Richtlinie der "Stadtverwaltung Mainz" zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages bei Instandsetzungsmaßnahmen der Fassaden privater Gebäude innerhalb des Fördergebiets "Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg" im Bereich des Einkaufszentrums

Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes gewährt die Landeshauptstadt Mainz (nachfolgend „Gemeinde" genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Fördergebiets " Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt Lerchenberg", genauer im Bereich des Einkaufszentrums Lerchenberg (nachfolgend „Erneuerungsgebiet" genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Den genauen Geltungsbereich entnehmen Sie bitte der Anlage dieser Richtlinie.

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.

§ 1

Rechtsgrundlage

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht" des BauGB und der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung (RL-StEE) 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

Grundsätze zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages

1) Das Grundstück muss in dem Fördergebiet gelegen sein.

2) Die Durchführung der einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.

3) Die Vorgaben des Fassadenkonzepts „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum – Fassadenkonzept (Stand: 09.05.2022)" sind einzuhalten.

4) Die 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) Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen der Eigentumspartei und der Gemeinde in einer sogenannten Instandsetzungsvereinbarung vertraglich geregelt werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung unschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel eine Lebensdauer der Gebäudesubstanz von mindestens 30 Jahre gewährleisten. Die Fassade ist 10 Jahre in dem geförderten Zustand zu erhalten.

§ 3

Berücksichtigungsfähige Kosten

Berücksichtigungsfähig sind Kosten für bauliche Instandsetzungsmaßnahmen (einzelne Gewerke) im Bereich der Gebäudefassade, die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen. Die baulichen Maßnahmen müssen den Vorgaben des Leitfadens „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept" (Stand: 09.05.2022) entsprechen.

§ 4

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten

1) Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für Maßnahmen, die
   - den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
   - den Gebrauchswert des Gebäudes insoweit verändern, als der Gebrauchswert infolge der Instandsetzung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt (z.B. Luxusmodernisierungen).
   - Finanzierungs- und Gerichtskosten
   - Abschreibungen
   - Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Beiträge

2) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass die Eigentumspartei die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

3) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuerabzug gilt, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

4) Die Auflistung ist nicht abschließend, weiteres kann aus dem § 44 LHO, der VV zu § 44 LHO sowie der RL-StEE (Abschnitt A Nr. 5.3 ff) entnommen werden.

§ 5

Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Leitfadens „Mainz-Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept" (Stand: 09.05.2022) können die nachstehend exemplarisch genannten Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Instandsetzungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen Berücksichtigung finden:

1. Rückbau der alten Fassadenverkleidung
2. Maßnahmen im Bereich der Fenster (incl. Schaufenster und Türen)
3. Maßnahmen im Bereich der Fassadenisolierung
4. Maßnahmen im Bereich der Verputzarbeiten der Fassaden (incl. entsprechendem farblichen Anstrich)
5. Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Vordächer (ohne Kosten für den möglichen Sonnenschutz (Seilspannsegel). Die Kosten hierfür sind nicht förderfähig!)

Die Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Leitfadens „Mainz Lerchenberg Einkaufszentrum - Fassadenkonzept" (Stand: 09.05.2022) im Einklang stehen.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1) Die Eigentumspartei hat grundsätzlich die Kosten der Instandsetzung selbst zu tragen.

2) Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).

3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt je Liegenschaft max. 40 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 10.000,00 €.

4) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO (*https://www.soziale-stadt-mainz.de/lerchenberg/projekte/laufende-projekte.html*) nachgewiesenen und von der Gemeinde geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Instandsetzungsvereinbarung.

5) Die Überschreitung der gemäß Instandsetzungsvereinbarung zugrundeliegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.

6) Zusätzliche nicht vereinbarte Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 8 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen.

7) Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.

§ 7

Zahlungsweise

Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen und Auszahlungsnachweisen (z.B. mittels Kontoauszug) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen geleistet.

§ 8

Durchführung

1) Der Antrag ist in schriftlicher Form beim Quartiermanagement des Regionalfensters Lerchenberg (Stadtverwaltung Mainz, Amt 51-Quartiermanagement Lerchenberg - Soziale Stadt, Postfach 3620, 55026 Mainz) über das dafür vorgesehene Antragsformular zuzüglich der in Abs. 2 genannten Unterlagen zu stellen.

2) Neben dem Antragsformular sind insbesondere folgende Unterlagen einzureichen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:

   - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
   - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
   - Detaillierte Maßnahmenbeschreibung (incl. Musterfotos)
   - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:50 mit Leistungsverzeichnis
   - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
   - 3 Vergleichsangebote (je beauftragter Leistung)
   - ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn
   - Formular „Zusatzerklärung zur privaten Instandsetzungsmaßnahme"
   - Im Fall einer Eigentümergemeinschaft eine Handlungsvollmacht zugunsten des Antragstellers

3) Die Eigentumspartei darf vor Abschluss der Instandsetzungsvereinbarung mit den Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Ein Baubeginn vor Abschluss der Instandsetzungsvereinbarung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Andernfalls ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nicht mehr möglich.

4) Die Eigentumspartei hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine möglicherweise gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne diese erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages.
   Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Instandsetzungsarbeiten objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

5) Mit der Durchführung der in der Instandsetzungsvereinbarung festgelegten Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von einem Jahr zu beenden (inkl. Einreichung des Verwendungsnachweises). Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde angemessen verlängert werden.

6) Die Eigentumspartei hat für jede beauftragte Leistung jeweils drei Vergleichsangebote einzuholen, die dem Zuwendungsantrag beizufügen sind.

7) Änderungen gegenüber den in der Instandsetzungsvereinbarung festgelegten Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde und ggf. der Anpassung der Instandsetzungsvereinbarung.

