmung der Auszahlungsvoraussetzungen durch die KE / Stadt eine Bearbeitungsfrist von mindestens vier Wochen erforderlich.

- (3) Bei einem Verstoß des Eigentümers gegen die Verpflichtung zur Abstimmung der Außengestaltung des Gebäudes oder gegen einzelne Gestaltungsauflagen gemäß § 3 Absatz 6 steht der Stadt ein Zurückbehaltungsrecht in voller Höhe zu.

- (4) Die Zahlung erfolgt jeweils durch Überweisung auf das Konto des Eigentümers

IBAN: DE _____

Bank: _____

Kontoinhaber: _____

- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die für die Durchführung der geförderten Maßnahme und für die Berechnung des Zuschusses maßgeblichen Pläne, Unterlagen und Rechnungen für einen Zeitraum von 10 Jahren – gerechnet ab Auszahlung der Schlussrate – aufzubewahren und der Stadt und den von dieser benannten Dritten (z. B. KE, Regierungspräsidium, Gemeindeprüfungsanstalt) auf Verlangen Einsicht zu gewähren. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, so ist dies ein wichtiger Grund zur Kündigung gemäß § 13.

§ 7 Ausgleichsbetrag

- (1) Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Förderung von der Stadt bei Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 BauGB ein Ausgleichsbetrag erhoben werden kann.
- (2) Der Ausgleichsbetrag kann mit gesonderter Vereinbarung vorzeitig abgelöst werden.

§ 8 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung, Abrechnung

- (1) Der Eigentümer wird die Stadt über die Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
- (2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Fertigstellung der Arbeiten die Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

- (3) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dieser Forderung nicht fristgerecht nach, so ist dies ein wichtiger Grund zur Kündigung gemäß § 13.
- (4) Die Stadt ermittelt nach der Rechnungslegung durch den Eigentümer (siehe § 4 Absatz 3 in Verbindung mit § 7 Absatz 1) die anerkennungsfähigen Herstellungskosten und setzt den endgültigen Kostenerstattungsbetrag nach § 4 Absatz 2 fest. Zuviel gezahlte Erstattungsbeträge sind innerhalb von vier Wochen nach dieser Festsetzung der Stadt zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 4 % zu verzinsen.

§ 9 Belegung bei Vermietung

entfällt

§ 10 Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Zweckerhaltungspflichten

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten und instand gesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (2) Ferner verpflichtet sich der Eigentümer, künftige Baumaßnahmen und Veränderungen am Gebäude – insbesondere solche, die Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild nehmen – nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
- (3) Die bei der Förderung der Maßnahme zugrunde gelegte Nutzung (Zweckbindung) ist mindestens bis 10 Jahre nach erfolgter Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages für die geförderte Einzelmaßnahme beizubehalten. Eine Nutzungsänderung innerhalb dieser Frist ist – unbeschadet gesetzlicher Vorschriften – nur mit Zustimmung der Stadt möglich.
- (4) Eine Nutzungsänderung, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu einem geringeren Zuschuss geführt hätte, ist ein wichtiger Grund zur Kündigung gemäß § 13.

§ 11 Bindungsfristen, Eigentümerwechsel

- (1) Die dem Eigentümer gemäß dieser Vereinbarung obliegenden Bindungen und Verpflichtungen gelten für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Auszahlung der letzten Zuschussrate an den Eigentümer.

- (2) Erfolgt bis zum Ablauf dieser Frist ein Wechsel im Eigentum an dem Grundstück, so wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger schriftlich verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und sich seinerseits zu verpflichten, einen eventuellen Rechtsnachfolger entsprechend schriftlich zu verpflichten. Dies gilt auch bei Veräußerung von Teileigentum bzw. Miteigentumsanteilen.

Der Eigentümer hat der Stadt den Rechtsnachfolger unmittelbar schriftlich zu benennen.

