

Förderrichtlinie "Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen" der Kreisstadt Neunkirchen

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

Die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sind Einzelmaßnahmen einer städtebaulichen Erneuerung. Sie tragen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen und daher auch wesentlich zur Erreichung der mit dem Förderprogramm "Stadtumbau West" verbundenen Zielsetzung einer Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort bei.

Die Kreisstadt Neunkirchen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen. Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift (StBauFVwV) vom 25.01.2005 (Amtsblatt des Saarlandes S. 254),
- Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.1999 (Amtsblatt 2000 S. 194), geändert durch Gesetz vom 15.02.2006 (Amtsblatt S. 474, 530),
- Verwaltungsvorschriften zur LHO in der Fassung vom 29.12.2004 (Amtsblatt S. 94).

Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Kreisstadt Neunkirchen entscheidet über die Gewährung auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens.

2. Gegenstand der Förderung

Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude im Programmgebiet „Stadtumbau West“ mit erheblichen Ausstattungsmängeln, die dazu dienen, gesunde Wohn- und / oder Arbeitsverhältnisse herzustellen. Auch Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

(Hofgestaltung) sind förderungsfähig, soweit sie zu einer wesentlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen.

Die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen müssen in Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und der Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Funktion vertretbar sein. Die Kosten sollen in der Regel nicht mehr als 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger und Antragssteller ist der Eigentümer der baulichen Anlage.

Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsanteile vorgenommen ist, stellt der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalter den Antrag auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung des Eigentümers durch die Kreisstadt Neunkirchen ist, dass

- der Standort des Gebäudes im Programmgebiet „Stadtumbau West“ liegt,
- mit dem Vorhaben „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ noch nicht begonnen worden ist,
- der Eigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Kreisstadt Neunkirchen verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.

Insbesondere kann die Kreisstadt Neunkirchen in dieser Vereinbarung dem Eigentümer Verpflichtungen auferlegen

- zur Sicherung des Programmziels „Stadtumbau West“,
- zur Überlassung der Wohnungen an Wohnungssuchende, die von der Kreisstadt Neunkirchen zur Verwirklichung des Sozialplans benannt werden.

5. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nach §§ 177 Abs. 4 und 164a Abs. 3 BauGB

5.1 Allgemeines

Die Kreisstadt Neunkirchen kann die Modernisierung und Instandsetzung nicht stadteigener Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als nicht zurückzahlbaren Zuschuss fördern. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages setzt eine Berechnung der Kreisstadt Neunkirchen voraus.

5.1.1 Die Zuwendung wird bei berücksichtigungsfähigen Ausgaben bis zu 20.000 EURO als Festbetragsfinanzierung gewährt.

5.1.2 Die Zuwendung wird bei berücksichtigungsfähigen Ausgaben von 20.000 EURO oder mehr als Fehlbedarfsfinanzierung gewährt.

5.2 Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bei der Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungsausgaben können alle Baumaßnahmen berücksichtigt werden,

- die im Hinblick auf die Programmziele notwendig sind und
- die den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen oder ortsüblich sind.

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Vorbereitung und Durchführung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag ausgeführten Baumaßnahmen einschließlich notwendig entstehender Nebenkosten.

Ausgaben für Voruntersuchungen können berücksichtigt werden, soweit sie nicht im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder der weiteren Vorbereitung gefördert wurden.

Grundlage für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ist eine fachlich fundierte Kostenschätzung.

- zu 5.1.1. Als Kostenschätzung ist auch das Angebot eines Handwerks-/Gewerbebetriebs ausreichend. Es sind mindestens 3 vergleichbare Angebote vorzulegen. Das wirtschaftlichste Angebot ist maßgebend,

- zu 5.1.2. Ein Kostenanschlag / eine Kostenberechnung / eine Kostenschätzung ist aufzustellen.

Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten – soweit sie von der Kreisstadt Neunkirchen als erforderlich anerkannt werden – abzüglich eines Pauschalbetrags von 10 % für unterlassene Instandsetzung. Arbeitsleistungen des Zuwendungsempfängers bis zu 8 EURO pro Stunde und bis zu 15 % der sonstigen Gesamtkosten können anerkannt werden.

Nicht zuwendungsfähig sind:

- Ausgaben für Einzelmaßnahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhabens, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können,
- Ausgaben, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss,
- Ausgabenanteile, in deren Höhe der Zuwendungsempfänger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
- Ausgaben für Unterhaltung und Betrieb,
- Ausgaben für allgemeine und besondere Ausstattung (nach DIN 276, Kostengruppen 611 und 612) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände,
- Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z.B. wenn Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind; Saarländisches Gebührengesetz) und
- Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen.

5.3 Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag beträgt maximal 40 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben.

6. Verfahren

6.1 Antragsverfahren

Folgende Antragsunterlagen sind vorzulegen:

- soweit Teileigentum: der Beschluss der Eigentümergemeinschaft

- Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle
- Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen
- Beschreibung und eventuell Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben. Soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im freistellungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne
- Finanzierungsplan
- bei Einsatz von Fremdkapital: der Darlehensvertrag
- 3 Vergleichsangebote bzw. Kostenschätzung
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken.

6.2 Bewilligungsverfahren

Auf Grund der Angaben des Antragstellers errechnet die Kreisstadt Neunkirchen den Kostenerstattungsbetrag. Die Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushaltsmittel der Kreisstadt Neunkirchen und der Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Die Bewilligung der Zuwendung erfolgt durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.

6.3 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren, Verwendungsnachweis

Die Zuwendung wird nach Feststellung der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen überwiesen. Abschlagszahlungen sind grundsätzlich möglich. Je nach Arbeitsstand können bis zu 50 % der bewilligten Zuschüsse gezahlt werden.

6.4 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Projektförderung zu § 44 LHO.

7. Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie ist auf Zuwendungsfälle anzuwenden, die mit Fördermittel ab dem Programmjahr 2010 finanziert werden.

Für die bisherigen Zuwendungsfälle ist weiterhin die Förderrichtlinie in der vorherigen Fassung anzuwenden.

Kreisstadt Neunkirchen, den 16.12.2009