

Richtlinie der Gemeinde Bous zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Ortszentrum von Bous (Modernisierungsrichtlinie vom 14.03.2019)

Präambel

Die Gemeinde Bous wurde im Jahr 2015 in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Die Städtebauförderung stellt Finanzhilfen vom Bund und Land zur Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden bereit. Der Programmteil „Stadtumbau West“ soll Kommunen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, dabei unterstützen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einstellen zu können.

Das gemeindliche Entwicklungskonzept (GEKO) sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Bous in der jeweils aktuellen Fassung sind Grundlage für die weitere städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde Bous. Im Rahmen einer Bestandsanalyse durch das GEKO und das ISEK wurden u.a. städtebauliche Missstände und bauliche Mängel an Gebäuden im privaten Eigentum festgestellt. Dies betrifft insbesondere bauliche und energetische Mängel an Gebäuden im unmittelbaren Ortszentrum, also dem Kernbereich des Geltungsbereiches des ISEKs.

Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände beabsichtigt die Gemeinde Bous, konkrete Einzelmaßnahmen durchzuführen, um insbesondere das Ortszentrum einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen und erhaltenswerte Strukturen gezielt aufzuwerten. Zur einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde zudem, ein Sanierungsgebiet nach § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) förmlich festzulegen.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergibt sich für private Hauseigentümerinnen / Hauseigentümer die Möglichkeit der Inanspruchnahme (Abschreibung) von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommenssteuergesetzes (EStG). Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten umfassen die Kosten zur Behebung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel, d.h. Kosten zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude.

Daneben bietet die Gemeinde mit der vorliegenden Modernisierungsrichtlinie vom 14.03.2019 im Rahmen ihrer verfügbaren Haushaltsmittel privaten Hauseigentümerinnen / Hauseigentümern zusätzlich die Möglichkeit, für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Behebung erheblicher städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel dienen, finanzielle Zuwendungen der Städtebauförderung zu erhalten.

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsort Bahnhof Bous“. Die Zuwendungen an die Hauseigentümerin / den Hauseigentümer erfolgen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ jeweils zu einem Drittel durch die Bundesrepublik Deutschland, das Saarland und die Gemeinde Bous.

Sowohl die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten als auch die vorgenannten Zuwendungen sollen dazu dienen, die im Ortszentrum gelegenen Wohn- und Geschäftshäuser in ihrer baulichen Substanz möglichst zu erhalten und für eine Wohn- oder gewerbliche Nutzung dauerhaft zu sichern. Das Ortszentrum soll somit in seiner Funktion als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Handelsstandort gestärkt werden und für alle bisher ansässigen, aber auch für neue Einwohner und Gewerbetreibende attraktiv bleiben. Dies gilt gleichermaßen für Hauseigentümer und Mieter aus allen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen. Eine Gentrifizierung des Ortszentrums soll in jedem Fall vermieden werden.

Hierzu gelten die nachfolgenden Bestimmungen der Zif. 1 bis 10. Die Anlagen 1 (Abgrenzung Fördergebiet) und 2 (Antrag auf Gewährung von Zuwendungen aus Städtebauförderungsmitteln nach der Modernisierungsrichtlinie vom 14.03.2019) werden wesentlicher Bestandteil dieser Richtlinie.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen,
- c) Städtebauförderrichtlinien des Saarlandes (StbFRL),
- d) Gesetz Nr. 938 betreffend Haushaltsordnung des Saarlandes (LHO),
- e) Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO),
- f) Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),
- g) Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV),
- h) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), insbesondere § 559a iVm. § 559 BGB zur Mietpreisbildung.

Darüber hinaus wird die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) hilfsweise herangezogen.

1.2 Die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen dieser Richtlinie stellt eine freiwillige Leistung der Gemeinde Bous im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung der in Zif. 2 genannten allgemeinen Voraussetzungen für die Hauseigentümerin / den Hauseigentümer kein Rechtsanspruch besteht. Auch das Einreichen eines Antrags auf Gewährung von Zuwendungen gemäß Zif. 8.2 bzw. Anlage 2 oder bereits beauftragte bzw. erfolgte Planungsleistungen und damit verbundene Kosten berechtigen nicht zum Erhalt von Zuwendungen. Vielmehr entscheidet die Gemeinde Bous nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel des Förderprogramms „Stadtumbau West“ (Städtebauförderungsmittel).

