



„Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“

**Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/  
Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden  
im STZ-Stadtumbau-Gebiet „Aktives Stadtzentrum  
Kaiserslautern“**

Gemäß Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Süd (ADD)  
vom 02.11.2011 und dem Beschluss des Stadtrats vom 27.02.2012

## **Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im STZ Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“**

### **Präambel:**

Eine attraktive Innenstadt, beziehungsweise ein lebenswertes Stadtzentrum, sind von besonderer Bedeutung für die Stadt und die Menschen, die in ihr leben. Eine lebendige Innenstadt ist identitätsstiftender Mittelpunkt einer Stadt. Im Zuge des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels müssen sich die zentralen Bereiche der Innenstadt immer wieder neu auf veränderte Anforderungen einstellen, um sich so als attraktive Orte für Wirtschaft und Kultur, zum Wohnen und Arbeiten zu qualifizieren.

Vor diesem Hintergrund hat der Bund die städtebaurechtlichen Instrumente zur Stärkung der Innenentwicklung und der zentralen Versorgungsbereiche gestärkt. Darüber hinaus sind auch materielle Ressourcen erforderlich, um nachhaltige Impulse für attraktive Innenstädte und lebenswerte Stadtzentren zu entfalten. Dementsprechend haben Bund und Länder im Rahmen der Städtebauförderung den neuen Programmbereich „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bzw. „Aktive Stadtzentren“ eingerichtet, der die Aufwertung von Innenstädten und Stadtzentren als Hauptzielsetzung hat: „Lebendige Innenstädte und freundliche Ortsmittelpunkte sind entscheidend für den sozialen Zusammenhalt. Wenn sich Bürgerinnen und Bürger dort wohl fühlen, statt sich in die eigenen vier Wände zurückzuziehen, entsteht städtisches Leben.“

Mit dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ sollen städtebauliche Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen unterstützt werden, die als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und entwickelt werden sollen.

Planerische Grundlage für die Umsetzung dieses Förderprogramms vor Ort ist ein **Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB**. Basis eines solchen Konzepts vor der Förderkulisse Städtebauliche Erneuerung, Förderung der Innenentwicklung, „Aktive Stadt- und Ortszentren“ ist eine fundierte Bestandsanalyse, in der einerseits die Missstände im Einzelnen untersucht, andererseits aber auch die positiven Entwicklungsmöglichkeiten herausgearbeitet werden. Darauf aufbauend sind die zentralen Elemente des Konzepts Ziele, Handlungsstrategien und -prioritäten, Maßnahmen sowie Aussagen zu deren Umsetzung zu entwickeln.

Dem Antrag der Stadt Kaiserslautern auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ vom 29.08.2008 hat das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 10.10.2008 zugestimmt.

Die Gebietsabgrenzung wurde auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts bzw. in Reaktion auf die Anregungen aus dem Beteiligungsprozess entwickelt und von der Stadt in der Sitzung am 16.05.2011 beschlossen. Gleichzeitig wurde für den Stadterneuerungsprozess ein **Stadtumbaugebiet nach § 171b Abs. 1 BauGB** beschlossen. Nach der mit Schreiben vom 02.11.2011 erteilten förderrechtlichen Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 27.02.2012 die Zustimmung sowie die hierin enthaltenden Anregungen zu Kenntnis genommen.

**Im städtebaulichen Entwicklungskonzept ist als wesentlicher Baustein des anstehenden Stadterneuerungsprozesses die Förderung der privaten Instandsetzung und Modernisierung für in den südwestlich gelegenen Wohngebietsflächen und den weiteren Gebäuden mit vordringlichen Modernisierungsbedarf (Abgrenzung gemäß Städtebaulichem Entwicklungskonzept, Plan 11 Städtebaulicher Rahmenplan) innerhalb des Stadtumbaugebiets „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ benannt.**

