

2020/743/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



Beschluss der Modernisierungsrichtlinie „Quartier Erbach“ im Städtebaufördergebiet „Soziale Stadt“ i.V.m. der Sanierungssatzung "Quartier Erbach"

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.10.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	29.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der vorliegende Entwurf der Modernisierungsrichtlinie „Quartier Erbach“ im Städtebaufördergebiet „Soziale Stadt“ (neu: Sozialer Zusammenhalt) mit Begründung wird i.V.m. der gemäß § 142 (3) BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“ festgelegten Satzung, beschlossen

Sachverhalt

Modernisierungsrichtlinie:

Zur Umsetzung der Ziele des ISEK „Quartier Erbach“ hinsichtlich der Förderung privater Modernisierungen und Instandsetzungen wurde in Abstimmung mit dem Innenministerium die Erarbeitung einer „Modernisierungsrichtlinie“ im Juli 2019 in Auftrag gegeben, deren Entwurf nunmehr vorliegt und zur Beratung ansteht.

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes will die Kreisstadt Homburg/Saar daher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme fördern.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Mit dem Beschluss über die Festlegung eines einfachen Sanierungsgebietes sollte auch die Modernisierungsrichtlinie beschlossen werden, damit private Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben einheitlich und geordnet in die Wege geleitet, betreut und abgeschlossen werden können.

Hierbei soll sich auch der Unterstützung eines qualifizierten und erfahrenen Planungsbüros mit einschlägigen Erfahrungen in der Abwicklung von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie in der Abwicklung der entsprechenden Förderangelegenheiten bedient werden.

Hierzu ist eine separate Beschlussvorlage erstellt.

Die Modernisierungsrichtlinie wurde zudem zusammen mit dem Entwurf der Sanierungssatzung für das „Quartier Erbach“ in der öffentlichen Beratung in der Stadtteilkonferenz „Lebendiges Erbach“ am 20.08.2020 vorgestellt und mit großem Zuspruch bedacht.

Die Modernisierungsrichtlinie soll zunächst noch mit den Fraktionsvorsitzenden am 28.09.2020 vorberaten werden.

Haushaltsmittel:

Im Haushalt der Kreisstadt Homburg wurden seitens der Planungsabteilung Mittel für die Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben von 150.000,00 Euro / Jahr eingestellt worden. Diese Beträge werden je zu 2/3 von Bund und Land gefördert, so dass nur ein Anteil von 33,3 % bei der Stadt verbleibt.

Auf Grund der vorgesehenen Förderhöhe von maximal 150.000 Euro brutto im Jahr wurde in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zunächst von ca. 7 größeren Maßnahmen/Jahr mit der maximalen Zuschusshöhe von 20.000,00 Euro brutto ausgegangen, da Erfahrungswerte nicht vorhanden sind.

Sollten sich starker Andrang an Antragstellern herausstellen, kann die Modernisierungsrichtlinie in Abstimmung mit dem Innenministerium als Fördermittelgeber modifiziert werden.

Um die Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung im „Quartier Erbach“ nunmehr voranzubringen, soll die Modernisierungsrichtlinie für den Bereich der Sanierungssatzung beschlossen werden.

Anlage/n

- 1 ModRichtl_Begründung-200820 (öffentlich)
- 2 ModRichtl_PRASENTATION-190820low (öffentlich)

Modernisierungsrichtlinie „Quartier Erbach“

Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Quartier Erbach“
Kreisstadt Homburg/Saar, Stadtteil Erbach

ENTWURF



20.08.2020

Modernisierungsrichtlinie „Quartier Erbach“

Im Auftrag:



Kreisstadt Homburg/Saar
Am Forum 5
66424 Homburg

Gefördert durch:



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport
SAARLAND



IMPRESSUM

Stand: 20.08.2020

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

VORBEMERKUNG

In Erbach, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil der Kreisstadt Homburg, hat die Gemengelage von Industrie, Handel und Wohnen zu Herausforderungen geführt, die nun mit Unterstützung durch die Städtebauförderung gelöst werden sollen.

Im Jahr 2017 wurde im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ für den Bereich „Quartier Erbach“ ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, welches im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde. Mit Unterstützung des Bundes und des Saarlandes werden in den nächsten Jahren Maßnahmen unterstützt, die das Quartier als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben attraktiver machen. Erreicht wird dies u. a. durch die Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen, wie die Gestaltung von Straßen und Plätzen durch Investitionen der Kreisstadt Homburg.

Handlungsbedarf besteht jedoch weiterhin bei der Modernisierung und Instandsetzung von (privater) Bausubstanz.

Die Aufwertung des Quartiers funktioniert also nur als Zusammenspiel von Investitionen der öffentlichen Hand und von Privaten!

Um zusätzliche Anreize für die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wird der Bereich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen. Dies dient u. a. zur Umsetzung der Ziele aus dem ISEK „Quartier Erbach“.

Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in dem Gebiet gibt es für Eigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren steuerliche Anreize, um in die (stadtbildgerechte) Sanierung der privaten Gebäude zu investieren (erhöhte steuerliche Abschreibung nach EStG: über 12 Jahre bis zu 100 % der Herstellungskosten). Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Zusätzlich fördert die Kreisstadt Homburg/Saar mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“ als Einzelmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. In diesem Rahmen wurde eine Modernisierungsrichtlinie erstellt, die die „Regeln“ der Förderung klar definiert. Das Fördergebiet entspricht dabei dem ISEK-Gebiet.

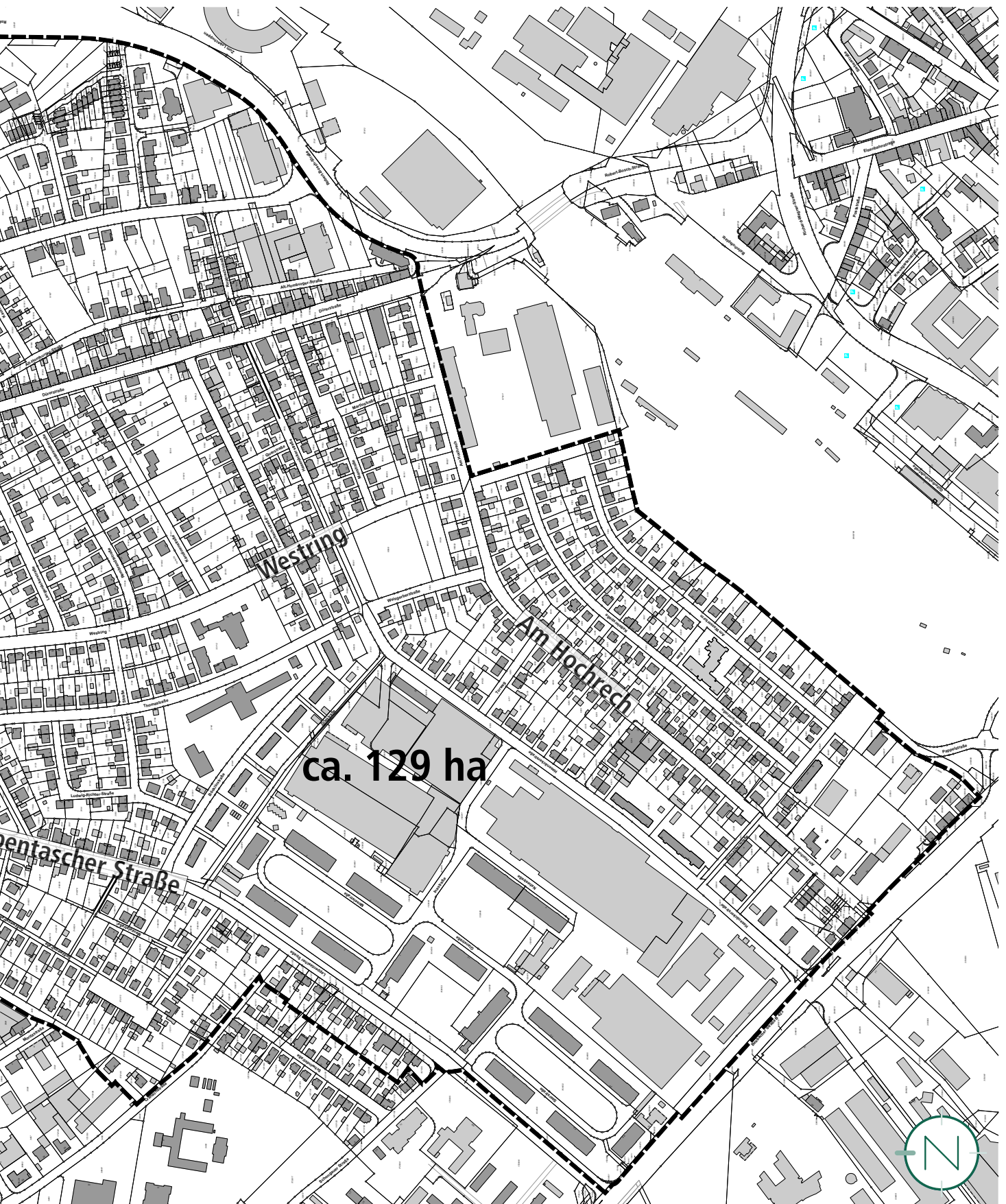
Ziel der Förderung ist die Aufwertung der Bausubstanz, die Stadtbildpflege und -verbesserung sowie die Anreizschaffung für private Investitionen im Fördergebiet.

