

# **Richtlinie zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet “Stadtkernsanierung Vallendar”**

## **Präambel**

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes “Stadtkern Vallendar ” hat die Gemeinde die grundlegenden Voraussetzungen u.a. für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen in privater Trägerschaft im Geltungsbereich der Sanierungssatzung geschaffen.

Mit der Gewährung von Finanzhilfen für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Privateigentum durch die Stadt Vallendar soll ein Beitrag zur Entwicklung der baulichen Struktur, zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtkerns sowie zur Verbesserung der Gestaltung des Stadtbildes geleistet werden.

## **§ 1 – Ziele der Sanierung**

- (1) Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme “Stadtkern Vallendar” ist als Gesamtmaßnahme zu betrachten und verfolgt das Ziel, die Bedeutung des Stadtkerns von Vallendar als Stadtmittelpunkt mit Einkaufs-, Arbeits- und Wohnfunktion zu stärken.
- (2) Die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Bereich des Sanierungsgebietes soll im Rahmen der Sanierungsziele zur wesentlichen Verbesserung und Umgestaltung des Sanierungsgebietes beitragen.
- (3) Die Stadt Vallendar fördert private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen dieser Richtlinie.

## **§ 2 – Fördervoraussetzungen**

### **I. Allgemeine Fördervoraussetzungen**

- (1) Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt einen schriftlichen, öffentlich-rechtlichen Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) mit der Stadt Vallendar voraus. Gefördert werden ausschliesslich Maßnahmen, mit deren Verwirklichung vor rechtwirksamem Vertragsabschluss noch nicht begonnen wurde. Im Einzelfall besteht die Möglichkeit des Antrages auf Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns. Der Antrag ist bei der Stadt Vallendar zu stellen. Die Genehmigung wird durch die ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, Arbeitssitz Koblenz erteilt.
- (2) Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen, die Erreichung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im

Vordergrund.

- (3) Wegen der Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes wird auf die Bescheinigungsrichtlinien des Ministeriums des Innern und für Sport (Mdl) vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff., verwiesen.

## **II. Förderungsvoraussetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- (1) Förderfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Stadtkern Vallendar" liegt.
- (2) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.
- (3) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.
- (4) Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.
- (5) Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung. Nicht förderfähig sind Einzelmaßnahmen, die dem laufenden Unterhaltungsaufwand zuzuordnen sind.
- (6) Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Deren Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.
- (7) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden. Die Gesamtkosten können dann die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.
- (8) Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung können auch Kosten für das Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innerörtlichverträgliche Gewerbe gefördert werden.

- (9) Aus technischen, ökonomischen und sozialen Gründen kann die Modernisierung und Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung und Instandsetzung) durchgeführt werden.
- (10) Sollten selbständige Modernisierungs- und Instandsetzungsobjekte zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, kann nur eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen werden.
- (11) Werden während der Laufzeit der Modernisierungsvereinbarungen mehrere Objekte, für die jeweils eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammen gefasst, steht der Stadt ein Rücktrittsrecht von den Modernisierungsvereinbarungen zu.

### **§ 3 – Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Gefördert werden umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- (2) Nach diesen Grundsätzen sind insbesondere die folgenden Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und/oder Instandsetzung der einzelnen Gebäude förderfähig:

#### **I. Rohbauarbeiten**

1. Statische Überprüfung und Berechnung des Gebäudes
2. Beseitigung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen in Zusammenhang mit der Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung
3. Verbesserung des Grundrisses und des Zuschnittes von Gebäuden, um ihre Nutzbarkeit zu verbessern, z.B. durch
  - Änderung von Außen- und Zwischenwänden sowie Decken
  - Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes
  - Schaffung neuer räumlicher Einheiten und Abschlüsse/ Wohnungsabschlüsse
  - Schaffung von eigenen Erschließungsbereichen (Vermeidung gefangener Räume)
  - Einbau von Fluren, Treppenhäusern
  - Änderung der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen
  - Änderung/ Ergänzung von Balkonen und Terrassen
4. Beseitigung von Schäden an Boden- und Mauerwerk sowie sonstigen Bauteilen
5. Isolierung von Gebäuden gegen aufsteigende Nässe
6. Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes
7. Verbesserung und Erneuerung von Hausanschlüssen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes
8. Verbesserung und Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung unter Verwendung ortstypischer Materialien
9. Erweiterung der Wohn- / Gewerbefläche innerhalb des Gebäudes, z. B. Dachgeschossausbauten
10. Sonstige Rohbaumassnahmen, sofern die Stadt Vallendar diese für erforderlich hält

gemäß dem beabsichtigten Nutzungszweck und der geltenden, gesetzlichen Bestimmungen.

