

# **Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Zentrum Neunkirchens (Modernisierungsrichtlinie 2023)**

## **Präambel**

In der Kreisstadt Neunkirchen wurde die Unterstadt in die Städtebauförderungsprogramme „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Die Städtebauförderung stellt Finanzhilfen vom Bund und Land zur Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden bereit. Die Programmteile sollen die Unterstadt baulich als auch sozial dabei unterstützen, im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme das Ortszentrum als Wohn-, Arbeits-, Handels-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken und weiter zu entwickeln. Die Versorgungsfunktion soll nachhaltig erhalten bleiben. Daneben soll die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum ausgehend von der umliegenden Bebauung gestärkt werden. Alle Bewohner der Kreisstadt sollen dazu animiert werden, sich in den Straßenräumen, auf öffentlichen Plätzen und in Parks der Kernstadt wieder vermehrt aufzuhalten. Um das städtische äußere Erscheinungsbild zu attraktivieren, ist es notwendig, einzelne private Maßnahmen an Gebäuden zu fördern.

Die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) der Kreisstadt Neunkirchen in ihrer aktuellen Fassung sind Grundlage für die weitere städtebauliche Gesamtentwicklung des Stadtzentrums. Im Rahmen einer Bestandsanalyse durch das ISEK wurden u.a. städtebauliche Missstände und bauliche Mängel an Gebäuden im privaten Eigentum festgestellt.

Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände und baulichen Mängel bietet die Stadt mit der vorliegenden Modernisierungsrichtlinie 2023 im Rahmen ihrer verfügbaren Haushaltsmittel privaten Hauseigentümern die Möglichkeit, für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, finanzielle Zuwendungen der Städtebauförderung zu erhalten. Diese erfolgen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Sozialer Zusammenhalt“ jeweils zu einem Drittel durch die Bundesrepublik Deutschland, das Saarland und die Kreisstadt Neunkirchen.

Hierzu gelten die nachfolgenden Bestimmungen der §§ 1 bis 11. Die Anlagen 1 (Abgrenzung Fördergebiet) und 2 (Antrag auf Gewährung von Zuwendungen aus Städtebauförderungsmitteln nach der Modernisierungsrichtlinie 2023) werden wesentlicher Bestandteil dieser Richtlinie.

## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:
  - a) Baugesetzbuch (BauGB),
  - b) Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen,
  - c) Städtebauförderrichtlinien des Saarlandes (StbFRL),
  - d) Gesetz Nr. 938 betreffend Haushaltsordnung des Saarlandes (LHO),
  - e) Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO),
  - f) Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),
  - g) Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV),
  - h) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), insbesondere § 559a iVm. § 559 BGB zur Mietpreisbildung.Darüber hinaus wird die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) hilfsweise herangezogen.
- 1.2 Die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen dieser Richtlinie stellt eine freiwillige Leistung der Kreisstadt Neunkirchen im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung der in Zif. 2 genannten allgemeinen Voraussetzungen für die den Hauseigentümer kein Rechtsanspruch besteht. Auch das Einreichen eines Antrags auf Gewährung von Zuwendungen gemäß Zif. 7.2 bzw. Anlage 2 oder bereits beauftragte bzw. erfolgte Planungsleistungen und damit verbundene Kosten berechtigen nicht zum Erhalt von Zuwendungen. Vielmehr entscheidet die Kreisstadt Neunkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bzw. Städtebauförderungsmittel.
- 1.3 Liegt eine von der Kreisstadt Neunkirchen unterzeichnete Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 7.5 vor, stehen aber dennoch keine ausreichenden Haushaltsmittel bzw. Mittel im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mehr zur Verfügung, behält sich die Kreisstadt Neunkirchen vor, die Zuwendung nicht, nur zum Teil oder zu einem späteren Zeitpunkt zu zahlen (Finanzierungsvorbehalt).
- 1.4 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Modernisierungs- und

Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 7.5 und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Projektförderung, insbesondere zu § 44 LHO.