- (3) Erfüllt der Eigentümer seine vertraglichen Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht für einen Zeitraum von zehn Jahren oder erfolgt der Eigentümerwechsel innerhalb dieses Zeitraumes, ohne dass der Eigentümer seiner Verpflichtung gemäß Abs. 2 nachkommt, so ist die Stadt berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

- (4) Im Falle eines Rücktritts nach Absatz 3 ist der nach § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 gewährte Kostenerstattungsbetrag innerhalb eines Monats nach Rücktritt ohne Verzinsung wie folgt zurückzuzahlen:

Im ersten Jahr nach Festsetzung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 ist der gesamte Kostenerstattungsbetrag zurückzuzahlen; in den folgenden Jahren vermindert sich der Rückzahlungsbetrag pro angefangenes Jahr um 10 % des ursprünglichen Kostenerstattungsbetrags.

Im Falle der Veräußerung von Teil- bzw. Wohnungseigentum erfolgt die Rückzahlung anteilig gemäß Teilungserklärung.

§ 12 Rücktrittsrecht

Wenn eine der Vertragsparteien die vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat, ist die jeweilige andere Vertragspartei berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

§ 13 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags

- (1) Erfolgt der Rücktritt nach § 12 aufgrund von Umständen, die die Stadt zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen.
- (2) Soweit Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es bei der in § 4 vereinbarten Förderung. Die Berechnung des dem Eigentümer zustehenden Kostenerstattungsbetrages erfolgt auf der Basis der bis dahin tatsächlich entstandenen be-

rücksichtigungsfähigen Kosten und der gültigen Fördergrundsätze. Ausgezahlte Erstattungsbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb eines Monats nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen. § 8 Abs. 4 Satz 3 (Verzinsung) gilt entsprechend.

- (3) Erfolgt der Rücktritt oder die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind bereits ausgezahlte Erstattungsbeträge innerhalb einer Frist von vier Wochen zurückzuzahlen.

Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 4 % p. a. zu verzinsen. Etwaige Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 14 Öffentlichkeitsarbeit

Der Eigentümer stimmt zu, dass an dem geförderten Gebäude ein Hinweis gemäß des Kommunikationsleitfadens Städtebauförderung des Bundes dauerhaft und an deutlich sichtbarer Stelle angebracht wird. Die Kosten für das Hinweisschild o. ä. trägt die Stadt. Weiterhin stimmt der Eigentümer der Verwendung von Bildmaterial des geförderten Gebäudes zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit zu.

§ 15 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit von einzelnen Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich beide Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

(4) Alle Anlagen sind Vertragsbestandteil

- Anlage 1 Maßnahmenbeschreibung, Darstellung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Anlage 2 Bedingungen für die Bauausführung
- Anlage 3 Allgemeine Eigentümerpflichten
- Anlage 4 Eigenleistungsverzeichnis „entfällt“ Eigenleistungen werden gem. Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2019 nicht gefördert, Material auf Nachweis
- Anlage 5 Information zum Datenschutz, Einwilligung in die Datenverarbeitung entfällt, liegt vor
- Anlage 6 Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EstG)
- Anlage 7 Auszug Beratungsprotokoll KE vom 26.02.2024
- Anlage 8 Gestaltungsvorschlag KE vom 29.02.2024

Schwaigern, den

....., den

.....
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

.....
Eigentümer

**Maßnahmenbeschreibung mit Leistungsverzeichnis,
 Darstellung der berücksichtigungsfähigen Kosten,
 Berechnung des Kostenerstattungsbetrags**

Pos.	Leistung / Gewerk	Kosten lt. Aufstellung Eigentümer in €/Brutto	Vorläufig Förderfähig in €/Brutto
Fremdleistungen			
1	Demontage, Abbruch	15.251,04	5.712,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	15.251,04	5.712,00
2	Gerüst	6.307,00	4.165,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	6.307,00	4.165,00
3	Flaschner-/Blecharbeiten Flachdach	3.451,00	3.451,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	3.451,00	3.451,00
4	Statik/Berechnungen	18.111,80	9.186,80
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	18.111,80	9.186,80
5	Maurerarbeiten	7.663,60	7.663,60
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	7.663,60	7.663,60
6	Fenster und Rollläden	30.655,92	30.655,92
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	30.655,92	30.655,92
7	Haustüre Ostseite	8.456,01	8.456,01
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	8.456,01	8.456,01
8	Gas-Heizung ergänzen - erweitern	27.120,10	27.120,10
	lt. Angebot Fa. 01.12.2023	27.120,10	27.120,10
9	Fassade sanieren/dämmen	36.773,38	12.655,65
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	36.773,38	12.655,65
10	Elektroarbeiten	27.922,16	23.800,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	27.922,16	23.800,00
11	Trinkwasser- u. Abwasserleitungen	11.876,20	0,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	11.876,20	
12	Bad EG	29.742,86	6.426,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	29.742,86	6.426,00
13	Türen	6.211,80	0,00
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	6.211,80	
14	Bodenbeläge	12.685,40	2.653,70
	lt. Angebot Fa. v. 01.12.2023	12.685,40	2.653,70

