

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Innenstadt/Neumarkt" und der Maßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes "Altstadt – Erhaltungsgebiet" in Merseburg

1. Zuwendungszweck

Ziel der Stadt ist es, städtebauliche Misstände im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet (siehe Lageplan Anlage 1) zu beseitigen. Zu diesem Zweck werden der Stadt gemäß der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF)“ gemäß Runderlass des MWV vom 03.07.1998 (veröffentlicht im Ministerialblatt LSA Seite 1723); zuletzt geändert durch Runderlass des MWV vom 30.07.1999 (veröffentlicht im Ministerialblatt LSA Seite 1201) Fördermittel des Landes und des Bundes gewährt.

Die Stadt Merseburg legt im Rahmen dieser verfügbaren Mittel die zu fördernden Einzelmaßnahmen fest. Vorbehaltlich der Bewilligung beantragter Fördermittel stellt die Stadt jährlich einen Fonds zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung zwecks Weitergabe an private Eigentümer.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln besteht nicht.

Mit dieser städtischen Richtlinie werden in Anlehnung an die Vorschriften des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und unter Beachtung der o.g. Richtlinie des Landes die Grundsätze der Mitfinanzierung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Merseburg festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Aufstellung von Förderberechnungen, die in jedem Fall individuell erarbeitet werden müssen, gleiche Grundsätze angewandt werden.

2. Voraussetzungen für die Zuwendungen von Städtebaufördermitteln

- 2.1 Die baulichen Anlagen müssen auf Grundstücken innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt/Neumarkt" liegen bzw. innerhalb des förmlich festgelegten Erhaltungsgebietes "Altstadt".
- 2.2 Vorhaben werden nur gefördert, wenn sie sich auf Gebäude und Flächen beziehen, die im Eigentum des Antragstellers stehen. Erbbauberechtigte werden Eigentümern gleichgestellt.
- 2.3 Die Nutzungs- und Gestaltungsziele für das Grundstück und die aufstehenden Gebäude entsprechend den Sanierungszielen sind einzuhalten. Die notwendigen Genehmigungen werden Grundlage der Förderverträge.

- 2.4 Es werden nur solche Vorhaben gefördert, bei denen gemäß dem Grundsatz der Nachrangigkeit der Städtebauförderungsmittel die Prüfung ergeben hat, dass zur Verringerung oder Vermeidung des Einsatzes von Sanierungsförderungsmitteln keine Finanzierungsmittel anderer Förderungsprogramme (andere Richtlinien des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern des Ministeriums der Kultur vom 01.09.1999) eingesetzt werden können. Stehen solche Mittel nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung oder sind die Voraussetzungen dafür nicht gegeben, können entweder ausschließlich oder kumulativ Zuschüsse nach dieser Richtlinie eingesetzt werden.

3. Zuwendungsfähige Vorhaben

- 3.1 Zuwendungsfähig sind alle Einzelmaßnahmen, die:
- zur Durchsetzung der Sanierungsziele im Gebiet "Innenstadt/Neumarkt" bzw. zur Durchsetzung der Erhaltungsziele im Gebiet "Altstadt" notwendig sind,
 - einen Gesamtkostenaufwand von mindestens 2.500 Euro aufweisen,
 - den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen,
 - den Standard des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.
- 3.2 Förderfähige Einzelmaßnahmen umfassen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die bauliche Mängel und Missstände aufweisen.
- 3.2.1 Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln im Sinne von § 177 Abs. 3 durch Maßnahmen, welche entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden, deren Außenlagen und baulichen Anlagen wieder herstellen oder erhalten (Außenhülle).
- 3.2.2. Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder die Verbesserung oder Neuschaffung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.
- 3.3 Im einzelnen sollen die geförderten Gebäude nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen folgenden Standard aufweisen:
- moderne umweltverträgliche Heizungsanlage (Gas, Nachtstromheizung, Fernheizung, Öl)
 - ausreichende Ver- und Entsorgung (Warm- und Kaltwasser, Strom, Abwasser)
 - Bad mit Wanne oder Dusche und WC