## **2. Allgemeine Voraussetzungen zur Zuwendung**

- 2.1 Die Zuwendung ist objektbezogen und wird lediglich einmal für das Gebäude gewährt. Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 2.2 Antragsteller nach Zif. 7.2 sowie Zuwendungsberechtigter nach Ziffer 7.12 ist ausschließlich der Hauseigentümer des Gebäudes, das modernisiert bzw. instandgesetzt werden soll. Das Eigentum ist der Kreisstadt Neunkirchen nachzuweisen. Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsteile vorgenommen ist, gilt der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalter auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft als Antragsteller bzw. Zuwendungsberechtigter.
- 2.3 Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke anzustreben (Komplettmodernisierung / -instandsetzung). Im Einzelfall kann auch eine Sanierung einzelner Gewerke (Teilmodernisierung / -instandsetzung) sinnvoll sein. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen auch in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung / -instandsetzung).
- 2.4 Voraussetzung für eine Zuwendung ist, dass
  - a) der Standort des (Haupt-)Gebäudes im räumlich festgelegten Fördergebiet nach Anlage 1 liegt. Liegen Teile eines Gebäudes oder einzelne bauliche Nebenanlagen davon außerhalb des Fördergebiets, können diese ebenfalls gefördert werden. Die Kreisstadt trifft die Entscheidung im Einzelfall;
  - b) das Gebäude mindestens 20 Jahre oder älter ist;
  - c) die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit den Zielen der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte (ISEK) der Kreisstadt Neunkirchen in der aktuellen Fassung vereinbar sind;
  - d) die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegen; ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn das Gebäude nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB aufweist;
  - e) die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung und Funktion des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden können daher nur gefördert werden, wenn die Gesamtausgaben im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sind. Die Gesamtausgaben dürfen bei Gebäuden ohne besondere städtebauliche Bedeutung in der Regel nicht mehr als 75,00 Prozent eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung dürfen die Gesamtausgaben nicht mehr als 150,00 Prozent eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Die Kreisstadt entscheidet im Einzelfall über die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung des Gebäudes;
  - f) mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen worden ist. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen, d.h. der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages, die Bestellung bzw. der Einkauf von Material, welches in Fremd- oder Eigenleistung verbaut wird, oder die Aufnahme von Eigenleistungen, in deren Zusammenhang Materialkosten eingereicht werden sollen. Die Planung der Maßnahme, die Beantragung und Bewilligung der erforderlichen Genehmigungen, Bodenuntersuchungen, Rodungsarbeiten und Grunderwerb gelten ebenso nicht als Beginn der Maßnahme wie Eigenleistungen, die dazu dienen, die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Baubeginn zu schaffen, wie z.B. Entrümpelung des Gebäudes und Freischneiden der Freiflächen;
  - g) der Hauseigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Kreisstadt Neunkirchen verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach Zif. 7.5 abzuschließen;
  - h) durch die sachgerechte Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährleistet werden kann, dass das Gebäude einer Nutzung zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken dauerhaft, d.h. für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren, zugeführt ist. Die dauerhafte Nutzung kann sowohl durch eine Eigennutzung als auch durch eine Fremdvermietung- bzw. -verpachtung gesichert werden.
- 2.5 Zur Berechnung der Kosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung (z.B. eines Architekten) durch den Hauseigentümer vorzulegen. Die Kostenschätzung sollte dabei der Norm DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“ entsprechen und

sämtliche voraussichtlich anfallenden Leistungen einschließlich der Baunebenkosten enthalten. Dazu erhält jeder Bauherr einen Architektengutschein im Wert von 400 €.