15	Trockenbauarbeiten		14.701,26	12.273,66
	lt. Angebot Fa.	I v. 01.12.2023	14.701,26	12.273,66
16	Malerarbeiten		23.819,64	14.109,24
	lt. Angebot Fa.	v. 01.12.2023	23.819,64	14.109,24
17	Dachbodendämmung		15.309,35	15.309,35
	lt. Angebot Fa.	H v. 01.12.2023	15.309,35	15.309,35
18	Küche		14.280,00	0,00
	lt. Angebot Fa.	v. 01.12.2023	14.280,00	nicht ff
19	Terrasse		32.725,00	0,00
	lt. Angebot Fa.	v. 01.12.2023	32.725,00	nicht ff
20	Sanitärgegenstände		22.311,30	22.311,30
	lt. Angebot Fa.	H v. 05.02.2024	22.311,30	22.311,30
21	Installationsarbeiten		20.223,00	20.223,00
	lt. Angebot Fa.	H v. 05.02.2024	20.223,00	20.223,00
Zwischensumme			343.063,52	226.172,33
20	Unvorhergesehenes/Rundung		5.827,67	5.827,67
	Rundung		5.827,67	5.827,67
Summe			391.425,49	232.000,00

Hinweis: Bei Gewährung von Zuschüssen von anderen Stellen werden diese von den berücksichtigungsfähigen Kosten abgezogen (siehe auch § 4, Abs. 4 ModVB)

	Bruttokosten €	Förderfähig €
vorbehaltlich der ordnungsgemäßen Ausführung und der genauen Schlussabrechnung werden Kosten in Höhe von anerkannt	391.425,49	232.000,00
Die förderfähigen Kosten belaufen sich auf		232.000,00
Für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit Wohnnutzung beträgt der Fördersatz lt. Förderrichtlinien der Stadt 35 %, jedoch max. € 50.000		50.000,00

**Aufgestellt nach Angaben der Eigentümer
 LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH,**

Bedingungen für die Bauausführung

Alle nach außen sichtbaren Veränderungen (insbesondere Materialwahl, Dachdeckung, Fasadendetails, Farbgebung des Gebäudes, etc.) sind zwingend mit der Stadt und dem Sanierungsberater der Stadt (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) im Vorfeld und im Detail abzustimmen und einvernehmlich festzulegen.

Entsprechende Abstimmungen sind zwischen Eigentümer und Stadt / KE – ggf. im Rahmen von Ortsterminen – gem. Baufortschritt durchzuführen. Die Abstimmungsergebnisse werden bei Bedarf in Protokollen bzw. Stellungnahmen schriftlich festgehalten. Diese werden dann als Vertragsergänzung dieser Anlage des Modernisierungsvertrages hinzugefügt.

Allgemeine Eigentümerpflichten

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, unverzüglich schriftlich anzuzeigen, wenn
 - 1.1 er nach Vorlage des Kosten- und Finanzierungsplans weitere Zuwendungen für dieselben Maßnahmen bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält;
 - 1.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen (z. B. auch Nutzungsänderung);
 - 1.3 sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist;
 - 1.4 ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.

2. Der Eigentümer gibt folgende Erklärung ab:
 - 2.1 Ich bin nicht vorsteuerabzugsberechtigt.
 Ich bin zu % vorsteuerabzugsberechtigt.
 Ich habe Antrag auf Vorsteuerabzug gestellt.