Die Kreisstadt Homburg fördert Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushalts- und Städtebaufördermittel. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinie

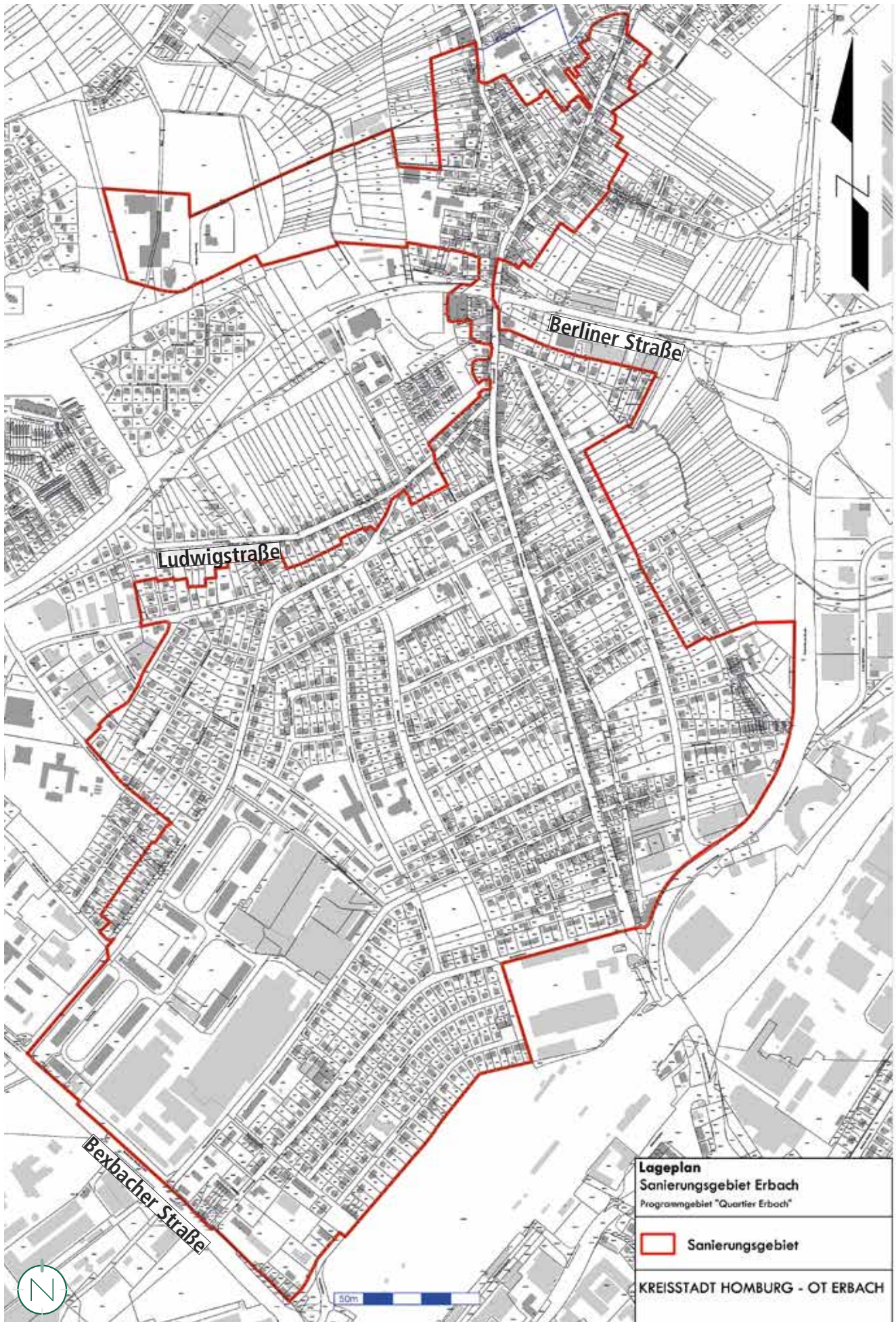


Quelle: Kreisstadt Homburg/Saar, Stand: Januar 2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH



ca. 129 ha





Sanierungsgebiet Erbach; Quelle: Kreisstadt Homburg/Saar, Bearbeitung: Kernplan



„Quartier Erbach“ – Wo besteht Handlungsbedarf?

Für das „Quartier Erbach“ wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, das insbesondere auch die private Bausubstanz sowie die bestehenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe im Quartier analysiert hat.

Demnach ist das Fördergebiet „Quartier Erbach“ durch bauliche Mängel im Gebäudebestand, Mängel im Wohnumfeld, Brachflächen, Nutzungskonflikte und soziale Segregation geprägt, die zu erheblichen Funktionsverlusten und Strukturproblemen in Erbach geführt haben.

Die wesentlichen Konflikte, Missstände und Handlungsbedarfe konzentrieren sich hierbei - gemäß des ISEKs (Stand 2017) - in den drei Schwerpunktbereichen:

- alter Ortskern rund um den Luitpoldplatz bis zum erweiterten Kreuzungsbereich Berliner-Straße und Dürerstraße inklusive Eduard-Vollmar-Platz und angrenzende Brachflächen,
- ehemalige Kaserne mit Hasenackerstraße und Böcklinstraße,
- südlicher Abschluss Dürerstraße und Ostring.

In diesen Bereichen treten parallel zu den zu beobachtenden funktionalen Mängeln (u. a. lang anhaltende Ladenleerstände oder Wohnungsleerstände) insbesondere auch erhebliche Substanzmängel auf.

i Ausweisung eines Sanierungsgebietes, finanzielle Förderung durch die Kreisstadt

Handlungsbedarf besteht insbesondere bei:

- Modernisierung und Instandsetzung von Dach, Fassade, Fenster, Türen, etc.
- Energetische Sanierung der Gebäude
- Barrierefreier Umbau der Gebäude
- Beseitigung von Funktionsmängeln (u. a. Leerstände), Umnutzung von Gebäuden
- Verbesserung des (Wohn-) Umfeldes, stadtökologische Maßnahmen

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur besteht in Einzelfällen erhöhter Förderbedarf; eine Preissteigerung nach der Sanierung soll vermieden werden, damit zahlungskräftigere Eigentümer und Mieter die aktuellen Bevölkerungsgruppen nicht verdrängen

In der Fortschreibung des ISEKs aus dem Jahr 2018 wurden diese Bereiche um den historischen Ortskern von Erbach erweitert, welcher sich nördlich an der Steinbachstraße bis etwa zur St. Andreas Kirche und an der Grünwaldstraße bis etwa zur Simonstraße fortsetzt.

Die städtebauliche Struktur des Erbacher Ortskerns ist in seiner Gesamtheit durch zahlreiche städtebauliche Missstände geprägt.

Neben funktionalen Mängeln (u. a. leer stehende Ladenlokale) verstärken insbesondere bauliche Mängel der nicht mehr bedarfsgerechten baulichen Anlagen die Abwärtstendenz des Quartiers, was sich u. a. an der fehlenden Barrierefreiheit eines großen Teils der bestehenden Ladenlokale

aber auch der Wohngebäude zeigt.

Zudem weist die Mehrzahl der Gebäude im alten Ortskern Erbach einen erheblichen Sanierungsstau auf - insbesondere die Fassaden der Gebäude sind größtenteils sanierungsbedürftig.