- 2.6 Die zur sachgemäßen Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Bauleistungen sind im Zuge einer öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung gemäß § 3 VOB/A auszuschreiben und zu vergeben. Alternativ reicht es aus, wenn zu jedem Gewerk mindestens drei hinreichend vergleichbare Angebote von Handwerks- oder Gewerbebetrieben vorliegen, sofern sie fachlich fundiert sind, d.h. sie die zur sachgemäßen Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlichen Kosten enthalten. Für die Bestimmung der zuwendungsfähigen Kosten nach Zif. 4 ist grundsätzlich das wirtschaftlichste Angebot maßgebend. Mit der öffentlichen Ausschreibung bzw. der Einholung vergleichbarer Angebote wird gewährleistet, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen möglichst detailliert beschrieben und deren Gesamtkosten möglichst genau ermittelt und marktgerecht eingepreist werden.
- 2.7 Die Zuwendungsfähigkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird im Einzelfall durch die Kreisstadt Neunkirchen geprüft. Dabei wird insbesondere geprüft, ob die Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen. Sie kann in begründeten Fällen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden mit geringer oder fehlender städtebaulicher Bedeutung nachrangig hinsichtlich einer Förderung behandeln. Dies kann insbesondere dann in Frage kommen, wenn das Gebäude keine prägenden städtebaulichen Funktionen (z.B. Gebäude ohne prägende Sichtbeziehung zum öffentlichen Raum) entspricht und / oder kein langjähriger Modernisierungs- / Instandsetzungsstau erkennbar ist. In diesen Fällen ist eine Kürzung oder Ablehnung der Zuwendung nach Ermessen der Kreisstadt Neunkirchen möglich.
- 2.8 Der Hauseigentümer hat die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen selbst vorzufinanzieren. Er muss in der Lage sein, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in voller Höhe auf seine Kosten durchzuführen.

### **3. Höhe und Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten**

Zuwendungsfähig sind die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, soweit sie von der Kreisstadt Neunkirchen gemäß den in Zif. 4 und 5 genannten Maßgaben als zuwendungsfähig anerkannt werden. Die Kreisstadt Neunkirchen und der Modernisierungsberater der Kreisstadt Neunkirchen entscheiden im Einzelfall über die Zuwendungsfähigkeit der Kosten.

### **4. Zuwendungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- 4.1 Zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in Gebäuden, die einer dauerhaften Wohnnutzung zum Zwecke der Eigennutzung oder Vermietung bzw. Verpachtung dienen. Auch die Modernisierung und Instandsetzung von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ist zuwendungsfähig, sofern sie den Zielen des ISEKs entsprechen.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Unter Instandsetzung wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der laufenden Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den städtebaulichen Zielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

- 4.2 Zuwendungsfähig sind:

- a) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die dazu dienen, den Wohnwert des Gebäudes wesentlich und dauerhaft zu erhöhen und insbesondere die bestehende Bausubstanz dauerhaft zu erhalten, an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen und erhebliche bauliche und haustechnische Mängel und Missstände zu beseitigen. Hierunter fallen u.a. auch Maßnahmen zur Umnutzung bisher gewerblich genutzter Räumlichkeiten oder Geschosse in neue Wohneinheiten (insbesondere die Umnutzung und der Umbau von Ladenlokalen in Wohnungen);
- b) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die dazu dienen, Wohnraum für Menschen mit körperlichen Einschränkungen (Alte, Pflegebedürftige, Behinderte) zu schaffen oder die dazu dienen, ein gewerblich genutztes Erdgeschoss einer barrierefreien Nutzung zuzuführen;
- c) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, die zu einer wesentlichen Verbesserung der (Wohn-) Umfeldgestaltung und einer wesentlichen Attraktivierung des Ortszentrums beitragen. Hierzu zählen

