

STÄDTISCHE RICHTLINIEN

für die Weitergabe von Sanierungsfördermitteln an Dritte zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Bad Soden“ der Stadt Bad Soden-Salmünster

1. Grundlage der Förderung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster gewährt auf der Grundlage und im Rahmen der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE vom 01. Juli 2008 im Sanierungsgebiet „Stadtkern Bad Soden“ für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Sanierungszuschüsse und erstattet die Kosten von sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen, deren Durchführung von privaten Dritten übernommen wird.

Sanierungsfördermittel sind nur dann zur Förderung einzusetzen, sofern Zuwendungen aus anderen Förderungsprogrammen nicht zur Verfügung stehen bzw. sofern auch unter Inanspruchnahme anderer Förderungsmitel die Gesamtfinanzierung nicht gesichert ist.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Sanierungsfördermitteln besteht nicht.

Der Sanierungsträger erarbeitet jährlich einen Wirtschaftsplan, der das Kontingent für Fördermittel für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen unter Festsetzung von Prioritäten nach Zustimmung durch die städtischen Gremien festlegt.

2. Voraussetzungen des Fördermitteleinsatzes sind u. a.:

- Das Grundstück liegt im gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- die Maßnahmen dürfen noch nicht begonnen sein,
- dem Eigentümer entstehen Kosten, die er nach § 177 Abs. 4 BauGB nicht zu tragen hätte,
- die Gesamtkosten des Vorhabens sind wirtschaftlich vertretbar,
- ein Modernisierungs- und/oder Instandsetzungs- bzw. Ordnungsmaßnahmevertrag ist abgeschlossen,
- die Baugenehmigung liegt vor, soweit es sich um baugenehmigungspflichtige Maßnahmen handelt,
- der Eigentümer hat mindestens 15 v. H. der förderfähigen Kosten als Eigenleistung oder Eigenmittel zu erbringen,

- die Anerkennung und Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Magistrats der Stadt Bad Soden Salmünster auf der Grundlage der Gestaltungssatzung zur Bauausführung und Gestaltung durch den Eigentümer.

3. Zuwendungsfähige Maßnahmen und Kosten

Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, die den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen (einfacher und kostengünstiger Standard).

Zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel im Sinne von §177 BauGB aufweisen.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können je für sich oder miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden.

Im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können auch bauliche Maßnahmen gefördert werden, die die allgemeinen Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse verbessern, dies gilt insbesondere für die Anlage und den Ausbau von Kinderspielplätzen, Grünanlagen und Stellplätzen.

Handwerkliche Eigenleistungen Privater sind zuwendungsfähig. Materialkosten bzw. Sachleistungen werden bis zum tatsächlichen Aufwand, Arbeitsleistungen werden mit einem Stundensatz von 9,00 € bei Vorlage eines Bautagebuchs anerkannt. Berechnet werden die maximal anerkannten Stunden Eigenleistung über den Stundenaufwand, den ein Unternehmen für die gleiche Arbeit aufzuwenden hätte. Dieser wird im Verhältnis Lohn- zu Materialkosten im Verhältnis 60 zu 40 (Unternehmerstundenlohn 30,- € netto) berechnet. Grundsätzlich sind auch für die in Eigenleistung durchzuführenden Gewerke Unternehmerangebote einzuholen bzw. in der Kostenermittlung alternativ Unternehmerkosten zu kalkulieren. Selbsthilfeleistungen sind nur förderfähig, sofern sie fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden. Name und Qualifikation der Helfer sind nachzuweisen.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten nicht zu berücksichtigen sind:

- insbesondere die Kosten für die Durchführung von reinen Instandhaltungsleistungen,
- für Möbel, Textilien, Arbeitsgerät, Kosten der Finanzierung und Verwaltungsleistungen des Bauherrn,

- Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlichen Vorschriften zu tragen hat,
- Kostenzuschüsse Dritter (übrige Förderungsprogramme),
- Kosten die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen,
- unterlassene Instandsetzung, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war; unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Regel mit pauschal 10 % der anerkannten Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme angesetzt.
- Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist.

4. Förderungshöhe

Die Höhe der Förderung aus Sanierungsfördermitteln ist begrenzt auf den Kostenbetrag, der dem Eigentümer nach § 177 BauGB zu erstatten wäre (Kostenerstattungsbetrag).

Die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt durch den Sanierungsträger nach Vorgabe der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) vom 01. Juli 2008, welche als Anlage in der derzeit gültigen Fassung beiliegen.

Der Eigentümer erhält i. d. R. einen Sanierungszuschuss bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrages, maximal jedoch 30 % der förderfähigen Kosten. Im Einzelfall darüber hinaus gehende Förderungen (höherer Zuschuss oder zusätzliches Sanierungsdarlehen) bedürfen der Zustimmung der Sanierungskommission für die Altstadt von Bad Soden.

Sofern die durchzuführenden Baumaßnahmen nach Art und Umfang nicht zu einer Erhöhung des Gebäudeertrages führen, ist keine Kostenerstattungsbetragsberechnung durchzuführen. In diesen Fällen kann eine Förderung in Höhe bis zu 30 % der förderungsfähigen Gesamtkosten gewährt werden.

Bei Aufteilung des Vorhabens in Bauabschnitte werden die Fördermittel zunächst als zins- und tilgungsfreies Sanierungsdarlehen ausbezahlt, das erst bei Abschluss aller Bauabschnitte in einen Zuschuss umgewandelt wird.

