

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

**Richtlinien
über die Gewährung von Zuwendungen
zur Modernisierung und Instandsetzung
von Altbauten – Programmteil
„Soziale Stadterneuerung“
(ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung)**

Vom 21. September 1994

BauWohn IV C 33

Tel.: 8 67 - 48 64 oder 8 67 - 1, intern 95 - 48 64

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG und des § 10 des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin vom 25. November 1992 (GVBl. S. 345) werden für Zuwendungen zu Modernisierungen und Instandsetzungen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs auf der Grundlage der §§ 44, 44 a der Landeshaushaltsordnung im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen, für Wirtschaft und Technologie sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz die nachstehenden Richtlinien erlassen:

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs (BauGB).
- 1.2 Zuwendungszweck ist die sozialverträgliche und weitestgehend einvernehmliche Durchführung von umfangreichen baulichen Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung erforderlich sind und ohne Förderung nicht in dem gebotenen Umfang durchführbar wären („Soziale Stadterneuerung“).
- 1.3 Gefördert werden Baumaßnahmen an Wohngebäuden, die bis zum 31. Dezember 1918 bezugsfertig geworden sind und in Sanierungs- und Untersuchungsgebieten (§ 136 BauGB ff.), Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB ff.) oder in Gebieten mit Erhaltungsverordnung (§ 172 BauGB) liegen. In Einzelfällen können zur Abwendung von Geboten nach § 177 BauGB auch Baumaßnahmen an Wohngebäuden außerhalb dieser Gebiete gefördert werden. Vorrang haben Vorhaben in Sanierungsgebieten sowie Entwicklungsbereichen, insbesondere Sanierungsvertragsgrundstücke (§ 159 BauGB), für die mindestens 80 % der für die Förderung nach diesen Richtlinien zur Verfügung stehenden Mittel eingesetzt werden sollen. Nicht gefördert werden Baumaßnahmen an Ein- und Zweifamilienhäusern. Die anteiligen Kosten der Baumaßnahmen für Wohnungen, die der Eigentümer oder Anteilseigentümer selbst bewohnt, werden nur in die Förderung einbezogen, wenn der Eigentümer die zu fördernde Wohnung bereits zum Zeitpunkt der Festlegung des für das Grundstück zutreffenden Gebietes nach Satz 1 bewohnt hat.
- 1.4 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen (Förderung) besteht nicht. Die Förderungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

2 Gegenstand der Förderung, Standard

- 2.1 Förderbar sind im Sinne des § 177 BauGB städtebaulich gebotene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mißständen und Mängeln. Bei der Ermittlung der notwendigen Baumaßnahmen ist den Belangen von Kindern, Senioren und behinderten Personen besonders Rechnung zu tragen. Für Gebäude,

bei denen aus planungsrechtlichen Gründen nur von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen werden kann, dürfen Maßnahmen nur in einem Umfang gefördert werden, der im Hinblick auf die voraussichtliche Restnutzungsdauer vertretbar ist.

2.2 Zur Beseitigung von Mißständen sind insbesondere förderungsfähig:

- Maßnahmen zur Behebung unzureichender sanitärer Verhältnisse (kein WC innerhalb der Wohnung, unbelüftete Innentoiletten, fehlender Sanitärraum oder schlauchartiger WC-Raum ohne Waschbecken und Platz für Bade- oder Duschwanne),
- künstliche Entlüftung für nichtvermeidbare innenliegende Bäder,
- Grundrißänderungen zur Zusammenlegung von Wohnungen, wenn für vorhandene Kleinwohnungen ausreichende sanitäre Verhältnisse nicht innerhalb der vorhandenen Grundrisse geschaffen werden können,
- Grundrißänderungen oder die Zusammenlegung von Wohnungen, die durch ausschließliche Orientierung zu engen Höfen unzureichend belichtet und belüftet werden; gefördert werden kann auch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zur Schaffung familiengerechter Wohnungen, wenn der vorhandene Wohnungsschlüssel nach Maßgabe des Sozialplanes dem nachhaltigen Bedarf im Gebiet nicht entspricht.

