

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.2002 folgende Richtlinien beschlossen:

RICHTLINIEN
zur Förderung PRIVATER MASSNAHMEN IM RAHMEN DES LANDESPROGRAMMES
EINFACHE STADTERNEUERUNG für das Fördergebiet „Ortskern Hofheim-Marxheim.“

1. Ziel des Programms

Die Stadt gewährt Mittel für private Maßnahmen nach den Richtlinien für die Förderung der „Einfachen Stadterneuerung“ in Stadtkernen und Wohngebieten des Hess. Ministers des Innern, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1984, S. 2143, einschließlich der Ergänzung durch die Erlasse vom 30.04.1986, 24.10.1986, 08.01.1987 und 23.02.1988.

Ziel dieses Programms ist die Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse durch kommunale, sowie private Investitionen, insbesondere für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen.

2. Gegenstand der Förderung

Die Förderung ist begrenzt auf Gebiete, die städtebauliche Mängel oder einzelne Missstände aufweisen.

Unter anderem können folgende Maßnahmen gefördert werden:

a) Verbesserung von privaten Grün- und Freiflächen, wie

z.B. ortstypische Bepflanzung, Entsiegelungsmaßnahmen und/oder Befestigung der Hofflächen mit ortstypischen Materialien.

b) Verbesserung von privaten innerörtlichen Verkehrsverhältnissen, wie die Schaffung von privaten Stellplätzen im Zusammenhang mit der Neugestaltung von Grün- und Freiflächen.

c) Unrentierliche Maßnahmen

im Zusammenhang mit Vorhaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes, wie z.B. Entschädigung für vorzeitige Beendigung von Pacht- und Mietverhältnissen, Substanzschädigung, zwingender Abbruch von Gebäuden zur Wohnumfeldverbesserung und ggf. damit verbundene Umzugskosten.

d) Instandsetzung (Reparatur) und Modernisierung (Verbesserung)

von Wohngebäuden, kleingewerblich genutzten Gebäuden oder bau- und stadthistorisch bedeutsamen Gebäuden, sowie der Ausbau leerstehender Wirtschafts- und Nebengebäude, die aus städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen erhalten werden sollen.

Gefördert werden u.a.:

Grundrissverbesserungen, Fassadeninstandsetzung und Fachwerkreilegung, Einbau neuer Fenster, Türen und Läden aus Holz, Instandsetzung von Dächern sowie Dachgeschossausbauten im Zusammenhang mit Wärmedämmmaßnahmen, Einbau bzw.

Modernisierung von zentralen Heizungsanlagen, Sanitärinstallationen und Elektroinstallationen.

Hinweis: Private Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen können auch in Abschnitten oder Stufen gefördert werden. Grundlage hierfür ist jedoch ein Gesamtkonzept für die umfassenden Maßnahmen.

e) Neubauten in Baulücken

wenn diese aus städtebaulichen Gründen geschlossen werden sollen und sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten, d.h. sich in das vorhandene Straßen- und Platzbild, sowie die Ortsgestalt einfügen.

Mittel des sozialen Wohnungsbaues oder andere staatliche Programme sind jedoch vorrangig einzusetzen.

Die Förderung der o.g. privaten Maßnahmen stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- a) Die Untergrenze der zuwendungsfähigen Kosten zur Förderung einer Maßnahme beträgt € 4.000,--.
Hinweis: Bei kleineren Maßnahmen kann geprüft werden, ob diese im Rahmen des Programms der Stadt Hofheim am Taunus zur Fassadenrenovierung, Fachwerkfreilegung und Dacheindeckung gefördert werden können.
- b) Die Obergrenze einer Förderung beträgt 25 % der zuwendungsfähigen Kosten. Bei wirtschaftlichen Härtefällen kann die Bezuschussung bis 30 % betragen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse zur Durchführung der Maßnahmen besteht.
- c) Bei zuwendungsfähigen Kosten bis zu einer Höhe von € 25.000,-- und kleineren/einfachen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen wird für die Zuschussberechnung die Methode der Pauschalierung nach folgenden Sätzen angewandt.
- Zuschuss 17 % bei normalem Aufwand,
 - Zuschuss 21 % bei gestalterischem Mehraufwand,
 - Zuschuss 25 % bei erheblichem gestalterischen Mehraufwand
- d) Bei zuwendungsfähigen Kosten über € 25.000,-- und mittleren bzw. durchgreifenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen wird die Zuschussbemessung durch die Mehrertrags- oder die Gesamtertragsberechnung ermittelt. Die dabei errechneten unrentierlichen Kosten werden in voller Höhe erstattet. Dieser Betrag darf jedoch 25 % der förderfähigen Kosten nicht überschreiten.
- e) Bei unrentierlichen Maßnahmen beträgt die Förderung 100 % der zuwendungsfähigen Kosten.
- f) Bei Neubauten in Baulücken beträgt die Förderung bis zu 10 % der zuwendungsfähigen Kosten.