1.3 Liegt eine von der Gemeinde Bous unterzeichnete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 8.5 vor, stehen aber dennoch keine ausreichenden Haushaltsmittel bzw. Mittel im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ mehr zur Verfügung, behält sich die Gemeinde Bous vor, die Zuwendung nicht, nur zum Teil oder zu einem späteren Zeitpunkt zu zahlen (Finanzierungsvorbehalt).

1.4 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 8.5 und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Projektförderung, insbesondere zu § 44 LHO.

1.5 Die vergaberechtlichen Bestimmungen sind bei der Vergabe der im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Planungs- und Bauleistungen einzuhalten.

2. Allgemeine Voraussetzungen zur Zuwendung

- 2.1 Die Zuwendung ist objektbezogen und wird lediglich einmal für das Gebäude gewährt. Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 2.1 Antragstellerin / Antragsteller nach Zif. 8.2 sowie Zuwendungsberechtigte / Zuwendungsberechtigter nach Ziffer 8.14 ist ausschließlich die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer des Gebäudes, das modernisiert bzw. instandgesetzt werden soll. Das Eigentum ist der Gemeinde Bous nachzuweisen. Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsteile vorgenommen ist, gilt die / der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalterin / Verwalter auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft als Antragstellerin / Antragsteller bzw. Zuwendungsberechtigte / Zuwendungsberechtigter.
- 2.2 Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist – unabhängig von der Zuwendungsfähigkeit nach Zif. 5 – möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke anzustreben (Komplettmodernisierung / -instandsetzung). Im Einzelfall kann auch eine Sanierung einzelner Gewerke (Teilmodernisierung / -instandsetzung) sinnvoll sein. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen auch in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung / Instandsetzung).
- 2.3 Voraussetzung für eine Zuwendung ist, dass
- a) der Standort des (Haupt-)Gebäudes im räumlich festgelegten Fördergebiet nach Anlage 1 liegt;
 - b) das Gebäude 20 Jahre und älter ist;
 - c) die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegen; ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn das Gebäude nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist und die zur Beseitigung der Missstände und Mängel durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit den Zielen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“, den Zielen und Zwecken städtebaulicher Planungen der Gemeinde Bous und den Zielsetzungen des ISEKs vereinbar sind;
 - d) die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung und Funktion des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden können daher nur gefördert werden, wenn die Gesamtausgaben im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sind. Die Gesamtausgaben dürfen bei Gebäuden ohne besondere städtebauliche Bedeutung in der Regel nicht mehr als 75,00 Prozent eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung dürfen die Gesamtausgaben nicht mehr als 150,00 Prozent eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall über die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung des Gebäudes;
 - e) mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen worden ist. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen, d.h. der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages, die Bestellung bzw. der Einkauf von Material, welches in Fremd- oder Eigenleistung verbaut wird, oder die Aufnahme von Eigenleistungen, in deren Zusammenhang Materialkosten eingereicht werden sollen. Die Planung der Maßnahme, die Beantragung und Bewilligung der erforderlichen Genehmigungen, Bodenuntersuchungen, Rodungsarbeiten und Grunderwerb gelten ebenso nicht als Beginn der Maßnahme wie Eigenleistungen, die dazu dienen, die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Baubeginn zu schaffen, wie z.B. Entrümpelung des Gebäudes und Freischneiden der Freiflächen;

