

Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ Bad Nauheim

Förderungsgrundlagen

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen ist die Verwaltungsvorschrift des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung - RiLiSE vom 21.07.2008.

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen gemäß § 142 BauGB im festgelegten Sanierungsgebiet „**Östliche Innenstadt**“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

2. Förderarten

2.1 Baumaßnahmen

2.1.1 Förderschwerpunkt

Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf Maßnahmen der Modernisierung, da nur hierdurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert wird.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie sind Teil einer Modernisierung und Instandsetzung.

2.1.2 Definitionen

2.1.2.1 Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die – entsprechend den Sanierungszielen – den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude den zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude vor der Modernisierung aufwies.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung:

- der Grundrisse und Erschließung
- der Belichtung und Belüftung
- der Funktionsabläufe

- der Beheizung
- der Energieversorgung und -einsparung
- der sanitären Einrichtungen
- des Schallschutzes
- des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes
- der Umgestaltung und Neuanlage von privaten Grün- und Freiflächen incl. privater Stellplätze.

2.1.2.2 Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Zu den Instandsetzungsmaßnahmen gehören insbesondere die:

- Sanierung tragender Bauteile
- Bauwerkstrockenlegung
- Dachinstandsetzung
- Holzschutzmaßnahmen
- Fassadensanierung.

2.1.2.3 Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung und Instandsetzung.

2.2 Ordnungsmaßnahmen

2.2.1 Definition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören insbesondere:

- sanierungsbedingte Umzüge von Bewohnern und Betrieben
- sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräummaßnahmen sowie Entschädigungen für untergehende Gebäude und Gebäudeteile.

3. Zuwendungsvoraussetzungen

3.1 Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. private Ordnungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind.

3.2 Kosten, die aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können, sind nicht zuwendungsfähig. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung zu beziehen (z. B. durch Bildung von Bauabschnitten oder Trennung nach Gewerken).

- 3.3 Eine Förderung kommt nur für Kosten in Betracht, die nicht vom Eigentümer durch nachhaltig erzielbare Erträge finanziert werden können.

4. Art und Höhe der Förderung

- 4.1 Die Stadt fördert die durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag gewährt. Bei einer durchgreifenden Modernisierung beträgt die

**maximale Förderung 25 % der förderfähigen Modernisierungskosten,
höchstens jedoch 100.000,-- €**

- 4.2 Teilmodernisierungen im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes sind grundsätzlich möglich. In diesem Fall wird eine Mittelauszahlung nach Abschluss fest vereinbarter Bauabschnitte in ansteigenden Raten ausgezahlt.
- 4.3 Gebäude mit mehreren Eigentümern (Teileigentum) werden durch Zuschuss/ Entschädigung gefördert, sofern in den Modernisierungskosten Maßnahmen enthalten sind, die dem Gemeinschaftseigentum (Fassade, Dach, etc.) zuzurechnen sind. Die alleinige Förderung von Teileigentum ist ausgeschlossen.
- 4.4 In begründeten Ausnahmefällen kann – abhängig von den förderfähigen Kosten und der Bedeutung der Maßnahme – eine höhere Förderung gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf erhöhte Förderung kann hieraus nicht abgeleitet werden.
- 4.5 Bei sanierungsbedingten privaten Ordnungsmaßnahmen ist eine Bezuschussung von bis zu 100 % möglich.
- 4.6 Die Höhe einer Entschädigung für sanierungsbedingt abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert. Der Gebäudezeitwert ist durch ein Wertermittlungsgutachten nachzuweisen.
- 4.7 Zu den zuwendungsfähigen Maßnahmen gehören auch die notwendigen Planungs- und Architektenleistungen, wie sie sich aus den einzelnen Honorarzonen im Mindestsatz unter Anwendung des § 16 HOAI ergeben.
- 4.8 Grundsätzlich sind für die Sach- und Arbeitsleistungen mindestens drei Unternehmerangebote einzuholen.
- 4.9 Arbeitsleistungen technischer Gewerke (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) sind von hierfür berechtigten Fachfirmen auszuführen bzw. deren ordnungsgemäße Durchführung von diesen zu bestätigen.
- 4.10 Arbeitsleistungen des Bauherrn können als Eigenleistungen in den förderfähigen Gesamtaufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Sie sind nur förderfähig, sofern sie fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden. Sachleistungen werden bis zum tatsächlichen Aufwand, Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von 10,00 €/h anerkannt. Der Wert der Arbeitsleistungen soll grundsätzlich 15 v. H. der sonstigen förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigen. Eine gesetzliche Unfallversicherung ist abzuschließen.

