



Stadtumbau Innenstadt Ludwigshafen am Rhein

Richtlinie zur Bezuschussung von privaten Modernisierungsmaßnahmen

Genehmigung und Stadtratsbeschluss

Die vorliegende Richtlinie wurde mit Datum vom 27.11.2008 durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Neustadt a.d. Weinstraße genehmigt.
Die Richtlinie wurde am 29. September 2008 vom Stadtrat der Stadt Ludwigshafen a. Rhein beschlossen.

Präambel

Bedeutung und Ziele des Stadtumbaus

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat per Stadtratsbeschluss am 30.10.2007 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtumbaugebiet Ludwigshafen Innenstadt“ gemäß § 171 c BauGB beschlossen. Diese ist als Gesamtmaßnahme 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. Alle Maßnahmen ordnen sich dabei dem vom Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein am 30.10.2006 beschlossenen „Entwicklungskonzept Innenstadt“ und den darin definierten Zielen unter und leiten sich daraus ab.

Ludwigshafen, das rheinland-pfälzische Oberzentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, muss sich neu aufstellen, um den veränderten Rahmenbedingungen in Stadt und Region Rechnung zu tragen. Ludwigshafen hat das Ziel, seine Bedeutung als Einkaufs- und Wohnstadt neben der ausgeprägten Wirtschaftskompetenz zu stärken und ausbauen. Derzeit fließt deutlich mehr Kaufkraft in das Umland ab, als die Stadt aus der Region generiert. Zudem gilt es, das belastete Image als Wohnstandort zu überwinden. Mit seinen Neubaugebieten in den zumeist dörflich geprägten Stadtteilen kann sich Ludwigshafen dem Umland entgegen stellen und die Abwanderung von mittleren Bevölkerungsschichten mindern. Zukünftig gilt es, die Innenstadt als attraktive Wohnlage zu erschließen. Hier zeigt sich eine Entwicklung hin zum Kern. In jüngster Vergangenheit wurde bereits das Westend-Viertel am westlichen Rand der Innenstadt deutlich aufgewertet. Im Süden entwickeln sich derzeit ehemalige Gewerbebrachen und Hafenbereiche zu begehrten Wohnlagen (z.B. Rheinufer Süd). Die Untersuchungen im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt haben aber auch gezeigt, dass die Innenstadt von einem sehr homogenen und in Teilen nicht mehr zeit- und bedarfsgemäßen Wohnungsbestand geprägt ist. Das erklärt die relativ einseitige Bevölkerungsstruktur sowie die zahlreichen Wanderungsbewegungen. Ziel ist es daher, das bestehende Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten attraktiv zu machen und die ansässigen Innenstadtbewohner durch ein attraktives Umfeld und zeitgemäße Wohnungsangebote stärker an den Wohnstandort Innenstadt zu binden.

Hierzu gehört unabdingbar auch ein wohnortnahes Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Ein hohes Gewicht der Innenstadt als Wirtschafts- und Handelsstandort ist die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Innenstadtentwicklung.

Mit der Aufgabe des Containerumschlages am Zollhofhafen, nur wenige Schritte von der heutigen Innenstadt Ludwigshafens entfernt und dem Bau eines neuen, privat finanzierten Stadtquartiers mit dem Einkaufszentrum Rheingalerie, bietet sich der Stadt

die Chance zu einer deutlichen Kurskorrektur. Diese wird unter anderem durch die folgenden Ziele und Handlungsfelder beschrieben:

Die Innenstadt wird einer funktionalen Neuordnung unterzogen. Die bisherige Top – Handelslage zwischen Rathaus-Center und Bahnhofstraße soll weiter gestärkt und attraktiver werden, indem neue oder bestehende Geschäfte aus den übrigen Bereichen der Innenstadt sich hier konzentrieren. Das Entwicklungskonzept Innenstadt spricht in diesem Zusammenhang von einer Kompaktierung der Handelslagen. Damit wird auf die zu langen Fußgängerzonen und Einkaufsbereiche in der Innenstadt reagiert. Die innerstädtische Funktionsvielfalt gilt es zu erhalten und am Rheinufer mit funktionalen Bezügen als Alleinstellungsmerkmal in der Region zu verankern. Von Funktionsverlusten betroffene Teile der Innenstadt sind offensiv als Standorte für Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu entwickeln.

Die Stadt Ludwigshafen setzt bei der Umsetzung der Stadtumbau-Ziele in hohem Maße auf die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement privater Immobilieneigentümer, der Einzelhändler und Geschäftstreibenden vor Ort sowie auf private Investitionen. Daher sollen ca. 70% der verfügbaren Fördermittel private Maßnahmen unterstützen. Die restlichen 30% werden für Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes eingesetzt, mit dem Ziel, die private Investitionsbereitschaft weiter zu erhöhen.