Ergänzt werden diese Problemfelder durch erhebliche Defizite im öffentlichen Raum. Ungestaltete Straßenräume in schlechtem baulichen Zustand, fehlende Grün- und Freiräume sowie lückenhafte Fuß- und Radwegebeziehungen verstärken die Situation.

Die hohe räumliche Konzentration städtebaulicher Missstände und die in Teilbereichen fehlende Möglichkeit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse birgt die große Gefahr der zunehmenden sozialen Segregation und Brennpunktbildung insbesondere durch die schwerpunktmäßige Ansiedlung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten in defizitären Baustrukturen.

Handlungsbedarf besteht jedoch nicht nur in den vorangehend angeführten Schwerpunktbereichen.

Der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des „Quartiers Erbach“ ist mittlerweile in die Jahre gekommen. Obwohl z. T. investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Innerhalb des gesamten „Quartiers Erbach“ besteht daher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der (privaten) Bausubstanz - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude anbelangt (Fassade, Dach, ...) als auch im Innern der Gebäude (Barrierefreiheit, energetischer Standard).



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Dürerstraße

Für das „Quartier Erbach“ besteht somit insgesamt dringender Handlungsbedarf.

Sanierungsziele für das „Quartier Erbach“

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a. im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Vorrangiges Sanierungsziel im „Quartier Erbach“ ist die Substanzaufwertung modernisierungs- und sanierungsbedürftiger Gebäude im Privatbesitz sowie die Beseitigung von Gebäude-, Wohnungs- oder Ladenleerständen.

Weitere Ziele der Kreisstadt Homburg sind zudem der Erhalt von preiswertem Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten sowie die gestalterische Aufwertung vernachlässigter Wohnumfeldbereiche und Straßenräume.

Die Inhalte der Modernisierungsrichtlinie tragen diesen Zielen Rechnung.

Es muss sichergestellt sein, dass Maßnahmen der Modernisierung / Sanierung nicht den Zielen des ISEKs „Quartier Erbach“ widersprechen.

(Quelle: ISEK „Quartier Erbach“; Stand: 2017 bzw. 2018 (1. Fortschreibung); Arbeitsgemeinschaft Iso-plan-Marktforschung - MESS)



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Steinbachstraße



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Böcklingstraße



Erhaltenswerte Bausubstanz der ehem. Hoeferkaserne im Süden Erbachs mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



Sanierungsbedürftige Dachflächen



Sanierungsbedürftige Fensterflächen



Bausubstanz im Bereich der Dürerstraße mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Modernisierungsrichtlinie



Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen an Gebäuden im Förderge- biet der städtebaulichen Gesamtmaß- nahme „Quartier Erbach“ (ModRL)

Präambel

In Erbach, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil der Kreisstadt Homburg, hat die Gemengelage von Industrie, Handel und Wohnen zu Herausforderungen geführt, die nun mit Unterstützung durch die Städtebauförderung gelöst werden sollen.

Zwar konnten mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ bis zu dessen Auslaufen 2016 in den letzten Jahren in Erbach zahlreiche Verbesserungen erreicht werden. Es konnten jedoch insbesondere im Zentrum und im südlichen Bereich des ehemaligen Programmgebiets noch nicht alle Herausforderungen behoben werden. Bund und Land konnten davon überzeugt werden, in Erbach die Städtebauförderung fortzusetzen. 2016 wechselte Erbach in das Programm „Soziale Stadt“ mit einem verkleinerten Fördergebiet, das die Bereiche umfasst, in denen noch Handlungsbedarf besteht.

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes fördert die Kreisstadt Homburg/Saar daher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z. B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung) insbesondere die be-



stimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Stadtbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

§ 1

Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1) Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Quartier Erbach“ (2017) ist Grundlage der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Quartier Erbach“.
- 2) Das Städtebauförderungsprogramm hat zum Ziel, die komplexen städtebaulichen, sozioökonomischen und funktionalen Missstände in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen zu beheben und durch Stabilisierung und Aufwertung die Lebensbedingungen und die Lebensqualität aller Quartiersbewohnerinnen und -bewohner zu verbessern.“ (Quelle: Programmstrategie, BMVBS 2018)

Ziel dieser städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist u. a. die Erhaltung und Inwertsetzung privater Bausubstanz zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität. Gleiches gilt für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile. Die privaten Bauherren sollen dabei mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Die Modernisierung und Instandsetzung dienen der Behebung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel.

Die Kreisstadt Homburg/Saar gewährt jährlich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und in Abhängigkeit der Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes nach Maßgabe dieser Richtlinie auf Antrag Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die im Fördergebiet „Quartier Erbach“ liegen.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen nach dieser Richtlinie besteht nicht.

- 3) Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 a Abs. 4 Grundgesetz zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen
 - Städtebauförderrichtlinie des Saarlandes (StbFRL),
 - Landeshaushaltsordnung (LHO),
 - Gesetz Nr. 938 betreffend Haushaltsordnung des Saarlandes (LHO),
 - Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO).

§ 2

Gegenstand der Förderung

- 1) Förderfähig ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Fördergebiet „Quartier Erbach“. Dies gilt für Maßnahmen im Gebäude ebenso wie an der äußeren Gebäudehülle und dem privaten Umfeld (Freiraumgestaltung), soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen.
- 2) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen 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, den Zielen und Zwecken städtebaulicher Planungen der Kreisstadt und den Zielsetzungen des ISEKs vereinbar sind.

- 3) Die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung und Funktion des Gebäudes im Verhältnis zur Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Die Gesamtausgaben dürfen in der Regel nicht mehr als 75 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dürfen die Gesamtausgaben nicht mehr als 150 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.

- 4) Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke anzustreben (Komplettmodernisierung). Im Einzelfall ist auch eine Modernisierung einzelner Gewerke (Teilmodernisierung) möglich.

Bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird ausdrücklich empfohlen, einen Architekten für die Kostenermittlung hinzuzuziehen.

- 5) Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung oder Instandsetzung auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung).
- 6) Sonstige Fördermittel (z. B. Wohnbaufördermittel) außerhalb der Städtebauförderung sind vorrangig einzusetzen. Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich subsidiär und damit nachrangig zu verwenden.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 25 Jahre dauern. Ausnahmen hiervon sind möglich.

§ 3

Zuwendungsempfänger

- 1) Zuwendungsempfänger / Antragsteller ist der Eigentümer der baulichen Anlage.
- 2) Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsanteile vorgenommen ist, stellt der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalter den Antrag auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.
- 3) Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

§ 4

Zuwendungsvoraussetzung

- 1) Voraussetzung für eine Förderung des Eigentümers ist, dass
 - der Standort des Gebäudes Fördergebiet „Quartier Erbach“ liegt
 - bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen das Gebäude i. d. R. ein Mindestalter von 35 Jahren aufweist
 - mit dem Vorhaben „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ noch nicht begonnen worden ist
 - die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) vorliegen
 - der Eigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Kreisstadt dazu verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu

ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen zu regeln sind.

- Der Vertragsabschluss erfolgt nach Eingang des Zuwendungsbescheids vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport bei der Kreisstadt Homburg.