- u.a. die Neugestaltung von orts- und straßenbildprägenden Fassaden an Haupt- und Nebengebäuden, die Herrichtung von Fassadendetails, baulichen Einfriedungen, die Aufwertung von Hausvorflächen sowie sonstige Maßnahmen zur Stärkung der Freiraumqualität.
- 4.3 Dienen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude der Wiedernutzbarmachung eines gewerblichen Leerstandes, so sind diese zuwendungsfähig, sofern sie zu einer Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion des Ortszentrums beitragen.
  - 4.4 Zu den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören im Einzelfall auch die Kosten für bauliche Änderungen, wie z.B. der Ausbau, Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, sofern diese zur sinnvollen Nutzung des Gesamtgebäudes unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen des ISEKs ausgeschlossen wäre.
  - 4.5 Zu den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gehören die Kosten, welche für deren sachgerechte Vorbereitung und Durchführung erforderlich sind einschließlich notwendiger Nebenkosten. Dazu gehören die Kosten für Planungsleistungen und erforderliche Voruntersuchungen sowie die Baukosten aus Fremdleistungen und Materialkosten aus Eigenleistungen. Die Norm DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“ ist anzuwenden. Grundsätzlich wird im Rahmen von Planungsleistungen nur der Mindestsatz der Honorarzone III der HOAI als zuwendungsfähige Ausgabe anerkannt.
  - 4.6 Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen und ortsüblich sein. Außengestaltungsmaßnahmen, die orts- und straßenbildprägende Wirkung haben, z.B. die Fassadengestaltung, die Farbauswahl der Fassade, Fenster, Markisen etc. sowie die Gestaltung der Hausvorfläche sind insbesondere in Detailfragen mit der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Beauftragten der Kreisstadt Neunkirchen frühzeitig abzustimmen; erfolgt keine einvernehmliche Abstimmung, sind im Zweifelsfall deren Vorgaben einzuhalten.

## **5. Nicht zuwendungsfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- 5.1 Nicht zuwendungsfähig ist der Neubau eines Haupt- oder Nebengebäudes auf einem bisher nicht bebauten oder freigelegten Grundstück bzw. Grundstücksteil.
- 5.2 Nicht zuwendungsfähig sind bauliche Erweiterungen an Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Aufstockungen und Anbauten, die zu einer Erhöhung der bestehenden Nutzfläche nach DIN 277 – „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ führen.
- 5.3 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so erheblich verändern, dass dieser nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen einer Modernisierung und Instandsetzung liegt. Dies gilt insbesondere für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z. B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen.
- 5.4 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der (Wohn-) Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Ortszentrums beizutragen. Dazu gehören u.a. die Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, den Bau von Schwimmbecken, Saunen, Bars oder ähnlichen Einrichtungen sowie von Videotürsprechanlagen und Klimatisierungsanlagen.
- 5.5 Nicht zuwendungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die auf dem öffentlichen Raum abgewandten Freiflächen durchgeführt werden (Gartengestaltung, Hinterhöfe, Terrassen, etc.), es sei denn, diese sind zur Erfüllung der Ziele des ISEKs zwingend erforderlich.
- 5.6 Nicht förderungsfähig sind darüber hinaus:
  - a) Ausgabenanteile, in deren Höhe der Hauseigentümer steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes);
  - b) Ausgaben, die durch Zuwendungen einer anderen Stelle, z.B. aus einem anderen Förderprogramm, gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu zählen beispielsweise Zuwendungen aus den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW);
  - c) Kosten, die der Hauseigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB);
  - d) Ausgaben für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen; dabei handelt es sich um solche Kosten, die nicht zugleich auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z.B. goldener Turmhahn, Hochwassermarke, Wandgemälde, Kassettendecke, Fachwerkreilegung nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes);
  - e) Kosten, die der Hauseigentümer wegen unterlassener Instandhaltung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Für unterlassene Bauunterhaltung und Schönheitsreparaturen wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 10,00 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten abgezogen.