Aus diesem Grund werden auch in räumlicher und inhaltlicher Hinsicht Förderschwerpunkte innerhalb des Stadtumbaugebietes gebildet. Die Fokussierung trägt dem effizienten Ressourcen- und Mitteleinsatz Rechnung und soll weitere Anreize für die private Modernisierungstätigkeit bilden.

Innerhalb des Stadtumbaugebietes wurden zwei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Das Sanierungsgebiet im Teilbereich Innenstadt – Mitte ist überlagert mit dem größer gefassten Geltungsbereich des Modernisierungsprogramms. Dieses Programm wird durch diese Richtlinie geregelt. Die nicht ausschließliche Beschränkung des Modernisierungsprogramms auf die Fläche des Sanierungsgebiets trägt dem Umstand Rechnung, dass sich außerhalb des eng gefassten Sanierungsgebietes wichtige Impulsvorhaben für die Innenstadtentwicklung lokalisieren lassen. Zudem haben die durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen ergeben, dass alle untersuchten Bereiche grundsätzlich als sanierungswürdig einzustufen sind.

Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Sanierungsgebiete werden gegenüber Vorhaben aus dem übrigen Geltungsbereich des Modernisierungsprogramms vorrangig behandelt werden. Damit soll eine möglichst schnelle Erreichung der Sanierungsziele sichergestellt werden. Um die private Sanierungsbereitschaft zu erhöhen, wird die Gewährung von Modernisierungszuschüssen für private Maßnahmen zunächst auf die Jahre 2008 bis 2012 beschränkt.

Die im Entwicklungskonzept Innenstadt formulierten Ziele werden durch weitere, die Sanierungsgebietskulisse ergänzende Handlungs- und Interventionsprogramme umgesetzt. Diese haben daher einen differenzierten räumlichen Geltungsbereich und sind grundsätzlich zeitlich begrenzt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um das „Programm zur Freilegung von Grundstücken zur Gestaltung von privaten Freiflächen

(Entsiegelungsprogramm)“, das Programm „Förderung der Gestaltung von Fassaden“ (Fassadenprogramm Innenstadt) sowie um Initiativen zur Förderung der lokalen Wirtschaft und zur Schaffung der hierfür erforderlichen städtebaulichen Strukturen und Voraussetzungen. Diese Programme werden in gesonderten bzw. ergänzenden Verfahren auf ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Das Programm „Einzelbetriebliche Förderung zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) mit Schwerpunkt Einzelhandel in ausgewählten Bereichen im Stadtumbaugebiet Ludwigshafen Innenstadt, Teilbereich-Mitte“ (KMU-Förderprogramm), trägt dem strategischen Ziel der Innenstadtentwicklung zur Kompaktierung des Einzelhandels im nördlichen Bereich der Innenstadt Rechnung.

Die „Einzelbetriebliche Förderung zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Gastronomie in ausgewählten Bereichen des Stadtumbaugebietes Ludwigshafen Innenstadt, Teilbereich-Mitte“ (Gastronomie-Förderprogramm) orientiert sich an dem Leitgedanken, der Aufwertung und funktionalen Wiederbelebung der mittleren Abschnitte der Fußgängerzonen und der Entwicklung einer Gastronomie- und Kulturmeile zwischen den Kultureinrichtungen im Westen der Innenstadt und der künftigen kulturellen Nutzungen am Rheinufer/Zollhofhafen.

Zur Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze, die insbesondere für die in der Innenstadt wohnenden Bevölkerungsteile wichtig sind, wird das folgende Programm aufgelegt: „Einzelbetriebliche Förderung zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen mit Schwerpunkt im Dienstleistungssektor im ausgewählten Bereich im Stadtumbaugebiet Ludwigshafen Innenstadt, Teilbereich-Mitte“ (Arbeits- und Ausbildungsplatzförderprogramm). Die vertiefte Ausrichtung auf den Dienstleistungssektor unterstreicht das Bemühen, Innenstadtbereiche, die von Funktionsverlusten im Bereich des Einzelhandels betroffen sind, im Dienstleistungssektor Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und diese Ansätze zu unterstützen.