§ 5

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Die Zuwendung erfolgt in Form eines anteiligen Zuschusses zu den Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.
- 2) Die je Maßnahme pauschal zu bestimmende Höhe der Zuwendung wird zunächst als vorkalkulierter Kostenerstattungsbetrag ermittelt. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und der von der Kreisstadt überprüften Schlussrechnung. Die Höhe der Zuwendung ist Gegenstand des Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrages.
- 3) Die Kreisstadt wird den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil § 177 Abs. 4 BauGB). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal maximal 40 % der förderfähigen Gesamtkosten. Es wird ein Kostenerstattungsbetrag von max. 20.000 € pro Gebäude gewährt.
- 4) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann der Kostenerstattungsbetrag bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben betragen. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der vorangehend genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- 5) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen ausnahmsweise die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des/der Eigentümers/-in angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel). Der Kostenerstattungsbetrag kann um bis zu 10 % erhöht werden. Der vorangehend genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- 6) Förderfähig sind die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag aufgeführten Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten.
- 7) Grundlage für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ist eine fachlich fundierte Kostenschätzung. Als Kostenschätzung ist auch das Angebot eines Handwerks-/Gewerbebetriebs ausreichend. Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten – soweit sie von der Kreisstadt als erforderlich anerkannt werden – abzüglich eines Pauschalbetrages von 10 % für unterlassene Instandsetzung.
- 8) Arbeitsleistungen der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung sind nicht bescheinigungsfähig.
- 9) Nicht zuwendungsfähig sind:
 - die Errichtung eines maßstabsgetreuen Neubaus an gleicher Stelle, der Neubau eines Haupt- oder Nebengebäudes auf einem bisher nicht bebauten oder freigelegten Grundstück bzw. Grundstücksteil sowie bauliche Erweiterungen an Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Aufstockungen und Anbauten, die zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Nutzfläche nach DIN 277-1: 2016-01 – „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ führen
 - 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
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Stadtzentrums beitragen
 - Ausgaben für Einzelmaßnahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhabens, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können
 - Ausgaben, die der Eigentümer aufgrund 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, Kostengruppe 610) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände
 - Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z. B. wenn Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind; Saarländisches Gebührengesetz)
 - Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen.
- 10) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags nicht berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt. In begründeten Ausnahmefällen kann bei notwendigen Änderungen und Abweichungen von den im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarten Maßnahmen, die sich erst nach Beginn der Arbeiten als notwendig erwiesen und zu einer erheblichen Kostensteigerung geführt haben, ein Nachtrag zu diesem Vertrag angefertigt werden. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht nicht. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 11) Die Kreisstadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- 12) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Kreisstadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Kreisstadt von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- 13) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausbezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 8.4 der Anlage 2 zu § 44 LHO (ANBest-P) (VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

§ 6 Durchführung

- 1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der

notwendigen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.

- 2) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt wurde.
- 3) Die Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind i. d. R. innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Führt der Eigentümer die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durch, ist der erste Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren zu beenden. Die Gesamtmaßnahme ist innerhalb von fünf Jahren durchzuführen. Dieser Zeitraum beginnt mit Wirksamwerden des Vertrages, bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfiktion, zu laufen. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- 4) Beabsichtigt der Eigentümer, von den in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Kreisstadt.
- 5) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen (siehe § 5).
- 6) Der Eigentümer hat der Kreisstadt nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung innerhalb von drei Monaten vorzulegen. Die Kreisstadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- 7) Stellt die Kreisstadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Kreisstadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Kreisstadt berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

§ 7

Besondere Pflichten des Eigentümers / Antragstellers

- 1) Der Eigentümer ist gegenüber der Kreisstadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof des Saarlandes über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
- 2) Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- 3) Der Eigentümer ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ist der Kreisstadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- 4) Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen ist die Kreisstadt berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5.
- 5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme fotodokumentarisch (vorher / nachher) festzuhalten

und räumt der Kreisstadt die Veröffentlichungsrechte für die Fotos unentgeltlich ein. Der Eigentümer verpflichtet sich weiterhin, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Kreisstadt selbst jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Auch dieses Recht ist kostenfrei.

- 6) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist (z. B. 10 Jahre), die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Ausnahmen hiervon sind möglich.

§ 8

Förderung von stadteigenen Gebäuden

- 1) Eine Förderung kommt nur in Betracht, wenn die Modernisierung oder Instandsetzung stadteigener Gebäude im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geboten ist.
- 2) Städtebauförderungsmittel dürfen nur für solche Kosten eingesetzt werden, die nicht durch einen Zuschuss von anderer Stelle gedeckt werden. Erhält die Kreisstadt von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung zur Modernisierung oder Instandsetzung eines stadteigenen Gebäudes, so können unter Beachtung des Kumulierungsverbotes die nach Abzug dieser Zuwendung verbleibenden Kosten mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.
- 3) Im Übrigen gelten die gleichen Förderbedingungen wie bei Gebäuden im privaten Eigentum.

§ 9

Verfahren

- 1) Antragsverfahren:

Dem Förderantrag sind bei Bedarf beizufügen:

- amtlich beglaubigter Grundbuchauszug; soweit Teileigentum: Beschluss der Eigentümergemeinschaft
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
- Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle
- Beschreibung und evtl. Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne.
- Finanzierungsplan
- Vergleichsangebot bzw. Kostenschätzung
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken
- falls zutreffend, die Abstimmung der Maßnahme mit der Denkmalbehörde

- 2) Bewilligungsverfahren:

Aufgrund der Angaben des Eigentümers errechnet die Kreisstadt den Kostenerstattungsbetrag. Die Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren

Haushaltsmittel der Kreisstadt und der Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Der Zuwendungsbescheid bildet hierbei die Grundlage mit allen relevanten Vorgaben und Bestimmungen. Die Mitteilung über die Bewilligung erfolgt durch ein Schreiben an den Antragsteller.

3) 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.

4) Zu beachtende Vorschriften:

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

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Kreisstadt nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der Mittel des Förderprogramms.

§ 10 Inkrafttreten

Der Stadtrat der Kreisstadt hat in öffentlicher Sitzung am _____.____ die Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung findet.

§ 11 Hinweise

Auf die steuerliche Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach §§ 7h, 10f, 11a EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen wird hingewiesen. Die Regelungen des EStG setzen eine entsprechende Bescheinigung der Kreisstadt voraus. Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bzw. des Fördergebietes ist dem Anhang zu entnehmen.

Kreisstadt Homburg/Saar, den _____.____

Michael Forster
Bürgermeister

DS



Kreisstadt Homburg/Saar

Modernisierungsrichtlinie – eine kurze Erläuterung

Die Inhalte der Modernisierungsrichtlinie entsprechen somit im Wesentlichen diesen Inhalten. Die angegebenen Fördersummen haben sich in anderen Kommunen bewährt und auch der Fördergeber hat diese als „angemessen“ erachtet.

Bei einer Reduzierung der Förderung steht der Verwaltungsaufwand von Stadt und Ministerium in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Effekten. Deutlich höhere Fördersummen hätten die Konsequenz, dass aufgrund der verfügbaren Haushaltsmittel deutlich weniger Gebäude gefördert werden könnten.

In Abstimmung mit dem Ministerium wurden zusätzlich weitere Inhalte in die Richtlinie aufgenommen, die für das Quartier Erbach zu empfehlen sind.

Der Stadtteil Erbach und darin insbesondere das Fördergebiet „Quartier Erbach“ sind durch bauliche Mängel im Gebäudebestand, Mängel im Wohnumfeld, Brachflächen, Nutzungskonflikte und soziale Segregation geprägt, die zu erheblichen Funktionsverlusten und Strukturproblemen in Erbach geführt haben. Zielsetzung der Kreisstadt Homburg für den Stadtteil Erbach ist aus diesem Grund eine Anpassung und Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sowie eine soziale Stabilisierung des Stadtteils.

Aus diesem Grund wurden zudem gebietspezifische Inhalte in die Modernisierungsrichtlinie aufgenommen, die insbesondere die bestehende Sozialstruktur des Quartiers berücksichtigen.

Inhalte:

- Die Gesamtausgaben der Modernisierung/ Instandsetzung dürfen i. d. R. nicht mehr als 75 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle bzw. bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nicht mehr als 150 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass marode Bausubstanzen, deren Sanierung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr tragbar ist, modernisiert und instandgesetzt wer-



Schützenswerte Bausubstanzen der ehemaligen Hoeferkaserne im Süden Erbachs



Modernes Gebäude innerhalb des Fördergebietes mit geringem Sanierungsbedarf

den. Für Gebäude, die für die Kreisstadt von wesentlicher Bedeutung und daher besonders schützens- und erhaltenswert sind, gilt hierbei ein höherer Grenzwert.

- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 25 Jahre dauern.

Diese Regelung zielt darauf ab, dass die vorhandenen Fördergelder vorran-

gig für Objekte eingesetzt werden, die langfristig einen Mehrwert für das Erscheinungsbild des Quartiers haben. Die Zweckbindung der Förderung ist somit gewahrt.

- Des Weiteren muss das Gebäude bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. d. R. ein Mindestalter von 35 Jahren aufweisen.

Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass vorrangig die Sanierung der

älteren Bausubstanz in dem Quartier gefördert wird und nicht die Modernisierung von vergleichsweise „modernen“ Gebäuden, die das Erscheinungsbild des Quartiers allenfalls geringfügig beeinträchtigen.

