Richtlinie der Stadt Oppenheim zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes fördert die Stadt Oppenheim (nachfolgend „Stadt“ genannt) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ (nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

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.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27.08.1996 -8 B 165.96-) fallen unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nicht die Errichtung eines maßstabgetreuen Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von modernisierungsbedürftigen Gebäuden gegenseitig aus.

§ 1

Rechtsgrundlage

Die Zuwendungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des BauGB und der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Die Gewährung von Zuwendungen stellt eine freiwillige Leistung der Stadt im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2

Förderungsgrundsätze

1) Das Grundstück muss in dem Sanierungsgebiet belegen und das Gebäude als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig ausgewiesen sein – siehe dazu im Detail Anlage 1 Plan „Stadtgestaltung und Denkmalschutz“. Die im Plan als stadtbildprägende Hauptgebäude (rot) oder Nebengebäude (beige) dargestellten Gebäude sind unmittelbar durch die Stadt förderfähig. Alle hellgrau dargestellten Gebäude bedürfen einer Einzelfallprüfung und sind genehmigungspflichtig durch die ADD.

2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im

öffentlichen Interesse liegen und den Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.

3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.

4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung förderunschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

5) Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10.000,00 € (brutto) werden nicht gefördert.

6) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Maßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.

7) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der ADD in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

8) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

§ 3

Förderungsfähige Maßnahmen

1) Förderungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und Ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung dürfen grundsätzlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276-1) betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dürfen die Kosten grundsätzlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überscheiten.

2) Erneuerungsbedingte Aufstockungen und Erweiterungen können im angemessenen Verhältnis zum bisherigen Bestand einbezogen werden, wenn sie in der Regel weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche nach DIN 277 erreichen.

3) Förderungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.

4) Unter Bezug auf § 2 Abs. 6 dieser Richtlinie ist die Förderung eines einzigen Gewerkes nur möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung).

5) Die Stadt kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 10,00 €/Stunde) und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.

§ 4

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten

1) Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für Maßnahmen, die
   - den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik nicht entsprechen,

   - den Gebrauchswert des Gebäudes insoweit verändern, als der Gebrauchswert infolge der Modernisierung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt (z.B. Luxusmodernisierungen von Wohnungen). Hierzu gehören beispielsweise Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.

2) Nicht berücksichtigungsfähig sind des Weiteren Kosten, die
   - von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (s. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
   - der/die Eigentümer/-in aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat oder nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (s. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
   - ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.

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

4) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 5

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 6 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen förderrechtlich Berücksichtigung finden:

- Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung einschließlich der denkmalbedingten Mehraufwendungen

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude und Ensembles
  hier insbesondere

  - Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts
  - Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
  - Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes
  - Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
  - Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
  - Maßnahme zur Sicherstellung der Barrierefreiheit
- Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von ortsbildprägenden Nebengebäuden (Scheunen und Kelleranlagen auf Straßenniveau)
  hier insbesondere

  - Umnutzungen

- Maßnahmen zur Sicherung von stadtbildprägenden Mauern und Stadtmauern

- In Ausnahmefällen Maßnahmen zur baulichen Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles, wenn diese für das historische Stadtbild und / oder die funktionale Gebäudenutzung erforderlich sind

- Instandsetzung / Modernisierung von Brandmauern der Nachbarhäuser bei Abbruch

- Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, Schaffung privater Stellplätze und privater Freiflächen

Die förderrechtliche Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Stadt vorbehalten, sofern diese mit dem Zielen und Zwecke des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.

2) Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale in Form einer Anteilsfinanzierung gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).
Ein komplementärer Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.

3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Stadt an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt maximal 40 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 30.000,00 €*[1].
In begründeten Einzelfällen kann die Stadt mit Zustimmung der ADD von dieser Obergrenze abweichen.

4) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung*[2] (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich.

5) Bei Gebäuden von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 v.H. erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.

6) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO (http://www.add.rlp.de/Kommunale-und-hoheitliche-Aufgaben,-Soziales/Kommunale-Entwicklung,-Sport,-Denkmalschutz/Staedtebauliche-Erneuerung/) nachgewiesenen und von

---

*[1] Übersteigt der Kostenerstattungsbetrag den in Anwendung dieser Richtlinie vorgesehenen Höchstbetrag i.H.v. 30.000,00 €, ist ein Verfahren nach Ziffer 8.4.1.8 (Einzelgenehmigung der ADD) erforderlich.