Das Stadtumbaugebiet Innenstadt Ludwigshafen am Rhein ist Teil des Modellvorhabens „Lernender Stadtbau“ des Ministeriums des Innern und für Sport (ISM) des Landes Rheinland-Pfalz. Im Rahmen des Modellvorhabens sollen neue Ansätze der Umsetzung des Stadtbbaus erarbeitet werden. Diese Richtlinie ist ein erster Bestandteil des Modellkonzeptes. Im weiteren Verlauf des Projektes sollen vertragliche Vereinbarungen zwischen Stadt und Land Rheinland-Pfalz sowie die Einberufung eines Lenkungskreises mit Vertretern des Landes, der Mittelbehörden und der Stadt, diese Richtlinie umsetzen und weiterentwickeln.

Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des „Stadtumbaugebietes Ludwigshafen, Teilbereich-Mitte“

§ 1

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

(1) Eine Maßnahme im Sinne dieser Richtlinie kann nur mit Stadtumbaumitteln unterstützt werden, wenn sich diese im Geltungsbereich des Modernisierungsprogramms befindet (siehe Plan).

(2) Die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinie ist auf den Zeitraum zwischen den Jahren 2008 bis einschließlich 2012 beschränkt. Die Förderwürdigkeit der Vorhaben und die Förderhöhe richtet sich nach dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sowie ggf. einer weiteren Einzelfallprüfung durch die Stadt.

(3) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Es werden Maßnahmen gefördert, die in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung des Rahmenplans als modernisierungs- / instandsetzungsbedürftig ausgewiesen sind. Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/Instandsetzung möglich ist.

(4) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

(5) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

(6) Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Für Gebäude, deren Fertigstellung weniger als 25 Jahre zurückliegt, wird in der Regel eine Förderung nur auf die Beseitigung oder Behebung der äußeren Missstände und Mängel begrenzt. 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 funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB hinausgehen.

(7) Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund.

(8) Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen sein, es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.

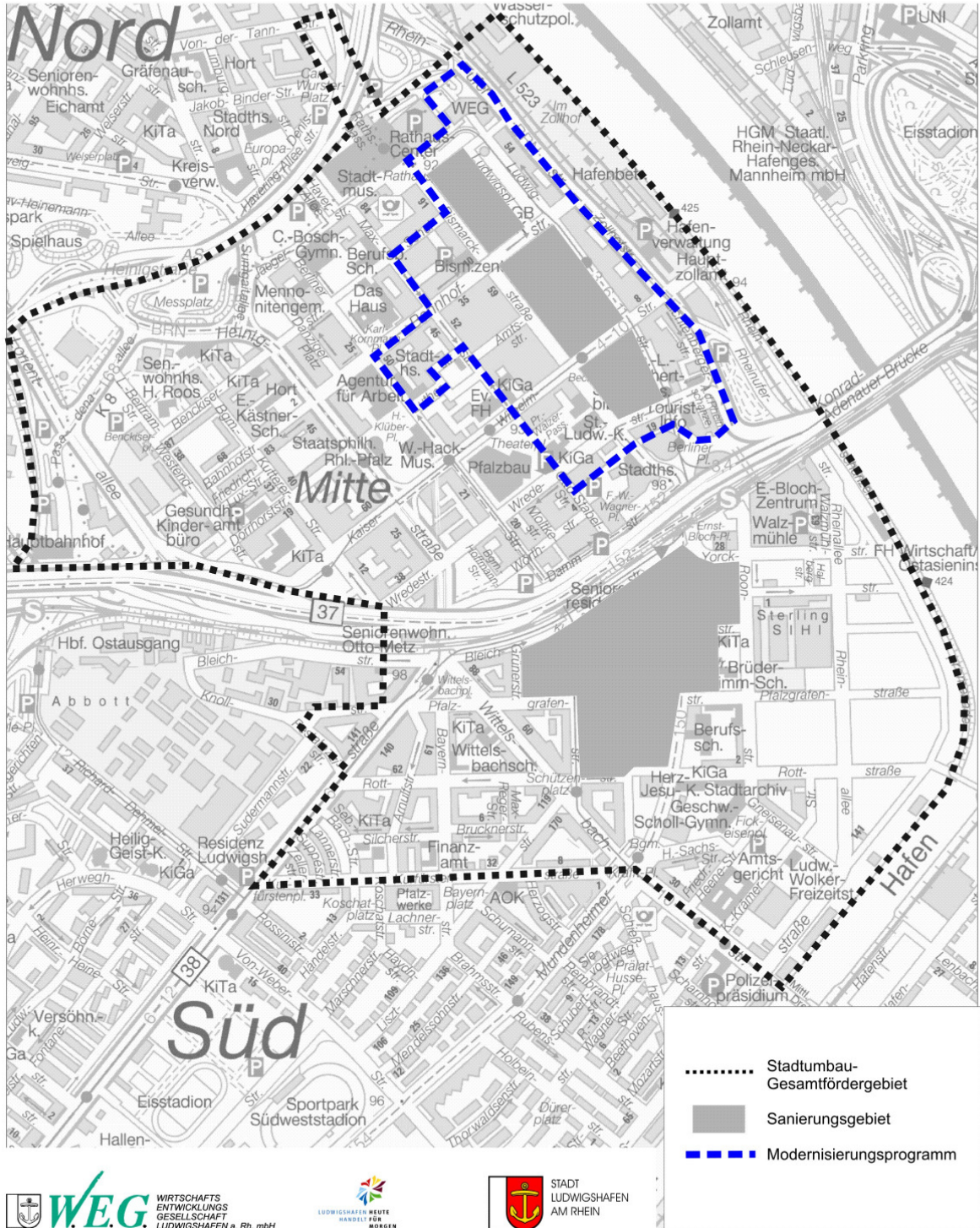
(9) Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung/Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung/Instandsetzung)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