2.3 Zur Mängelbeseitigung sind insbesondere folgende Maßnahmen förderungsfähig:

- Die Reparatur und gegebenenfalls die Neueindeckung des Daches einschließlich der Dachentwässerung,
- die Beseitigung von Schwamm, Naßfäule und Anobien- und Hausbockbefall in den Deckenbereichen, Dachstühlen, Kellern und Treppenhäusern, die Schwammbekämpfung im Mauerwerk und gegebenenfalls die Mauerwerkstrockenlegung,
- die Reparatur, gegebenenfalls die Neuverputzung sowie der Anstrich der Fassaden, die Beseitigung von Putzschäden innerhalb des Hauses sowie die Beseitigung von Schäden an Fenstern, Hausfluren und Treppenträumen; die Sicherung oder kostenmäßig vertretbare Wiederherstellung historischer Elemente von Fassaden und Treppenträumen,
- die Schaffung sicherer und ausreichender elektrischer Installationen sowie die Beseitigung von Schäden an Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen,
- Schönheitsreparaturen für Schäden, die durch die Modernisierungen und Instandsetzungen entstanden sind.

- 2.4 Hinsichtlich der Beheizung, der Warmwasserversorgung und der zur Energieeinsparung vorgesehenen Maßnahmen ist ein Energiekonzept im Sinne des § 10 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Förderung der sparsamen sowie umwelt- und sozialverträglichen Energieversorgung und Energienutzung im Land Berlin vom 2. Oktober 1990 (GVBl. S. 2144) vorzulegen und zu begründen; im Energiekonzept sind der bestehende Zustand des Gebäudes (derzeitiger Energieträger und Energieverbrauch für Raumheizung, Haustechnik und Warmwasserbereitung), die mit den beabsichtigten Maßnahmen erzielbare Energieeinsparung von Primärenergie sowie die sich daraus ergebenden umweltbedeutsamen und wirtschaftlichen Auswirkungen darzustellen. Im Energiekonzept ist die Nutzung erneuerbarer Energien angemessen zu berücksichtigen.

sichtigen. Für den Heizenergieverbrauch ist dabei eine Energiekennzahl (Jahres-Heizwärmebedarf nach der WärmeschutzV) von $\leq 70 \text{ kWh/m}^2$ anzustreben. Hinsichtlich der energierelevanten Maßnahmen ist insbesondere folgendes zu beachten:

- 2.4.1 Gebäude ohne Sammelheizung sind auf Zentralheizung mit Fern- oder Nahwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung oder leitungsgebundene Gasversorgung umzustellen. Soweit Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung zur Verfügung steht, hat sie grundsätzlich Vorrang vor Gas. Bei Zentralheizung mit Gasbefeuerung sind Anlagen mit schadstoffarmer Verbrennung und energiesparender Technik (z. B. Gebläsebrenner, Abgasrückführung, Brennwerttechnik, Niedertemperatursysteme) auszuführen. Ist der Einbau einer Zentralheizung nicht zweckmäßig, können auch ausnahmsweise Gasetagenheizungen gefördert werden. Steht Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder Gas nicht zur Verfügung, kann Wärme aus vorhandenen Heizwerken eingesetzt werden. Im übrigen ist die gewählte Beheizungskonzeption im Rahmen des Energiekonzeptes zu begründen; für energierelevante Fragestellungen sind vorrangig die bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie geförderten Energieberatungen in Anspruch zu nehmen. Elektrische Direktbeheizungen und Nachtstromspeicherheizungen sind nicht vorzusehen. Elektrisch betriebene Wärmepumpen sind nur förderungsfähig, wenn sie zur Wärmerückgewinnung oder zur Abwärmenutzung ganzjährig eingesetzt werden.
- 2.4.2 Erfolgt eine Beheizungsumstellung auf Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung, ist auch die Warmwasserversorgung auf diese Wärmeversorgung umzustellen. Erfolgt eine Heizungsumstellung auf Gasversorgung, ist auch für Warmwasserbereitung und Kochen Gas vorzusehen. Wird eine andere Beheizungskonzeption ausgeführt, ist für Warmwasserversorgung und Kochen vorrangig Gas zu verwenden; steht Gasversorgung nicht zur Verfügung, ist für die Warmwasserversorgung vorrangig die Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) zu prüfen. Elektrische Energie für Kochen darf nur verwendet werden, wenn leitungsgebundenes Gas nicht zur Verfügung steht oder behördliche Auflagen die Verwendung von Gas ausschließen. Der Einbau von elektrischen Warmwassergeräten wird nicht gefördert.
- 2.4.3 Für auf Dauer freistehende Giebelwände und wenig untergliederte Fassaden ist in der Regel eine Außendämmschicht vorzusehen, soweit Gestaltungsbelange (z. B. Stuckfassaden) nicht entgegenstehen. Kellerdecken zu unbeheizten Kellerräumen und oberste Geschoßdecken sind in der Regel ebenfalls zu dämmen; einfachverglaste Fenster in Aufenthaltsräumen sind durch doppelverglaste Fenster zu ersetzen. Dabei sind die Anforderungen nach § 8 Abs. 2 der Wärmeschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Für Heizkörpernischen an Außenwänden ohne besondere Außenwanddämmung ist eine innenliegende Dämmung vorzusehen. Die durch energiesparende Maßnahmen erzielbaren Einsparungen der Betriebskosten nach § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) sind im Energiekonzept im Hinblick auf die Mieterhöhungen nach Nummer 6.3 besonders darzustellen.
- 2.5 Die Hof- und Freiflächen sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten; sie sollen rollstuhlgeeignet sein.
Insbesondere sollen vorgesehen werden:
 - Vegetations-, Spiel- und Bewegungsflächen,
 - Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen,

- Fassaden- und Brandwandbegrünungen,
- die Entsiegelung von nicht notwendigen Hof- und Freiflächenbefestigungen,
- Anlagen zur Sammlung, Nutzung oder flächigen Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers, soweit dies insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der Freiflächen und der anstehenden Grundwasserverhältnisse möglich ist,
- Anlagen und Flächen zur fraktionierten Sammlung von Hausmüll und Wertstoffen,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Be- und Entlüftung von Innenhöfen, wenn ein ungünstiges Kleinklima vorhanden ist.

- 2.6 Wohnungen sind nach Möglichkeit so zu planen, daß eine separate Erfassung bzw. Lagerung von Hausmüll und Wertstoffen möglich ist.
- 2.7 Soweit Änderungen an Wasser- und Sanitärinstalltionen erfolgen, sind wassersparende Techniken, Armaturen und Objekte vorzusehen. Bei Änderungen an Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasseranlagen sind gleichzeitig Einrichtungen für die Erfassung des wohnungsweisen Verbrauchs vorzusehen. Vorhandene Trinkwasser-Bleileitungen sind gegen Leitungen aus unbedenklichen Materialien auszutauschen. Sofern Warmwasser zentral bereitgestellt wird, sind für Waschmaschinen zusätzlich auch Warmwasseranschlüsse vorzusehen.
- 2.8 Bei der Ausführung der vorgesehenen baulichen Maßnahmen sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sollen Produkte mit dem Umweltzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.
- 2.8.1 Nicht verwendet werden dürfen
 - a) asbesthaltige Baustoffe,
 - b) unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
 - c) Bauteile aus Tropenhölzern, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneter Plantagen- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen,
 - d) folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen,
 - Fußbodenbeläge,
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsbereich,
 - Fenster- und Türprofile, ausgenommen der Einsatz von Fensterprofilen, soweit aus konstruktiven Gründen unabweisbar,
 - e) Fenster- und Türprofile aus Aluminium, ausgenommen der Einsatz von Aluminiumbauteilen ist aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen unabweisbar,
 - f) Produkte aus künstlichen Mineralfasern (Glas- und Steinwolle-Dämmstoffe) dürfen dort nicht verwendet werden, wo diese im direkten Verbund mit der Innenraumluft stehen.

