

**Bekanntmachung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des
Sonderprogramms „Wohnen im Kulturdenkmal“**

vom 11. April 2025 – AZ: MLW28-255-81/29

Einleitung

Das Sonderprogramm "Wohnen im Kulturdenkmal" zielt auf vorbildliche denkmalgerechte Konzepte zur Umnutzung und Aktivierung von Kulturdenkmalen für Wohnzwecke (auch technische und landwirtschaftlich genutzte) und fördert richtungsweisende Umsetzungsbeispiele (Leuchtturmprojekte) in Baden-Württemberg. Das Programm richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie an Bauunterhaltungspflichtige von Kulturdenkmalen oder von ihnen Beauftragte. Die Schaffung von Wohnraum ist ein aktuell herausragendes gesellschaftliches Ziel und im Bereich der Denkmalpflege bestehen Potenziale, die gehoben werden können; die Zuwendung sollen den Eigentümer oder Besitzer bei der Erfüllung der sich nach § 6 DSchG aus der Sozialbindung des Eigentums ergebenden Pflichten unterstützen.

1. Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Die Zuwendungen aus diesem Sonderprogramm erfolgen nach Maßgabe der im Staatshaushalt zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Weitere Rechtsgrundlagen sind § 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), die §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VV) zur Landeshaushaltsordnung Baden-Württemberg (VV-LHO) sowie die allgemeinen Nebenbestimmungen für Projektförderungen (ANBest-P), für Zuwendungen zur Projektförderungen an kommunale Körperschaften (ANBest-K) und die Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) in der jeweils geltenden Fassung und maßgeblichen Bestimmungen des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes.

Zudem gelten insbesondere der Artikel 4 Absatz 1 z und 53 der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit

bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1, zuletzt ber. ABl. L 283 vom 27.9.2014, S. 65), die zuletzt durch Verordnung (EU) Nr. 2023/1315 (ABl. L 167 vom 30.6.2023, S. 1) geändert worden ist (Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung: AGVO).

Für sogenannte De-minimis-Beihilfen (Kleinbeihilfen) gilt die Verordnung (EU) 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L, 2023/2831, 15.12.2023).

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht auch bei Erfüllung aller Fördervoraussetzungen nicht. Die Entscheidung über die Gewährung einer Zuwendung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nach pflichtgemäßem Ermessen.

2. Zuwendungszweck

Zuwendungen nach diesem Sonderprogramm können für Projekte zur denkmalverträglichen Wohnnutzung von Kulturdenkmälern verwendet werden, wenn dadurch die langfristige Nutzung als Wohnraum sichergestellt wird (vgl. Ziffer 8.3). Kulturdenkmäler im Sinne dieses Sonderprogramms sind Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Gefördert werden prioritär Konzepte und denkmalfachlich notwendige Grundlagenerhebungen. Im Einzelfall können auch objektbezogene bauliche Projekte gefördert werden (Leuchtturmprojekte).

3. Zuwendungsgegenstand

3.1 Konzepte mit denkmalfachlich notwendigen Grundlagenerhebungen

Gefördert wird die Erstellung von Konzepten zur denkmalverträglichen Wohnnutzung von Kulturdenkmälern (Instandsetzung, Umnutzung, Ausbau) mit dazu gehörigen Untersuchungen. Hierzu gehören Grundlagenermittlungen und Vorplanungen ab Leistungsphase 1 der HOAI.

3.2 Bauliche Projekte (Leuchtturmprojekte)

Für die Förderung der denkmalverträglichen baulichen Umsetzung ist

Voraussetzung, dass ein Kulturdenkmal

- bisher nicht (mehr) als Wohnraum genutzt wird oder nutzbar ist oder
- zur Schaffung von weiterem Wohnraum beiträgt oder
- seit mindestens sechs Monaten leer steht.

4. Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind:

- Privatpersonen
- Gebietskörperschaften, Verwaltungsgemeinschaften, gemeindliche Zusammenschlüsse zum Zwecke der Antragstellung, Gemeinde- und Zweckverbände, Kirchen, sowie deren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts
- Vereine, Initiativen, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des privaten Rechts
- Unternehmen.

Bei gemeinsamen Förderanträgen von Antragsberechtigten bzw.

Antragsgemeinschaften ist ein Federführender als Antragsteller zu benennen.

Abweichend hiervon gilt:

- Bei baulichen Projekten kann die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Besitzerin oder der Besitzer oder sonstige Bauunterhaltungspflichtige eines Kulturdenkmals eine Zuwendung auf Antrag erhalten. Die Bauunterhaltungspflichtige oder der Bauunterhaltungspflichtige hat die Unterhaltungspflicht für mindestens weitere zehn Jahre zu übernehmen.

Den Kirchen sind die sonstigen, als Körperschaften des öffentlichen Rechts anerkannten Religions- und Weltanschauungsgemeinschaften sowie deren Untergliederungen und Mitgliedsverbände und die ihnen zugeordneten Einrichtungen, Anstalten und Stiftungen gleichgestellt.

Unternehmen bzw. Sektoren in den Fällen des Artikels 1 Absatz 2 bis 5 AGVO sind antragsberechtigt, wenn sichergestellt ist, dass das Kulturdenkmal nicht zum Betriebsvermögen gehört und durch eine Trennungsrechnung nachgewiesen wird, dass keine Förderung der wirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt.

Einem Unternehmen, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist, dürfen keine Einzelbeihilfen gewährt werden; ausgenommen sind Beihilferegulungen zur Bewältigung der Folgen bestimmter Naturkatastrophen.

Zuwendungen werden nicht gewährt an den Bund (einschließlich Sondervermögen), ein Bundesland, einen ausländischen Staat sowie deren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts.

5. Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind

- Ausgaben für umsetzbare Konzepte zur denkmalverträglichen Wohnnutzung von Kulturdenkmälern (Umnutzung, Reaktivierung, Ausbau, Instandsetzung). Hierzu gehören insbesondere projektbezogene Ausgaben für externe sachverständige Dienstleister.
- Ausgaben für denkmalfachlich notwendige Grundlagenerhebungen sachverständiger Expertinnen und Experten, z.B. für Bauaufnahmen, Schadenskartierungen, Bauforschungen, restauratorische Voruntersuchungen oder bauphysikalische Gutachten durch eine eingetragene Energieberaterin oder einen eingetragenen Energieberater im Baudenkmal.
- Ausgaben der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 700 (Baunebenkosten) der DIN 276 zur denkmalverträglichen Nutzbarmachung und zum Ausbau von Baudenkmalen für Wohnzwecke. Die Anrechnung von Eigenleistungen ist nach Maßgabe der Bestimmungen in Anlage 1 zulässig.¹

¹ Anlage der VwV Denkmalförderung zu Eigenleistungen

6. Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Projekte, zur Schaffung von Wohnraum zur reinen Fremdbeherbergung (z.B. als Ferienwohnung, Hotel, Pension, Boardinghouse) können nicht gefördert werden. Bei Mischnutzung bleiben die Ausgaben für Fremdbeherbergung bei der Festsetzung der Zuwendungshöhe unberücksichtigt. Ausnahmen aus denkmalfachlichen Gründen sind im begründeten Einzelfall möglich. Die Ausgaben für die Beratung oder Unterstützung zur Antragstellung im Förderprogramm durch Fachplaner sind nicht zuwendungsfähig. Die Beauftragung dieser Leistungen muss separat von den zur Förderung beantragten Maßnahmen erfolgen.

7. Art und Höhe der Zuwendung

Bei den Zuwendungen aus diesem Förderprogramm handelt es sich um eine Projektförderung im Sinne der Landeshaushaltsordnung.

Die Förderung erfolgt grundsätzlich in Form eines einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschusses.

