

Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs-, Instandsetzungs- sowie Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Stadtumbaugebiets „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Speyer hat am 2.5.2013 die Stadtumbaumaßnahme „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer auf der Grundlage des integrierten Entwicklungskonzepts gem. § 171b BauGB beschlossen. Die Gesamtmaßnahme ist darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Diese Richtlinie ist innerhalb des Stadtumbaugebiets „Energetische Stadt / Nord“ anwendbar. Die Gebietsabgrenzung entspricht beigefügtem Plan (Anlage).

Private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der Stadtumbaumaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.

Das Stadtumbaukonzept ist ein wichtiger Beitrag, um Fehlentwicklungen im Stadtumbaugebiet „Energetische Stadt / Nord“ im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel entgegenzuwirken oder vorzubeugen und die Attraktivität der nördlichen Kernstadt als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken und damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Kostenerstattungen für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die den Stadtumbau auszeichnen, erzielen.

Die Stadt Speyer fördert Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie. Maßnahmen, die ausschließlich der Energieeinsparung dienen, sind nicht zuwendungsfähig. Maßnahmen an Gebäuden zur Verbesserung des Stadtklimas, z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, können im Rahmen einer umfassenden Sanierung ergänzend angerechnet werden.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (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 Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27.08.1996 -8 B 165.96-) fallen unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nicht die Errichtung eines maßstabgetreuen Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von

modernisierungsbedürftigen Gebäuden gegenseitig aus.

§ 1 Rechtsgrundlage

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des BauGB und der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2 Voraussetzungen zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages

- (1) Das Grundstück muss in dem Stadtumbaugebiet „Energetische Stadt / Nord“ belegen sein (siehe Anlage).
- (2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.
- (3) Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen möglich ist.
- (4) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.
- (5) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Mängel müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Maßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.
- (6) Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt, sind auch Aufwendungen für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechter Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB hinausgehen.
- (7) Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Ziele, die Kernstadt Nord als Handels- und Wirtschaftsstandort dauerhaft zu erhalten, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund.
- (8) Vor Beginn der Maßnahme muss eine Vereinbarung über Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen abgeschlossen sein, es sei denn, es

wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich zugestimmt.

- (9) Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen und sozialen Gründen kann die Modernisierung/Instandsetzung/Energieeinsparung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung/Instandsetzung/Energieeinsparmaßnahme) durchgeführt werden.

§ 3

Umfang der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen

- (1) Berücksichtigungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und Ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung dürfen grundsätzlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276-1) betragen.
- (2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparkosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig und ortsüblich sind und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke) zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung können berücksichtigt werden.
- (3) Ein besonderes Ziel im Rahmen der klimaangepassten Stadtentwicklung im historisch geprägten Quartier „Energetische Stadt / Nord“ ist die Beratung und Kostenerstattung für Energieeinsparmaßnahmen aufgrund des energetischen Quartierskonzepts für dieses Gebiet sowie der Verbesserung des Stadtklimas. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung des Gebäudes können die Kosten folgender Maßnahmen ergänzend berücksichtigt werden:
- Herstellung von Baumstandorten und Pflanzung von Bäumen, gemäß der anerkannten Regeln der Technik wie z. B. DIN 18916 und FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen. Einzelbäumen müssen 16 m² unversiegelte Bodenfläche und 12m³ durchwurzelbares Bodenvolumen zur Verfügung stehen. Bäume sind in der Pflanzqualität 3x verpflanzter Hochstamm oder Solitär mit einem Stammumfang von 18-20 cm mit Drahtballen zu verwenden;
 - Begrünung von flachen bzw. flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 20° gemäß FLL-Richtlinie über Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils gültigen Fassung. Kombinationen mit Wärmedämmung bzw. Solaranlagen sind möglich und erwünscht;
 - Begrünung von Fassaden gemäß FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen in der jeweils gültigen Fassung. Das bodenoffene Pflanzbeet muss mind. 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Boden muss eine Größe von mindestens 0,8 m³ aufweisen. Die Bezuschussung von Klettergerüsten und Seilsystemen ist möglich und erfolgt nach gesonderter Begutachtung.
- (4) Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen sind nachzuweisen.