2.8.2 Bei Verwendung von Spanplatten und Verbundplatten sollen nur Produkte Verwendung finden, die formaldehydfrei sind oder deren Ausgleichskonzentration für Formaldehyd 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreitet.

2.8.3 Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Mittel ist auf das Minimum zu beschränken, nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden fixierende Holzschutzmittel verwendet, sollen diese arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen- und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

2.8.4 Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „Schadstoffarme Lacke“ zu verwenden.

2.9 Ausgebaute Baustoffe und Bauteile sind weitestgehend wiederzuverwenden; nicht wiederverwendbare Baustoffe und Bauteile sind entsprechend den Vorschriften des Landesabfallgesetzes getrennt zu erfassen und zu verwerten. Nicht verwertbare Abfälle sind über die entsorgungspflichtigen Stellen zu entsorgen.

2.10 Sobald die Richtlinien über den Energiepaß (§ 7 Abs. 2 des zu Nummer 2.4 genannten Gesetzes) erlassen sind, ist bei Förderung von Maßnahmen mit erheblichen energetischen Auswirkungen in die Förderungsverträge eine Auflage über Erstellung und Fortschreibung eines Energiepasses gemäß § 9 Abs. 2 dieses Gesetzes aufzunehmen.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsberechtigt sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Soweit es sich bei den durchzuführenden Maßnahmen um nach § 3 MHG mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen handelt, erfolgt eine Förderung grundsätzlich nur bei Zustimmung der von den Maßnahmen betroffenen Mieter. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die mehreren Wohnungen zugute kommen und bei denen einzelne Wohnungen nicht sinnvoll ausgenommen werden können, ist weitestgehend Einvernehmen mit allen Mietern anzustreben (Zustimmung von 75 % der Mieter). § 541 b BGB und § 3 MHG bleiben unberührt.

4.1.1 Soweit Mieter Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen (gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der Förderung nach den für die Wohnungsmodernisierung durch Mieter geltenden Förderungsbestimmungen) selbst durchführen wollen und dies sinnvoll möglich ist, werden insoweit nach diesen Richtlinien nur die baulichen Maßnahmen gefördert, die als Voraussetzung für die Durchführung der Mietermaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarungen nach Nummer 7.1.6 ist dabei insbesondere auf eine sachgerechte Abgrenzung zwischen Mieter- und Vermietermaßnahmen, die erforderliche Zustimmung des Eigentümers und eine korrekte Berücksichtigung der Mietermaßnahmen bei der Ermittlung der Mieterhöhung aus den geförderten Vermietermaßnahmen zu achten. Im Falle einer Förderung der Mietermaßnahmen nach den MieterModRL wird eine Förderung für begleitende Vermietermaßnahmen nach den MieterModRL nicht gewährt.

4.2 Sind auf dem Grundstück Flächen vorhanden, die zulässigerweise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden und auf die die über Mieten für Wohnraum geltenden Vorschriften nicht Anwendung finden (gewerblich genutzte Flächen) hat sich der Eigentümer zu verpflichten, die zur Erreichung des Stadterneuerungszweckes erforderlichen baulichen Maßnahmen für diese Flächen gleichzeitig durchzuführen. Eine Förderung baulicher Maßnahmen für solche Flächen erfolgt nur unter den Voraussetzungen der Nummer 5.9.1.

4.3 Befinden sich auf dem Grundstück umbaute Flächen; die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und zur Schaffung von Künstlerateliers geeignet sind, können Atelierwohnungen und Künstlerarbeitsstätten für bildende Künstler geschaffen werden, sofern dies statisch, bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich möglich und kostenmäßig vertretbar ist. Eine Förderung kann nach Maßgabe der Nummern 5.8, 6.2.2 und 6.6 gewährt werden.

