

Hansestadt Salzwedel

Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Förderverfahren für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 4. Änderung

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel beschließt in seiner Sitzung am die 4. Änderung des o. g. Förderverfahrens vom 21.09.1994 einschließlich der Änderungen vom 13.12.1995, 16.07.1997 und 23.01.2002. Das geänderte Verfahren wird amtlich bekannt gemacht.

Die Richtlinie zur Vergabe von Fördermitteln für private Instandsetzungen und Modernisierungen erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“ (RLStäBauF, veröffentlicht im MBl. für das Land Sachsen-Anhalt, RdErl. des MWSV S-A. vom 22.09.1998).

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehört nicht nur die Behebung von baulichen Mängeln (Instandsetzung), sondern auch die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen (Modernisierung). Hierzu zählt auch die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen Anlagen, so dass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Missstände liegen insbesondere vor, wenn die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Zur Modernisierung zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnittes der Räume,
- der Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes,
- der Energieversorgung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Beheizung,
- der Funktionsabläufe in Räumen und Wohnungen,
- der Zugänglichkeit von Räumen.

Der Kostenerstattungsbetrag kann ermittelt werden

- als pauschalisierter Kostenanteil oder
- auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages.

Pauschalisiertes Verfahren bei der Behebung baulicher Mängel (Instandsetzung)

Der Kostenerstattungsbetrag kann unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als eine Pauschale von bis zu 30% der zuwendungsfähigen Instandsetzungskosten gewährt werden. Besonders aufwendige Arbeiten, die auf Grund denkmalpflegerischer Belange gefordert werden, wie z. B. die Restaurierung von Stuck und Schnitzereien sowie eine Biberschwanzdachdeckung, werden bis zu 40% der zuwendungsfähigen Instandsetzungskosten gefördert.
Instandsetzungskosten von Einzeldenkmalen werden bis zu 40 % gefördert.

Jahresgesamtertrag bei Beseitigung von Missständen (Modernisierung)

Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem Jahresertrag nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung sämtliche laufenden Aufwendungen gegenübergestellt.

Bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ist gem. Nr. 9 zur Anlage 2 der RLStäBauF ein Eigenanteil von mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu berücksichtigen. Da es sich hierbei um einen Mindestsatz handelt, sind auch andere, höhere Werte möglich. Unabhängig von der Nutzung wird der Eigenanteil auf 30 % festgelegt.

Unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs wird eine Mietobergrenze festgesetzt, die sich an der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Sanierung leer stehender konventionell errichteter Wohngebäude zur Schaffung von Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt“ orientiert.

Diese Richtlinie begrenzt die Kaltmiete auf höchstens 4,60 Euro je m² Wohnfläche.

Von dieser zu unterstellenden nachhaltig erzielbaren Miete kann nur in besonders begründeten Fällen abgewichen werden, wenn z. B. der Zuschnitt der Wohnungen, die Höhe der Wohnzimmer u. ä. nicht den üblichen Normen entspricht und diese auch nicht durch die Modernisierung erreicht werden können.

Selbst wenn der Eigentümer bei Abschluss der Baumaßnahme nachweisen kann, dass die o. g. Miete nicht erzielbar ist, muss darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der angenommenen Miete nach Abschluss der Baumaßnahme um nachhaltig erzielbare Erträge handelt und daher Mieterhöhungen bis zu der o. a. Mietobergrenze innerhalb der Bindungsfrist des Modernisierungsvertrages ohne Auswirkung auf die Höhe des Zuschusses möglich sind. Für gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile ist der nachhaltigerzielbare Mietwert für vergleichbaren Gewerberaum gleicher Branchen zu berücksichtigen.

Der Zuschuss wird auf einen Höchstbetrag von 40 % der förderfähigen Gesamtbaukosten beschränkt.

Die Bindungsfrist eines Modernisierungsvertrages wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt. Der Eigentümer verpflichtet sich, die zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages zugrunde gelegten Mieten innerhalb eines Zeitraumes von 4 Jahren nicht zu erhöhen. Sollte von den Grundstückseigentümern dennoch eine höhere Miete gefordert werden, verringert sich entsprechend die Höhe der Förderung. Der Kostenerstattungsbetrag ist neu zu berechnen und eine mögliche Überzahlung zurückzufordern.

Zur Gewährleistung einer solchen Rückforderung hat der Eigentümer zugunsten der Hansestadt Salzwedel an rangbereitetester Stelle seines Grundbuches eine Grundschuld in Höhe des Förderungsbetrages eintragen zu lassen.

Die Gewährung eines zinslosen Darlehens zur Deckung der verbleibenden unrentierlichen Kosten kann in Härtefällen gewährt werden und ist innerhalb von 5 Jahren in monatlichen Raten zu tilgen.

Modernisierungsmaßnahmen, die mit einem Zuschuss über 50.000 Euro gefördert werden sollen, sind dem Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege vorzustellen.