- Die Modernisierung/ Instandsetzung stadt-eigener Gebäude kann ebenfalls gefördert werden, sofern die städtebaulichen Zielsetzungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eingehalten werden. Es gelten die gleichen Förderbedingungen wie bei Gebäuden im privaten Eigentum.

Dadurch besteht die Möglichkeit, die Modernisierung/ Instandsetzung stadt-eigener Gebäude zu fördern. Zuschüsse / Förderungen von anderen Stellen sind hierbei jedoch vorrangig einzusetzen.

- Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des / der Eigentümers / -in angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel). Der Kostenerstattungsbetrag kann um bis zu 10 % erhöht werden. Der vorangehend genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.

Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die bestehende Sozialstruktur innerhalb des Quartiers getroffen. Demnach ist das Quartier Erbach durch einen vergleichsweise hohen Anteil an SGB-II-Empfängern und an Alleinerziehenden geprägt. Zur Unterstützung dieser Personen bei beabsichtigten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen wurde daher eine Sozialklausel in die Modernisierungsrichtlinie aufgenommen, die die Einkommensverhältnisse der Bewohner entsprechend berücksichtigt.

- Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/in für die Dauer der Zweckbindungsfrist (z. B. 25 Jahre), die ortsüblichen Mieten/ Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen. Ausnahmen hiervon sind möglich.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Mieten nach der Mo-

dernisierung/ Instandsetzung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter weiterhin bezahlbar sind. Dies ist insbesondere für die einkommensschwächere Bevölkerung Erbachs von wesentlicher Bedeutung, da durch diese Regelung bezahlbare Mietpreise gesichert werden. Zugleich ist sichergestellt, dass die geförderten Wohnungen bei einem Mieterwechsel an Haushalte vergeben werden, die aufgrund ihres Einkommens auf eine vergünstigte Miete angewiesen sind.

Potenziell förderfähige / bescheinigungsfähige Maßnahmen

Im Rahmen von Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarungen können insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen als Teile einer Modernisierung/ Instandsetzung potenziell gefördert bzw. bescheinigt werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

1. Maßnahmen zur Sanierung von Dach, Fenster, Türen, Fassaden

Beispiele: Erneuerung, Verbesserung Dachkonstruktion und -eindeckung; Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen; Erneuerung von beschädigtem Außenputz; Behebung von Bauschäden an Fassaden, -elementen; Austausch beschädigter Fenster; Fassadenanstrich, sofern dieser durch sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist (z. B. neue Fensteröffnungen, Erneuerung des Außenputzes); Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen; Gestaltung von Fassaden, soweit die Maßnahme mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang stehen (z. B. Beseitigung störender Fassadenbekleidungen)

Hinweis: Vorrangig müssen alle anderen Fördermöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, bevor Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen können.

2. Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes, stadttökologische Maßnahmen

Beispiele: Schaffung zusätzlicher privater Grün- und Freiflächen einschließlich deren Umgestaltung bzw. gestalterische Verbesserung; Begrünung von Dächern und Fassaden

3. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung

Beispiele: Modernisierung oder Optimierung bestehender Heizungsanlagen (neuzeitliche Wärmeversorgung -

i Schritte zur Steuerbescheinigung / Förderung

1. Antrag Eigentümer bei der Stadt
2. Prüfung Fördervoraussetzungen (u. a. Lage Gebäude im Fördergebiet, Gebäudealter, etc.)
3. Beratungsgespräch mit dem Eigentümer (u. a. Besprechung der beabsichtigten Maßnahmen)
4. Ortsbesichtigung (u. a. Besprechung Maßnahmen vor Ort, Empfehlung weiterer Maßnahmen?)
5. Vorlage einer Kostenschätzung
6. Förderantrag bei Städtebauförderung
7. Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zwischen Kreisstadt und Eigentümer
8. Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
9. Abschluss der Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahme (u. a. Vorlage Rechnungen)
10. Nach Prüfung Zuschuss und Erteilung der Steuerbescheinigung

anzustreben sind Klimafreundliche Wärmeträger); Isolierung und Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Keller-, Geschosdecken; Erneuerung und Verbesserung von Fenstern, Schaufenstern und Türen; Einbau Wärmeschutzglasfenster; Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

Hinweis: Vorrangig müssen alle anderen Fördermöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, bevor Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen können.

4. Maßnahmen zur Verbesserung der Installation

Beispiele: heizungs-, lüftungs-, elektrotechnische Verbesserungen; Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation; Verbesserung der sanitären Einrichtungen

5. Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse

Beispiele: Zusammenlegung von Verkaufsräumen zur Schaffung größerer Verkaufsflächen; Umnutzung von Gewerbe zu Wohnnutzung oder umgekehrt; Anpassung der Gebäudegrundrisse an zeitgemäße Wohnverhältnisse; Verbesserung des Grundrisses und Zuschnitts von Gebäuden (z. B. durch Einbau von Fluren und Treppenhäusern, Schaffung neuer räumlicher Einheiten und Abschlüsse); Abbruch von Nebengebäuden und Beseitigung störender Bauwerke und Bauteile, Wände sowie Decken. Dies gilt insbesondere

für die Schaffung von verbesserten Wohnverhältnissen.

6. Maßnahmen nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens

Beispiele; alters- und behindertengerechte Umbauten durch Einbauten barrierefreier Sanitäreinrichtungen; Schaffung breiterer Türöffnungen; Schaffung niveaugleicher Gebäudezugänge; Wege zum Gebäude, Zugangsbereich, Wohnungszugang; Überwindung von Treppen und Stufen; Anpassung Raumgeometrie; Sicherheit und Bedienelemente

Hinweis: Vorrangig müssen alle anderen Fördermöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, bevor Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen können.

Die Förderung / Bescheinigung weiterer Maßnahmen bleibt ausdrücklich vorbehalten, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und den Sanierungszielen stehen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Stadtbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

Die Liste soll bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Muster-Formulare



Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungs- maßnahmen i.S.d. §§ 11, 177 BauGB

Zwischen der Kreisstadt Homburg/Saar,

vertreten durch Bürgermeister Michael Forster, Kreisstadt Homburg/Saar, Am Forum 5 in 66424 Homburg/Saar,

- nachfolgend „Kreisstadt“ genannt

und

Name: _____

Adresse: _____

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt

wird folgende Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung i.S.v. §§ 11, 177 BauGB abgeschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in
Straße/Platz:

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstücks-Nr(n): _____

Grundbuch: _____ Band: _____ Blatt: _____

liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“

-nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt



Nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist das aufstehende Gebäude modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Das Gebäude weist nach seiner inneren und/oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Im Steuerrecht bestehen Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommensteuer nach Maßgabe der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) i.V.m. den Bescheinigungsrichtlinien des Saarlandes vom 02. Februar 2017, die mit Rechtswirkung ab 01. April 2017 in Kraft getreten sind (Amtsblatt des Saarlandes Teil 1 S. 212 vom 16. Februar 2017).

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG* sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG* an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Kreisstadt voraus. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG* bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. (* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o. g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage),
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage),
- Ggf. Bauentwurf mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten (Anlage),
- Protokoll des Beraters/Sanierungsstelle o. ä. (Anlage),
- Genehmigung der Denkmalpflege (sofern erforderlich),
- Sonstiges _____

§ 3 Kostentragung

- 1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Kreisstadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

- 2) Die Kreisstadt gewährt jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt 40 % der förderfähigen Gesamtkosten (bzw. bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen 50 %), jedoch höchstens 20.000 €.
- 3) Der Eigentümer trägt nach Maßgabe des § 177 BauGB die Kosten der Modernisierung/Instandsetzung in Höhe von _____ Euro. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in Höhe von _____ Euro. Dieser Betrag ist vorläufig festgesetzt.
- 4) Die Kreisstadt beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten gemäß Nr. 3 durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von _____ Euro. Dieser Betrag ist vorläufig festgesetzt.
- 5) Der Eigentümer versichert, dass er von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.*
- 6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Kreisstadt überprüften Schlussabrechnung. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Kreisstadt Bestandteil dieses Vertrages.
- 7) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme der Nr. 8 keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 8) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung der Nr. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt (unter Berücksichtigung der Regelungen in der Modernisierungsrichtlinie). Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt, es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Zusatzvereinbarung insbesondere unter Beachtung der Nr. 2 abgeschlossen wird.
- 9) Die Kreisstadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- 10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Kreisstadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Kreisstadt von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- 11) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 8.4 der Anlage 2 zu § 44 LHO (ANBest-P) (VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) vom Zeitpunkt der

Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

(* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

§ 4

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in zwei Teilzahlungen geleistet.
- 2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 % des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von drei Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mind. 60 % der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten beinhalten.
- 3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten innerhalb von drei Monaten geleistet.
- 4) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 5

Durchführung

- 1) Der Eigentümer versichert, dass er vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen hat. Er hat u. a. zur Kenntnis genommen, dass das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abstellen.
- 2) Der Eigentümer versichert, dass er rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einholen wird.
- 3) Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 7 dieser Vereinbarung wird verwiesen.
- 4) Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder ergibt sich vor Baubeginn, dass die vertraglich vorgesehene Gesamtmaßnahme objektiv nicht durchgeführt werden kann, haben die Vertragspartner das Recht, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nach Maßgabe des § 7 dieser Vereinbarung zurückzutreten.
- 5) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Kreisstadt oder deren Beauftragte durchzuführen; die Vorgaben der ENEV sollten eingehalten werden, Abweichungen sind zu begründen. Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sollen beachtet werden.
- 6) Mit der Durchführung der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von 2 Jahren zu beenden. Die Kreisstadt kann die Frist in begründeten Einzelfällen angemessen verlängern. Werden die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt, so ist der

erste Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Die Gesamtmaßnahme ist innerhalb von fünf Jahren durchzuführen.

- 7) Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Kreisstadt und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit eine Anpassung der Vereinbarung.
- 8) Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Kreisstadt unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung nach Maßgabe des § 6 dieser Vereinbarung vorzulegen. Die Kreisstadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Kreisstadt fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Kreisstadt insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 7 dieser Vereinbarung entsprechend.
- 10) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der Eigentümer für die Dauer der Zweckbindungsfrist, die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

§ 6

Ausstellung der Bescheinigung

- 1) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (§ 7h Abs. 1 Satz 1 EStG) und anderen Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 EStG) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung, erfolgt eine Schlussabrechnung auf schriftlichen Antrag des Eigentümers entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob er Zuschüsse, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden, erhalten hat. Sanierungsförderungsmittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164a und 164b des Baugesetzbuches). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen sollen ebenfalls angegeben werden. Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen.
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 4) Aus diesem Vertrag kann nicht abgeleitet werden, dass die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht vollumfänglich anerkannt werden. Steuerrechtlich bescheinigungsfähig sind nur die tatsächlichen Aufwendungen.

§ 7

Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung

- 1) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung der Vereinbarung, ist die Kreisstadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 2) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so wird keine Bescheinigung nach Maßgabe des § 6 dieser Vereinbarung ausgestellt.

§ 8

Fotoaufnahmen

Der Eigentümer erteilt hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung, dass die Kreisstadt jederzeit das Modernisierung-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 9

Nebenabreden – Vertragsänderungen

1. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
2. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

§ 10

Salvatorische Klausel und Haftungsausschluss

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

1. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist deshalb die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig.
2. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Kreisstadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.
3. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes und der Bescheinigungsrichtlinien.

§ 12

Rechtsgrundlagen

1. Die Bescheinigungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung ausgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind Bestandteil der Vereinbarungen zwischen der Kreisstadt und dem Eigentümer.
2. Ansprüche, insbesondere bei Änderung der bezeichneten Rechtsgrundlagen, können gegenüber der Kreisstadt nicht geltend gemacht werden. Der Eigentümer erkennt ausdrücklich und unwiderruflich

diesen Haftungsausschluss an bzw. verzichtet im Falle einer evtl. Anspruchsberechtigung auf deren Geltendmachung oder Durchsetzung.

§ 13 Hinweise

Nach Tz 1.2 der Bescheinigungsrichtlinien umfasst das Bescheinigungsverfahren nach R 7h Absatz 4 der Einkommensteuer-Richtlinien die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist,
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes durchgeführt worden sind,
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder als Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

§ 14 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Kreisstadt erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Kreisstadt.

Homburg/Saar, den ____.

Homburg/Saar, den ____.

(Unterschrift Eigentümer)

Michael Forster, Bürgermeister

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetz

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Fotos Bestand
3. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
4. Fotos nach Sanierung
5. Modernisierungsvereinbarung
6. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)
7. Schlussabrechnung

Antragsteller

Name: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

- Eigentümer
- sonstiger Bauberechtigter
- Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beige-
fügt).



- 1. Die Maßnahmen sind durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen) innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“.**

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

- 2. Bezeichnung der Maßnahme:** _____

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

3a. Wohnfläche und Nutzfläche

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche m² Nutzfläche m²
 Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche m² Nutzfläche m²

4. Generalübernehmerverträge

Ja Nein (weiter mit Nr. 5, dann Nr. 7)

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu Nr. 5 und 6 sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstückes mit Sanierung (Angaben zu Nr. 5 und 6 sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes beziehungsweise den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommenssteuergesetzes, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten / Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

5. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z. B. Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen.
Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil*	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	Prüfvermerk der Gemeinde
Übertrag							
		Gesamt					

* ggf. auch Kurzbezeichnung der Außengestaltungsmaßnahmen (Frei-/Außenanlagen)

- Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt)
- Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach Umsatzsteuergesetz: _____ Euro (Nachweise sind beigelegt)

6. Funktionsträgergebühren

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlungen von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z. B. Städtebauförderung, Dorferneuerung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten:

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag in Euro	Datum der Auszahlung

Gesamt

Summe der Kosten (Nr. 5)

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt

Datum, Unterschrift Antragssteller

Muster

Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetzes

Anlagen

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung
Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte/r _____

die Kreisstadt Homburg/Saar bestätigt, dass das Gebäude (der Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume) in dem durch Sanierungssatzung vom _____.____ förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“ gelegen ist.

(Genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung:)

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
- Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner
 - geschichtlichen,
 - künstlerischen oder
 - städtebaulichenBedeutung erhaltenswert ist.

Der Durchführung der Maßnahme lag eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Kreisstadt Homburg/Saar vom _____.____ zugrunde.



Die hieran in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführten Maßnahmen (konkrete Bezeichnung / Beschreibung der Baumaßnahme) haben zu Aufwendungen von _____ Euro einschließlich _____ / ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die dargestellten Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Kreisstadt Homburg/Saar abgestimmt.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbekosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und / oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbssteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen, Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamtes zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

Für die durchgeführte Baumaßnahme _____
(konkrete Baumaßnahme / Beschreibung der Maßnahme)

wurden aus öffentlichen Mitteln

- Zuschüsse von insgesamt _____ € gewährt, davon wurden bewilligt _____ € am _____, ausgezahlt _____ € am _____
- keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

- Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vergleiche Nummer 3.2 der Bescheinigungsrichtlinien):

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage beim Finanzamt.

- Rechtsbehelfsbelehrung -

Homburg/Saar, den ____ . ____ . ____

Michael Forster, Bürgermeister

Muster





K E R N
P L A N

Auftraggeber/Herausgeber: Kreisstadt Homburg/Saar · Bürgermeister Michael Forster · Am Forum 5 · 66424 Homburg/Saar