- f) Ausgaben für Maßnahmen, die ausschließlich der Unterhaltung, dem Betrieb und der Reparatur des Gebäudes oder einzelner Teile davon dienen;
- g) Ausgaben für Maßnahmen, die im Zuge der unsachgerechten Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden;
- h) Ausgaben für die allgemeine und besondere Ausstattung (nach DIN 276 – „Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau“, Kostengruppen 611 und 612) sowie für bewegliche Einrichtungsgegenstände einschl. Einbauküchen und Möbel, Lampen, Leuchten, technische Endgeräte, Satellitenempfangsanlagen, Antennen, Bepflanzungen, Pflanzkübel, Kunst, Werbeanlagen o.ä;
- i) Ausgaben, die nicht zwingend anfallen, insbesondere wenn eine Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind (vgl. Saarländisches Abgabengesetz);
- j) Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen;
- k) Ausgaben von allgemeinen im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Baunebenkosten, z.B. Baustrom, Bauwasser, Baustellenüberwachung, Baufeiern, Dokumentationen sowie Eignungsmessungen und -prüfungen;
- l) Ausgaben von im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anfallenden Transport-, Be- und Entladungs- und Anfahrtskosten sowie Leihgebühren (Werkzeuge, Maschinen, Paletten, o.ä.) und Bearbeitungspauschalen;
- m) Ausgaben von Gebühren, insbesondere Vermessungsgebühren;
- n) Ausgaben der Beschaffung der Finanzierungsmittel, Versicherungsbeiträge, Kosten der Zwischenfinanzierung, Kapitalkosten, Steuerbelastung des Baugrundstückes, Kosten von Behörden- und Verwaltungsleistungen sowie Umzugskosten und Ausweichquartiere;
- o) Werkzeug, Berufsbekleidung;
- p) Eigenleistungen des Hauseigentümers.

## **6. Höhe und Ermittlung der Zuwendung**

- 6.1 Dem Hauseigentümer werden die zuwendungsfähigen Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale erstattet (pauschalierter Kostenanteil gem. § 177 Abs. 4 BauGB). Deren Höhe ist in jedem Fall auf den Kostenanteil beschränkt, den die Kreisstadt Neunkirchen dem Hauseigentümer nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat.
- 6.2 Die Zuwendung beträgt pauschal 30,00 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten und ist auf maximal 40.000,00 EUR begrenzt. Sie wird objektbezogen als pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag gewährt. Jedes Objekt wird nur einmalig gefördert.
- 6.3 In Ausnahmefällen kann objektbezogen aufgrund einer besonderen städtebaulichen Präsenz des Gebäudes, beispielsweise an stadtbildprägender Stelle an einem Platz im Zentrum, die Stadtverwaltung in Abstimmung mit den beratenden Gremien eine höhere Förderung gewähren. Die exakte Höhe der Förderung ist abhängig vom Objekt und vom Umfang der Modernisierungsmaßnahme.

## **7. Verfahren zur Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- 7.1 Im Rahmen einer Beratung durch die Kreisstadt Neunkirchen bzw. den Beauftragten der Kreisstadt Neunkirchen erörtert der Hauseigentümer die Art, den Umfang, die angedachte Durchführung sowie die Finanzierung der geplanten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen. Über die Beratung wird grundsätzlich eine kurze Ergebnisniederschrift gefertigt.
- 7.2 Der Hauseigentümer stellt einen Antrag nach Anlage 2 auf Gewährung einer Zuwendung aus Städtebaufördermitteln nach dieser Richtlinie. Mit dem Antrag stimmt der Hauseigentümer der Erklärung über subventionserhebliche Tatsachen und der Erklärung zur Offenbarungspflicht zu.
- 7.3 Mit dem Antrag nach Zif. 7.2 sind die zur Ermittlung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten erforderlichen Unterlagen durch den Hauseigentümer der Kreisstadt Neunkirchen oder dem Beauftragten der Kreisstadt Neunkirchen vorzulegen. Dazu zählen insbesondere
  - a) Eigentumsnachweis in Form eines Grundbuchauszugs, eines Kaufvertrags oder einer Auflassungsvormerkung bzw. – im Falle eines Teileigentums – in Form eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft;
  - b) Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
  - c) ggf. Angaben zu Zuwendungen einer anderen Stelle, beispielsweise der KfW;
  - d) ggf. Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen;
  - e) Zustandsbeschreibung und ggf. Ausführungspläne zu den geplanten Maßnahmen sowie Bestandspläne des Gebäudes; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne;