- (5) Voraussetzung für eine Kostenerstattung über eine Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung ist die Durchführung einer energetischen Sanierungsberatung.
- (6) 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 Kosten dürfen dann voraussichtlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Das gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer oder technologieorientierter Bedeutung.
- (7) Notwendige Kosten für Aufstockungen und Erweiterungen können dann einbezogen werden, wenn Aufstockung und Erweiterung den Sanierungszielen entsprechen und insgesamt in der Regel weniger als die Hälfte der Netto-Nutzfläche (nach DIN 277) im bisherigen Bestand erreichen.
- (8) Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 12,00 €/Stunde) und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.
- (9) Nicht berücksichtigt werden können in der Regel Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahme weit über den Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So können z. B. Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (s. g. Luxusmodernisierung von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören ebenfalls Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.
- (10) Unter Bezug auf § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für ein einziges Gewerk nur möglich, wenn das Gebäude vor kurzem nahezu umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung).
- (11) Bei der Ermittlung der Kosten sind weiter nicht zu berücksichtigen:
- Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB);
 - Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Stadt Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB);
 - Kosten, die ausschließlich für Ausgaben der Denkmalpflege anfallen.
- (12) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v. H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- (13) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 4

Besondere Voraussetzungen für eine Kostenerstattung

- (1) Zwischen der Stadt Speyer und dem Eigentümer / der Eigentümerin des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Kostenerstattung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind. Die Bestimmungen für die Weiterleitung von Zuwendungen an Dritte (Nr. 16.2 VV-StBauE) sind zu beachten.
- (2) Diese Richtlinie ist Bestandteil der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung. Die Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (3) Der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.
- (4) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung abzuschließen.

§ 5 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.
- (2) Die Höhe des Kostenerstattungsbeitrages ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer / der Eigentümerin sind die Kosten der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er / sie 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.
- (3) Die Stadt wird jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 40 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 50.000 Euro¹. Sollte sich der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichten, nach der Modernisierung keine Mieterhöhung über der Obergrenze der Vergleichswerte für Wohnraum mit entsprechendem energetischem Zustand vorzunehmen, kann die Stadt den Kostenerstattungsbetrag anteilig erhöhen. Der Höchstbetrag des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt.
- (4) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, wird die Stadt den Kostenerstattungsbetrag um höchstens 10 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer oder technologieorientierter Bedeutung. Der Höchstbetrag des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt.

¹ Übersteigt der Kostenerstattungsbetrag den in Anwendung dieser Richtlinie vorgesehenen Höchstbetrag i.H.v. 50.000,00 €, ist ein Verfahren nach Ziffer 8.4.1.8 (Einzelgenehmigung der ADD) erforderlich.

- (5) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich, solange der Höchstbetrag von 50.000 € nicht überschritten wird.
- (6) Die Stadt kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermitteln. Hat das Gebäude vor der Durchführung der Baumaßnahmen nur geringe oder gar keine Erträge abgeworfen, erfolgt eine Gesamtertragsberechnung.
- (7) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages werden in sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers / der Eigentümerin angemessen berücksichtigt (Sozialklausel). Die Kostenerstattung ist grundsätzlich unabhängig vom Einkommen und Vermögen des Eigentümers / der Eigentümerin. Sofern das Jahreseinkommen die in § 13 Abs. 2 u. 3 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt, wird der Kostenerstattungsbetrag in Absprache mit der ADD angepasst. Der Höchstbetrag des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt. Die Einhaltung der Einkommensgrenze wird entweder durch die Bewilligungsstelle aufgrund der vorgelegten Nachweise festgestellt bzw. ist durch Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung, die am Tag des Abschlusses der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung nicht älter als 2 Wochen sein darf, nachzuweisen.
- (8) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Stadt überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung.
- (9) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des Abs. 10 keinen Anspruch auf eine höhere Kostenerstattung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- (10) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Maßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wird. Die Stadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Maßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- (11) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers / der Eigentümerin und kommt der Eigentümer / die Eigentümerin der Aufforderung der Stadt nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, die Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zurücktreten.

