

Richtlinien
zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Traben-Trarbach
vom 05.06.1989

(durchgeschriebene Fassung)

1. Grundlage der Förderung

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz i. d. F. vom 17. Januar 1985 (MinBl. 1985, S. 67) gewährt die Stadt Traben-Trarbach für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Sanierungszuschüsse und -darlehen.

Es können nur solche Maßnahmen gefördert werden, die noch nicht begonnen wurden. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Sanierungsmitteln besteht nicht. Sanierungsmittel sind nur dann zur Förderung einzusetzen, sofern Zuwendungen aus anderen Förderungsprogrammen nicht zur Verfügung stehen bzw. sofern auch unter Inanspruchnahme anderer Förderungsmittel die Gesamtfinanzierung nicht gesichert ist.

Als weitere Förderungsprogramme kommen insbesondere in Frage:.

- Miet- und Eigentumswohnungsbauprogramm für den Ausbau und die Erweiterung nach § 17 II WoBauG
- Bund/Länder/Aussiedlerwohnungsbauprogramm
- Wohngeld und Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz
- Programm des Landes Rheinland-Pfalz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen
- Zuschüsse des Landesamtes für Denkmalpflege zur Erhaltung nicht staatlicher Kulturdenkmäler
- Wirtschaftsförderung vornehmlich durch
 - a) Investitionszulage und Zuschuß nach dem Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"
 - b) ERP - Existenzgründungs-, Regional- und Standortprogramm
 - c) Eigenkapitalhilfeprogramm des Bundesministerium für Wirtschaft
 - d) Bürgschaften des Landes
 - e) Unternehmensberatungen

Weitere Voraussetzungen der Förderungen sind:

- dem Eigentümer entstehen Kosten, die er nach § 245 BauGB Abs. 11 i. V. m. § 43 Abs. 3 StBauFG nicht zu tragen hat
- der Abschluß eines Modernisierungsvertrages
- der Eigentümer beteiligt sich an den Kosten der Instandsetzung und Modernisierung durch Eigenleistung oder Eigenmittel in Höhe von mindestens 15 v. H. der förderfähigen Kosten
- die Auflagen und Bedingungen der städtebaulichen Oberleitung zu der Bauausführung und Gestaltung werden vom Eigentümer anerkannt und eingehalten

- der Investitionsaufwand für die förderfähige Instandsetzung und Modernisierung beträgt mindestens 10.000,-- DM Ausnahmen hiervon können zugelassen werden

2. 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.

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 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 wiederherstellen.

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

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- der Grundrisse
- der Belichtung und Belüftung
- der Funktionsabläufe
- der Kochmöglichkeiten
- der Beheizung
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung
- der sanitären Einrichtungen
- des Schallschutzes

Zusammen mit der Modernisierungsmaßnahme können gefördert werden bauliche Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, insbesondere die Anlage und der Ausbau von Kinderspielflächen, Grünanlagen und Stellplätzen. Ebenfalls förderfähig sind im Zusammenhang mit der Modernisierung notwendige Abbruchmaßnahmen. Handwerkliche Eigenleistungen sind zuwendungsfähig, Sachleistungen bis zum tatsächlichen Aufwand. Arbeitsleistungen werden mit einem Stundensatz von 16,00 DM anerkannt. Grundsätzlich sind auch für die in Eigenleistung durchzuführenden Gewerke Unternehmerangebote einzuholen bzw. in der Kostenermittlung alternativ Unternehmerkosten zu kalkulieren. Selbsthilfeleistungen sind nur förderungsfähig, sofern sie fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden; sie sollen in der Regel 30 v.H. der zuwendungsfähigen Gesamtaufwendungen nicht übersteigen.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten nicht zu berücksichtigen sind:

- Kosten des Baugrundstückes, der Erschließung, der Wert wieder verwendeter Gebäudeteile, Kosten von Möbel, Textilien, Arbeitsgerät, Kosten der Finanzierung und Verwaltungsleistungen des Bauherrn
- Kostenzuschüsse Dritter (übrige Förderungsprogramme)
- unterlassene Instandsetzung, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar war
 - Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist

3. Förderungshöhe

Die Höhe der Förderung aus Sanierungsmitteln ist abhängig von dem Kostenbetrag, der dem Eigentümer nach § 177 BauGB i. V. m. § 43 Abs. 1 und 3 StBauFG zu erstatten ist.

Die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt durch die DSK.

Der Eigentümer erhält zur Finanzierung des Kostenerstattungsbetrages einen Sanierungszuschuß oder ein Sanierungsdarlehen in Höhe von 10 % bis 45 % der förderungsfähigen Kosten, höchstens jedoch bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrages.