- f) die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Gemeinde Bous verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 8.5 abzuschließen;
 - g) dass durch die sachgerechte Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährleistet werden kann, dass das Gebäude einer Nutzung zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken dauerhaft, d.h. für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren, zugeführt ist. Die dauerhafte Nutzung kann sowohl durch eine Eigennutzung als auch durch eine Fremdvermietung- bzw. -verpachtung gesichert werden.
- 2.4 Zur Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung (z.B. eines Architekten) durch die Hauseigentümerin / den Hauseigentümer vorzulegen. Die Kostenschätzung sollte dabei der Norm DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“ entsprechen und sämtliche voraussichtlich anfallenden Leistungen einschließlich der Baunebenkosten enthalten.
- 2.5 Die zur sachgemäßen Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Bauleistungen sind im Zuge einer öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung gemäß § 3 VOB/A auszuschreiben und zu vergeben. Alternativ reicht es aus, wenn zu jedem Gewerk mindestens drei hinreichend vergleichbare Angebote von Handwerks- oder Gewerbebetrieben vorliegen, sofern sie fachlich fundiert sind, d.h. sie die zur sachgemäßen Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Kosten enthalten. Für die Bestimmung der zuwendungsfähigen Kosten nach Zif. 5 ist grundsätzlich das wirtschaftlichste Angebot maßgebend. Mit der öffentlichen Ausschreibung bzw. der Einholung vergleichbarer Angebote wird gewährleistet, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen möglichst detailliert beschrieben und deren Gesamtkosten möglichst genau ermittelt und marktgerecht eingepreist werden.
- 2.6 Die Zuwendungsfähigkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird im Einzelfall durch die Gemeinde Bous bzw. den Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous geprüft. Dabei wird insbesondere geprüft, ob die Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen. Sie kann in begründeten Fällen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden mit geringer oder fehlender städtebaulicher Bedeutung nachrangig hinsichtlich einer Förderung behandeln. Dies kann insbesondere dann in Frage kommen, wenn das Gebäude keine prägenden städtebaulichen Funktionen (z.B. Gebäude ohne prägende Sichtbeziehung zum öffentlichen Raum) entspricht und / oder kein langjähriger Modernisierungs- / Instandsetzungstau erkennbar ist. In diesen Fällen ist eine Kürzung oder Ablehnung der Zuwendung nach Ermessen der Gemeinde Bous möglich.
- 2.7 Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer hat die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzufinanzieren. Sie / er muss in der Lage sein, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in voller Höhe auf ihre / seine Kosten durchzuführen.

3. Räumliches Fördergebiet

Gebäude, an denen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden sollen, müssen grundsätzlich innerhalb des Fördergebiets liegen (vgl. Anlage 1 - Abgrenzung Fördergebiet). Liegen wesentliche Teile eines Gebäudes oder einzelne bauliche Nebenanlagen davon außerhalb des Fördergebiets, können diese ebenfalls gefördert werden, wenn die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verwirklichung der Zielsetzungen des ISEKs erforderlich sind. Die Entscheidung trifft die Gemeinde im Einzelfall.

4. Höhe und Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten

Zuwendungsfähig sind die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, soweit sie von der Gemeinde Bous gemäß den in Zif. 5 und 6 genannten Maßgaben als zuwendungsfähig anerkannt werden. Die Gemeinde Bous und der Stadtumbaubeauftragte der Gemeinde Bous entscheiden im Einzelfall über die Zuwendungsfähigkeit der Kosten.

5. Zuwendungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- 5.1 Zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in Gebäuden, insbesondere im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO Saar, die einer dauerhaften Wohnnutzung zum Zwecke der Eigennutzung oder Vermietung bzw. Verpachtung dienen. Auch die Modernisierung bzw. Instandsetzung von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ist zuwendungsfähig, sofern sie den Zielsetzungen des I-SEKs entsprechen.
- 5.2 Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- 5.3 Unter Instandsetzung wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der laufenden Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den städtebaulichen Zielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.
- 5.4 Zuwendungsfähig sind:
- a) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **an und in** einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die dazu dienen, den **Wohnwert des Gebäudes wesentlich und dauerhaft zu erhöhen** und insbesondere die **bestehende Bausubstanz dauerhaft zu erhalten**, an den **jeweiligen Stand der Technik anzupassen** und **erhebliche bauliche und haustechnische Mängel und Missstände zu beseitigen**. Hierunter fallen u.a. auch Maßnahmen zur Umnutzung bisher gewerblich genutzter Räumlichkeiten oder Geschosse in neue Wohneinheiten;
 - b) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **an und in** einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die dazu dienen, **Wohnraum für Menschen mit körperlichen Einschränkungen (Alte, Pflegebedürftige, Behinderte) zu schaffen** oder die dazu dienen, ein **gewerblich genutztes Erdgeschoss einer barrierefreien Nutzung zuzuführen**;
 - c) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **an** einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die zu einer **wesentlichen Verbesserung der (Wohn-)Umfeldgestaltung und einer wesentlichen Attraktivierung des Ortszentrums beitragen**. Hierzu zählen u.a. die Neugestaltung von orts- und straßenbildprägenden Fassaden an Haupt- und Nebengebäuden, die Herrichtung von Fassadendetails, baulichen Einfriedungen, die Aufwertung von Hausvorflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Freiraumqualität;
 - d) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **an und in** einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die der **Energievermeidung, Energieeffizienzsteigerung und dem Einsatz erneuerbarer Energien** dienen. Dies umfasst insbesondere Maßnahmen zur Fassaden-,