- eine sanierte Außenfassade und Dacheindeckung
 - bei Mehrfamilienhäusern auch zu Aufenthalts- und Erholungszwecken nutzbare Hof- bzw. Außenanlagen
- 3.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können je für sich oder miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Teilförderungen sind möglich. Bei Teilförderungen sind weitere Zuwendungen nur möglich, wenn insgesamt unrentierliche Kosten nachgewiesen werden.
- 3.5 Die zuwendungsfähigen Kosten bei reinen Instandsetzungsmaßnahmen nach Ziffer 3.2.1 beschränken sich auf Aufwendungen zur Instandsetzung des Daches, der Fassade, der Fenster und Außentüren sowie der Außenanlagen.
- 3.6 Der Förderung von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden wird besondere Priorität eingeräumt.
- 3.7 Nicht zuwendungsfähig sind:
1. Kosten, die durch Zuschüsse Dritter (z.B. aus anderen Förderprogrammen) gedeckt werden können,
 2. Kosten für Verwaltungsleistungen des Bauherrn,
 3. Kosten des Baugrundstücks,
 4. Kosten für die Ausstattung (Möbel, Arbeitsgeräte u.ä.),
 5. Kosten für die laufende Unterhaltung,
 6. Kosten für die unterlassene Instandhaltung, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass ihre Durchführung wirtschaftlich unvertretbar war,
 7. der Wert wiederverwendbarer Gebäudeteile,
 8. die Umsatzsteuer, sofern der Bauherr eine Vorsteuerabzugsberechtigung in Anspruch nehmen kann,
 9. die Kosten der Kopien und Vervielfältigungen für die Antragsunterlagen und für die Anforderung der Zuwendungen.

4. Zuwendungshöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Zuwendung setzt eine Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten voraus und eine Prüfung auf Zuwendungsfähigkeit.
- 4.2 Reine Instandsetzungsmaßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes werden nach Ziffer 3.2.1 dieser Richtlinie mit bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. In Ausnahmefällen kann bei historisch wertvollen und ortsbildprägenden Gebäuden pauschal eine höhere Förderung erfolgen.
- 4.3 Bei Modernisierungsmaßnahmen nach Ziffer 3.2.2 dieser Richtlinie und umfassenden Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung erfolgt die Festlegung der Zuwendung als Kostenerstattung auf der Basis einer Gesamtertragsberechnung (vgl. Anlage 2).

4.4.1 Eigenleistungen (Eigenkapital sowie Sach- und Arbeitsleistungen) sind in Abhängigkeit von den beabsichtigten Nutzungen mindestens wie folgt einzustellen:

15 % bei reiner Wohnnutzung

20 % bei gemischt genutzten Gebäuden mit weniger als 50 % gewerblicher Nutzfläche

30 % bei gemischt genutzten Gebäuden mit mehr als 50 % gewerblicher Nutzfläche.

4.4.2. Arbeitsleistungen des Eigentümers sollen 15 % der zuwendungsfähigen Kosten für die Maßnahme nicht überschreiten. Sie sind in der Vereinbarung vorher festzulegen. Voraussetzung ist die fachgerechte Ausführung entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst und die Bestätigung vom baubetreuenden Architekten. Die gesetzliche Unfallversicherung bei der Berufsgenossenschaft ist nachzuweisen.

4.4.3 Sachleistungen (Materialkosten) werden bis zum tatsächlichen Aufwand, Arbeitsleistungen mit einem Stundensatz von 7,67 Euro/h auf Nachweis anerkannt.

4.5. Zuwendungen gemäß dieser Richtlinie können in Ergänzung zu Mitteln gemäß der Wohnungsbauförderung des Landes als Spitzenfinanzierung eingesetzt werden.

5. Zuwendungsbedingungen

5.1 Die Durchführung des Sanierungsvorhabens erfolgt entsprechend den vertraglich vereinbarten Regelungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Die Auflagen der behördlichen Genehmigungen, insbesondere der sanierungsrechtlichen Genehmigungen sind einzuhalten.

5.2 Bei Maßnahmen nach Ziffer 3.2.2 wird im Rahmen der gemäß Ziffer 4.3 aufzustellenden Berechnung als Ertrag aus Wohnflächen je nach Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen die Miethöhe im Einvernehmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt festgelegt. Die Höhe soll sich am ortsüblichen Niveau für Vergleichswohnungen orientieren. In der zugrunde liegenden Miete sind die Betriebskosten nicht enthalten. Bei Eigennutzung der Wohnungen wird als Mietgegenwert das ortsübliche Niveau herangezogen.

Wenn andere Mittel aus öffentlichen Haushalten eingesetzt werden können, ist in der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages die jeweilige Höchstmiete zugrunde zu legen.