## **II. Innenausbau**

1. Schaffung oder Verbesserung der Elektroinstallation für sämtliche Räume nach DIN 18015
2. Schaffung oder Verbesserung der Wasserversorgungsleitungen und –anlagen
3. Schaffung oder Verbesserung der Heizungsanlage und Wärmeversorgung unter besonderer Berücksichtigung umweltfreundlicher Energieträger
4. Schaffung oder Verbesserung der sanitären Einrichtungen
5. Schaffung oder Verbesserung und/oder Ausbesserung des Innenputzes
6. Schaffung oder Verbesserung von Fußböden
7. Schaffung oder Verbesserung von Toren, Fenster, Türen
8. Sonstige Innenausbaumaßnahmen, sofern die Stadt Vallendar dies für erforderlich hält

gemäß dem beabsichtigten Nutzungszweck und der geltenden, gesetzlichen Bestimmungen.

## **III. Außengestaltung**

1. Erneuerung des Außenputzes in Verbindung mit wärmeschutztechnischen Maßnahmen
2. Außenanstrich, sofern dieser durch eine sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist, z. B. durch die Anordnung neuer Fensteröffnungen oder die Erneuerung des Außenputzes
3. Gestaltung von Fassaden, soweit die Maßnahme mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Vallendar in Einklang stehen, z. B. Beseitigung störender Fassadenbekleidungen, Fassadenbegrünung, Änderung von Werbeanlagen, Markisen
4. Sonstige Außengestaltungsmaßnahmen, sofern die Stadt Vallendar diese für erforderlich hält

## **IV. Außenanlagen / Erschließung**

1. Schaffung und Gestaltung zusätzlicher privater Grün- und Freiflächen, soweit sie den festgesetzten Sanierungszielen entsprechen
2. Schaffung baurechtlich notwendiger Stellplätze
3. Die Kosten für die Herstellung und Erneuerung von Hausanschlüssen zum Anschluss an die öffentliche Erschließung bis an die jeweilige Grundstücksgrenze.
4. Beträge zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, soweit sie im Zusammenhang mit der Modernisierung - Instandsetzung bauordnungsrechtlich gefordert werden.
5. Sonstige Außenanlagen / Erschließungsmaßnahmen, sofern die Stadt Vallendar diese für erforderlich hält

## **V. Nebenkosten**

1. Honorare für Architekten und Fachingenieure,
  2. sonstige Nebenkosten, die mit der Planung und Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar in Zusammenhang stehen.
- (3) Aufstockung von baulichen Anlagen, die in Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung stehen und aus städtebaulichen Gründen für erforderlich gehalten werden, sind umfassend förderfähig. Die durch die Aufstockung entstehende neue Netto-Nutzfläche kann bis zu einer Obergrenze von 49/100 der Netto-Nutzfläche im Bestand noch als förderfähig im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist durch eine übereinstimmende Erklärung der Stadt sowie der ADD - Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, Arbeitssitz Koblenz zu klären.

#### **§ 4 – Besondere Fördervoraussetzungen**

- (1) Diese Fördergrundsätze sind zwingender Bestandteil der jeweils zu schließenden Modernisierungsvereinbarung (s. § 2 Abschnitt I. Ziffer 1). Die Vereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (2) Die jeweilige Modernisierungsvereinbarung und ggf.- Zusatzvereinbarung wird vorbehaltlich der Zustimmung der ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, Arbeitssitz Koblenz (aufschiebende Bedingung) zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Stadt Vallendar geschlossen.
- (3) Voraussetzung für eine Förderung und den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ist die rechtzeitige Abstimmung der Details der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme der Stadt.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Die Stadt Vallendar verpflichtet sich, die betreffenden Maßnahmen zu fördern. Der Umfang der Förderung bestimmt sich nach § 6 dieser Richtlinie.
- (5) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet. Fördermittel werden nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bereitgestellt.
- (6) Für private Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P), Teil I/Anlage 3 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 20.12.2002 (MinBl. S. 22). Wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 EUR beträgt, besteht für den Bauherrn insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben. Hierzu zählen insbesondere die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF).