Bei einer detaillierten Bestandserfassung (**Einzelgebäudekataster**) wurden zum einen die Gestaltung und zum anderen der sichtbare Gebäudezustand bewertet. Beide Teilbereiche wurden zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt. Im Ergebnis der Überprüfung ist festzuhalten, dass sich im gesamten Plangebiet zahlreiche Gebäude in einem guten baulichen Zustand und von ortsbildprägender Bausubstanz befinden. Eine Konzentration dieser positiv zu wertenden Gebäude (grün) ist entlang der Fußgängerzone sowie der Schneider- bzw. Eisenbahnstraße festzustellen, aber auch weitere Straßenzüge, wie z. B. der südliche Bereich der Richard-Wagner-Straße sowie Teile der Parkstraße und Bismarckstraße weisen eine überwiegend gute Gebäudesubstanz auf.

Deutliche Gestaltungsmängel und Renovierungsbedarf zeigen sich punktuell im gesamten Betrachtungsraum „Aktives Stadtzentrum“, wobei jedoch im südwestlichen Teil des Plangebietes deutlich mehr Gebäude mit einer schlechten Bewertung vorhanden sind. Der Großteil der Gebäude weist einzelne Gestaltungsmängel oder bauliche Mängel auf und besitzt damit eine mittlere Dringlichkeit zur Gebäudemodernisierung.

In der Konsequenz sind private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- in den südwestlich gelegenen Wohngebietsflächen und
- bei weiteren Gebäuden mit vordringlichen Modernisierungsbedarf im gesamten Gebiet

gemäß Abgrenzung bzw. Kennzeichnung gemäß Städtebaulichem Entwicklungskonzept, Plan 11 Städtebaulicher Rahmenplan (siehe Anlage 1) erforderlich.

Bei der Gebäudebewertung wurde eine Einstufung in die Kategorien:

- ortsbildprägende Bausubstanz/gute Bausubstanz  
=> geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf angenommen (grüne Darstellung)
- einzelne Gestaltungsmängel/einzelne bauliche Mängel  
=> mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf angenommen (gelbe Darstellung)
- deutliche Gestaltungsmängel/deutliche bauliche Mängel  
=> hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf angenommen (rote Darstellung)

Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie ist die Behebung der Mängel bei den Gebäuden mit mittlerem und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (siehe Anlage 2) angestrebt.

Um in diesem Prozess eine zielgerichtete und gerechte Mittelvergabe zu gewährleisten, sollen die nachfolgenden Regelungen verbindlich werden.

## **§ 1 Bedeutung**

- (1) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Kaiserslautern 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.
- (2) Private Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.
- (3) Das Modernisierungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem in der Innenstadt entgegenzuwirken oder vorzubeugen, sowie die Innenstadt im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken, um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die För-

derung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die die städtebauliche Erneuerung auszeichnen, erzielen.

- (4) Die Stadt Kaiserslautern fördert Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

## § 2

### Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 befindet und innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig **(Kennzeichnung als: mittlere bis hohe Dringlichkeit angenommen)** ausgewiesen ist.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (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 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.

Hinweis:

*Die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bei Anwendung des Richtlinienverfahrens gemäß Ziff. 8.4.1.7 der VV-StBauE hat schriftlich durch die Stadt Kaiserslautern zu erfolgen.*

- (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.

### **§ 3**

#### **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.

Hinweis:

*Der Austausch einzelner Bauteile wie z. B. einfache Fenster gegen Isolierglasfenster muss als Bauunterhaltungsarbeiten angesehen werden und ist als Einzelmaßnahme nicht förderfähig. Eine Erleichterung kann ausnahmsweise gewährt werden, wenn die Finanzkraft des Gebäudeeigentümers nicht ausreicht, die Kosten für die Maßnahme insgesamt auf einmal zu finanzieren. Unter diesen Umständen können dann die sanierungsbedingten Maßnahmen in Bauabschnitten unterteilt werden.*

- (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.
- (4) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276.
- (5) Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewerts 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.
- (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. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter 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 Nutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.

- (8) 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.
- (9) 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 Kaiserslautern 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 Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.
- (10) 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.
- (11) 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 Förderungsvoraussetzungen**

- (1) Zwischen der Stadt Kaiserslautern 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 des 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 Stadt Kaiserslautern verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.
- (4) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.
- (5) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet.