4.4 Soweit im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung neue Wohnungen durch Dachgeschoßausbau oder -aufstockung geschaffen werden, rechnen die Kosten für diese Maßnahmen nicht zu den zuwendungsfähigen Kosten nach diesen Richtlinien. Die Förderung der Neuschaffung von Wohnraum erfolgt nach den für die Förderung des Wohnungsneubaus geltenden Vorschriften. Für den Fall, daß im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.11) neue Wohnungen oder gewerblich genutzte Flächen durch Dachgeschoßausbau geschaffen werden, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, die anteilig für die Instandsetzung des Dachgeschosses gewährten Baukostenzuschüsse zurückzuzahlen.

5 Art, Umfang und Höhe der Zuwendungen

5.1 Zur Förderung werden Zuwendungen zur Teilfinanzierung in Form von Baukostenzuschüssen und Aufwendungsuschüssen zur Senkung der laufenden Aufwendungen gewährt. Zuwendungsfähige Kosten sind die im Verfahren nach Nummer 7.1.6 anerkannten Baukosten auf der Grundlage mittlerer Ausführungspreise (Kostenkatalog) zuzüglich Baunebenkosten bis zur Höhe von 15 % der zuwendungsfähigen Baukosten. Darüber hinausgehende Baunebenkosten sind zusätzlich zu erbringende Eigenleistungen. Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen anfallende Zwischenfinanzierungskosten für Darlehen nach Nummer 5.4 und 5.4.1 werden im Rahmen der Baunebenkosten anerkannt; nicht als zuwendungsfähige Baunebenkosten gelten jedoch Verwaltungsleistungen des Bauherrn im Sinne des § 8 Abs. 3 bis 6 der II. BV.

5.2 Die Eigenleistung des Eigentümers beträgt mindestens ein Drittel der zuwendungsfähigen Kosten. Sie beträgt mindestens 700 DM je m² geförderte Fläche; soweit die im ersten Jahr nach Modernisierung erzielbare Nettokaltmiete m² bezogen 7 DM/m² monatlich überschreitet, erhöht sich der Betrag der Eigenleistung um 13 DM/m² je 0,10 DM/m² monatlich höheren Mietertrag. Die vom Eigentümer zu tragenden Kosten können auch mit Fremdmitteln finanziert werden.

5.3 Es werden Baukostenzuschüsse in Höhe eines Drittels der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Soweit sich bei Anwendung der Nummer 5.2 Satz 2 eine höhere Eigenbeteiligung als 1/3 der zuwendungsfähigen Kosten ergibt, vermindern sich die Baukostenzuschüsse um den übersteigenden Betrag.

