

STÄDTISCHE RICHTLINIEN

zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Bund-/Länderprogramms „Städtebauliche Sanierung“ durch die Stadt Grünberg innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bereich Innenstadt II“

I. Grundlagen der Förderung

Auf Grundlage der „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“, vom 01.07.2008 (Quelle: hess. Staatsanzeiger vom 21.07.2008, 30/2008 S. 1906) – im folgenden „Landesrichtlinien“ genannt - gewährt die Stadt Grünberg Mittel für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen sowie für Ordnungsmaßnahmen, um eine Verbesserung der Wohn-, Geschäfts- und Wohnumfeldverhältnisse im privaten Bereich zu erreichen.

II. Voraussetzungen für den Fördermitteleinsatz

Gemäß den Landesrichtlinien (RiLiSE) ist Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen, dass

- das betreffende Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bereich Innenstadt II“ (Abgrenzung siehe Anlage 1) der Stadt Grünberg gelegen ist,
- mit den Maßnahmen noch nicht begonnen wurde,

Weitere Voraussetzung für die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist, dass

- sich der Eigentümer gegenüber der Stadt verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen,
- dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ keine Städtebaufördermittel in das Gebäude geflossen sind.

Generelle Voraussetzung für die Förderung privater Maßnahmen ist, dass die jeweiligen Eigentümer hinsichtlich Gestaltung und Ausführung eine städtebauliche Oberleitung durch die Stadt auf Grundlage der gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Grünberg anerkennen und in diesem Zusammenhang gestellte Bedingungen und Auflagen akzeptieren.

Die Stadt legt einen Schwerpunkt auf energetische Modernisierung bei der Förderung zum nachhaltigen Klimaschutz und bindet die Vergabe der Fördermittel daran, dass das jeweils vorhandene Potenzial zur energetischen Gebäudeoptimierung in einem akzeptablen Maße genutzt wird. Der Eigentümer hat vor Vergabe von Fördermitteln einen Energieberater einzubinden, der dieses Potenzial ermittelt.

III. Zuwendungsfähige Maßnahmen und Kosten

Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die zur Erreichung der Sanierungsziele durchgeführt werden müssen und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.

Zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an nicht zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden, die nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel im Sinne von §177 Baugesetzbuch (BauGB) aufweisen.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die gemäß 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 gemäß den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

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 Grünanlagen und Stellplätzen.

Private Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind unabhängig von der Modernisierung von Gebäuden förderfähig, soweit sie auch dem öffentlichen Interesse dienen.

Die Neugestaltung von Schaufensterfronten sowie Eingangsbereichen von Läden dient der Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes im Sanierungsgebiet. Solche Maßnahmen sind förderfähig, sofern die baulichen Maßnahmen entsprechend den Gestaltungswünschen und -vorstellungen der Stadt, vertreten durch eine städtebauliche Oberleitung, durchgeführt werden.

Handwerkliche Eigenleistungen privater Bauherren sind zuwendungsfähig. Materialkosten bzw. Sachleistungen werden bis zum tatsächlichen Aufwand, Arbeitsleistungen werden mit einem Stundensatz von 10,00 € bei Vorlage eines Bautagebuchs anerkannt. Berechnet werden die maximal anerkehbaren Eigenleistungsstunden über den Stundenaufwand, den ein Unternehmen für die gleiche Arbeit aufzuwenden hätte. Dieser wird im Verhältnis Lohn- zu Materialkosten im Verhältnis 60 zu 40 (Unternehmer-Stundenlohn 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.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten sind nicht zu berücksichtigen:

- Kosten für reine Instandhaltungsleistungen,
- die Kosten für Möbel, Textilien und Arbeitsgerät,
- Kosten der Finanzierung und Verwaltungsleistungen des Bauherrn,
- Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlichen Vorschriften zu tragen hat,
- Kostenzuschüsse Dritter (andere 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 Instandsetzung wird in der Regel mit pauschal 10 % der anerkehbaren Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme angesetzt,
- Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist.

