

Förderrichtlinie „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ der Gemeinde Quierschied

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

Die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sind Einzelmaßnahmen einer städtebaulichen Erneuerung. Sie tragen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen und daher auch wesentlich zur Erreichung der mit dem Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ verbundenen Zielsetzung einer Attraktivierung des Ortszentrums Quierschied, insbesondere als Wohnstandort, bei.

Das vorliegende teilträumliche Konzept (TEKO) ist Grundlage für die weitere städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortszentrums. Es soll hier insbesondere Fehlentwicklungen vorbeugen und entgegenwirken, sowie das Ortszentrum im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Handels-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort stärken und weiter entwickeln, damit der Ortskern künftig seine Zentrums- und Versorgungsfunktion nachhaltig erhalten kann.

Die Gemeinde Quierschied gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für die äußere Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die im räumlichen Geltungsbereich gemäß Anlage 1 liegen.

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

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Programmstrategie „**Förderung kleinerer Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke**“ Stand April 2011
- Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 a Abs. 4 Grundgesetz zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (**VV Städtebauförderung 2015**) vom 18.12.2014 / 18.4.2015
- Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift (**StBauFVwV**) vom 25.1.2005 zuletzt geändert am 30.10.2012 (Amtsl. S. 1076)
- Landeshaushaltsordnung (**LHO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 1999 (Amtsl. 2000 S. 194), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 1. Dezember 2011 (Amtsl. I S. 556)
- Verwaltungsvorschriften zur LHO (**VV-LHO**) vom 27. September 2001 (GMBL. S. 553), zuletzt geändert durch VV vom 15. März 2013 (Amtsl. II S.354)

Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Auch das Einreichen des Antrags auf Gewährung eines Zuschusses aus Städtebauförderungsmitteln und damit verbundene Planungsleistungen und Kosten berechtigen nicht zur Kostenerstattung. Die Gemeinde Quierschied entscheidet über die Gewährung auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens.

Der Antragsteller / Eigentümer wird verpflichtet, sich vor Beginn der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme von der Gemeinde beraten zu lassen.

Gegenstand der Förderung

Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Gebäuden im Programmgebiet die das Ortsbild verbessern. Insbesondere die Beseitigung von Leer- oder Teilleerständen als wesentliche Zielsetzung des Teko. Darunter fallen u.a. Fassaden- und Dachsanierungen, Erneuerung von Klappläden, Anstriche, etc.. Auch Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, die im Zusammenhang mit einer der vorgenannten Maßnahmen stehen, sind förderungsfähig, soweit sie zu einer wesentlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität oder der Barrierefreiheit beitragen.

2. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger und Antragsteller ist der Eigentümer der baulichen Anlage.

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

Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

3. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung des Eigentümers durch die Gemeinde Quierschied ist, dass

- a) der Standort des Gebäudes im Programmgebiet „Kleinere Städte und Gemeinden“ liegt bzw. im räumlichen Zusammenhang mit diesem steht. Der Geltungsbereich wurde gemäß Lageplan (siehe Anlage 1) abgegrenzt.
- b) mit dem Vorhaben „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ noch nicht begonnen worden ist
- c) eine Beratung durch den Sanierungsbeauftragten der Gemeinde Quierschied stattgefunden hat.
- d) der Eigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Gemeinde Quierschied verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.
- e) In besonders begründeten Einzelfällen kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn gewährt werden.

Insbesondere kann die Gemeinde Quierschied in dieser Vereinbarung dem Eigentümer Verpflichtungen auferlegen

- Zur Sicherung der Programmziele des Gemeindeentwicklungskonzepts / Teilräumlichen Konzepts
- Zur Sicherung der Ansiedlung wünschenswerter Nutzungen / Sortimente bei gewerblich genutzten Gebäuden

4. Kostenerstattungsbetrag

4.1 Allgemeines

Die Gemeinde wird grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil § 177 Abs. 4 BauGB).

4.2 berücksichtigungsfähige Kosten

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

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

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Durchführung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag aufgeführten Baumaßnahmen einschließlich notwendiger entstehender Nebenkosten.