- 5.4 Die Investitionsbank Berlin (IBB), Bundesallee 210, 10777 Berlin, gewährt Darlehen in Höhe eines Drittels der zuwendungsfähigen Kosten, die um das Maß der sich nach Nummern 5.5 bis 5.6.1 errechnenden Aufwendungszuschüsse verbilligt werden.
- 5.4.1 Soweit der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte Fremdmittel auf dem Kapitalmarkt beschaffen kann und die Konditionen dieser Mittel bei mindestens zehnjähriger Zinsbindung (Effektivzinssatz, einschließlich aller Finanzierungsnebenkosten wie Disagio, Bearbeitungsgebühren, Gutachtergebühren; Bereitstellungszinsen) insgesamt nicht ungünstiger sind als die der IBB-Darlehen, gewährt die IBB anstelle verbilligter Darlehen (Nummer 5.4) Aufwendungszuschüsse nach Nummern 5.5 bis 5.6.1.
- 5.5 Es werden für Darlehen nach Nummer 5.4 oder 5.4.1 im ersten Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Aufwendungszuschüsse in Höhe der Zinsen gewährt.
- 5.5.1 Die Aufwendungszuschüsse können um die Tilgung (nominelle Tilgung im ersten Jahr) erhöht werden, soweit der Eigentümer glaubhaft macht, daß er (Absetzung für Abnutzung, Ansatz für Erhaltungsaufwendungen) kurz- und mittelfristig relevante Steuerersparnisse in Höhe der zu leistenden Tilgungen nicht haben wird. Als relevante Steuerersparnisse gelten Steuererminderungen, die durch Verrechnung von positiven steuerpflichtigen Einkünften aus anderen Einkunftsarten mit negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung infolge des steuerlichen Ansatzes der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehen. Mit Eigentümern, bei denen die Steuerersparnisse voraussichtlich höher liegen, kann die IBB Darlehen mit kürzerer Laufzeit und entsprechend höherer Tilgung vereinbaren.
- 5.6 Die anfänglichen Aufwendungszuschüsse (1. Jahr) nach Nummer 5.5 und 5.5.1 vermindern sich jährlich
- vom 2. bis 4. Jahr nach Abschluß der Maßnahmen um 0,20 DM/m² monatlich,
 - vom 5. bis 10. Jahr um 0,25 DM/m² monatlich und
 - ab dem 11. Jahr um 0,30 DM/m² monatlich.
- Bei Änderung der wohnungswirtschaftlichen Eckdaten können die Degressionen für den Abschluß neuer Förderungsverträge angepaßt werden; eine Anpassung der Degressionen wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben. Aufwendungszuschüsse werden längstens bis zur planmäßigen Tilgung der geförderten Fremdmittel gewährt.
- 5.6.1 Ende des 5. Jahres und in weiteren Abständen von jeweils 4 Jahren wird überprüft, ob die weitere planmäßige Gewährung von Zinsverbilligungen (Nummer 5.4) oder die weitere planmäßige Auszahlung der bewilligten Aufwendungszuschüsse wirtschaftlich notwendig ist. Sofern die zum Überprüfungszeitpunkt erreichten Netto-Kaltmieten (einschließlich der erreichten Netto-Kaltmieten für die in die Förderung einbezogenen Flächen nach Nummer 5.8 und 5.9.1) abzüglich der erzielbaren Netto-Kaltmieten im ersten Jahr nach Fertigstellung den bisherigen Abbau der Aufwendungszuschüsse um mehr als 50 % überschreiten, werden die weiteren Aufwendungszuschüsse um das überschreitende Maß gekürzt; dies gilt nicht, soweit der überschreitende Mietertrag für die langfristige Finanzierung der Kosten weiterer Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt wurde oder der überschreitende Mietertrag sich aus Mieterhöhungen nach § 3 MHG für Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Nummer 6.7 ergibt. Eine Erhöhung der Förderung im Zuge der Überprüfung ist ausgeschlossen. Für vom Eigentümer selbst genutzte Flächen sind Mieterträge wie für vergleichbare vermietete Flächen anzusetzen. Teilt der Förderungsempfänger nach Aufforderung die erreichte Netto-Kaltmiete nicht mit, werden die weiteren Zinsverbilligungen bzw. Aufwendungszuschüsse bei jedem fällig werdenden Nachweisternin um jeweils 20 % des Ursprungsbetrages gekürzt.
- 5.6.2 Soweit die allgemeine Miete nach Nummer 6.3 bis 6.4.1 aufgrund einkommensabhängig niedrigerer Mieten nach Nummer 6.5 und 6.5.1 zu vermindern ist, werden ergänzende Aufwendungszuschüsse gewährt. Die Bemessung erfolgt nach dem voraussichtlichen Bedarf.
- 5.7 Im Hinblick auf die bei Mieterhöhungsverlangen nach §§ 2 und 3 MHG zu berücksichtigenden Kürzungsbeträge aus Modernisierungsförderungen ist in den Förderungsverträgen klarzustellen, daß die Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3 für Instandsetzungsmaßnahmen (unrentierliche Kosten) gewährt werden und daß die Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich als durch Eigenleistungen des Eigentümers finanzierte Baumaßnahmen angesehen werden.
- 5.8 Kosten für Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von vorhandenen Atelierwohnungen und vorhandenen Arbeitsstätten für bildende Künstler, auf die die Vorschriften über Mieten für Wohnraum nicht Anwendung finden sowie die Kosten für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Atelierwohnungen nach Nummer 4.3 können unter Heranziehung der Mieterträge nach Nummer 6.6 wie Wohnraum gefördert werden, wobei jedoch die Eigenleistung nach Nummer 5.2 für die Kosten der mitgeförderten Atelierwohnungen und Künstlerarbeitsstätten gesondert zu ermitteln ist.
