

RICHTLINIE

zur Förderung von

Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen

an privaten Gebäuden innerhalb des

Sanierungsgebietes „**Stadtkern Hachenburg**“

vom 06. März 2006

Präambel

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Hachenburg“ verfolgt als Gesamtmaßnahme das Ziel, die Bedeutung der Stadt Hachenburg als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Fremdenverkehrsstandort sowie grundsätzlich als Mittelzentrum zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Bewahrung des geschlossenen mittelalterlichen Stadtbildes und der Stadtsilhouette
- Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Stadtkerns
- Erhaltung und Wiederherstellung der historisch wertvollen und städtebaulich wichtigen Gebäude durch Modernisierung und Instandsetzung
- Gestalterische Verbesserungen der Fassaden an Geschäfts- und Wohngebäuden zur Aufwertung des Stadtbildes
- Verbesserung der Verkehrssituation im Innenstadtbereich / Sanierungsgebiet (Ausbau Johann-August-Ring)
- Altstadtgerechter Ausbau des Straßennetzes
- Schaffung von Parkraum durch Einrichtung von Parkhäusern sowie Ergänzung des Angebotes an privaten Stellplätzen
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Gestalterische Verbesserung der öffentlichen Straßen und Plätze
- Durchgreifende erhaltende Sanierung von privaten Objekten

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Hachenburg“ hat die Stadt Hachenburg die grundlegenden Voraussetzungen für die Förderung von Einzelsanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung geschaffen. Grundlage hierfür ist der vom Stadtrat im Jahr 1991 beschlossene Sanierungsrahmenplan, der sich z. Zt. in der Aktualisierung und Fortschreibung befindet.

§ 1 - Bedeutung

- (1) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Hachenburg ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem im Stadtkern Hachenburg entgegenzuwirken oder vorzubeugen sowie diese im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten.
- (2) Private Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke dieser städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.
- (3) Über die Förderung von privaten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die die städtebauliche Erneuerung auszeichnen, erzielen.
- (4) Die Stadt Hachenburg fördert Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

§ 2 - Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- / instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 befindet und innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans aus 1991 in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig ausgewiesen ist.
- (2) Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung / Instandsetzung möglich ist.
- (3) Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung können gefördert werden.
- (4) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung / Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

- (5) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.
- (6) Instandsetzung ist die Behebung von Mängeln, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z. B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere
- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
 - das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt,
 - das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Für Gebäude, deren Fertigstellung weniger als 25 Jahre zurückliegt, wird in der Regel eine Förderung nur auf die Beseitigung oder Behebung der äußeren Mängel begrenzt.
- (7) Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt, sind auch Aufwendungen für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB hinausgehen.
- (8) Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund.
- (9) Vor Beginn der Baumaßnahme muss eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen sein, es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich zugestimmt.
- (10) Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung / Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung / Instandsetzung) durchgeführt werden.

§ 3 - Modernisierungs- und Instandsetzungsumfang

- (1) Bei der Ermittlung des Modernisierungs- / Instandsetzungsumfangs und der damit verbundenen Modernisierungs- / Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.
- (2) Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme sind nachzuweisen.
- (3) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276.
- (6) Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.
- (7) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden; die Kosten dürfen dann voraussichtlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung.
- (8) Notwendige Kosten für Aufstockungen und Erweiterungen können dann einbezogen werden, wenn Aufstockung und Erweiterung den Sanierungszielen entsprechen und insgesamt in der Regel weniger als die Hälfte der Nettotonutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.
- (9) Die Stadt kann angemessene eigene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen. Danach können derzeit bis zu 10,00 EURO pro Stunde und bis zu 30 % der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.
- (10) Nicht berücksichtigt werden können in der Regel Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So können z.B. Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z. B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören ebenfalls Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmb Becken, Sauna, Bar oder ähnlichen Einrichtungen.
- (11) Bei der Ermittlung der Kosten sind weiter nicht zu berücksichtigen
 - Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),

- Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Stadt Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB,
 - Kosten, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.
- (12) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- (13) Die Umsatzsteuer, die ggf. nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 4 - Besondere Förderungsvoraussetzungen

- (1) Zwischen der Stadt und dem Eigentümer des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind. Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 VV-LHO für die Weiterleitung von Zuwendungen an Dritte (Nummer 16.2 VV-StBauE), insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBestP) – Teil 1 / Anlage 3 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO, sind zu beachten. Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtung, ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 10.
- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Stadt verpflichtet sich, diese Maßnahmen zu fördern.
- (3) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.
- (4) Diese Richtlinie ist Bestandteil der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung. Die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (5) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet. Fördermittel werden nur im Rahmen der der Stadt Hachenburg zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bereitgestellt.

§ 5 - Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.
- (2) Die Stadt wird jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil).
Bei Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 2 dieser Richtlinie beträgt der Kostenerstattungsbetrag 25 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 25.000,00 EURO.
Bei baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung gemäß § 2 Abs. 3 dieser Richtlinie beträgt der Kostenerstattungsbetrag 25 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 10.000,00 EURO.
- (3) Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden darf der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag den auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) ermittelten Kostenerstattungsbetrag (Abs. 1) nicht überschreiten.
- (4) Die Stadt kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermitteln. Hat das Gebäude vor der Durchführung der Baumaßnahme nur geringe oder gar keine Erträge abgeworfen, erfolgt eine Gesamtertragsberechnung.
- (5) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, kann die Stadt den Kostenerstattungsbetrag um 10 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen.
- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Stadt überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung.
- (7) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 5 Abs. 8 keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Reduzierung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- (8) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere

unter Beachtung des Abs. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wird. Die Stadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

- (9) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- (10) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung insbesondere im Sinne des Abs. 6 und 7. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend § 44 LHO – Teil I / Anlage 3 (ANBest-P) Nr. 9.4 vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 %punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.
- (11) Kann der Eigentümer von anderer Seite Zuschüsse (kein Darlehen), die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen, so sind diese Zuwendungen auf den Kostenerstattungsbetrag anzurechnen, sofern die entsprechenden Kosten innerhalb der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten enthalten sind.
- (12) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn von der zuständigen Stelle eine schriftliche Mitteilung über einen allgemeinen Förderausschluss vorliegt.