- f) textliche Beschreibung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen;
  - g) Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn;
  - h) Nachweis über die vorläufige Finanzierung; bei Einsatz vom Fremdkapital: der Darlehensvertrag o.ä.; bei Einsatz von Eigenkapital: Bankbeleg o.ä.;
  - i) ggf. Nachweis der aus dem aus Vermietung und Verpachtung zum Zeitpunkt der Antragsstellung erzielten Erträge (Mietvertrag, Pachtvertrag o.ä.);
  - j) ggf. Zustimmung / Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde;
  - k) ggf. sanierungsrechtliche Genehmigung bzw. Stellungnahme der Sanierungsstelle.
- 7.4 Erst mit der Vorlage aller zur Ermittlung der Zuwendung erforderlichen Unterlagen nach Zif. 7.3 kann der Zuwendungsantrag abschließend geprüft werden.
- 7.5 Nach Prüfung des Antrags und der Unterlagen schließt die Kreisstadt Neunkirchen mit dem Hauseigentümer eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ab, in der Art, Umfang, Finanzierung und die Höhe der Zuwendung der beabsichtigten Maßnahmen geregelt ist und in der sich der Hauseigentümer verpflichtet, die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen vertragsgemäß durchzuführen. Der endgültige pauschale Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Kreisstadt Neunkirchen Bestandteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.
- 7.6 Auf Basis der durch den Hauseigentümer vorgelegten Kostenschätzung bzw. der Angebote von Handwerks- oder Gewerbebetrieben errechnet die Kreisstadt Neunkirchen zunächst vorläufig den pauschalen Kostenerstattungsbetrag nach Zif. 6.
- 7.7 Die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung durchzuführen. Der Zeitraum kann in begründeten Einzelfällen angemessen verlängert werden. Er beginnt mit Wirksamwerden der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung, bei Baumaßnahmen, die einen Bauantrag erforderlich machen, spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfiktion zu laufen. Für den Fall, dass sich eine vom Hauseigentümer oder deren Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- 7.8 Abschlagszahlungen sind während des Zeitraums nach Zif. 7.7 grundsätzlich möglich, sofern ein wesentlicher Teil der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurde. Je nach Baufortschritt können bis zu 50,00 Prozent des vorläufig festgesetzten pauschalen Kostenerstattungsbetrags nach Zif. 7.6 gezahlt werden. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 7.9 Beabsichtigt der Hauseigentümer, von den in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Kreisstadt Neunkirchen. Ergibt sich während der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- 7.10 Ergeben sich während der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dass zusätzliche, nicht vereinbarte, aber sich als zur Behebung städtebaulicher Missstände notwendig erweisende Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, kann ein Nachtrag zur Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung angefertigt werden. Ist zu erwarten, dass diese Maßnahmen zu einer erheblichen Kostensteigerung führen werden, hat der Hauseigentümer die Finanzierung der Mehrkosten unverzüglich nachzuweisen. Erfolgt dies nicht und ist damit die Behebung städtebaulicher Missstände am Gebäude insgesamt nicht gewährleistet, ist die Kreisstadt Neunkirchen berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 7.11 Sind die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen vertragsgemäß durchgeführt, hat der Hauseigentümer dies der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Beauftragten der Kreisstadt Neunkirchen unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Kreisstadt Neunkirchen bzw. der Beauftragte der Kreisstadt Neunkirchen sind berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen. Stellen sie fest, dass die Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so können sie insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Hauseigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Kreisstadt Neunkirchen berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 7.12 Der Hauseigentümer hat nach Abschluss der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen die ihm entstandenen Ausgaben unverzüglich vorzulegen. Auf Basis dieser wird sodann der endgültige pauschale Kostenerstattungsbetrag nach Zif. 6 ermittelt und an der Hauseigentümer erstattet.
- 7.13 Liegen die tatsächlichen Kosten der vereinbarten Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über denen, die in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung definiert waren, so werden diese Mehrkosten bei der Ermittlung des endgültigen pauschalen Kostenerstattungsbetrags nicht mehr berücksichtigt. Eine Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme der Zif. 7.10 demnach keinen Anspruch auf eine höhere Zuwendung.