Dach- und Kellerdämmung, den Einbau von modernen energieeffizienten Heizungsanlagen, von Fenstern und Türen mit geringen Transmissionswärmeverlusten sowie die Errichtung von Solarzellen, Bio-masse- und/oder Geothermieanlagen zur Warmwasser- und/oder Heizenergiegewinnung und von Photovoltaikanlagen zur Stromenergiegewinnung.

- 5.5 Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen und ortsüblich sein. Außengestaltungsmaßnahmen, die orts- und straßenbildprägende Wirkung haben, z.B. die Fassadengestaltung, die Farbauswahl der Fassade, Fenster, Markisen etc. sowie die Gestaltung der Hausvorfäche sind insbesondere in Detailfragen mit der Gemeinde Bous bzw. dem Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous frühzeitig abzustimmen; erfolgt keine einvernehmliche Abstimmung, sind im Zweifelsfall deren Vorgaben einzuhalten.
- 5.6 Dienen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **an und in** einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude der **Wiedernutzbarmachung eines gewerblichen Leerstandes**, so sind diese zuwendungsfähig, sofern sie zu einer Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion des Ortszentrums beitragen.
- 5.7 Zu den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören im Einzelfall auch die Kosten für erhebliche bauliche Änderungen, wie z.B. der Ausbau, Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, sofern diese zur sinnvollen Nutzung des Gesamtgebäudes unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“, den Zielen und Zwecken städtebaulicher Planungen der Gemeinde Bous und den Zielsetzungen des ISEKs objektiv ausgeschlossen wäre.
- 5.8 Zu den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören die Kosten, welche für deren sachgerechte Vorbereitung und Durchführung erforderlich sind einschließlich notwendiger Nebenkosten. Dazu gehören die Kosten für Planungsleistungen und erforderliche Voruntersuchungen sowie die Baukosten aus Fremdleistungen und Materialkosten aus Eigenleistungen. Die Norm DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“ ist anzuwenden. Grundsätzlich wird im Rahmen von Planungsleistungen nur der Mindestsatz der Honorarzone III der HOAI als zuwendungsfähige Ausgabe anerkannt.
- 5.9 Zu den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören auch die Kosten für die Erstellung von Stellplätzen, sofern es sich um Ersatzstellplätze handelt, die an anderer Stelle aus Gründen der nachhaltigen Stadtentwicklung bzw. aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere den Zielsetzungen des ISEKs, entfallen sollen. Hinsichtlich der Gestaltung ist eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde Bous erforderlich.

6. Nicht zuwendungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- 6.1 Nicht zuwendungsfähig ist der Neubau eines Haupt- oder Nebengebäudes auf einem bisher nicht bebauten oder freigelegten Grundstück bzw. Grundstücksteil.
- 6.2 Nicht zuwendungsfähig sind bauliche Erweiterungen an Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Aufstockungen und Anbauten, die zu einer Erhöhung der bestehenden Nutzfläche nach DIN 277 – „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ führen.
- 6.3 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so erheblich verändern, dass dieser nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen einer Modernisierung und Instandsetzung liegt. So werden z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z. B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht gefördert.