- (12) Kann der Eigentümer / die Eigentümerin von anderer Seite Zuschüsse (kein Darlehen), die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen, so sind diese Zuwendungen auf den Kostenerstattungsbetrag anzurechnen, sofern die entsprechenden Kosten innerhalb der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparkosten enthalten sind.
- (13) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn von der zuständigen Stelle eine schriftliche Mitteilung über einen allgemeinen Förderausschluss vorliegt.

§ 6

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 Prozent des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von 3 Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 Prozent der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Kosten beinhalten.
- (3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Kosten innerhalb von 3 Monaten geleistet.
- (4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5000 Euro nicht überschreitet, entfallen die in Abs. 2 und 3 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Fall wird nach Durchführung der vereinbarten Maßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und innerhalb von 3 Monaten geleistet.
- (5) Ansprüche des Eigentümers / der Eigentümerin auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7

Durchführung

- (1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer / der Eigentümerin der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen zu erörtern.
- (2) Vor Abschluss einer Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen vorliegen:
- Aktueller Auszug aus dem Grundbuch (max. 6 Monate alt)
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
 - Maßnahmenbeschreibung
 - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis
 - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“

- Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
 - Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages
 - ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
 - Vorläufiger Finanzierungsplan
 - Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä.
- (3) Der Eigentümer / die Eigentümerin hat bei Abschluss der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zu versichern, dass er/sie mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt wurde. Gem. Ziffer 8.4.1.7. VV-StBauE hat die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns schriftlich durch die Stadt gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin zu erfolgen.
 - (4) Der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Stadt abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung einzureichen und gegebenenfalls sonst noch erforderliche Genehmigungen einzuholen.
 - (5) Außengestaltungsmaßnahmen, insbesondere Detailfragen, sind einvernehmlich mit der Stadt durchzuführen. Vorgaben der Stadt sind einzuhalten.
 - (6) Der Eigentümer/die Eigentümerin ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung/Energieeinsparmaßnahme die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
 - (7) 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-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zurückzutreten.
 - (8) Die Maßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer / der Eigentümerin oder dessen / deren Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
 - (9) Beabsichtigt der Eigentümer / die Eigentümerin von den in der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
 - (10) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs-, Instandsetzung- und Energieeinsparvereinbarung entsprechend anzupassen.
 - (11) Der Eigentümer / die Eigentümerin hat der Stadt nach Abschluss der Maßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
 - (12) Stellt die Stadt fest, dass die Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist, jedoch spätestens nach Ablauf von 6

Monaten, verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer / die Eigentümerin dem Verlangen nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zurückzutreten.

- (13) Werden mehrere wirtschaftlich selbständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu. Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 11.
- (14) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen- die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) anzuwenden sind.

§ 8

Besondere Pflichten des Eigentümers / der Eigentümerin

- (1) Für die Dauer der Vertragsbindung (10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung) ist der Eigentümer / die Eigentümerin gegenüber der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer / der Eigentümerin anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer / die Eigentümerin hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
- (2) Der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die sanierten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (3) Der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Maßnahmen die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet- /Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet- / Pachterhöhungen gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- (4) Der Eigentümer / die Eigentümerin 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-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs-, Instand- setzungs- und Energieeinsparvereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (5) Verstößt der Eigentümer / die Eigentümerin gegen eine Verpflichtung des § 4 Abs. 1 oder § 8 so ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 9
- (6) Der Eigentümer / die Eigentümerin verpflichtet sich seine / ihre unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt jederzeit das zu fördernde Gebäude fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 9

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

- (1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.
Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei dem vereinbarten Kosten-erstattungsbetrag und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden. Ausgezahlte Beträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen.
- (2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 10

Anwendungsbereich / -stichtag

Diese Richtlinie wurde am yy.xx.zzzz durch den Stadtrat der Stadt Speyer beschlossen und findet ab dem yy.xx.zzzz bei Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Energieeinsparmaßnahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Energetische Stadt / Nord“ in Speyer Anwendung, sofern diese die Voraussetzungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts einschließlich des energetischen Quartierskonzepts in der aktuellen Fassung entsprechen.

Die ADD hat dieser Modernisierungsrichtlinie mit Schreiben vom yy.xx.zzzz, AZ ADD xxxxx, zugestimmt.

Speyer, den yy.xx.zzzz Stadtverwaltung Speyer

Stefanie Seiler

Oberbürgermeisterin