

# Allgemeine Förderbedingungen

## für private Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Liptingen II“ der Gemeinde Emmingen-Liptingen

### 1. Förderfähige Maßnahmen

#### 1.1 Voraussetzungen

- 1.1.1 Lage des Grundstücks im förmlich festgelegten und gemäß Anlage 1 abgegrenzten Sanierungsgebiet.
- 1.1.2 Die vorgesehenen Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen.
- 1.1.3 Restnutzungsdauer nach der Modernisierung-/Instandsetzung sollte mindestens 30 Jahre betragen.
- 1.1.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sollte maximal 70 % vergleichbarer Neubaukosten nicht übersteigen, ausgenommen bei Kulturdenkmälern oder Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- 1.1.5 Mindestausstattungsstandard entsprechend dem sozialen Wohnungsbau.
- 1.1.6 Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine erforderliche Baugenehmigung oder die Zustimmung zur Baugenehmigung von der Unteren Denkmalbehörde einholen.

#### 1.2 Maßnahmen

- 1.2.1 **Modernisierungsmaßnahmen** bei bestehender Wohnungsnutzung sind insbesondere bauliche Maßnahmen bspw. zur Verbesserung:

- des Zuschnitts der Wohnung
- der sanitären Einrichtungen
- der Belichtung und Belüftung
- des Schall- und Wärmeschutzes
- der Beheizung
- der Energieversorgung und Entwässerung
- der Funktionsabläufe in den Wohnungen
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Erschließung (z.B. neues Treppenhaus).

Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt oder der Umgebungsschutz durch ein eingetragenes Kulturdenkmal gegeben ist, werden auch die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten gefördert, soweit nicht für die Förderung ausschließlich die Zuständigkeit des Landesdenkmalamtes gegeben ist.

- 1.2.2 **Instandsetzungsmaßnahmen**, die durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht werden, sind Teil der Modernisierung und damit förderfähig. Andere Instandsetzungs- sowie Instandhaltungskosten können nur gefördert werden, wenn das Gebäude ein Kulturdenkmal ist oder es im Umgebungsschutz eines eingetragenen Kulturdenkmals liegt oder wenn dem Eigentümer die Kostentragung nicht zugemutet werden kann.
- 1.2.3 Aufwendungen für den **Ausbau** oder **Anbau** von Räumlichkeiten sind nur dann als geringfügige Erweiterung förderfähig, sofern die Erweiterung zur Schaffung einer familiengerechten Wohneinheit bzw. zur Gewerbesicherung erforderlich ist.
- 1.2.4 Aufwendungen für eine **Umnutzung** von bisher gewerblichen oder wohnwirtschaftlichen Zwecken dienenden Räumen sind unter Beachtung der Sanierungsziele förderfähig.
- 1.2.5 **Ordnungsmaßnahmen**, d. h. städtebaulich gebotene Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind bei Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept förderfähig. Dabei sind nur die reinen Abbruchkosten mit Nebenkosten (z. B. Planungs- oder Abbruchfolgekosten) bis max. **30.000,00 €** je Einzelmaßnahme (Grundstück) auf Nachweis entschädigungsfähig. Untergehende Gebäuderestwerte werden nicht erstattet.

## 2. Förderungsempfänger

Förderungsempfänger kann grundsätzlich nur der Grundstückseigentümer (auch Personengemeinschaft) sein, sofern er mit der Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung oder einen Ordnungsmaßnahmenvertrag abschließt. Es ist ausnahmsweise auch möglich, dass der Mieter eine Modernisierung durchführt, allerdings müssten dann im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer sämtliche Rechte und Pflichten aus der Modernisierungsvereinbarung an diesen Mieter abgetreten werden.

## 3. Art, Form und Höhe der Förderung

- 3.1 Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht grundsätzlich in der Gewährung eines Kostenerstattungsbeitrages als verlorener Zuschuss.
- 3.2 Die Höhe der Förderung richtet sich nach folgenden Kriterien:
  - 3.2.1 In erster Linie nach den förderfähigen Kosten. Hierbei wird in etwa der Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaus bzw. Gewerbestandard als Obergrenze berücksichtigt und somit eine „Luxusmodernisierung“ vermieden. Grundsätzlich werden Aufwendungen für Einrichtungen -gleich welcher Art- nicht gefördert.
  - 3.2.2 Eigenleistungen als unentgeltliche Arbeit des Bauherrn oder seiner Familienangehörigen werden mit bis zu 15 % der Fremdkosten als förderfähig anerkannt. Bei der Förderung wird ein Regelstundensatz von **8,00 €** je Arbeitsstunde angesetzt, die detailliert (Tag der Ausführung, Name, Tätigkeit und Zeitaufwand) nachzuweisen sind. Schwarzarbeit d. h. Arbeit gegen Entgelt, ist gesetzlich nicht zulässig und damit nicht förderfähig. Bei Verstoß gegen die gesetzlichen Bestimmungen bleiben weitere rechtliche Schritte vorbehalten.
  - 3.2.3 Bauleistungen vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde (außer Planungsleistungen) sind nicht förderfähig.