*[2] Vergleichsberechnung erforderlich, sofern ein Kostenerstattungsbetrag über 50.000,00 € vorgesehen ist

der Stadt geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.

7) Die Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf eine höhere Förderung.
Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Abs. 3 genannten Höchstbetrages ausnahmsweise insoweit anerkannt werden, als diese im Rahmen der Ausführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind und für notwendig erklärt werden können.
Zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 9 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen.
Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten führt hingegen zu einer anteiligen Reduzierung des Kostenerstattungsbetrages.

8) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung insbesondere im Sinne des Abs. 7 dieser Richtlinie. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 9.4 der VV zu § 44 LHO, Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

§ 7

Zahlungsweise

1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.

2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Nachweis von 60 v.H. der berücksichtigungsfähigen Kosten können bis zu 50 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gem. § 6 Abs. 3 dieser Richtlinie ausgezahlt werden.

3) Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

§ 8

Sicherung der Zuwendung

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist eine dingliche Sicherung der gewährten Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) durch Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt nicht geboten.

§ 9

Durchführung

1) Einer Modernisierungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen zugrunde liegen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:

- Ausgefülltes Antragsformular
- Auszug aus dem Grundbuch;
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
- Maßnahmenbeschreibung;

- ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis;
- Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation);
- ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn;
- Vorläufiger Finanzierungsplan;
- Stellungnahme des Sanierungsplaners

2) Der/Die Eigentümer/-in darf vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Zum Ausschluss der Förderschädlichkeit bedarf ein Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

3) Der/Die Eigentümer/-in hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne diese erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Förderung.
Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Modernisierungsvereinbarung zurückzutreten.

4) Der/Die Eigentümer/-in 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.

5) Mit der Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von 2 Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen angemessen verlängert werden.

6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen- die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) anzuwenden sind.

7) Änderungen gegenüber den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt und ggf. der Anpassung der Modernisierungsvereinbarung.

8) Den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der/die Eigentümer/-in der Stadt unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen vorzulegen.
Die Stadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.

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

§ 10

Sonstige Pflichten des/der Eigentümers/-in

1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes des geförderten Gebäudes gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Bei Zuschussbeträgen ab 50.000,00 € beträgt die Zweckbindungsfrist 25 Jahre. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 7 Abs. 3 dieser Richtlinie).
Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Stadt ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

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

3) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist, 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.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.
Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der vereinbarten Zuwendung und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.
Ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen.

2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 12

Steuerrechtlicher Hinweis

Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet belegen sein muss, welches gem. § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, und eine Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn geschlossen wurde.
Das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Modernisierungsvereinbarung ab. Die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.
Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Stadt entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in und von unentgeltlich Beschäftigten.

§ 13

Inkrafttreten

1) Der Rat der Stadt Oppenheim hat am 29.04.2015 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom 21.04.2015 genehmigt.

2) Die Modernisierungsrichtlinie findet ab dem Tag der Veröffentlichung Anwendung.