7.1 Konzeptgutschein

Gefördert werden Konzepte zur Nutzbarmachung leerstehender Kulturdenkmale und zum Ausbau denkmalgeschützter Wohngebäude mit denkmalfachlich notwendigen Grundlagenerhebungen als Festbetragsfinanzierung.

Konzeptgutscheine gibt es zu:

- 5.000 Euro für zuwendungsfähige Ausgaben von mindestens 6.250 Euro
- 10.000 Euro für zuwendungsfähige Ausgaben von mindestens 12.500 Euro
- 15.000 Euro für zuwendungsfähige Ausgaben von mindestens 18.750 Euro
- 20.000 Euro für zuwendungsfähige Ausgaben von mindestens 25.000 Euro.

Die Festbetragsförderung deckt maximal 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben ab.

7.2 Leuchtturmprojekte

Die Förderung baulicher Maßnahmen (Leuchtturmprojekte) erfolgt im Wege der Anteilsfinanzierung.

Der Förderhöchstbetrag für Ausgaben der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 700 (Baunebenkosten) der DIN 276 beträgt 70% der Ausgaben, maximal 300.000 Euro pro Kulturdenkmal.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen möglich, insbesondere, wenn es sich um besonders vorbildliche Projekte oder um Projekte mit hohem finanziellem Eigenanteil handelt.

Die kalkulierten zuwendungsfähigen Ausgaben sind mit dem Antrag im Kosten- und Finanzierungsplan aufzulisten.

Eine Doppelförderung der Maßnahme mit dem Denkmalförderprogramm des Landes ist ausgeschlossen. Die Förderung aus diesem Programm ist mit anderen Förderprogrammen kombinierbar.

Durch die Kumulierung dürfen die Beihilfeshöchstbeträge nach der AGVO und der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 über De-Minimis-Beihilfen nicht überschritten werden.

8. Zuwendungsvoraussetzungen

8.1 Die Projekte müssen denkmalverträglich sein. Geplante Projekte baulicher Art müssen daher vor Antragstellung mit dem bewilligenden Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) abgestimmt sein. Erforderliche Genehmigungen müssen vorliegen.

8.2 Zuwendungen nach diesem Sonderprogramm sind zweckgebunden. Die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung ist im Rahmen des Verwendungsnachweises darzulegen. Die Projekte dürfen frühestens nach Rechtskraft des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Projekte gelten als begonnen, sobald dafür entsprechende Liefer- oder Leistungsverträge oder Planungsaufträge abgeschlossen sind.

8.3 Bei Förderung von Ausgaben der Kostengruppe 300 (300 Bauwerk – Baukonstruktionen) der DIN 276 im Falle der Förderung baulicher Projekte (Leuchtturmprojekte) beträgt die Zweckbindungsfrist für die Nutzung der Kulturdenkmale als Wohnraum 10 Jahre ab vollständiger Auszahlung der Zuwendungsmittel. Wird die Zweckbindungsfrist nicht eingehalten, können Zuwendungsmittel entsprechend der Dauer der zweckentsprechenden Nutzung des Baudenkmalms anteilig zurückgefordert werden.

8.4 Mit der Antragsstellung ist die Zustimmung zur öffentlichkeitswirksamen Darstellung des Projekts durch die Landesdenkmalpflege verbunden.

9. Verfahren

9.1 Antragsfrist, Antragsunterlagen

Zuwendungsanträge können sofort beim LAD unter Verwendung der dort erhältlichen Vordrucke vor Beginn der Maßnahme voraussichtlich bis spätestens 30. Juni 2025 mit vollständigen Unterlagen eingereicht werden

9.2 Verwaltungsmäßige Abwicklung

Dem LAD obliegt die verwaltungsmäßige Abwicklung dieses Sonderprogramms insbesondere die fortlaufende Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung. Dies umfasst auch das Prüfrecht nach § 44 Abs. 1 Satz 3 LHO.