Die Förderungshöhe wird durch Bewertung folgender Kriterien festgelegt:

- Wert der Bausubstanz
- Nutzungsmöglichkeit
- städtebaulicher Wert
- Bedeutung für Sanierungsziele
- wirtschaftliche und soziale Verhältnisse der Eigentümer
- Dringlichkeit der Maßnahme
- Zusammenhang mit anderen Maßnahmen (räumlich und zeitlich)
- beispielhaft

Wird ein Sanierungsdarlehen zur Finanzierung des Kostenerstattungsbetrages gewährt, so ist es jährlich jeweils mit 2 % zu tilgen und zu verzinsen. Es ist im Grundbuch dinglich zu sichern.

Im Fall der Zuschußförderung wird dem Eigentümer zunächst bis zur Vorlage der Schlußrechnung ein zins- und tilgungsfreies Darlehen gewährt, welches durch Eintragung eines Grundpfandrechtes dinglich gesichert wird. Nach Prüfung der Schlußabrechnung und endgültiger Festsetzung der Förderungshöhe erfolgt die Umwandlung des Darlehens in einen Zuschuß und die Löschung des Grundpfandrechtes.

4. Durchführung

Die Stadt berät kostenlos modernisierungswillige Eigentümer hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen und ihrer Finanzierung. Sie bedient sich hierbei der Planergruppe BSP, Kaiserslautern, sowie der DSK, Frankfurt.

Für die Förderung umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist vom Eigentümer ein Modernisierungsgutachten der Stadt einzureichen. Das Gutachten wird von der DSK geprüft. Das Gutachten hat folgendes Leistungsbild zu beinhalten:

- Kurzerläuterungsbericht
- Bilddokumentation
- Feststellung der vorhandenen Planunterlagen soweit erforderlich, Ergänzungen durch zeichnerisches Aufmaß -
- Wohn- und Nutzflächenberechnung (Bestand)
- Analyse des Bestandes, Prüfung auch der nicht sichtbaren Bauteile
- Mängelliste
- Maßnahmekatalog, bauteilweise oder gewerksweise gegliedert
- Vorentwurf
- Wohnung- und Nutzflächenberechnung (Vorentwurf)
- Kostenermittlung, bauteilweise oder gewerksweise gegliedert
- Zeit- und Maßnahmeplan

Für die in Eigenleistung zu erbringenden Gewerke sind Materialkosten und Arbeitsaufwand getrennt anzugeben.

Die Kosten des Modernisierungsgutachtens werden im Zuge der Objektförderung als förderungsfähige Kosten anerkannt - jedoch nur im Rahmen der Objektplanung gemäß Leistungsbild nach § 15 Abs. 1 HOAI - und sind vom Eigentümer zunächst vorzufinanzieren. In begründeten Einzelfällen ist eine Vorfinanzierung oder Kostenübernahme durch die Stadt möglich.

Nur bei Baumaßnahmen geringen Umfanges kann auf ein Modernisierungsgutachten verzichtet werden, sofern der Eigentümer prüfbare Planunterlagen und Kostenangebote/-schätzungen vorlegt.

Nach Überprüfung der förderungsfähigen Kosten entscheidet die Stadt über die Förderungsart (Zuschuß/Darlehen) und über die Förderungshöhe. In dem mit dem Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvertrag wird insbesondere folgendes vereinbart:

- durchzuführende Maßnahmen
- Höhe der förderungsfähigen Kosten, Sanierungszuschuß/Darlehen
- dingliche Sicherung der Sanierungsmittel im Grundbuch
- Fertigstellungstermin
- Abrechnung, Abschlags- und Schlußzahlungen
- Änderungen bei der Baudurchführung
- Bindungen nach Abschluß der Maßnahme ggf. hinsichtlich Nutzung, Miethöhe,
- Veräußerung und bauliche Veränderung
- Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Bestandteile des Vertrages werden insbesondere

- das Modernisierungsgutachten
- die Baugenehmigung
- die Stellungnahme der Planergruppe zu dem Vorhaben mit Gestaltungsvorschlägen
- die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege
- der Finanzierungsplan

Die Auszahlung der Sanierungsmittel erfolgt nach dem Einsatz der Eigenmittel und

entsprechend dem Baufortschritt bis zu 90 % der vereinbarten Förderungshöhe. Die endgültige Feststellung der Förderungshöhe und Auszahlung der Restmittel kann nach Überprüfung der Schlußrechnung und Durchführung der Abnahme der Baumaßnahme durch die DSK und die städtebauliche Oberleitung vorgenommen werden.

Bei der Abnahme ist zu überprüfen, ob alle mit dem Eigentümer vereinbarten Vertragsabreden eingehalten wurden, insbesondere die Auflagen der städtebaulichen Oberleitung hinsichtlich Bauausführung und Gestaltung.