Die in der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages berücksichtigte Miete ist für 5 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes einzuhalten. Danach sind Mietsteigerungen nur nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

- 5.3 Für Gewerberäume wird in der gemäß Ziffer 4.3 aufzustellenden Berechnung bei Eigennutzung die ortsüblich gezahlte Miete oder bei der Vermietung der tatsächlich erzielbare Mietpreis ohne Betriebskosten und ohne Mehrwertsteuer zugrundegelegt. Diese Miete ist für 5 Jahre ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes einzuhalten.
- 5.4 Bei Maßnahmen nach Ziffer 3.2.2 müssen dem Eigentümer Kosten entstehen, die nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Grundstücks gedeckt werden können (unrentierliche Kosten), andernfalls ergibt sich keine Förderung.
- 5.5 Bei der Durchführung der Maßnahmen sind insbesondere die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zu beachten.

6. Durchführung des Förderverfahrens

- 6.1 Voraussetzung für eine Förderung ist grundsätzlich ein vorangegangenes Beratungsgespräch im Stadtplanungsamt der Stadt Merseburg, bei dem u.a. die Gesamtfinanzierung, die auf das Grundstück bezogenen Sanierungs- und Gestaltungsziele und die speziellen Förderbedingungen geklärt werden.
- 6.2 Als Unterlagen für eine Förderung sind vom Eigentümer vorzulegen:
 - 1. Gesamtkostenübersicht (mit mindestens drei Unternehmerangeboten/Kostenvoranschlägen mit vergleichbaren Leistungsverzeichnissen je Gewerk oder aber eine nach Gewerken gegliederte Kostenschätzung eines Architekten. In letzterem Fall sind die Unternehmerangebote vor Auftragserteilung einzuholen. Das wirtschaftlichste Angebot wird zum Gegenstand der Vereinbarung),
 - 2. Eigentumsnachweis (z.B. aktueller Grundbuchauszug, Kaufvertrag)
 - 3. Angaben zur Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach DIN 277 bzw. der Verordnung über die wohnungswirtschaftlichen Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung (II. BV))
 - 4. Beschreibung des Ist-Zustandes des Gebäudes
 - 5. Beschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahme mit Angabe des Ausführungszeitraumes
 - 6. alle ggf. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Genehmigung)

Bei Vorhaben nach Ziffer 3.2.2 sind zusätzlich vom Eigentümer folgende Unterlagen einzureichen:

7. Ergebnis der Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

8. Modernisierungsvoruntersuchung eines Architekten mit dem Leistungsbild:

- Bestandsaufnahme
(soweit keine dem entsprechenden Unterlagen vorhanden sind)
 - . ausführliche Bestandsbeschreibung
 - . Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 277
 - . Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
 - . Bestandszeichnungen im Maßstab 1:100 (Ansichten, Schnitte, Grundrisse)

- Vorentwurf
 - . Bauzeichnungen mit deutlicher farblicher Kennzeichnung von Bestand, Abbruch und Neubau
 - . ausführliche Baubeschreibung mit Ausführungs- und Materialangaben
 - . Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie des umbauten Raumes nach DIN 277
 - . zeichnerische Darstellung von Dachaufbauten, Fassaden, Schmuckelementen, Treppen, Türen und/oder Torausführung u.ä.

9. Fiktive Berechnung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus (vergleichbar in Nutzung, Baumasse und örtlicher Anpassung),

10. Kennzeichnung beabsichtigter Arbeitsleistungen des Eigentümers durch Markieren der entsprechenden Leistungspositionen in den Unternehmerangeboten oder gleichwertige Ermittlung durch Architekten/Ingenieur

11. Zusammenstellung von Antragstellungen/Bewilligungen, ggf. Negativattest anderer relevanter Förderprogramme

12. Nachweis der Gesamtfinanzierung durch geeignete Unterlagen z.B. vorläufige Kreditzusagen mit Zinssatz, Auszahlungshöhe und Nebenkosten

6.3 Nach Prüfung der Antragsunterlagen, Ermittlung der vorläufig zuwendungsfähigen Kosten und Beschluss zur Förderung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt Merseburg eine Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen.

In der Vereinbarung wird folgendes geregelt:

- Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen
- Art und Umfang der von anderen Stellen gewährten Fördermittel,

- Bauzeit,
- die Höhe der vorläufig ermittelten zuwendungsfähigen Kosten,
- die Art und der Umfang ggf. geplanter Eigenleistungen
- Art und Höhe der voraussichtlichen Zuwendung,
- Zahlungsweise der vereinbarten Zuwendung,
- Verfahrensweise bei Änderung der Durchführung bzw. Finanzierung des Sanierungsvorhabens,
- Kündigung bzw. Rücktrittsvoraussetzungen und Folgen bei Nichteinhaltung der vereinbarten Bedingungen (Herauszahlungsanspruch)
- Förderbedingungen (Grundschuldeintragung und vereinbarte Mietpreisbindung soweit zutreffend)

Bestandteile der Vereinbarung werden insbesondere auch

- die Antragsunterlagen
- die Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide der bau- und sanierungsrechtlichen Genehmigungen
- bei Maßnahmen nach Ziffer 3.2.2 die Kostenerstattungsrechnung.