8) Den Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen hat die Eigentumspartei der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen und Auszahlungsnachweisen (z.B. mittels Kontoauszug) vorzulegen.
Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.

9) Stellt die Gemeinde fest, dass die der Eigentumspartei obliegenden Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.
Kommt die Eigentumspartei dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 11 Abs. 2 dieser Richtlinie entsprechend.

§ 9

Antrags- und Durchführungszeitraum

1) Anträge können im Zeitraum vom 01.08.2022 bis 30.06.2023 gestellt werden.

2) Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres ab Zugang des Bewilligungsbescheids durchzuführen.

§ 10

Sonstige Pflichten der Eigentumspartei

1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes der Gebäudefassade, für welches ein Kostenerstattungsbetrag gewährt wurde, gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen (vergl. § 7 dieser Richtlinie).
Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat die Eigentumspartei sicherzustellen, dass die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und die Verwendung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte zu prüfen. Hierzu hat die Eigentumspartei die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, welche die Eigentumspartei nicht zu vertreten hat, so kann die Eigentumspartei verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.
   Die der Eigentumspartei aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei dem vereinbarten Kostenerstattungsbetrag und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Vereinbarung 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, welche die Eigentumspartei 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.

§ 12

Inkrafttreten

1) Der Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz hat am 20.07.2022 die Instandsetzungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom 31.08.2022 genehmigt.

2) Die Instandsetzungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Mainz, den 6. Oktober 2022

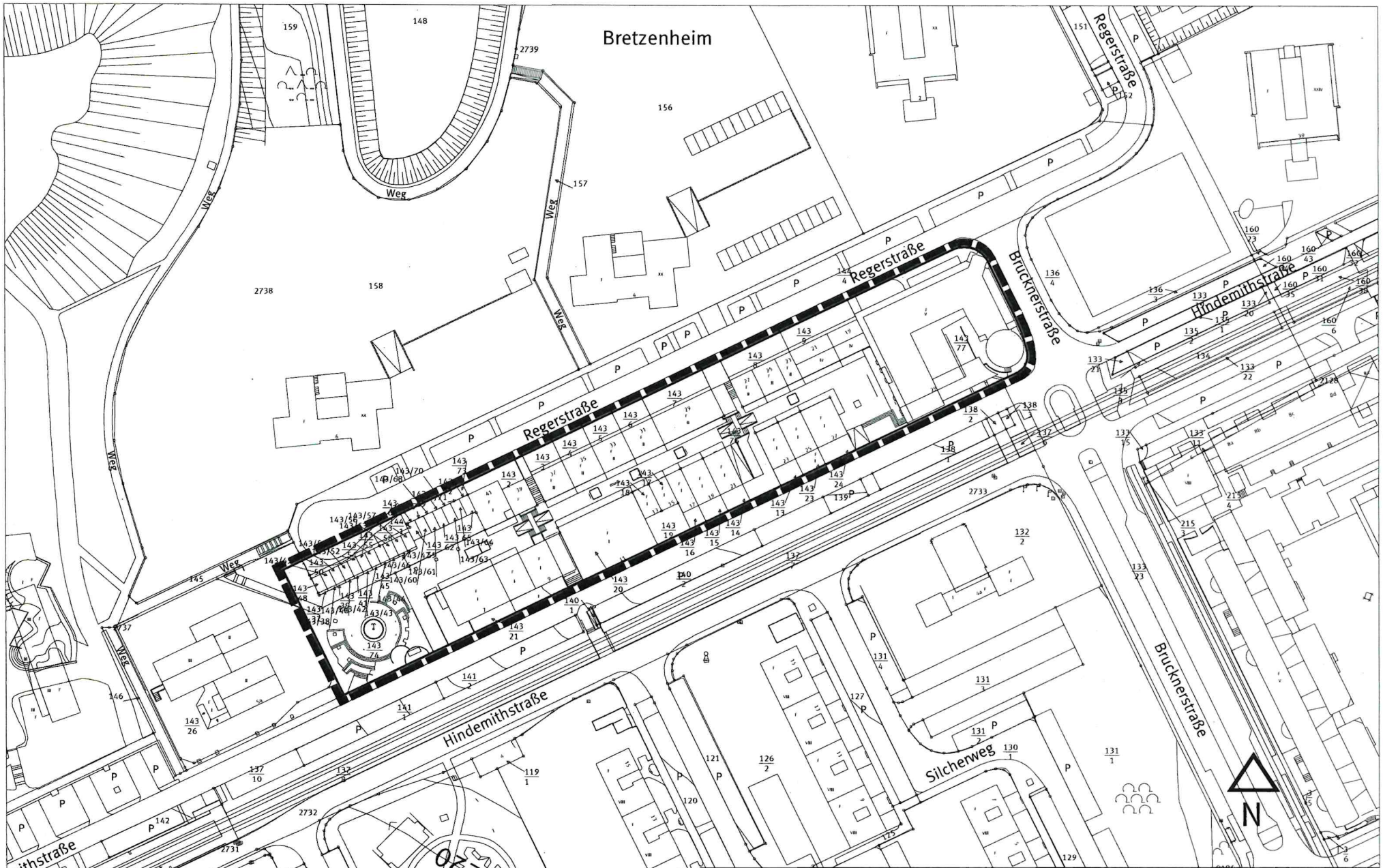
Rechtsverbindliche Unterschrift

Stadt Mainz

Stempel

Anlage

- Plan des Geltungsbereichs



Richtlinie der "Stadtverwaltung Mainz" zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages bei Instandsetzungsmaßnahmen der Fassaden privater Gebäude innerhalb des Fördergebiets "Sozialer Zusammenhalt - Soziale Stadt Lerchenberg" im Bereich des Einkaufszentrums

Stand: Mai 2022

ohne Maßstab