- 6.4 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der (Wohn-)Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Ortszentrums beizutragen. Dazu gehören u.a. die Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, den Bau von Schwimmbecken, Saunen, Bars oder ähnlichen Einrichtungen sowie von Videotürsprechanlagen und Klimatisierungsanlagen.
- 6.5 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die auf dem öffentlichen Raum abgewandten Freiflächen durchgeführt werden (Gartengestaltung, Hinterhöfe, Terrassen, etc.), es sei denn, diese sind zur Erfüllung der Zielsetzungen des ISEKs zwingend erforderlich.
- 6.6 Nicht zuwendungsfähig sind darüber hinaus:
- a) Ausgabenanteile, in deren Höhe die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes);
 - b) Ausgaben, die durch Zuwendungen einer anderen Stelle, z.B. aus einem anderen Förderprogramm, gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu zählen beispielsweise Zuwendungen aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW);
 - c) Kosten, die die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB);
 - d) Ausgaben für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen; dabei handelt es sich um solche Kosten, die nicht zugleich auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z.B. goldener Turmhahn, Hochwassermarke, Wandgemälde, Kassettendecke, Fachwerkreilegung nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes);
 - e) Kosten, die die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer wegen unterlassener Instandhaltung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Für unterlassene Bauunterhaltung und Schönheitsreparaturen wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 10,00 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten abgezogen;
 - f) Ausgaben für Maßnahmen, die ausschließlich der Unterhaltung, dem Betrieb und der Reparatur des Gebäudes oder einzelner Teile davon dienen;
 - g) Ausgaben für Maßnahmen, die im Zuge der unsachgerechten Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden;
 - h) Ausgaben für die allgemeine und besondere Ausstattung (nach DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“, Kostengruppen 611 und 612) sowie für bewegliche Einrichtungsgegenstände einschl. Einbauküchen und Möbel, Lampen, Leuchten, technische Endgeräte, Satellitenempfangsanlagen, Antennen, Bepflanzungen, Pflanzkübel, Kunst, Werbeanlagen o.ä.;
 - i) Ausgaben, die nicht zwingend anfallen, insbesondere wenn eine Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind (vgl. Saarländisches Gebührengesetz);
 - j) Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen;
 - k) Ausgaben von allgemeinen im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Baunebenkosten, z.B. Baustrom, Bauwasser, Baustellenüberwachung, Baufeiern, Dokumentationen sowie Eignungsmessungen und -prüfungen;

- l) Ausgaben von im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Transport-, Be- und Entladungs- und Anfahrtskosten sowie Leihgebühren (Werkzeuge, Maschinen, Paletten, o.ä.) und Bearbeitungspauschalen;
- m) Ausgaben von Gebühren, insbesondere Vermessungsgebühren;
- n) Ausgaben der Beschaffung der Finanzierungsmittel, Versicherungsbeiträge, Kosten der Zwischenfinanzierung, Kapitalkosten, Steuerbelastung des Baugrundstückes, Kosten von Behörden- und Verwaltungsleistungen sowie Umzugskosten und Ausweichquartiere;
- o) Werkzeug, Berufsbekleidung;
- p) Eigenleistungen der Hauseigentümerin / des Hauseigentümers.

7. Höhe und Ermittlung der Zuwendung

- 7.1 Der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer werden die zuwendungsfähigen Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale erstattet (pauschalierter Kostenanteil gem. § 177 Abs. 4 BauGB). Deren Höhe ist in jedem Fall auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde Bous der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat.
- 7.2 Die Zuwendung beträgt pauschal **30,00** Prozent der zuwendungsfähigen Kosten und ist auf maximal **15.000,00 EUR** begrenzt. Sie wird objektbezogen als pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag gewährt.

8. Verfahren zur Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- 8.1 Im Rahmen einer Beratung durch die Gemeinde Bous bzw. den Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous erörtert die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer die Art, den Umfang, die angedachte Durchführung sowie die Finanzierung der geplanten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen. Über die Beratung wird grundsätzlich eine kurze Ergebnismitschrift gefertigt.
- 8.2 Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer stellt einen Antrag nach Anlage 2 auf Gewährung einer Zuwendung aus Städtebaufördermitteln nach dieser Richtlinie. Mit dem Antrag stimmt die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer der Erklärung über subventionserhebliche Tatsachen und der Erklärung zur Offenbarungspflicht zu.
- 8.3 Mit dem Antrag nach Zif. 8.2 sind die zur Ermittlung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten erforderlichen Unterlagen durch die Hauseigentümerin / den Hauseigentümer der Gemeinde Bous oder dem Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous vorzulegen. Dazu zählen insbesondere
 - a) Eigentumsnachweis in Form eines Grundbuchauszugs, eines Kaufvertrags oder einer Auflassungsvormerkung bzw. – im Falle eines Teileigentums – in Form eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft;
 - b) Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
 - c) ggf. Angaben zu Zuwendungen einer anderen Stelle, beispielsweise der KfW;