Auftragnehmer/Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de

Bildnachweis: Kernplan GmbH

Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH

Modernisierungs-Richtlinie „Quartier Erbach“



KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

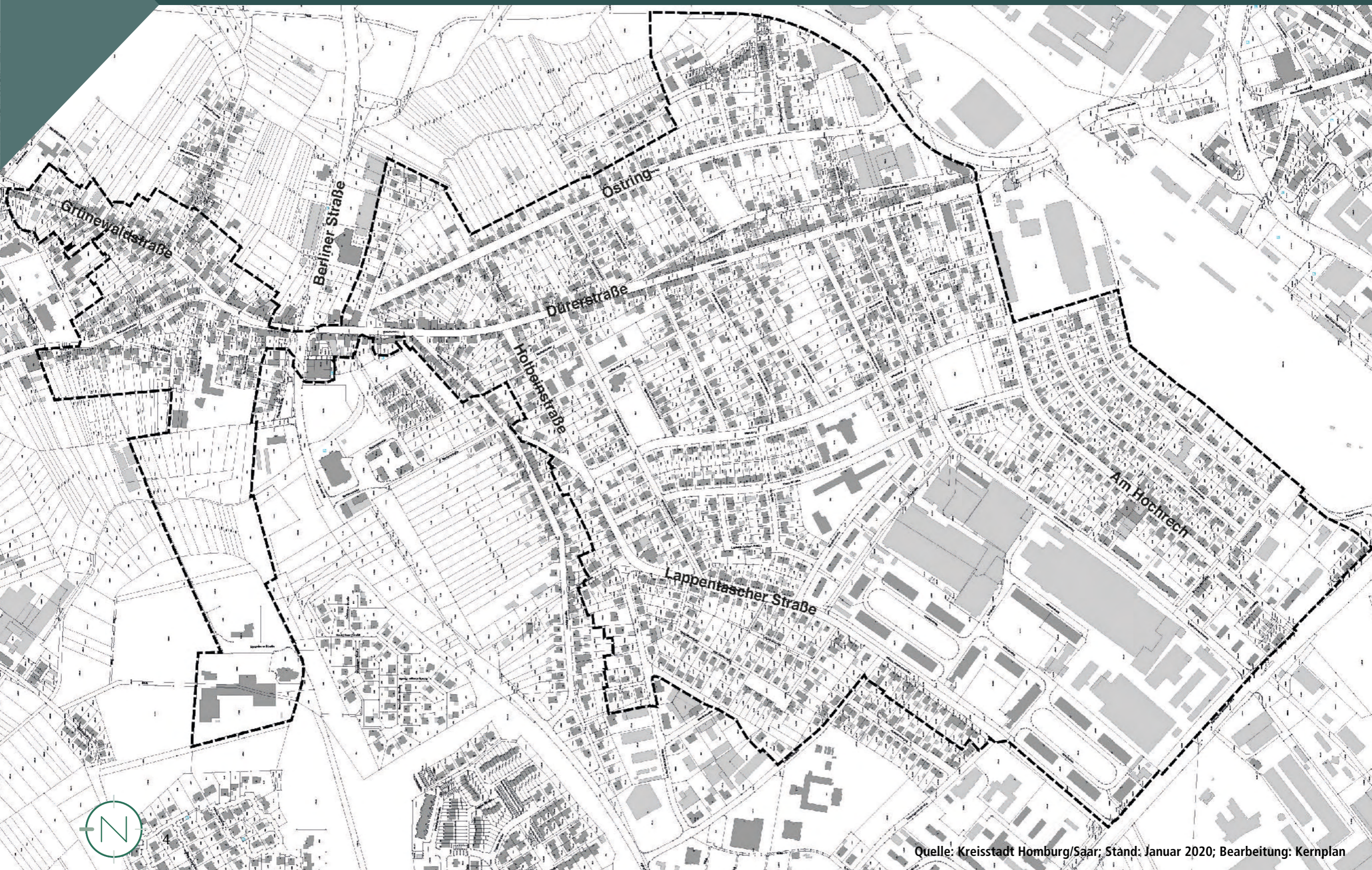


Anlass

- Stadt hat ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Erbach (ISEK) aufgestellt
- öffentliche Investitionen folgen
- Aufwertung funktioniert nur als Zusammenspiel von Investitionen der öffentlichen Hand und von Privaten

- zwei Instrumente
 - Sanierungsgebiet: erhöhte steuerliche Abschreibung nach EStG: (über 12 Jahre bis zu 100 % der Herstellungskosten; Abschläge bei Eigennutzung)
 - Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Fördergebiet, finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung

Gebietskulisse (ca. 129 ha)



Ehem. Hoeferkasernen, Moselstraße



Luitpoldstraße



Luitpold-Grundschule



Steinbachstraße



Dürerstraße



Dürererstraße



Böcklingstraße



Modernisierungsrichtlinie mit „Regeln“

ENTWURF, Stand: 03.03.2020

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen an Gebäuden im Förderge- biet der städtebaulichen Gesamtmaß- nahme „Quartier Erbach“ (ModRL)

Präambel

In Erbach, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil der Kreisstadt Homburg, hat die Gemengelage von Industrie, Handel und Wohnen zu Herausforderungen geführt, die nun mit Unterstützung durch die Städtebauförderung gelöst werden sollen.

Zwar konnten mit Hilfe des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ bis zu dessen Auslaufen 2016 in den letzten Jahren in Erbach zahlreiche Verbesserungen erreicht werden. Es konnten jedoch insbesondere im Zentrum und im südlichen Bereich des ehemaligen Programmgebiets noch nicht alle Herausforderungen behoben werden. Bund und Land konnten davon überzeugt werden, in Erbach die Städtebauförderung fortzusetzen. 2016 wechselte Erbach in das Programm „Soziale Stadt“ mit einem verkleinerten Fördergebiet, das die Bereiche umfasst, in denen noch Handlungsbedarf besteht.

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes fördert die Kreisstadt Homburg/Saar daher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des

grün = optionale Inhalte, Diskussionsbedarf



Zuwendungsempfänger

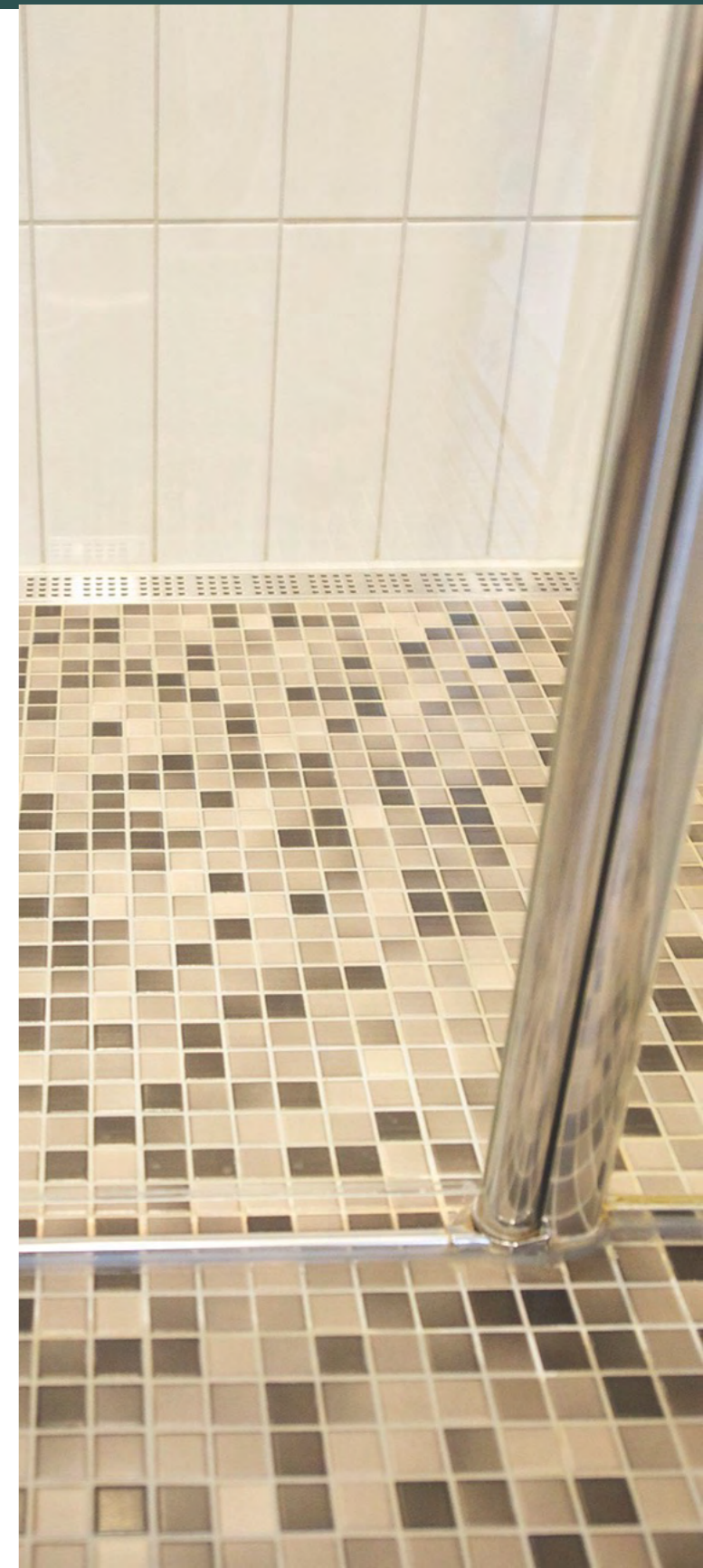
- Eigentümer der baulichen Anlage
- Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich unzulässig!