## § 5 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Kaiserslautern 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 Stadt Kaiserslautern 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 300.000,- €**.
- (3) Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden darf der pauschalisierte Kostenerstattungsbetrag den auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) ermittelten Kostenerstattungsbetrag (Abs. 1) nicht überschreiten. Sofern der Erstattungsbetrag nicht den Betrag von 50.000 € übersteigt, kann auf eine Vergleichsberechnung verzichtet werden.
- (4) Die Stadt Kaiserslautern kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrags 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 Stadt Kaiserslautern 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 des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt.
- (6) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrags 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, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu *10 Prozent* erhöht werden. 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) -
- (8) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Stadt Kaiserslautern überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Kaiserslautern Bestandteil der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung.
- (9) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 5 Abs. 10 keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.

- (10) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen 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-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wird. Die Stadt Kaiserslautern 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.
- (11) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt Kaiserslautern nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt Kaiserslautern von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) 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 Kostenerstattungsbetrags wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten innerhalb von 3 Monaten geleistet.



- (4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 10.000,- € nicht überschreitet, entfallen die in Abs. 2 und 3 bezeichneten 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**

### **Sicherung der Zuwendung**

Der Eigentümer ist ab einer ihm zu gewährenden Zuwendung in Höhe von 40.000,- € verpflichtet, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt Kaiserslautern dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht in Stand hält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt Kaiserslautern aufgrund der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

## **§ 8**

### **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, gegebenenfalls „Modernisierungsgutachten“;
  - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation);
  - Vorläufiger Finanzierungsplan;
  - Energiegutachten.
- (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, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt wurde.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Stadt Kaiserslautern abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 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 nach § 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 Stadt Kaiserslautern oder deren Beauftragte durchzuführen, gegebenenfalls sind Vorgaben der Stadt Kaiserslautern 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 gegebenenfalls 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 2 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 Stadt Kaiserslautern.
- (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 Stadt Kaiserslautern nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt Kaiserslautern ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (14) Stellt die Stadt Kaiserslautern fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt Kaiserslautern 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 Stadt Kaiserslautern berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (15) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammen gefasst, steht der Stadt Kaiserslautern während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.
- (16) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 12.

## **§ 9**

### **Besondere Pflichten des Eigentümers**

- (1) Für die Dauer der Vertragsbindung (10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung) ist der Eigentümer gegenüber der Stadt Kaiserslautern, 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 Mängel 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 Stadt Kaiserslautern innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 4 Abs. 1 Satz 2 oder § 9 ist die Stadt Kaiserslautern berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 12.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt Kaiserslautern jederzeit das Modernisierungs-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

## **§ 10**

### **Anwendungsbereich/-stichtag**

- (1) Die vorliegende Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden ist bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen in der Gesamtmaßnahme „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ in der Stadt Kaiserslautern anzuwenden.
- (2) Diese Richtlinie findet ab dem 01.03.2012 Anwendung.

## **§ 11**

### **Übergangsregelung**

- (1) -
- (2) -

## § 12 Hinweise

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt Kaiserslautern 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 §§ 7 h, 10 f und 11 a 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-/Instandsetzungsvereinbarung 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.
- (2) Die Stadt Kaiserslautern kann in förderrechtlicher Hinsicht angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen. Danach können derzeit bis zu 10,- € pro Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.
- (3) Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hat in seiner Sitzung vom 16.05.2011 diese Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des „Aktiven Stadtzentrums Kaiserslautern“ beschlossen und in seiner Sitzung vom 27.02.2012 an die Hinweise der ADD angepasst.