- d) ggf. Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen;
 - e) Zustandsbeschreibung und ggf. Ausführungspläne zu den geplanten Maßnahmen sowie Bestandspläne des Gebäudes; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne;
 - f) textliche Beschreibung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen;
 - g) Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn;
 - h) Nachweis über die vorläufige Finanzierung; bei Einsatz vom Fremdkapital: der Darlehensvertrag o.ä.; bei Einsatz von Eigenkapital: Bankbeleg o.ä.;
 - i) ggf. Nachweis der aus dem aus Vermietung und Verpachtung zum Zeitpunkt der Antragsstellung erzielten Erträge (Mietvertrag, Pachtvertrag o.ä.);
 - j) ggf. Zustimmung / Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde;
 - k) ggf. sanierungsrechtliche Genehmigung bzw. Stellungnahme der Sanierungsstelle.
- 8.4 Erst mit der Vorlage aller zur Ermittlung der Zuwendung erforderlichen Unterlagen nach Zif. 8.3 kann der Zuwendungsantrag abschließend geprüft werden.
- 8.5 Nach Prüfung des Antrags und der Unterlagen schließt die Gemeinde Bous mit der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ab, in der Art, Umfang, Finanzierung und Höhe der Zuwendung der beabsichtigten Maßnahmen geregelt ist und in der sich die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet, die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen vertragsgemäß durchzuführen. Der endgültige pauschale Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bous Bestandteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.
- 8.6 Auf Basis der durch die Hauseigentümerin / den Hauseigentümer vorgelegten Kostenschätzung bzw. der Angebote von Handwerks- oder Gewerbebetrieben errechnet die Gemeinde Bous zunächst vorläufig den pauschalen Kostenerstattungsbetrag nach Zif. 7.
- 8.7 Die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung durchzuführen. Der Zeitraum kann in begründeten Einzelfällen angemessen verlängert werden. Er beginnt mit Wirksamwerden der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung, bei Baumaßnahmen, die einen Bauantrag erforderlich machen, spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfiktion zu laufen. Für den Fall, dass sich eine von der Hauseigentümerin / vom Hauseigentümer oder dessen / deren Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- 8.8 Abschlagszahlungen sind während des Zeitraums nach Zif. 8.7 grundsätzlich möglich, sofern ein wesentlicher Teil der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurde. Je nach Baufortschritt können bis zu 50,00 Prozent des vorläufig festgesetzten pauschalen Kostenerstattungsbetrags nach Zif. 8.6 gezahlt werden. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 8.9 Beabsichtigt die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer, von den in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde Bous. Ergibt sich während der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden

können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.

- 8.10 Ergeben sich während der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dass zusätzliche, nicht vereinbarte, aber sich als zur Behebung städtebaulicher Missstände notwendig erweisende Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, kann ein Nachtrag zur Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung angefertigt werden. Ist zu erwarten, dass diese Maßnahmen zu einer erheblichen Kostensteigerung führen werden, hat die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer die Finanzierung der Mehrkosten unverzüglich nachzuweisen. Erfolgt dies nicht und ist damit die Behebung städtebaulicher Missstände am Gebäude insgesamt nicht gewährleistet, ist die Gemeinde Bous berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 8.11 Sind die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen vertragsgemäß durchgeführt, hat die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer dies der Gemeinde Bous bzw. dem Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde Bous bzw. der Stadtumbaubeauftragten der Gemeinde Bous sind berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen. Stellen sie fest, dass die Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so können sie insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde Bous berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 8.12 Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer hat nach Abschluss der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen die ihr / ihm entstandenen Ausgaben unverzüglich vorzulegen. Auf Basis dieser wird sodann der endgültige pauschale Kostenerstattungsbetrag ermittelt und an die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer erstattet.
- 8.13 Liegen die tatsächlichen Kosten der vereinbarten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über denen, die in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung definiert waren, so werden diese Mehrkosten bei der Ermittlung des endgültigen pauschalen Kostenerstattungsbetrags nicht mehr berücksichtigt. Eine Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme der Zif. 8.10 demnach keinen Anspruch auf eine höhere Zuwendung.