 - 2.2 Ich nehme sonstige öffentliche Mittel (Zuschüsse und Darlehen)
 - nicht in Anspruch
 - in Anspruch
 - Ich habe entsprechenden Antrag gestellt.

Art und Höhe der beanspruchten bzw. beantragten Mittel:

.....
.....
.....

2.3 Bei nachträglichen Abweichungen bzw. Änderungen der unter Nrn. 2.1 und 2.2 gemachten Angaben werde ich die KE umgehend schriftlich benachrichtigen; dies gilt auch nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

3. Der Eigentümer erklärt durch nachfolgende Unterschrift, dass vorstehende Angaben richtig und vollständig sind und er die nach dieser Vereinbarung bestehenden Pflichten zur Kenntnis genommen hat.

....., den Eigentümer

Zusammenstellung der Eigenleistungen

Eigenleistungen werden gem. Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2019 nicht gefördert, Material auf Nachweis

**Information zum Datenschutz,
Einwilligung in die Datenverarbeitung**

entfällt liegt vor

**Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung
gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz**

Schwaigern, „Schwaigern Mitte“
Modernisierungsvereinbarung Gemminger Str. 3
Eigentümer:

An das
Bürgermeisteramt

.....
.....

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen:

Pläne Bestand
Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder Vereinbarung
Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller:

Name, Vorname:	Wohnsitzfinanzbehörde:
Anschrift:	
Telefon:	

- Eigentümer sonstiger Bauberechtigter Vertreter des Eigentümers eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- in einem Sanierungsgebiet in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objektes, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung:

2. Bezeichnung der Maßnahme: (in Übereinstimmung mit Anlage 2)

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

a) Wohn- / Nutzflächen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnflächeqm Nutzflächeqm

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnflächeqm Nutzflächeqm

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z. B. Einbau Zentralheizung) zu zuordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen.

Bei Bedarf weitere Blätter beifügen (vgl. Anlage)

Lfd. Nr.:	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag in EUR	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	In Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Übertrag								
Gesamt:								

- Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen) sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt.
- Antragssteller ist vorsteuerabzugsberechtigt
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: EUR (Nachweise sind beigelegt)

**5. Funktionsträgergebühren
 (im Sinne des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 - BStBl I 2003 S. 546)**

Gebühren/ Kosten für	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag	Zahlungs- betrag	Zahlungs- datum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungs-garantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Betreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

6. Generalübernehmerverträge: ja nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu 4. und 5. sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu 4. und 5. sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

Auszug Beratungsprotokoll KE vom 26.02.2024

Sachverhalt

BJ ca. 1904, kein Denkmalschutz

Gebäudeaufteilung nach WEG

- Die WE im ersten Obergeschoss gehört Herr _____ und ist derzeit vermietet, bereits saniert
- EG verstorbene Tante, wird durch Herrn _____ übernommen (Eintragung läuft, sanierungsrechtliche Genehmigung für das Rechtsgeschäft wurde erteilt)

Geplante Maßnahmen:

- Sanitär- und Elektroinstallation
- Heizung (bisher Gastherme im OG, soll beibehalten werden)
- Ölheizung im EG soll durch Gasheizung ersetzt werden
- Fenster/Türen erneuern, Abbruch Anbau, Fenster zu Tür – langfristig Terrasse im EG
- Außenfassade, Dämmung der Gebäuderückseite, Dachinnendämmung

Die KE empfiehlt dem Eigentümer sich zusätzlich über [KfW](#) und [BAFA](#) Fachfördermittel zu energetischen Maßnahmen zu informieren, da diese Programme meist mit der Städtebauförderung kombinierbar sind. _____ holt Angebote ein und schickt diese, damit eine Modernisierungsvereinbarung vorbereitet werden kann. Falls Bedarf an einer Vorvereinbarung (vorzeitiger Baubeginn) besteht, gibt der Eigentümer Bescheid.