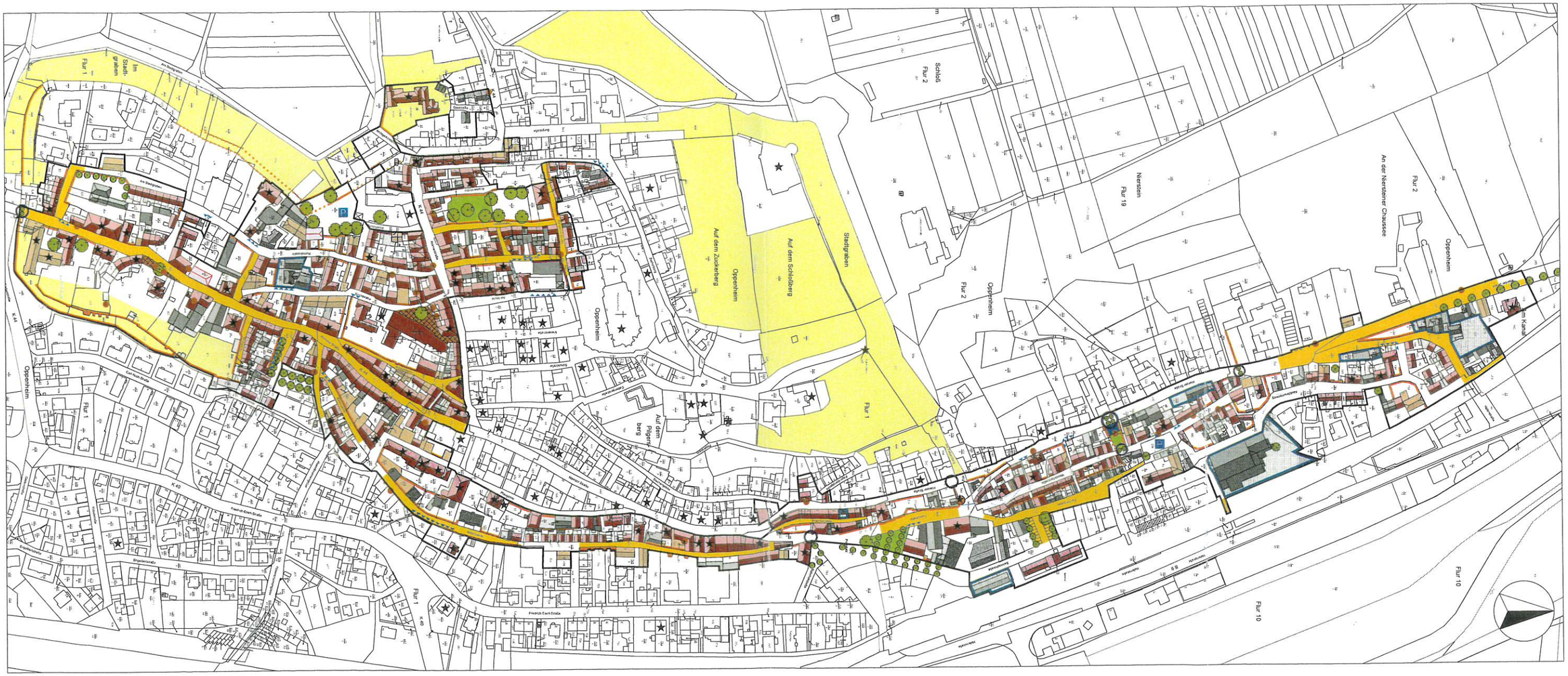
Stadt Oppenheim, den 03.09.2019

Walter Jertz
Stadtbürgermeister

Anlagen:

- Plan „Stadtgestaltung und Denkmalschutz“ gemäß Modernisierungsrichtlinie

STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ - HISTORISCHE STADT OPPENHEIM



LEGENDE

- Grenze des Sanierungsgebietes
- zu erhaltende Raumkanten
- Neugestaltung und Schließung gestörter Straßenraumkanten mit Mauern, Baumpflanzungen etc.
- Stadtbild prägendes Hauptgebäude, vorrangig bestandserhaltende, struktur- und gestaltverbessernde Maßnahmen sind zu fördern
- sonstige Hauptgebäude
- Stadtbild prägendes Nebengebäude, vorrangig bestandserhaltende, struktur- und gestaltverbessernde Maßnahmen sind zu fördern
- sonstige Nebengebäude
- Neubebauung / Nachverdichtung
- historische oder gestaltprägende Mauern Sicherung und Erhaltung erforderlich
- Einzelkulturdenkmal
- städtebauliche Neuordnung ggf. durch Abriss und Neubebauung
- gestalterische Betonung der historischen Stadteingänge
- historischer Platzraum altstadtgerechte Gestaltung erforderlich
- altstadtgerechter und untergrundgerechter Ausbau von Straßen und Wegen
- öffentliche Grün- und Erholungsflächen im Altstadtbereich (Welschdorfgarten)
- Neuanpflanzung von stadtbildprägenden Bäumen
- stadtrandprägende Grünfläche

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

STADTGESTALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

MAP CONSULT GmbH
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH
Heinrich-Heine-Strasse 1, 67549 Worms, Tel.: 06241 - 9 20 55-0, Fax 9 20 55 - 99
GSW

0 50 100 250 m

Dezember 2014

12