



VERFAHRENSABLAUF BEI PRIVATEN MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN

GRUNDSÄTZE

Die baurechtliche Situation im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ erfordert aufgrund

- der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
- von denkmalschutzrechtlichen Belangen
- der städtebaulichen Rahmenplanung
- rechtskräftiger Bebauungspläne,

dass alle Baumaßnahmen grundsätzlich einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, auch wenn es sich nur um scheinbar geringfügige Eingriffe handelt.

Bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollte der nachstehend aufgeführte Verfahrensablauf eingehalten werden, da ansonsten die Bezuschussung des Bauvorhabens gefährdet wird oder sich die Genehmigung erheblich verzögert. Beides kann nicht im Interesse der Bauwilligen und der Stadt sein.

INFORMATION

Vor Beginn einer Maßnahme soll zunächst ein erstes Informationsgespräch mit der Stadt bzw. mit dem beauftragten Sanierungsträger stattfinden. Dabei sollen die Bauherren über die Finanzierungsmöglichkeiten informiert und ihre Bau- und Nutzungsvorstellungen mit den Zielen der Stadtsanierung abgestimmt werden.

VORUNTERSUCHUNG

In der Regel wird zur weiteren Beurteilung eine Voruntersuchung durch einen geeigneten Fachmann (Architekt) erforderlich, die folgende Leistung enthalten sollte:

- Bestandsaufnahme im Maßstab M 1:100 (Grundrisse, Schnitte und Ansichten – ggf. basierend auf vorhandenen Unterlagen, Fotos)
- genaue Schadensanalyse
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Modernisierungs- und Instandsetzungskonzept (Vorentwurf).
- Aufstellung einer möglichst detaillierten Kostenschätzung mit Maßnahmenbeschreibung

Ob für die Beschreibung und Konzepterstellung von Maßnahmen Grundrisse bzw. ein Bestandsaufmaß erforderlich sind, wird fallweise nach Erfordernis entschieden.

Die Maßnahmenbeschreibung ist nach Gewerken zu gliedern.

Die Kosten notwendiger Voruntersuchungen (Architektenhonorar und Kosten für notwendige Freilegungsarbeiten) können bei einer späteren Förderung im Rahmen der Gesamtkosten berücksichtigt werden.

FINANZIERUNGSKONZEPT

Auf Grundlage der Voruntersuchung prüft der Sanierungsträger die Förderungsfähigkeit und erarbeitet gemeinsam mit dem Bauherrn ein detailliertes Finanzierungskonzept. Daraufhin stellt der Bauherr einen formlosen schriftlichen Antrag bei der Stadt auf Förderung der Baumaßnahme.

ENDGÜLTIGE PLANUNG UND GENEHMIGUNG

Nachdem die Durchführbarkeit und Zuschussfähigkeit der Baumaßnahme festgestellt ist, werden für baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben die endgültige Planung und der Bauantrag fertiggestellt. Die Planung sollte mindestens folgende Bestandteile haben:

- ausführliche Baubeschreibung
- Bauzeichnungen mit Unterscheidung Alt-Neu (farbig angelegt)
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Kostenberechnung nach DIN 276 mit Ermittlung der Massen und Einheitspreise
- Freiflächenkonzept

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Auf der Grundlage der vorgelegten Planung und Kostenberechnung wird eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn, der Stadt und dem Sanierungsträger geschlossen. Der Vertrag regelt genau die Art der Durchführung der Modernisierung, die Abrechnung und die Auszahlungsmodalitäten des Zuschusses sowie die Rechte und Pflichten der Vertragsbeteiligten.

AUSSCHREIBUNG

Der Eigentümer hat für erforderliche Maßnahmen, die keine Eigenleistung sind, die Vorschriften der "Verdingungsordnung für Bauleistungen" (VOB) zu berücksichtigen. Bis zu einer Zuschusshöhe von derzeit 100.000 EUR Landesmitteln ist in der Regel die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten je Gewerk ausreichend.

DURCHFÜHRUNG

Erst nach Abstimmung, Genehmigung und Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kann mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen werden. Während der Bauphase ist der Sanierungsträger über alle Umstände zu informieren, die für die Maßnahmenabwicklung und die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind.

ABRECHNUNG UND AUSZAHLUNG

Nach sachlicher und rechnerischer Prüfung durch den Sanierungsträger erfolgt die Auszahlung der bereitgestellten Sanierungsförderungsmittel nach Baufortschritt gemäß Modernisierungsvereinbarung an den Bauherrn.