(10) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet.

(11) Die Finanzierung der Maßnahme muss gesichert sein. Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zu 10 EURO pro Stunde und bis zu 15% als Eigenkapital anerkennen. Die Höhe des Kredites ist über einen Finanzdienstleister (Bank o.ä.) nachzuweisen.

Stadtumbau Innenstadt Ludwigshafen am Rhein Richtlinie zur Bezuschussung von privaten Maßnahmen

Geltungsbereich Modernisierungsprogramm



§ 2

Modernisierungs- und Instandsetzungsumfang

- (1) Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen.
- (2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung können gefördert werden.
- (3) Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme sind nachzuweisen. Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276. Die 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.
- (4) 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. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung.
- (5) 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 Nettanutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.
- (6) 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 Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So können z.B. Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z.B. sog. Luxusmodernisierungen 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.

(7) 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 auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB) und
- Kosten, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.

(8) 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.

(9) 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.

§ 3

Besondere Förderungsvoraussetzungen

(1) Zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind. Die Bestimmungen für die Weiterleitung von Zuwendungen an Dritte (Nummer 16.2 VV-StBauE) sind zu beachten.

(2) Diese Richtlinie ist Bestandteil der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung. Die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.

(3) Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.

(4) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.

§4 Vergabeausschuss und Priorsierung von Projekten

(1) Über die Zuwendungswürdigkeit der Anträge entscheidet ein Vergabeausschuss. Der Vergabeausschuss besteht aus der Oberbürgermeisterin und je einem Vertreter der Industrie- und Handelskammer Pfalz, der Handwerkskammer Pfalz, der Architektenkammer und des Einzelhandelsverbandes Ludwigshafen. Die Bereiche Stadtentwicklung sowie Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen nehmen beratend an den Sitzungen teil. Die Geschäftsführung liegt bei der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH (W.E.G.). Der Vergabeausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung. Bis zur Konstituierung des Vergabeausschusses entscheidet die Oberbürgermeisterin gemäß Hauptsatzung der Stadt Ludwigshafen.

(2) Aufgrund der beschränkten öffentlichen Mittel kann es zu Konkurrenzsituationen bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen kommen. Daher wird durch die Richtlinie eine Rangfolge der Maßnahmen vorgesehen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Mitte wurden für das gesamte Untersuchungsgebiet Missstände festgestellt, die eine Ausweisung als Sanierungsgebiet rechtfertigten. Die Stadt Ludwigshafen hat jedoch lediglich den Bereich zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten Ludwigstraße und Bismarckstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das übrige Gebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Ludwigshafen. Nach § 142 (3) BauGB soll eine Frist von 15 Jahren für die Durchführung der Sanierung nicht überschritten werden. Daher sind zunächst die Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln zu unterstützen, die sich im Sanierungsgebiet Mitte befinden, danach diejenigen, die im übrigen Bereich der vorbereitenden Untersuchungen gelegen sind. Innerhalb der beschriebenen Teilbereiche werden diejenigen Projekte in der unten beschriebenen Reihenfolge vordringlich gefördert:

1. Projekte, die dem Ziel der Kompaktierung des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors im nördlichen Bereich der Bismarckstraße und des Ludwigsplatzes dienen
2. Projekte, die der Stärkung der Gastronomie sowie der Wohn- und Dienstleistungsfunktion im übrigen Gebiet dienen

§ 5 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

(1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er 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.

(2) Die Gemeinde wird jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der

Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 50.000 EUR.

(3) Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden darf der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag den auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) ermittelten Kostenerstattungsbetrag nicht überschreiten.