Ferner sind die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.

- (7) Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 21.11.2001 (MinBl. S. 475) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig und die Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig.
- (8) Bei der Durchführung des Vorhabens dürfen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszweckes Aufträge erteilt, reicht es grundsätzlich aus, wenn der Zuwendungsempfänger den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (9) Werden Mittel an Betriebe oder Unternehmen weitergegeben, so sind – soweit zutreffend – das Bundesgesetz gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen vom 29.07.1976 (BGBl. I. S. 2034) und das Landesgesetz gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen nach dem Landesrecht vom 07.06.1977 (GVBl. S. 168) zu beachten.
- (10) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu berücksichtigen.
- (11) Die Verwaltungsvorschrift (VV) über die künstlerische Ausgestaltung öffentlich geförderter Hochbauten vom 09.06.1993 (MinBl. S. 311) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- (12) Die ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier, Arbeitssitz Koblenz, der Rechnungshof Rheinland-Pfalz und die Stadt Vallendar sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereit zu halten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

## **§ 5 – Förderfähige Kosten**

- (1) Förderfähig sind die Kosten einer Modernisierung und Instandsetzung, sofern sie im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes, wie sie nach der Modernisierung und Instandsetzung erwartet werden kann, vertretbar sind. Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.
- (2) Honorare für Architekten und Fachingenieure sind in Höhe des jeweiligen Mindestsatzes gemäß HOAI förderfähig.
- (3) Bei Selbsthilfe bzw. Eigenleistung wird eine angemessene Arbeitszeit und Stundenvergütung gemäß den geltenden Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz (derzeit 10 EUR/h) berücksichtigt. Die Angemessenheit wird einseitig durch die Stadt Vallendar festgelegt. Die Arbeitsleistung des Bauherrn

kann bis zu 30% der sonstigen, berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, einschliesslich Materialkosten in voller Höhe anerkannt werden.

- (4) Nicht zu berücksichtigen sind die Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat.
- (5) In die Kostenaufstellung ist die Umsatzsteuer einzubeziehen. Kann der Eigentümer die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, hat er dies zu tun. Die Umsatzsteuer, die nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, ist anzugeben und gehört nicht zu den förderfähigen Kosten.
- (6) Für unterlassene Instandhaltung ist grundsätzlich ein Pauschalbetrag in Höhe von 10% der anerkennungsfähigen Kosten abzuziehen.

### **§ 6 – Ermittlung des Förderumfangs (Kostenerstattungsbetrag)**

- (1) Für die Ermittlung des vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrags wird ein prüffähiges Leistungsverzeichnis mit Kostenberechnung, aus dem sich die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten im Einzelnen ergeben, benötigt. Die entsprechenden Unterlagen müssen der Stadt Vallendar zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Auf der Grundlage der vom Eigentümer eingereichten Unterlagen mit Kostenberechnung und den hier aufgestellten Fördergrundsätzen ermittelt die Stadt Vallendar die förderfähigen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrag.
- (3) Der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag beträgt grundsätzlich maximal 30 % der förderfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch EUR 25.000,-. Er wird als objektbezogener Höchstkostenerstattungsbetrag gewährt. Die Stadt Vallendar kann ausnahmsweise durch besonderen Beschluss einen höheren objektbezogenen Kostenerstattungsbetrag von bis zu 40% der förderfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch EUR 37.500,-, gewähren. Voraussetzung ist, dass es sich bei dem Vorhaben um eine besonders städtebaulich prägende und/oder denkmalpflegerisch wertvolle Modernisierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet handelt.
- (4) Spätestens zur Schlussabrechnung sind der Stadt Vallendar vom Eigentümer eine Aufstellung der tatsächlich entstandenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sowie vollständige Originale der Rechnungen mit Angabe des angewiesenen / bezahlten Rechnungsbetrages zu übergeben.
- (5) Die schriftlichen Mitteilungen über die einzelne Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Fördermitteln sind ebenfalls spätestens mit der Aufstellung der tatsächlich entstandenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten vorzulegen.
- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird grundsätzlich auf Grundlage der förderfähigen Effektivkosten festgestellt. Die förderfähigen Effektivkosten werden aus dem vom Eigentümer vorzulegenden Kostennachweis nach Durchführung der Maßnahme (Schlussabrechnung) durch die Stadt Vallendar ermittelt:

1. Überschreiten die tatsächlichen förderfähigen Kosten laut Schlussabrechnung den Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand nach der dem Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kostenberechnung, kann die Stadt Vallendar den endgültigen Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der tatsächlichen förderfähigen Kosten neu feststellen. Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet jedoch keinen Anspruch auf eine höhere Förderung durch die Stadt Vallendar.
  2. Unterschreiten die tatsächlich förderfähigen Kosten den Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand nach der der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Kostenberechnung, wird die Stadt Vallendar den Kostenerstattungsbetrag neu berechnen.
- (7) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Vallendar Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
  - (8) Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten sind eventuelle Überzahlungen unverzüglich auszugleichen. Über- oder Rückzahlungen von Förderungsmitteln sind seit dem Tage der Auszahlung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen und der Stadt Vallendar unverzüglich zu erstatten.
  - (9) Sanierungsförderungsmittel dürfen stets nur nachrangig eingesetzt werden. Kann der Berechtigte in diesem Zusammenhang von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung erhalten, so sind diese Zuwendungen auf die Förderung anzurechnen.

## **§ 7 – Zahlungsweise des Kostenerstattungsbetrages**

- (1) Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in 2 Teilzahlungen geleistet:
  1. Nach Vorliegen der Zustimmung der ADD - Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier (§ 4 Abs. 2) und nach Vorlage einer ersten Zwischenabrechnung werden 50 v. H. der vereinbarten Förderungssumme geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 v. H. der veranschlagten förderfähigen Modernisierungs- und/oder Instandsetzungskosten beinhalten.
  2. Der Restbetrag in Höhe von maximal 50 v.H. wird innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der prüffähigen Schlussabrechnung über die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bei der Stadt Vallendar und der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten ausgezahlt.
- (2) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag nicht höher als 5.000,00 EUR ist, entfallen die in Abs. 1 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Fall wird der gesamte Kostenerstattungsbetrag innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der prüffähigen Schlussabrechnung über die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bei der Stadt Vallendar und der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten ausgezahlt.



- (3) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ausgeschlossen.
- (4) Bei Vertragsrücktritt oder bei Vertragskündigung ist § 6 Abs. 8 entsprechend anzuwenden, soweit Zahlungen durch die Stadt Vallendar geleistet wurden.

## **§ 8 – Förderverfahren**

Vor Beginn der Maßnahme stimmt die Stadt Vallendar mit dem Eigentümer den Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab.

- (1) Vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung sind der Stadt Vallendar die folgenden Unterlagen vom Eigentümer vorzulegen:
  - a. Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
  - b. Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
  - c. Leistungsverzeichnis mit Kostenübersicht (Vorkalkulation) ggf. Kostenberechnung nach DIN 276
  - d. vorläufiger Finanzierungsplan
  - e. sonstige Unterlagen, sofern erforderlich
- (2) Eine Prüfung der Förderfähigkeit der Maßnahme ist erst nach Vorlage sämtlicher Unterlagen möglich.
- (3) Soweit für eine baurechtlich genehmigungspflichtige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme für die Vorbereitung der Maßnahme gemäß Abs. 1 nur eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde vorlag, verpflichtet sich der Eigentümer, die Baugenehmigung innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss nachzureichen.
- (4) Die Einreichung der Unterlagen und damit verbundene Planungsleistungen und Kosten berechtigen nicht zur Kostenerstattung.
- (5) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, ist ein dem entsprechender Nachweis zu erbringen. Eine Nachfrist bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt Vallendar.
- (6) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, wie sie in der Vorkalkulation angenommen wurden, werden diese Mehrkosten unter Beachtung des § 6 Abs. 3 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages unberücksichtigt, es sei denn, dass für diese anrechnungs- und förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Zusatzvereinbarung unter Beachtung der §§ 2 und 3 geschlossen wird. Die Stadt Vallendar ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu

überprüfen. Sie ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereit stellen kann.

