

# Merkblatt Sanierungsberatung Usingen



Abbildung: Abgrenzung des Fördergebiets

## Vorbemerkungen

Für die im Fördergebiet „Kernstadt Usingen“ liegenden Liegenschaften besteht die Möglichkeit, bei Sanierungsmaßnahmen einen Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) von max. 25 % der Baukosten von der Stadt Usingen zu erhalten. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Dieses Merkblatt soll für interessierte Eigentümer einen Überblick über die Voraussetzungen für eine Förderung bieten.

Es gelten die Richtlinie der Stadt Usingen zum Erneuerungsgebiet „Kernstadt Usingen“ (2019) und die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) 2017. Diese stehen auf der Homepage der Stadt Usingen zum Download bereit unter :

**[www.usingen.de/bauen-planen-umwelt/stadtplanung/lebendige-zentren/](http://www.usingen.de/bauen-planen-umwelt/stadtplanung/lebendige-zentren/)**

Für die geplanten Maßnahmen erhalten Sie kostenfreie Beratung vom Bauamt Usingen in Zusammenarbeit mit bb22 architekten + stadtplaner. Die Sanierungsberatung ersetzt keine baurechtlich erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen. Mit förderfähigen Maßnahmen darf erst nach Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Usingen begonnen werden.

## **Voraussetzungen**

- Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- Umfassende Sanierung oder Restmodernisierung mit Beseitigung von Missständen und Mängeln
- Entspricht den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme durch Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität und oder Stadtbildaufwertung durch städtebauliche Attraktivität
- Ist wirtschaftlich vertretbar (keine Luxussanierung)
- Alle weiteren Gesetze und Normen werden eingehalten (z.B. Gestaltungssatzung, Baurecht und Denkmalrecht, Anerkannte Regeln der Technik, etc...)
- Es ist noch nicht mit der Maßnahme begonnen worden
- Alle Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Stadt Usingen abgestimmt worden

## **Förderfähige Maßnahmen zu Modernisierung und Instandsetzung**

Förderfähig sind Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Immobilien nachhaltig erhöhen, die Nutzungsdauer verlängern und wirtschaftlich vertretbar sind:

- bauliche und energetische Maßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und auf dem Grundstück
- Stadtbildaufwertung durch äußere Gestalt (Fenster, Dach und Fassade)
- Erneuerungsbedingte Aufstockung und Erweiterung
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse durch Verbesserung der Barrierefreiheit und der Beschaffenheit der Wohnung
- Energetische Maßnahmen, Maßnahmen zum Klimaschutz, Entsiegelung und Begrünung

Nicht förderfähig sind:

- Abbruch oder maßstabsgetreuer Neubau
- wesentliche bauliche Änderungen die nicht den Standard des Bestandes heben
- Luxusmodernisierungen und bereits begonnene Baumaßnahmen.

## **Kostenerstattungsbetrag**

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen und des Bundes gewährt die Stadt Usingen einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

- Der Kostenerstattungsbetrag beträgt max. 25% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, höchstens 100.000 €.
- Für unterlassene Instandsetzungen sind 10% der anerkannten Kosten abzuziehen
- Eigenleistung kann mit 15€/h und max. 25% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten angerechnet werden
- Mehrerträge (bspw. Mieteinnahmen), die durch die Sanierungsmaßnahme erzielt werden können, führen zu einer Reduzierung des Kostenerstattungsbetrags
- Zu Beginn wird ein Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage der Kostenschätzung berechnet. Die endgültige Festlegung der Höhe erfolgt nach Durchführung der Baumaßnahme. Die Überschreitung der in der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.
- Im Sanierungsvertrag (§7 Abs. 5) wird eine Zweckbindungsfrist für 20 Jahre festgelegt

## **Einzureichende Unterlagen zur Prüfung und als Anlagen für einen Sanierungsvertrag**

Folgende Unterlagen sind in der Regel digital zur Prüfung und als spätere Anlage zum Sanierungsvertrag einzureichen (im Einzelfall können auch weitere oder weniger Unterlagen erforderlich sein):

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1)
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2)
- Übersichtsplan (z. B. Maßstab 1:5.000) mit Kennzeichnung der Lage des Baugrundstückes im Sanierungsgebiet (Anlage 3)
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage 4) mit Angaben zu folgenden Punkten: Veranlassung und Zweck der geplanten Baumaßnahme, Geplanter Baubeginn und Fertigstellungstermin, Benennung des künftigen Eigentümers, Betreibers oder Nutznießers, Benennung aller am Bauvorhaben beteiligten Förderprogramme mit Ausweisung der Förderhöhe und Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme
- Bauantragsplanung mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten in M 1:100 (Anlage 5)
- Fotos vom Grundstück bzw. Bestandsobjekt (Anlage 6)
- Berechnung der Nutzflächen und des Bruttorauminhalts nach DIN 277 (Anlage 7)
- Baukostenberechnung in Kostengruppen nach DIN 276 sowie nach Gewerken (Anlage 8)
- Ggf. Leistungsverzeichnisse mit Mengenangaben und kalkulierten Einheitspreisen, Angebote / Kostenvoranschläge
- Ggf. Baugenehmigung inklusive Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde

## **Abwicklung und Zeitplan**

Für die Abwicklung der Sanierungsmaßnahme, der Abrechnung und Förderung ist folgendes Vorgehen vorgesehen:

Vor Baubeginn:

- Vereinbarung eines Ortstermins zur Erstberatung
- Zusammenstellung aller nötigen Unterlagen durch die Bauherrschaft
- Prüfung der Unterlagen und Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (bb22 architekten)
- Unterzeichnung eines Sanierungsvertrags zwischen Bauherrschaft und Stadt Usingen
- Nach Unterzeichnung des Sanierungsvertrags kann mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Sonstige rechtliche Pflichten sind hiervon unberührt (Baugenehmigung, Versicherung, etc...)

Während der Bauphase:

- Die Maßnahmen müssen unverzüglich und innerhalb von 3 Jahren durchgeführt werden
- bei jeder Beauftragung müssen drei Angebote und ein Vergabevermerk vorliegen
- das Hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) muss beachtet werden
- Eigenleistungen müssen mit Stundenzetteln dokumentiert werden
- Rechnung und Belege müssen gesammelt und Summen aufgelistet werden

Zur Abrechnung und Auszahlung der Fördergelder:

- Rechnung, Belege, Vergabevermerke und Stundenzettel einreichen
- Die Auszahlungen erfolgen in Schritten von jeweils 30 %. Die Restzahlung erfolgt nach Fertigstellung und endgültiger Festlegung des Kostenerstattungsbetrags