5. Auszahlung und Sicherung der Fördermittel

Die Sanierungsfördermittel werden in der Regel anteilig nach Baufortschritt und Rechnungslegung ausbezahlt. Weitere Voraussetzungen der Auszahlung sind:

- Eintragung einer Grundschuld ab einem Fördermitteleinsatz in Höhe von 15.000,-€, sofern Fördermittel bereits vor Abschluss der Maßnahme anteilig ausgezahlt werden. Nach vertragsgemäßigem Abschluss des Vorhabens und Prüfung der Schlussabrechnung erteilt die Stadt die Löschungsbewilligung,
- Nachweis der notwendigen Versicherungen (z. B. Feuerversicherung, Bauherren-Haftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung),
- Kostenzuschüsse Dritter (übrige Förderungsprogramme).

6. Durchführung

Die Stadt berät kostenlos modernisierungswillige Eigentümer hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen und ihrer Finanzierung. Sie bedient sich hierbei ihrer Beauftragten.

Für die Förderung umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist vom Eigentümer ein Modernisierungsgutachten einzureichen. In besonders gelagerten Fällen kann die Stadt die Kosten des Modernisierungsgutachtens in einer vom Einzelfall abhängigen Höhe übernehmen.

Ansonsten werden diese Kosten bei Abschluss eines Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvertrages als förderfähige Kosten der Maßnahme berücksichtigt.

Das Modernisierungsgutachten hat folgendes Leistungsbild zu beinhalten:

1. Aufnahme der alten Bausubstanz

- 1.1 Kurzerläuterungsbericht, Bilddokumentation,
- 1.2 Maßliche Bestandsaufnahme,
- 1.3 Anlage bzw. Ergänzung von Bestandsplänen (Grundriss/Schnitte/Fassadengestaltung),
- 1.4 Technische Bestandsaufnahme, Beschreibung des Gebäudezustandes, Prüfung auch der nicht sichtbaren Bauteile – Dokumentation nach Bauteilen gegliedert,
- 1.5 Berechnung des umbauten Raumes (DIN 277) sowie der Wohn- und der Nutzfläche (DIN 277/DIN 283)

2. Modernisierungs- und Umbauvorschlag

- 2.1 Vorentwurf zur Umgestaltung und Modernisierung (Grundriss/Schnitte/Fassadengestaltung),
- 2.2 Maßnahmenkatalog (stichwortartige Beschreibung der erforderlichen Modernisierungs-/Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen),
- 2.3 Berechnung des umbauten Raumes sowie der Wohn- und Nutzfläche gemäß Umbauvorschlag.

3. Kostenermittlung / Zeitkonzept

- 3.1 Abstimmung des Modernisierungs- und Umbauvorschlages mit dem Eigentümer und der Stadt bzw. den Beauftragten,
- 3.2 Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung gemäß DIN 276, gegliedert nach einzelnen Gewerken und den darin enthaltenen Teilleistungen (incl. Anlage von Massen und Einheitspreisen),
- 3.3 Trennung von Materialkosten und Arbeitsaufwand, soweit Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt werden,

3.4 Zeit-, Maßnahmenkonzept (z. B. Gliederung in Bauabschnitte).

Bei Baumaßnahmen geringeren Umfangs kann auf ein Modernisierungsgutachten verzichtet werden, sofern der Eigentümer prüfbare Planunterlagen und Kostenangebote/ -schätzungen vorlegt.

Aufgrund des Modernisierungsgutachtens bzw. der vorgelegten Unterlagen entscheidet der Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster, ob die Maßnahme gefördert werden soll, und in welcher Höhe Sanierungsfördermittel zum Einsatz kommen.

7. Modernisierungsvertrag

In dem mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvertrag wird insbesondere folgendes vereinbart:

- Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen,
- der Fertigstellungstermin,
- die Höhe der förderungsfähigen Kosten,
- die Höhe des Sanierungszuschusses/Darlehen,
- ggf. die dingliche Sicherung der Sanierungsmittel im Grundbuch,
- die Verfahrensweise hinsichtlich Abrechnung, Abschlag- und Schlusszahlungen,
- die Verfahrensweise hinsichtlich Änderungen bei der Baudurchführung,
- ggf. Bindungen nach Abschluss der Maßnahme. hinsichtlich Nutzung, Miethöhe, Veräußerung und baulichen Veränderungen,
- Erläuterungen zum Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB,
- Überprüfungsmöglichkeit der vertragsgemäßen Durchführung der Baumaßnahme durch Stadt und andere beteiligte Behörden,
- Verpflichtung zur Rückzahlung der Fördermittel im Falle von Vertragsverletzungen durch den Eigentümer.

Bestandteile des Vertrages werden insbesondere:

- das Modernisierungsgutachten / Kostenangebote,
- ggf. Baugenehmigung / Bauantragsunterlagen,
- die durch den Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster geprüfte Stellungnahme mit Gestaltungsvorschlägen des Sanierungsplaners zu dem Vorhaben,
- der Finanzierungsplan.

8. Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB

Die Kosten der Beseitigung der baulichen Anlagen zur Freilegung von Grundstücken, soweit dies erforderlich ist, um das Sanierungsziel zu erreichen, können bis zu 100 % erstattet werden. Voraussetzung hierzu ist, dass vor Beginn der Abbruch- und Abräumarbeiten ein Ordnungsmaßnahmevertrag abgeschlossen ist und dass eine entsprechende Stellungnahme durch die städtebauliche Oberleitung zu dem Vorhaben vorliegt.

In dem mit dem Eigentümer abzuschließenden Ordnungsmaßnahmevertrag, der der Zustimmung des Magistrats der Stadt Bad Soden-Salmünster bedarf, wird insbesondere folgendes vereinbart:

- Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen,
- die Höhe der Kostenerstattung,
- Fristen für die Bauausführung,
- die Verfahrensweise hinsichtlich Abrechnung, Abschlags- und Schlusszahlungen,
- Erläuterungen zu dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB.

Die Auszahlung der Sanierungsmittel erfolgt nach Abschluss der Maßnahme.