- (7) Beruht die Berechnung der Förderung / des Kostenerstattungsbetrages auf falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt Vallendar nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt Vallendar den Vertrag fristlos kündigen.
- (8) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- (9) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt Vallendar.
- (10) Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben beide Vertragspartner die Vereinbarung entsprechend anzupassen.
- (11) Ergibt sich vor Beginn der Maßnahme, dass die vertraglich vorgesehenen Gesamtmaßnahmen nicht durchgeführt werden können, so haben beide Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- (12) Während der Laufzeit der Bindungsfrist der jeweiligen Modernisierungsvereinbarung (25 Jahre) ist der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Vallendar über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.
- (13) Der Eigentümer wird der Stadt Vallendar nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vertragsgemäße Durchführung unverzüglich anzeigen. Die Stadt Vallendar ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (14) Stellt die Stadt Vallendar fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so kann die Stadt Vallendar insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Stadt Vallendar berechtigt, den Vertrag schriftlich fristlos zu kündigen.
- (15) Der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger haben der Stadt Vallendar über alle Umstände Auskunft zu erteilen, die für die Abwicklung der jeweiligen Modernisierungsvereinbarung oder die Geltendmachung von Rechten aus der jeweiligen Abwicklung der jeweiligen Modernisierungsvereinbarung von Bedeutung sind.
- (16) Macht die Stadt Vallendar von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, hat sie den gewährten Kostenerstattungsbetrag ganz oder teilweise zurückzufordern.

- (17) Zur Sicherung des Rückforderungsanspruches der Gemeinde aus den Bestimmungen dieser Richtlinie ist der Eigentümer auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, die Eintragung einer Grundschuld in Höhe des Kostenerstattungsbetrages zu bewilligen.
- (18) Auf die Genehmigungspflichten der §§ 144/145 BauGB wird hingewiesen

## **§ 9 – Sicherung der Nutzung, Instandhaltung**

- (1) Der Eigentümer ist innerhalb von 25 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme (Laufzeit der Bindungsfrist der jeweiligen Modernisierungsvereinbarung) verpflichtet,
- a. die geförderten Gebäude gemäß der der jeweiligen Modernisierungsvereinbarung zugrundgelegten Konzeption zu nutzen. Sollte die der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegende Konzeption nicht realisierbar sein, können Nutzungsänderungen nur mit Zustimmung der Stadt Vallendar erfolgen.
  - b. die modernisierten und instandgesetzten Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik und Gebäudeverwaltung ordnungsgemäß instand zu halten.
  - c. die ihm gegenüber der Stadt Vallendar nach der Modernisierungsvereinbarung und diesen Grundsätzen obliegenden Verpflichtung im Falle der Veräußerung der Gebäude auf den Erwerber zu übertragen.
  - d. Zu den obliegenden Verpflichtungen gehört auch, daß der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger verpflichtet sind, im Falle der Vermietung oder Verpachtung der Wohn- bzw. Gewerbefläche die ortsübliche Miete bzw. Pacht um nicht mehr als 20 v. H. zu überschreiten. Das gilt für sämtliche, neu zu begründende Miet- / Pachtverhältnisse gleichermaßen.

Buchstabe c) gilt entsprechend, wenn der Eigentümer einem Dritten das Eigentum oder das Nutzungsrecht an den betreffenden Gebäuden auf andere Weise als durch Veräußerung verschafft.

- (2) Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen gem. Abs. 1 nach Aufforderung durch die Stadt Vallendar innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, kann die Stadt Vallendar vom Vertrag zurücktreten und den gewährten Kostenerstattungsbetrag ganz oder teilweise zurückfordern.
- (3) Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von 25 Jahren nach dem Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme geltend gemacht werden.

## **§ 10– Fotoaufnahmen**

Der Eigentümer hat seine unwiderrufliche Einwilligung zu erklären, dass die Stadt Vallendar jederzeit das Modernisierungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken verwenden kann. Die unwiderrufliche Einwilligung ist kostenfrei zu erteilen.

## **§ 11– Anwendungsbereich**

- (1) Die vorliegenden Grundsätze zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in privater Trägerschaft sind bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in dem Sanierungsgebiet "Stadtkern Vallendar" anzuwenden.
- (2) Der Rat der Stadt Vallendar kann in Einzelfällen Ausnahmen von diesen Grundsätzen zulassen.

#### **§ 12– Inkrafttreten**

- (1) Diese Grundsätze treten am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Richtlinie zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkernsanierung Vallendar“ vom 22.03.2006 außer Kraft.

Vallendar, den 05.03.2008

Dienstsiegel

gez. Wolfgang Helbach

Wolfgang Helbach  
Bürgermeister der Stadt Vallendar