## **8. Besondere Pflichten des Hauseigentümers**

- 8.1 Der Hauseigentümer verpflichtet sich, bei Baumaßnahmen, die einen Bauantrag erforderlich machen und sofern noch nicht erfolgt, einen mit der Kreisstadt Neunkirchen abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
- 8.2 Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht für nachfolgende Vorhaben ein Genehmigungsvorbehalt (sanierungsrechtliche Genehmigung):
- a) die Errichtung oder wertsteigernde Veränderungen und Änderungen aller baulicher Anlagen, auch nach § 61, 63 und 77 der Landesbauordnung Saar (LBO Saar) genehmigungsfreier Vorhaben sowie die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
  - b) der Abschluss schuldrechtlicher Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen, die auf die Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden (z.B. auch Miet- und Pachtverträge) (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
  - c) die Veräußerung von Grundstücken oder die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB);
  - d) die Bestellung eines des Grundstückes belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB);
  - e) ein Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in c) oder d) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB);
  - f) die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB);
  - g) die Teilung eines Grundstücks (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

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

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

Erfolgt eine Nutzungsänderung ohne Zustimmung der Kreisstadt Neunkirchen, ist die Zuwendung anteilig entsprechend der Restnutzungsdauer zurückzuzahlen.

- 8.7 Der Hauseigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen fotodokumentarisch (vorher / nachher) festzuhalten und räumt der Kreisstadt Neunkirchen die Veröffentlichungsrechte für die Fotos unentgeltlich ein. Der Hauseigentümer verpflichtet sich weiterhin, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Kreisstadt Neunkirchen und der Beauftragte der Kreisstadt Neunkirchen selbst für die Dauer der Zweckbindung das Gebäude fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Auch dieses Recht ist kostenfrei.
- 8.8 Die o.g. Pflichten sind auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Der Hauseigentümer ist für die Dauer der Zweckbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Kreisstadt Neunkirchen ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

## **9. Modernisierungsrichtlinie 2010**

- 9.1 Die Förderrichtlinie "Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen" der Kreisstadt Neunkirchen vom 08.04.2010 – nachfolgend ehemalige Modernisierungsrichtlinie – tritt mit Veröffentlichung der Modernisierungsrichtlinie 2023 außer Kraft.
- 9.2 Aus einem bereits im Rahmen der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie gestellten Zuwendungsantrag, einem Antrag auf Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns oder dessen Erteilung ergeben sich keine Rechtsansprüche für die Modernisierungsrichtlinie 2023.
- 9.3 Wurde auf Basis der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie ein Zuwendungsantrag oder ein Antrag auf Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch den Hauseigentümer gestellt, aber bis einschließlich 31.12. 2023 keine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Hauseigentümer und der Kreisstadt Neunkirchen abgeschlossen, verlieren der Zuwendungsantrag und der Antrag auf Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns jeweils ihre Gültigkeit.
- 9.4 Wurde auf Basis der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie bereits ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn durch die Kreisstadt Neunkirchen erteilt, aber bis einschließlich 31.12.2023 keine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Hauseigentümer und der Kreisstadt Neunkirchen abgeschlossen, verliert der vorzeitige Maßnahmenbeginn seine Rechtskraft.
- 9.5 Bereits nach der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie geschlossene Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen behalten ihre Rechtskraft. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zu denen eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nach der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie abgeschlossen wurde, werden weiter nach der ehemaligen Modernisierungsrichtlinie behandelt.

## **10. Inkrafttreten**

- 10.1 Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am \_\_\_\_\_ 2023 die Modernisierungsrichtlinie 2023 beschlossen.
- 10.2 Die Modernisierungsrichtlinie 2023 tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



**Anlage 1: Abgrenzung Fördergebiet**