Nach Nr. 8.4.1.7 Abs. 1 Satz 3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 16 vom 23.12.2004, S. 427 ff., hat die ADD der Modernisierungsrichtlinie durch Schreiben vom 02.11.2011 zugestimmt.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

16. 03. 2012



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

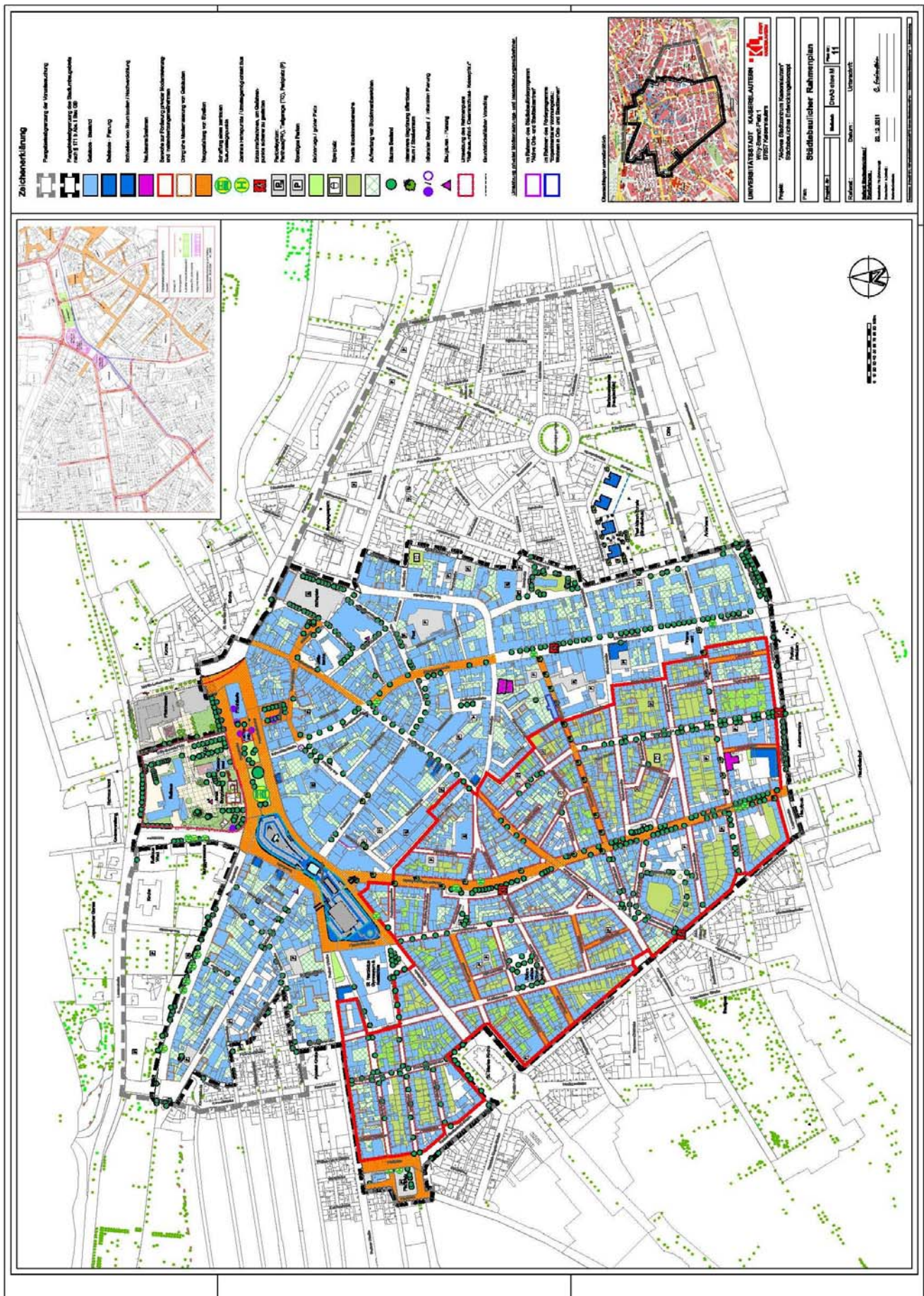
16.03.2012



Elke Franzreb  
Baudirektorin



## Anlage 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept, Plan 11 Städtebaulicher Rahmenplan





## Anlage 2 Gebäudebewertung