§ 6 - Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in zwei Teilzahlungen geleistet.
- (2) Auf der Grundlage der rechtsgültigen Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung gemäß § 12 und nach Vorlage einer unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Zwischenabrechnung bei BauGrund werden 50 % des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von 3 Monaten geleistet. Die unter

Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 % der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- / Instandsetzungskosten beinhalten.

- (3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- / Instandsetzungskosten innerhalb von 3 Monaten geleistet.
- (4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5.000,00 EURO nicht überschreitet, entfallen die in Abs. 2 und 3 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Fall wird nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und innerhalb von 3 Monaten geleistet
- (5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7 - Sicherung der Zuwendung

Der Eigentümer ist ab einer ihm zu gewährenden Zuwendung in Höhe von 40.000,00 EURO verpflichtet, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletztter Stelle zugunsten der Stadt dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instandhält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt aufgrund der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

§ 8 - Durchführung

- (1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.
- (2) Vor Abschluss einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen vorliegen:
 - Auszug aus den Geobasisinformationen / Eigentümersnachweis
 - Auszug aus den Geobasisinformationen / Liegenschaftskarte
 - Planungsunterlagen mit Leistungsverzeichnis
 - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
 - Stellungnahme des Sanierungsplaners

- Vorläufiger Finanzierungsplan

Sofern erforderlich sind folgende, weitere Unterlagen beizufügen:

- *Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. Modernisierungsgutachten*
 - *Zustimmung / Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde*
 - *Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn*
- (3) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierung- / Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt wurde.
 - (4) Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
 - (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Stadt abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
 - (6) Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist mit der Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144, 145 BauGB zu beginnen.
 - (7) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
 - (8) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Stadt oder deren Beauftragte durchzuführen; ggf. sind Vorgaben der Stadt oder deren Beauftragte einzuhalten.
 - (9) Die Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
 - (10) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.

- (11) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
- (12) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder ergibt sich vor Baubeginn, dass die vertraglich vorgesehene Gesamtmaßnahme objektiv nicht durchgeführt werden kann, haben die Vertragspartner das Recht, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (13) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (14) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (15) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftswirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.
- (16) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 10.

§ 9 - Besondere Pflichten des Eigentümers

- (1) Die Dauer der Vertragsbindung beträgt 25 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung. Auf die Dauer der Vertragsbindung ist der Eigentümer verpflichtet
 - der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
 - die modernisierten/ instand gesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
 - nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten / Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet- / Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für

sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

- bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (2) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 9 Abs. 1, ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 10.
 - (3) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 10 - Anwendungsbereich/-stichtag

- (1) Die vorliegende Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden ist bei städtebaulichen Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Stadtkern Hachenburg“ in der Stadt Hachenburg anzuwenden.
- (2) Diese Richtlinie findet ab dem 01.01.2006 Anwendung.

§ 11 - Übergangsregelung

- (1) Sofern eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung auf der Grundlage der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden vom 04.10.2004 (Datum der Beschlussfassung im Stadtrat) abgeschlossen wurden, ist die damals zugrunde liegende Richtlinie bei dieser Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung weiter anzuwenden.
- (2) Wurde vor dem Anwendungsstichtag dieser Richtlinie auf der Grundlage der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden vom 04.10.2004 (Datum der Beschlussfassung im Stadtrat) eine vorherige Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erteilt, so kann die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung auch auf der Grundlage der bisherigen Richtlinie abgeschlossen werden. Dieses Wahlrecht ist bis zum 31.01.2006 befristet.

§ 12 - Hinweise

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131ff. sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG - Bescheinigungsrichtlinien - bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden. Auf die Besonderheiten der Bescheinigungsrichtlinien wird hingewiesen. Insbesondere sind dies:
- Aus einer auf der Grundlage dieser Richtlinie abgeschlossenen Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung kann nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären.
 - Es sind nur die tatsächlichen Aufwendungen steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Hierzu gehört nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter.
 - Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine gemäß dieser Richtlinie erteilte Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ohne Belang. Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab.
- (2) Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für den Eigentümer insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000,00 EURO beträgt. Hierzu zählen insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) (vgl. Ziffer 3.2.2). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
- (3) Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 29.07.2004 (MinBl. 2004, S. 303) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Nr. 7.3.1) und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Nr. 7.3.2).
- (4) Sofern der Eigentümer ein Betrieb oder Unternehmen ist, sind zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Dieser Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ist dann eine Erklärung des Eigentümers über die

subventionserheblichen Tatsachen beigelegt. In diesem Zusammenhang wurde der Eigentümer auf seine Offenbarungspflicht hingewiesen.

- (5) Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszwecks Aufträge erteilt, erklärt der Eigentümer, dass er den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (6) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- (7) Der Rat der Stadt Hachenburg hat in seiner Sitzung vom 06. März 2006 diese Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des „Stadtkerns Hachenburg“ beschlossen. Gemäß Nr. 8.4.1.7 Abs. 1 Satz 3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 16 vom 23.12.2004, S. 427 ff., hat die ADD die Modernisierungsrichtlinie durch Schreiben vom 29.12.2005 / 01.02.2006 genehmigt.

Hachenburg, den 06. März 2006

Peter Klöckner
Stadtbürgermeister