Aktuelle Bilder



Gestaltungsvorschlag KE vom 29.02.2024



Bestand Situation 2024



Bestand Situation 2024

**Stadt Schwaigern
 Sanierung Schwaigern Mitte**

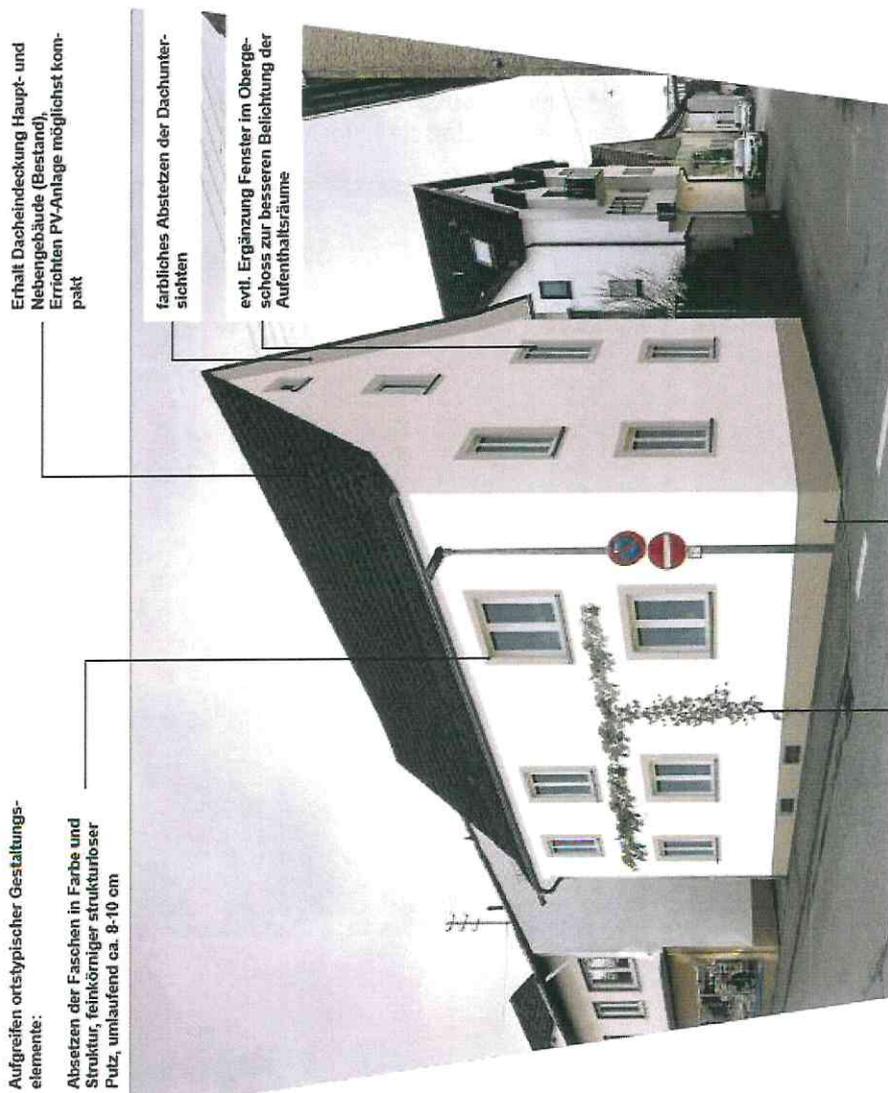
Gestaltungsvorschlag Variante 1
 - Gemminger Straße 3 -

Karlsruhe
 29.02.2024

Schütz | Profefhsner

KE

LBBW Immobilien
 Kommunalentwicklung GmbH
 Heilbronner Straße 28
 70191 Stuttgart



Aufgreifen ortstypischer Gestaltungselemente:

Absetzen der Fassaden in Farbe und Struktur, feinkörniger strukturloser Putz, umlaufend ca. 8-10 cm

Erhalt Dachendeckung Haupt- und Nebengebäude (Bestand).
 Errichteten PV-Anlage möglichst kompakt

farbliches Absetzen der Dachuntersichten

evtl. Ergänzung Fenster im Obergeschoss zur besseren Belichtung der Aufenthaltsräume

Fassadenbegrünung
 z.B. Kletterrose, Wein, Clematis, etc.

farbliches Absetzen des Sockels

Fotomontage KE