- 3.2.4 Sofern der Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Vorsteuererstattung hat – auch wenn er davon keinen Gebrauch macht - muss die in der Rechnung enthaltene erstattungsfähige Vorsteuer vom förderfähigen Aufwand abgesetzt werden. Dies gilt sowohl bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch bei Ordnungsmaßnahmen.
- 3.2.5 Bei allen Maßnahmen, die eine Veränderung der Fassadengestaltung zur Folge haben (z.B. Einbau neuer Fenster, Türen, Dachgauben, Dachdeckung, Farbgestaltung der Fassade, Balkon usw.) hat der Eigentümer vor Abschluss der Vereinbarung prüfungsfähige Unterlagen vorzulegen, in welcher Weise sich das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern wird. Die Förderung solcher Maßnahmen setzt voraus, dass die Veränderung der Fassade den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde entspricht. Der Eigentümer sollte sich deshalb vorab mit der Gemeinde oder dem Sanierungsträger in Verbindung setzen.
- 3.3 Für den förderfähigen Aufwand wird nutzungsunabhängig ein Regelzuschuss auf pauschaler Basis von **25 %** gewährt. Für Maßnahmen deren förderfähiger Kostenaufwand **15.000,00 €** nicht erreicht, wird kein Kostenerstattungsbetrag gewährt. Die Höchstförderung je Einzelobjekt beträgt **35.000,00 €** bei maximal förderfähigen Kosten von **140.000,00 €**
- 3.4 Die Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages ist im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen grundsätzlich wie folgt vorgesehen:
- **50 %** nach Vorlage des Rohbauabnahmescheins bzw. Durchführung der Rohbauarbeiten und Bestätigung des bauleitenden Architekten, dass mindestens 50 % der vereinbarten Bauleistungen gemäß den veranschlagten Baukosten erbracht sind. Alternativ sind Rechnungsbelege vorzulegen.
  - **30 %** nach Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme und einer diesbezüglichen Bestätigung des bauleitenden Architekten. (alt. Belege)
  - **20 %** nach abschließender Rechnungslegung, Prüfung der vertragsgemäßen Durchführung und endgültiger Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages.
- Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Landesmittel. Abweichungen der Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages sind im Einzelfall möglich.
- 3.5 Der Kostenerstattungsbetrag wird zunächst auf der Grundlage einer Kostenschätzung mittels obigem Fördersatz (darin ist bereits ein Abzug für unterlassene Instandsetzungen enthalten) vorläufig ermittelt und endgültig nach Prüfung aller Schlussrechnungen prozentual zum tatsächlichen Rechnungsergebnis, höchstens bis zum vereinbarten Förderbetrag festgesetzt.
- 3.6 Eine Förderung von Ordnungsmaßnahmen wird grundsätzlich als Entschädigung für nachgewiesene sanierungsbedingte Vermögensnachteile gewährt.
- 3.6.1 Die reinen Abbruchkosten mit Nebenleistungen (vgl. 1.2.5) werden zu 100 %, höchstens jedoch bis zur Grenze des billigsten der drei erforderlichen Angebote auf Nachweis bis zu **30.000,00 €** erstattet.
- 3.6.2 Eine Entschädigung evt. vorhandener, im Zuge der Sanierungsmaßnahme untergehender Gebäuderestwerte wird nicht gewährt.
- 3.6.3 Die Auszahlung der Erstattungsbeträge (Abbruchkosten) erfolgt zu 100 % nach vertragsgemäßer Durchführung der Ordnungsmaßnahme und Rechnungsprüfung.

#### 4. Verfahren

- 4.1 Jeder interessierte Grundstückseigentümer kann sich bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Sanierungsbeauftragten informieren lassen. In den vorbereitenden Gesprächen - evt. mit dem beauftragten Architekten, werden die Voraussetzungen und der Umfang der Förderung im Einzelnen erörtert.
- 4.2 Nach Vorlage aller zur Vorbereitung einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung oder eines Ordnungsmaßnahmenvertrages erforderlichen Unterlagen wird vom zuständigen Sanierungsbeauftragten das entsprechende Vertragswerk vorbereitet und der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt. Nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann unverzüglich mit den Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen begonnen werden.

*Ein vorzeitiger Beginn ist förderschädlich.*

- 4.3 Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Emmingen-Liptingen, den 22.10.2007