3. Zuwendungsfähige Kosten

Als zuwendungsfähige Kosten gelten die durch Rechnungen nachzuweisenden baren Aufwendungen nach Abzug von Zuwendungen Dritter aus öffentlichen Mitteln.

Eigenleistungen Privater sind zuwendungsfähig bis zu dem Aufwand, der sich bei Vergabe von Leistungen an einen Unternehmer abzüglich eines pauschalen Unternehmerzuschlages ergeben würde. Es dürfen Sachleistungen bis zum tatsächlichen Aufwand und 40 % der Arbeitsleistungen der für diese Leistungen angemessenen Preise berücksichtigt werden. Die Höhe des Zuschusses darf die Selbstkosten nicht überschreiten.

Die Mehrwertsteuer zählt nur dann zu den zuwendungsfähigen Kosten, wenn der Zuwendungsempfänger keinen Vorsteuerabzug vornehmen kann.

Der Bemessung der zuwendungsfähigen Kosten ist im übrigen der Maßstab einfachen und kostengünstigen Bauens zugrunde zu legen.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte. Als Rechtsgrundlage für die Förderung von Maßnahmen wird zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Zuwendungsempfänger ein Modernisierungsvertrag geschlossen.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

Gefördert werden nur gebietsbezogene Maßnahmen.

- a) Die Maßnahme muss innerhalb des festgelegten Fördergebietes der Einfachen Stadterneuerung für den „Ortskern Hofheim-Marxheim“ liegen (siehe anliegender Übersichtsplan).
- b) Es muss eine kostengünstige Planung vorgelegt werden, die dem Ziel des Rahmenplanes entspricht.
- c) Zuschüsse werden nur für Maßnahmen bewilligt, die noch nicht begonnen wurden. Für Maßnahmen, die bereits im Jahr 2001 begonnen wurden, können für noch nicht durchgeführte Teilmaßnahmen entsprechende Zuschüsse bewilligt werden, wenn sie diesen Richtlinien entsprechen.
- d) Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen besteht nicht. Zuschüsse können nur im Rahmen der verfügbaren Landes- und städtischen Haushaltsmittel gewährt werden.
- e) Eine Überschreitung der Gesamtkosten gegenüber den Kosten eines vergleichbaren Neubaues ist dann förderungsfähig, wenn sie unter Berücksichtigung landesrechtlicher Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, in seinem gesamten Baubestand zu erneuern und einer den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Verwendung auf Dauer zuzuführen.
Voraussetzung hierzu ist, dass das Gebäude von der Denkmalfachbehörde bzw. in der Rahmenplanung als erhaltenswert eingestuft oder in der Denkmalliste eingetragen ist.
- f) Die Stadt und ihre Beauftragten sind berechtigt, die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zu überprüfen.
- g) Der Eigentümer verpflichtet sich, bei einer Vermietung für den Zeitraum von 3 Jahren nicht mehr als die ortsübliche Miete zu verlangen. Die Stadt ist berechtigt dies zu überprüfen.

Im einzelnen sind für die Gewährung eines Zuschusses im Rahmen der Einfachen Stadterneuerung Hofheim-Marxheim zu dem Modernisierungsvertrag in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

- Vorlage einer Baubeschreibung mit detaillierter Materialangabe und Planskizzen oder Vorlage eines Bauantrages,
- Vorlage einer Kostenberechnung nach DIN 276 des Architekten als Kurz-LV mit Materialangaben, Unternehmerangebote oder Kostenzusammenstellung des Eigentümers
- ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung,
- Vorlage einer rechtsgültigen Brandversicherung, sowie einer Bauherrenhaftpflicht-/Bauwesenversicherung,
- Vorlage eines prüfungsfähigen Verwendungsnachweises mit quittierten Rechnungen sowie Vorlage aller im Rahmen der Maßnahme in Anspruch genommener oder zu nehmender Fremdförderungen,
- Städtebauliche Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten der Stadt,
- Kopie des Lageplans,
- Wohn-/Nutzflächenberechnung und ggf. Brutto-Rauminhalt,
- Erklärung des Antragstellers zum Vorsteuerabzug, Gesamtfinanzierung etc.

6. Änderung der Maßnahme

Eine Änderung der Planung und Ausführung ist nur mit Zustimmung der Stadt bzw. ihrer Beauftragten möglich und muss schriftlich festgelegt werden.

7. Beratung

Alle Grundstückseigentümer innerhalb des festgelegten Fördergebietes haben im Rahmen des Programms Einfache Stadterneuerung Anrecht auf eine angemessene Beratung durch die Stadt bzw. ihre Beauftragten, die jedoch nicht die Leistungen der Objekt-Architekten und Ingenieure ersetzt.

8. Inkrafttreten der Richtlinien

Die Richtlinien treten mit Beschluss der **Stadtverordnetenversammlung vom 22. Mai 2002** in Kraft.