

Stadtsanierung Bad Soden der Stadt Bad Soden - Salmünster

Information für Eigentümer:

Private Modernisierungsmaßnahmen

Grundlage der Förderung

Die Stadt Bad Soden-Salmünster gewährt 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.

Voraussetzungen des Fördermitteleinsatzes sind:

- Das Grundstück liegt im 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.

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 Kinderspielflächen, 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 Kostermittlung 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 gesetzlicher 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 anerkennbaren Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme angesetzt.
- Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Förderungshöhe

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

Hinweis: Kostenerstattungsbetrag ist der Betrag, der nicht durch die zu erwartenden höheren Erträge nach Modernisierung des Gebäudes (z. B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel (z. B. Soziale Wohnraumförderung und ggf. Mittel aus der Denkmalpflege) gedeckt werden kann. Die nicht gedeckten Kosten werden unrentierliche Kosten genannt = sog. Kostenerstattungsbetrag.

Die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt durch den Sanierungsträger.

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 Förde-

rung 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.

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 Lösungsbewilligung,

Nachweis der notwendigen Versicherungen (z. B. Feuerversicherung, Bauherren-Haftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung),

Kostenzuschüsse Dritter (übrige Förderungsprogramme).

Durchführung

Die DSK, als Sanierungsträger und Treuhänder berät kostenlos modernisierungswillige Eigentümer hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen und ihrer Finanzierung.

Für die Förderung umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist vom Eigentümer ein Modernisierungsgutachten einzureichen.

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.

Modernisierungsvertrag

In dem mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvertrag wird u. a. 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,

Bestandteile des Vertrages werden insbesondere:

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

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Sanierungsfördermitteln besteht nicht.

Zu weiteren Fragen steht Ihnen Herr Schmidt (Tel. 0611.3411-3154) vom Sanierungsträger DSK gerne zur Verfügung.