- 6.4 Eigenmittel und Fremdmittel sind vorrangig einzusetzen. Dies ist vor Auszahlung des Zuschusses durch Vorlage der Rechnungen und Zahlungsnachweise zu belegen.
- 6.5 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt in der Regel nach Abschluss der Maßnahme, Vorlage der Rechnungen einschließlich der Zahlungsnachweise durch den Eigentümer und Prüfung der vertragsgemäßen Ausführung und Prüfung der Originalrechnungen.
- 6.6.1 Eine vorzeitige Auszahlung von Fördermitteln mit einer Zuwendungshöhe von unter 25.000 Euro ist nur möglich auf der Grundlage von vorzulegenden Originalrechnungen und Zahlungsnachweisen, wenn Gewerke vollständig abgeschlossen sind.
- 6.6.2 Eine vorzeitige Auszahlung von Fördermitteln mit einer Zuwendungshöhe von über 25.000 Euro ist möglich auf der Grundlage von vorzulegenden Originalrechnungen und Zahlungsnachweisen und wenn eine Sicherung der Fördermittel gemäß Ziffer 6.9 dieser Richtlinie erfolgt ist.
- 6.7 Vor der Auszahlung eines ersten Teils der vereinbarten Zuwendung ist vom Eigentümer der Abschluss einer Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert nachzuweisen.
- 6.8 Die Berechnung der endgültigen Förderhöhe bei Maßnahmen nach Ziffer 3.2.2 erfolgt nach Prüfung der Schlussabrechnung, der Abnahme der vereinbarten Baumaßnahmen und der Kontrolle der Erfüllung der Auflagen aus der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

- 6.9 Sofern die vorläufig ermittelte Zuwendungshöhe 25.000 Euro überschreitet, ist die Zuwendung zugunsten der Stadt Merseburg im Grundbuch durch eine brieflose Grundschuld zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches gemäß Ziffer 6.11 abzusichern.
- 6.9.1 Ausnahmsweise kann eine andere Form der Sicherung vereinbart werden. Diese Sicherung bedarf der Zustimmung des Oberbürgermeisters.
- 6.9.2 Soweit der Eigentümer zum Zweck der Veräußerung Wohnungs- bzw. Teileigentum bildet, ist eine Sicherung durch Grundschuld im Grundbuch des jeweiligen Teileigentums möglich. Die Höhe der jeweiligen Grundschuld je Wohnungs- bzw. Teileigentum entspricht dem jeweiligen Miteigentumsanteil im Verhältnis zu den insgesamt gewährten Zuschüssen für das Vorhaben.
- 6.9.3 Die Löschung der Grundschuld oder Rückgabe der Bürgschaft zur Sicherung ist bei der Stadt schriftlich zu beantragen. Sie wird frühestens bewilligt, wenn die Maßnahme vertragsgerecht abgeschlossen, abgerechnet und geprüft ist. Bei Maßnahmen nach 3.2.2 wird die Löschung frühestens nach dem Ende der Mietbindung gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 bewilligt.
- 6.10 Es besteht kein Anspruch auf sofortige Auszahlung der Fördermittel. Die Stadt behält sich beim Abschluss der Vereinbarung vor, entsprechend der Verfügbarkeit der Städtebauförderungsmittel den vereinbarten Zuschuss in Raten über mehrere Haushaltsjahre auszuzahlen.
- 6.11 Bei Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen wird die Stadt die Rückzahlung der Fördermittel verlangen.

7. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2002 in Kraft. Gleichzeitig tritt die entsprechende Richtlinie vom 14.07.1997 außer Kraft.

Im Falle der Änderung geltender bundes- und landesrechtlicher Regelungen sowie des verfügbaren Haushaltsrahmens wird diese Richtlinie entsprechend modifiziert.

Die Abstimmung dieser Richtlinie mit der für die Programmaufnahme zuständigen Stelle ist mit Schreiben vom 02.10.2001 und Bestätigung vom 20.11.2001 erfolgt.

Merseburg, den 13.12.2001

Der Oberbürgermeister
der Stadt Merseburg

gez. R u m p r e c h t

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Muster der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über jährlichen Gesamtertrag