(4) Die Gemeinde 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 Baumaßnahme nur geringe oder gar keine Erträge abgeworfen, erfolgt eine Gesamtertragsberechnung.

(5) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, wird die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag um höchstens 10 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Voraussetzung dafür ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Höchstbetrag von 50.000 EUR kann in Abstimmung mit der ADD aus den genannten Gründen ebenfalls angepasst werden.

(6) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages werden in sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers angemessen berücksichtigt. (Sozialklausel). Die Förderung ist grundsätzlich unabhängig vom Einkommen und Vermögen des Eigentümers. Sofern das Jahreseinkommen die im Wohnraumförderungsgesetz (WofG) vom 13.09.2001 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 ist durch eine amtliche Bescheinigung, die am Tag des Abschlusses der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nicht älter als 2 Wochen sein darf, nachzuweisen.

(7) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Gemeinde überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung.

(8) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme der Regelung im folgenden Absatz keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.

(9) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche,

nicht vereinbarte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt. Es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wurde. Die Gemeinde ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

(10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Gemeinde von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.

(11) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung insbesondere im Sinne des Abs. 8 und 9. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend § 44 LHO Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) Nr. 9.4 vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

(12) Kann der Eigentümer 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-/Instandsetzungskosten enthalten sind.

(13) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung 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-/Instandsetzungsvereinbarung 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 Modernisierungs-/Instandsetzungskosten beinhalten.

(3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme 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 Modernisierungs-/Instandsetzungskosten innerhalb von drei Monaten geleistet.

(4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 10.000 EUR nicht überschreitet, entfallen die Teilzahlungen. In diesem Fall wird nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und innerhalb von 3 Monaten geleistet

(5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7

Durchführung

(1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.

(2) Vor Abschluss einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen vorliegen:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
- Sofern erforderlich, Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis
- Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“
- Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation)
- Vorläufiger Finanzierungsplan.

(3) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierung-/Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, die Stadt hat in Schriftform dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.

(4) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Gemeinde abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.

(5) Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144, 145 BauGB zu beginnen.

(6) Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

(7) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Gemeinde oder deren Beauftragte durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben der Gemeinde oder deren Beauftragte einzuhalten.

(8) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.

(9) 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-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

(10) Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.

(11) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.

(12) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.

(13) Der Eigentümer hat der Gemeinde nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich

anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.

(14) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

(15) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftswirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Gemeinde während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.

(16) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 (11).

§ 8

Besondere Pflichten des Eigentümers

(1) Für die Dauer der Vertragsbindung (25 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung) ist der Eigentümer gegenüber der Gemeinde, 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 anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.

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

(3) Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

(4) Der Eigentümer ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen, sich aus der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen

aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ist der Gemeinde innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.

(5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 3 (1) Satz 2 oder § 8 ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 (11).

(6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Gemeinde jederzeit das Modernisierungs-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

(7) Der Eigentümer erklärt sein Einverständnis zur Anbringung von Bautafeln und Hinweisen an seinem Vorhaben, die auf den Stadtumbau und die Unterstützung der Maßnahme durch öffentliche Mittel hinweisen sowie zur Nennung des Vorhabens in Veröffentlichungen zum Stadtumbauprozess.

§9 Sicherung der Zuwendung

(1) Soweit dies notwendig und angemessen ist, kann der Eigentümer ab einer ihm zu gewährenden Zuwendung in Höhe von 50.000,-- € verpflichtet werden, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instand hält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde aufgrund der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

§ 10 Hinweise

(1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff., sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG – Bescheinigungsrichtlinien – bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden. Auf die Besonderheiten der Bescheinigungsrichtlinien wird hingewiesen. Insbesondere kann aus einer auf der Grundlage dieser Richtlinie abgeschlossenen Modernisierungs-/ Instandsetzungs-

vereinbarung nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Hierzu gehört nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ohne Belang. Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab.

Anwendungsbereich und Stichtag

(1) Die vorliegende Richtlinie zur Bezuschussung von privaten Maßnahmen ist bei privaten Maßnahmen im Geltungsbereich des Modernisierungsprogramms im Stadtumbaugebiet Innenstadt der Stadt Ludwigshafen am Rhein anzuwenden.

(2) Die vorliegende Richtlinie ist mit Datum vom 27.11.2008 durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Neustadt a.d. Weinstraße genehmigt. Die Richtlinie findet ab diesem Datum Anwendung.

Ludwigshafen am Rhein, den 11.02.2009

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

Klaus Dillinger
Geschäftsführer
WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft
Ludwigshafen a. Rh. mbH (W.E.G.)