Grundlage für die Ermittlung der Pauschale ist eine fachliche fundierte Kostenschätzung.

Als Kostenschätzung ist auch das Angebot eines Handwerks-/ Gewerbebetriebs ausreichend. Es sind in der Regel mindestens 3 vergleichbare Angebote vorzulegen. Das wirtschaftliche Angebot ist maßgebend. Ortsansässige Betriebe sollten bevorzugt angefragt werden.

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

Nicht zuwendungsfähig sind:

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

4.3 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal **20%** der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten von mindestens 1.000,00 € (berücksichtigungsfähige Untergrenze) bis zu maximal 40.000,00 € (berücksichtigungsfähige Obergrenze).

5. Verfahren

5.1 Antragsverfahren

Folgende Antragsunterlagen sind vorzulegen:

- Grundbuchauszug; soweit Teileigentum: der Beschluss der Eigentümergemeinschaft
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
- Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle
- Beschreibung und gegebenenfalls Bestandspläne und Fotografien zum beabsichtigten Vorhaben.
- Nachweis über die Finanzierung
- bei Einsatz von Fremdkapital: der Darlehensvertrag
- i.d.R. 3 Vergleichsangebote bzw. fachlich fundierte Kostenschätzung
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken.

5.2 Bewilligungsverfahren

Der Sanierungsbeauftragte der Gemeinde bestätigt die Durchführung der Sanierungsberatung und bereitet auf Grundlage der Angaben des Antragstellers die Modernisierungs- oder

Instandsetzungsvereinbarung vor. Die Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushaltsmittel der Gemeinde Quierschied und der Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Die Bewilligung der Zuwendung erfolgt durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.

5.3 Durchführung

- 5.3.1 Die Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind 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 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.
- 5.3.2 Beabsichtigt der Eigentümer, von den in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.
- 5.3.3 Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- 5.3.4 Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so bleiben diese Mehrkosten unberücksichtigt. Dies gilt auch für die Ausführung von zusätzlichen, nicht vereinbarten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen. In begründeten Ausnahmefällen kann bei notwendigen Änderungen und Abweichung von den in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung beschriebenen 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.
- 5.3.5 Die Gemeinde Quierschied 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.

5.4 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren, Verwendungsnachweis

Die Zuwendung wird nach Feststellung der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen überwiesen.

Unterschreiten die Kosten der Schlussrechnung, die in der Vorkalkulation angenommenen Kosten in dem Maße, dass die berücksichtigungsfähige Untergrenze gem. Punkt 5.3 unterschritten wird, entfällt der Anspruch auf Förderung.

5.5 Zu beachtende Vorschriften

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

5.6 Besondere Pflichten des Eigentümers / Antragstellers

5.6.1 Für die Dauer der Vertragsbindung (25 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung) ist der Eigentümer gegenüber der Gemeinde, 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.

5.6.2 Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten / instandgesetzten Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

5.6.3 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 Gemeinde innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.

5.6.4 Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

5.6.5 Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Gemeinde jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

6. Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

7. Außerkräftreten

Die Förderrichtlinie ist an die jährliche Wiederaufnahme der Gemeinde Quierschied in das Städtebauförderprogramm des Bundes „Kleinere Städte und Gemeinden“ gebunden. Bei Laufzeitende bzw. Nicht-Wiederaufnahme tritt die Förderrichtlinie außer Kraft.

Gemeinde Quierschied, den 27.7.2015
Karin Lawall (Bürgermeisterin)

Anlage 1

Lageplan und Beschreibung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich umfasst folgenden Straßen: Alter Markt, An der Hirtenwies, Am Käsborn, Hinter der Kirche, Holzer Straße zwischen Alter Markt und Einmündung In der Sandkaul, In der Sandkaul, Marienstraße, Rathausplatz, Rathausstraße bis Kreuzung An der Hirtenwies, Triebener Platz, Kreuzungsbereich Alter Markt / Zum Quirinsborn