- 5.9 Befinden sich auf dem zu fördernden Grundstück gewerblich genutzte Flächen, erhöht sich die Eigenleistung nach Nummer 5.2 um einen Gewerbefinanzierungsbeitrag. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag beträgt mindestens 700 DM je m² gewerblich genutzte Fläche. Soweit die im ersten Jahr nach Fertigstellung erzielbare Netto-Kaltmiete der gewerblich genutzten Flächen m²-bezogen 7 DM/m² monatlich übersteigt, erhöht sich der Gewerbefinanzierungsbeitrag um den Betrag, der aus $\frac{2}{3}$ des überschreitenden Mietertrages finanzierbar ist. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag vermindert sich um die Kosten für bauliche Maßnahmen an Gewerbeflächen, die der Eigentümer gleichzeitig mit den geförderten Maßnahmen durchführt oder innerhalb der letzten fünf Jahre über den Rahmen üblicher laufender Instandhaltungsaufwendungen hinaus durchgeführt hat. Die Baukostenzuschüsse nach Nummer 5.3 vermindern sich um den Gewerbefinanzierungsbeitrag.
- 5.9.1 Sofern zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung für gewerblich genutzte Flächen umfangreichere bauliche Maßnahmen notwendig sind als im Rahmen der erzielbaren Gewerbemieten finanzierbar sind, können die Kosten der erforderlichen baulichen Maßnahmen für gewerblich genutzte Flächen (Nummer 4.2) unter Heranziehung der erzielbaren Mieterträge nach Nummer 6.6 wie für Wohnraum mitgefördert werden, wobei jedoch die Eigenleistung nach Nummer 5.2 für die gewerblich genutzten Flächen gesondert zu ermitteln ist.
- 5.10 Für Vorhaben von Sanierungsträgern, die Gegenstand eines Vertrages nach § 159 BauGB sind, gelten ergänzend die Richtlinien über die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Sanierungsvertragsgrundstücken.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- 6.1 Der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte hat sich zu verpflichten, den geförderten Wohnraum weder zu anderen als Wohnzwecken zu vermieten noch seine Zustimmung zu einer anderweitigen Nutzung zu erteilen. Der Eigentümer hat sich ferner zu verpflichten, das geförderte Grundstück ordnungsgemäß instand zu halten. Werden im Bindungszeitraum erhebliche Instandhaltungsmängel festgestellt, sind gewährte Förderungsmittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen; dieses gilt nicht, wenn der Eigentümer nachweisen kann, daß er seit Fertigstellung der geförderten Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung durchschnittlich Beträge entsprechend den jeweiligen Pauschalen nach § 28 II. BV angewendet hat.
- 6.2 Die bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes (Nummer 6.11) freien und frei werdenden Wohnungen sind dem zuständigen Bezirksamt unverzüglich zu melden; die bezirklich zuständige Stelle ist im Förderungsvertrag zu benennen. Freie und frei werdende Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung des Bezirksamtes an Sanierungsbedürftige, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) oder für begründeten Eigenbedarf, soweit er im Förderungsvertrag vereinbart wurde, überlassen werden. Auf Verlangen des Bezirksamtes sind einzelne Wohnungen auch Benutzergruppen (Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen) mit besonderen sozialen, psychischen oder gesundheitlichen Problemen zu überlassen. Sanierungsbedürftige, auch aus anderen Bezirken, sind vorrangig zu berücksichtigen. Wohnungssuchenden, die im Zuge eines Wohnungstausches eine nach dem ModInstRL 90 oder diesen Richtlinien (Programm „Soziale Stadterneuerung“) geförderte Wohnung freimachen oder eine Wohnung freimachen, die der Belegungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegt, kann eine nach diesen Richtlinien geförderte Wohnung mit Zustimmung des Bezirkes überlassen werden, wenn die freiwerdende Wohnung mindestens einen Wohnraum mehr aufweist als die zu überlassende Wohnung.
- 6.2.1 Soweit für in die Förderung nach Nummer 5.9.1 einbezogene Flächen entsprechend den Zielen des Sozialplanes eine niedrigere als die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt wird, dürfen im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.11) diese Flächen ebenfalls nur mit Zustimmung des zuständigen Bezirksamtes überlassen werden. Das Bezirksamt darf die Zustimmung nur versagen, wenn die beabsichtigte Nutzung den städtebaulichen, planungsrechtlichen und vertraglichen Zielen widerspricht.
- 6.2.2 Im Bindungszeitraum (Nummer 6.11) freie und frei werdende Atelierwohnungen oder Künstlerarbeitsstätten, die nach Nummer 5.8 in die Förderung einbezogen werden, sind ebenfalls unverzüglich dem zuständigen Bezirksamt zu melden. Sie dürfen nur mit zusätzlicher Zustimmung der Senatsverwaltung für Kulturelle Angelegenheiten in Abstimmung mit dem Büro des Atelierbeauftragten beim Kulturwerk des Berufsverbandes Bildender Künstler und der Berufsvertretung der bildenden Künstler überlassen werden.
- 6.3 Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, bei Mieterhöhungsverlangen aus den geförderten Maßnahmen nach § 3 MHG gegenüber Mietern, die das Mietverhältnis auf dem Grundstück fortsetzen, Mieterhöhungen höchstens für die Hälfte der Modernisierungskosten zu verlangen; für energiesparende Maßnahmen dürfen Mieterhöhungen nur soweit verlangt werden, wie die energiesparenden Maßnahmen auf der Basis der Berechnungen des