5. Zuständigkeiten

Die Verwaltung ist im Rahmen dieser Richtlinie für die Vorbereitung von Vereinbarungen zuständig. Über den Abschluss und die Höhe der Förderung sowie über Ausnahmen von dieser Richtlinie entscheidet der Magistrat.

6. Verfahren

Im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

- 6.1 Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf können sich von der Sanierungsstelle beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.
- 6.2 Ist die Förderung einer Modernisierungs- bzw. einer privaten Ordnungsmaßnahme beabsichtigt, sind vom Bauherrn folgende Antragsunterlagen (in 1-facher Ausfertigung, kopierfähig) bei der Stadt Bad Nauheim einzureichen:
- Formloser Antrag auf Städtebaufördermittel
 - Lageplan
 - Gesamtkonzept
 - Bauantragsunterlagen und Maßnahmen- bzw. Leistungsbeschreibung
 - Wohn-/Nutzflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes
 - Kostenschätzung des Architekten nach DIN 276 und Ermittlung des Architektenhonorars
 - Bilddokumentation
 - Förderungsberechnung
 - Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde
 - Sanierungsgenehmigung
 - Versicherungspolizen (Unfall-, Feuer-(als gleitende Neuwert-), Haftpflichtversicherung)
 - Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten.

Die Kosten der Antragsunterlagen/Gutachten sind grundsätzlich vom Bauherrn zu tragen. Im Fall einer Förderung werden diese als förderfähige Kosten anerkannt.

- 6.3 Nach Überprüfung der Antragsunterlagen und Ermittlung der vorläufigen förderfähigen Kosten entscheidet die Stadt Bad Nauheim über die Förderhöhe.
- 6.4 Hierüber ist ein Sanierungsvertrag abzuschließen. Mit dem Beginn der Maßnahme darf erst nach der Unterzeichnung des Vertrages durch alle Beteiligten sowie nach Vorlage sämtlicher Genehmigungen begonnen werden.
- 6.5 Mit den Arbeiten muss nach Vertragsunterzeichnung bzw. Erteilung der darüber hinaus notwendigen Genehmigungen innerhalb von drei Monaten begonnen werden. Die Maßnahmen sind in engem Einvernehmen mit den Sanierungsbeauftragten und der Stadt Bad Nauheim durchzuführen.
- 6.6 Die Auszahlung des Zuschusses/der Entschädigung wird bei der Stadt über den Sanierungsbeauftragten beantragt und erfolgt in Form von Abschlagszahlungen gemäß Baufortschritt. Bis zum förderrechtlichen Abschluss der Baumaßnahme wird ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 10 % einbehalten.

- 6.7 Nach Beendigung der Maßnahme wird eine Schlussabnahme durch die Stadt bzw. die Sanierungsbeauftragten durchgeführt. Der Eigentümer legt der Stadt eine Schlussabrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses/der Entschädigung fest.
- 6.8 Nach vertragsgrechtem Abschluss der Baumaßnahme erhält der Eigentümer auf Antrag von der Stadt eine Bescheinigung nach § 7i/10h des Einkommensteuergesetzes (EStG) zur Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet.

Bad Nauheim, den 23.02.2009

Der Magistrat der
Stadt Bad Nauheim

gez. Bernd Witzel
Bürgermeister

Die Richtlinien wurden am 03.03.2009 vom Magistrat beschlossen.