IV. Förderungshöhe

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

Die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt durch die Stadt oder ein von ihr beauftragtes Büro nach Vorgabe der Landesrichtlinien (RiLiSE).

Der Eigentümer erhält i. d. R. einen Modernisierungszuschuss bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrages, maximal jedoch 30 % der förderfähigen Kosten. In begründeten Einzelfällen kann eine darüber hinaus gehende Förderung (höherer Zuschuss oder zusätzliches Modernisierungsdarlehen) gewährt werden. Dies bedarf der Zustimmung des Magistrats der Stadt Grünberg.

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

Nach zustimmender Beschlussfassung durch den Magistrat wird ein Modernisierungsvertrag zwischen der Stadt Grünberg und dem Eigentümer abgeschlossen. Sofern der Eigentümer dem zustimmt, kann die Stadt den Modernisierungsvertrag mit einem Dritten, z.B. dem Pächter, als Bauherrn für das betreffende Objekt abschliessen.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen besteht nicht.

V. 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 10.000 €, sofern Fördermittel bereits vor Abschluss der Maßnahme anteilig ausgezahlt werden. Nach vertragsgemäßigem Abschluss des Vorhabens und Prüfung der Schlussrechnung erteilt die Stadt die Löschungsbewilligung,
- Nachweis der notwendigen Versicherungen (z. B. Feuerversicherung, Bauherren-Haftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung).

VI. Durchführung

Die Stadt berät kostenlos modernisierungswillige Eigentümer hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen, der Gestaltungsanforderungen und der Finanzierung. Sie kann sich hierbei ihrer Beauftragten bedienen.

Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine detaillierte Kostenschätzung auf der Grundlage der DIN 276 mit Spezifikation der durchzuführenden Maßnahmen, mit Angaben zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung, vorzulegen. Für die in Eigenleistung zu erbringenden Gewerke sind Materialkosten und Arbeitsaufwand getrennt anzugeben.

Ist bei einer Auftragsvergabe für Bauleistungen ein Ausschreibungsverfahren nach VOB nicht zwingend notwendig, so sollten mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt werden.

Bei Verstößen gegen die Vergabevorschriften kann die Stadt die Fördermittel zurückfordern.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach dem Einsatz der Eigenmittel und entsprechend dem Baufortschritt bis zu 90 % der vereinbarten Zuschusshöhe. Die endgültige Feststellung der Zuschusshöhe und Auszahlung des Restzuschusses durch die Stadt Grünberg erfolgt nach Überprüfung der Schlussrechnung und der Durchführung der Abnahme der Baumaßnahme durch die von der Stadt beauftragten Büros.

Bei der Abnahme ist zu überprüfen, ob alle mit dem Eigentümer vereinbarten Vertragsabreden eingehalten wurden und insbesondere die Regeln der Gestaltungssatzung bzw. die städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt worden sind.

VII. 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 / Darlehens,
- ggf. die dingliche Sicherung der Sanierungsmittel im Grundbuch,
- die Verfahrensweise hinsichtlich Abrechnung, Abschlags- und Schlusszahlungen,
- Erläuterungen zum Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB.

VIII. Ordnungsmaßnahmen

Die Kosten für die Beseitigung von 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 worden ist und dass eine entsprechende Stellungnahme durch die städtebauliche Oberleitung zu dem Vorhaben vorliegt.

Die Förderung ist entsprechend den Landesrichtlinien (RiLiSE) beschränkt auf den unrentierlichen Anteil der im Zusammenhang mit der Ordnungsmaßnahme erfolgenden Baumaßnahmen (Wohnumfeldverbesserung, Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen). Der Eigentümer hat den Nachweis der Unrentierlichkeit zu erbringen.

In dem mit dem Eigentümer abzuschließenden Ordnungsmaßnahmevertrag, der der Zustimmung des Magistrats der Stadt Grünberg 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 zum Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB.

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Grünberg

Grünberg, den 10. Juli 2009

Frank Ide
Bürgermeister

Anlage:

Lageplan mit Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bereich Innenstadt II“ der Stadt Grünberg.