Was wird gefördert? Beispiele

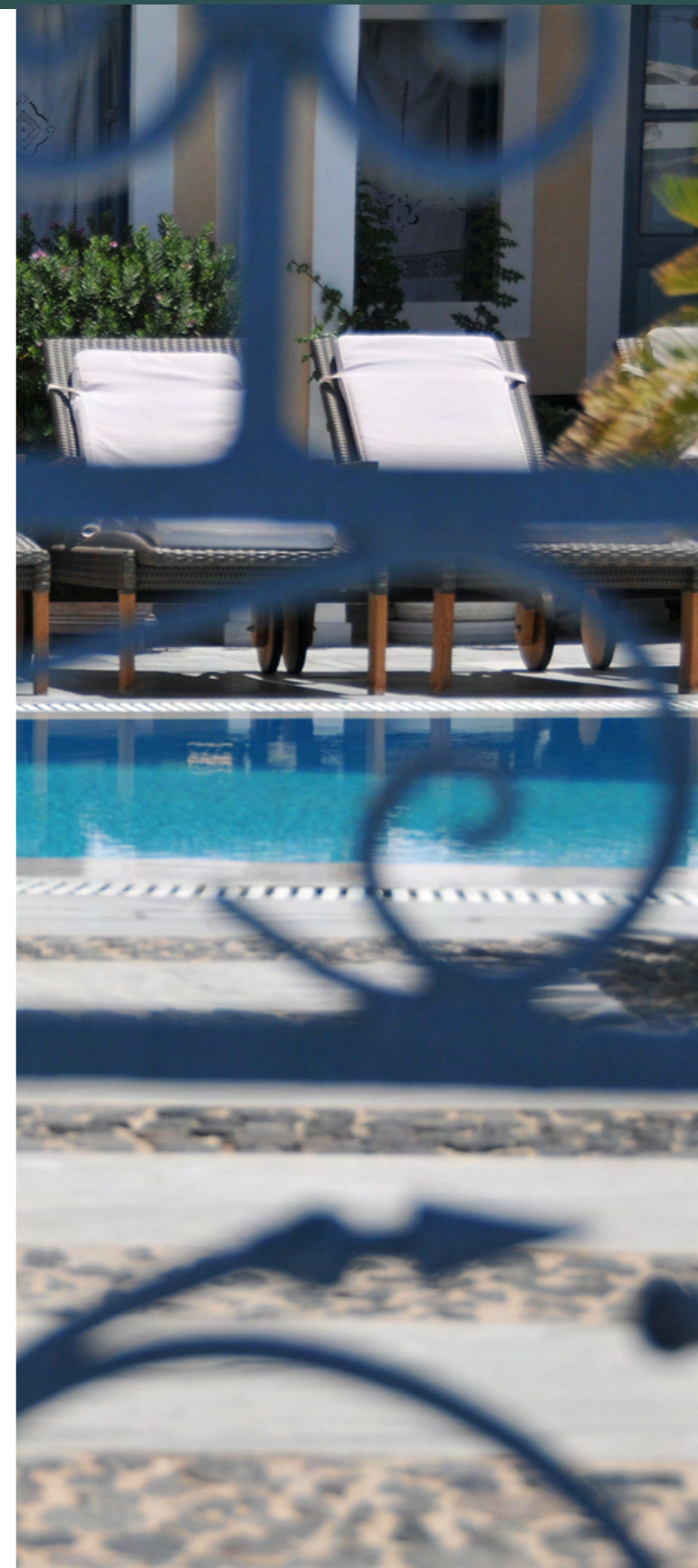
- Maßnahmen zur Sanierung von Dach, Fenster, Türen, Fassaden
- Maßnahmen zur Verbesserung des Umfelds, stadtökologische Maßnahmen
- Maßnahmen zur energetischen Verbesserung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Installation
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse
- Maßnahmen nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens

- Öffentliches Interesse muss gegeben sein



Nicht zuwendungsfähig sind (Auswahl)

- Neubau sowie bauliche Erweiterungen, die zur wesentlichen Erhöhung der bestehenden Nutzfläche führen
- Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes erheblich verändern (Luxusmodernisierungen)
- Maßnahmen, die zu keiner wesentlichen Verbesserung beitragen
- Ausgaben für Maßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können
- Arbeitsleistungen der Eigentümer oder aus unentgeltlicher Beschäftigung



Höhe der Förderung

- Anteiliger Zuschuss, Pauschale
max. 40 % der förderfähigen Gesamtkosten
max. 20.000 € / Gebäude
- 10% Abzug pauschal für unterlassene Instandsetzung
- bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, Erhöhung auf bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben möglich
- evtl. Erhöhung des „Kostenerstattungsbetrages“ um bis zu 10 % bei sozialen Härtefällen (Einkommensnachweis)
- **Förderung nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel, kein Rechtsanspruch**



Fördervoraussetzungen

- Lage des Gebäudes innerhalb des Fördergebietes
- Mindestalter Gebäude 25 Jahre
- Modernisierung / Instandsetzung wurde noch nicht begonnen
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung)
- umfassende Sanierung (Komplettmodernisierung) ist anzustreben; Teilmodernisierung möglich
- Durchführung der Sanierung in mehreren Abschnitten (stufenweise) möglich
- Vorab Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Kreisstadt Homburg



Fördervoraussetzungen

Empfehlungen des Fördergebers

- Maximalwert der Gesamtausgaben:
 - i. d. R. nicht mehr als 75 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle
 - besonders erhaltenswerte Gebäude i. d. R. nicht mehr als 150 % eines vergleichbaren Neubaus
- Restnutzungsdauer der Gebäude nach der durchgeführten Modernisierung/Instandsetzung (z.B. 25 Jahre)



Durchführungsvorgaben, Fristen

- Abschluss einer Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung
- Abschluss der Maßnahmen i. d. R. innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung
- Stufenweise Modernisierung: Abschluss des 1. Bauabschnitts nach 2 Jahren und der Gesamtmaßnahme nach 5 Jahren
- Abweichungen von der Vereinbarung bedürfen der Einwilligung der Kreisstadt
- Anpassung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung, sofern Einzelmaßnahmen nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können
- evtl. Verpflichtung von Eigentümern zur Mietpreisbindung für einen zu definierenden Zeitraum (z. B. 10 Jahre)

Vom Antrag zur Förderung

1. Antrag Eigentümer bei der Stadt
2. Prüfung Fördervoraussetzungen (u.a. Lage des Gebäudes im Fördergebiet, Gebäudealter, etc.)
3. Beratungsgespräch mit dem Eigentümer (u. a. Besprechung der beabsichtigten Maßnahmen)
4. Ortsbesichtigung (u.a. Besprechung Maßnahmen vor Ort, Empfehlung weiterer Maßnahmen?)
5. Vorlage einer Kostenschätzung
- 6. Förderantrag bei Städtebauförderung**
- 7. Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zwischen Kreisstadt und Eigentümer**
8. Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
9. Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme (u.a. Vorlage Rechnungen)
- 10. Nach Prüfung Zuschuss und Erteilung der Steuerbescheinigung**

Vereinbarung – Muster

Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungs- maßnahmen i.S.d. §§ 11, 177 BauGB

Zwischen der Kreisstadt Homburg/Saar,

vertreten durch Bürgermeister Michael Forster, Kreisstadt Homburg/Saar, Am Forum 5 in 66424 Homburg/Saar,

- nachfolgend „Kreisstadt“ genannt

und

Name: _____

Adresse: _____

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt

wird folgende Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung i.S.v. §§ 11, 177 BauGB abgeschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in
Straße/Platz:

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstücks-Nr(n): _____

Grundbuch: _____ Band: _____ Blatt: _____

liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“

- nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt



Nächste Schritte

- **Fertigstellung der Richtlinie**
- **Ausweisung Sanierungsgebiet**
- **Beschluss der Modernisierungsrichtlinie**

K E E R N
P L A N



Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel.: 0 68 25 / 4 04 10 70 · Fax: 0 68 25 / 4 04 10 79

www.kernplan.de · mail: info@kernplan.de