9. Besondere Pflichten der Hauseigentümerin / des Hauseigentümers

- 9.1 Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet sich, bei Baumaßnahmen, die einen Bauantrag erforderlich machen und sofern noch nicht erfolgt, einen mit der Gemeinde Bous abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
- 9.2 Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht für nachfolgende Vorhaben ein Genehmigungsvorbehalt (sanierungsrechtliche Genehmigung):
- a) die Errichtung oder wertsteigernden Veränderungen und Änderungen aller baulicher Anlagen, auch nach § 61, 63 und 77 der Landesbauordnung Saar (LBO Saar) genehmigungsfreier Vorhaben sowie die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
 - b) der Abschluss schuldrechtlicher Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen, die auf die Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden (z.B. auch Miet- und Pachtverträge) (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
 - c) die Veräußerung von Grundstücken oder die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes (144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB);

- d) die Bestellung eines des Grundstückes belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB);
- e) ein Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in c) oder d) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB);
- f) die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB);
- g) die Teilung eines Grundstücks (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Alle Vorhaben bzw. Vorgänge und Verträge sind in diesem Fall bis zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung schwebend unwirksam. Mit der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist dann erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß zu beginnen.

- 9.3 Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten. Sie sind dann beachtet, wenn die Baumaßnahmen den Bestimmungen der Landesbauordnung entsprechen.
- 9.4 Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie alle weiteren baufachlichen Vorschriften (z.B. EnEV) sind einzuhalten.
- 9.5 Die Gemeinde Bous kann im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer darüber hinaus zur Sicherung der Zielsetzungen des ISEKs Verpflichtungen auferlegen.
- 9.6 Mit der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung obliegen der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer darüber hinaus folgende Pflichten:
 - a) Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer ist verpflichtet, vor Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die erforderlichen Versicherungen abzuschließen, und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die eingetretene Wertsteigerung entsprechend zu berücksichtigen.
 - b) Für die Dauer der Zweckbindung (25 Jahre für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. 10 Jahre für sonstige Maßnahmen, Beginn nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) ist die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer gegenüber der Gemeinde Bous, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof des Bundes und des Saarlandes über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Diese sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von der Hauseigentümerin / dem Hauseigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
 - c) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer für die Dauer der Zweckbindung, die ortsüblichen Mieten bzw. Pachten für Wohnräume bzw. gewerbliche Räume einschließlich deren zulässige Miet- bzw. Pächterhöhungen nicht wesentlich zu überschreiten. Das gilt gleichermaßen für sämtliche innerhalb der Zweckbindungsfrist neu begründete Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Die § 559a iVm. § 559 BGB, nach denen Kosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559 BGB gehören, sind einzuhalten. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
 - d) Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Zweckbindung die modernisierten bzw. instandgesetzten Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

- e) Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Zweckbindung das geförderte Gebäude gemäß der in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zugrunde gelegten Konzeption zu nutzen. Nutzungsänderungen können nur mit Zustimmung der Gemeinde Bous erfolgen. Erfolgt eine Nutzungsänderung ohne Zustimmung der Gemeinde Bous, ist die Zuwendung anteilig entsprechend der Restnutzungsdauer zurückzuzahlen.
- 9.7 Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen fotodokumentarisch (vorher / nachher) festzuhalten und räumt der Gemeinde Bous die Veröffentlichungsrechte für die Fotos unentgeltlich ein. Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer verpflichtet sich weiterhin, ihre / seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Gemeinde Bous und der Stadumbaubeauftragte der Gemeinde Bous selbst für die Dauer der Zweckbindung das Gebäude fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Auch dieses Recht ist kostenfrei.
- 9.8 Die o.g. Pflichten sind auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Hauseigentümerin / der Hauseigentümer ist für die Dauer der Zweckbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise der / dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Gemeinde Bous ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

10. Inkrafttreten

- 10.1 Der Rat der Gemeinde Bous hat am 14.03.2019 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen.
- 10.2 Die Modernisierungsrichtlinie tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bous, den 14.03.2019

Stefan Louis
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung Fördergebiet (Stand: 14.03.2019)
Anlage 2: Antrag auf Gewährung von Zuwendungen aus Städtebauförderungsmitteln nach der Modernisierungsrichtlinie vom 14.03.2019