Energiekonzeptes Ersparnisse bei den Betriebskosten nach § 4 MHG bewirken. Auch für zur Fertigstellung der Baumaßnahmen freie Wohnungen, die zur Umsetzung von modernisierungs- und abrißbetroffenen Mietern (Sanierungsbedürftige) aus Vorhaben mit Verträgen nach § 147 BauGB bzw. Nummer 4 Abs. 2 Buchstabe a StMRL 1984 oder für Benutzergruppen nach Nummer 6.2 benötigt werden, darf keine höhere Miete verlangt werden als sich bei Anwendung des Satzes 1 ergibt, wobei sich der Modernisierungsumfang für diese Wohnungen am durchschnittlichen Standard für die bewohnten Wohnungen orientieren soll.

- 6.3.1 Auch für die bei Fertigstellung der Baumaßnahmen freien Wohnungen, bei denen die Mieter nicht unmittelbar gemäß Nummer 4.1 an der Abstimmung des Maßnahmenumfanges beteiligt sind oder für die gemäß Nummer 6.3 Satz 2 der Maßnahmenumfang entsprechend festgelegt wird, sollen in der Regel keine so umfangreichen Maßnahmen durchgeführt werden, daß sich im ersten Jahr nach Fertigstellung Mieten ergeben, die den Durchschnittswert aus den nach Baualter, Ausstattung und Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels für Wohnungen der Größe 40 – 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 – 90 m² um mehr als 10 % überschreiten. Für den Fall umfangreicher baulicher Maßnahmen hat sich der Eigentümer zu verpflichten, diese Mietobergrenze auf der Basis des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblichen Mietspiegels nicht zu überschreiten. Soweit dabei der maßgebliche Mietspiegel Brutto-Mieten ausweist, sind zur Ermittlung der Netto-Mietenwerte die im Erläuterungsteil des Mietspiegels aufgeführten Werte für die Kalt-Betriebskosten in Abzug zu bringen. Begrenzungen hinsichtlich Art und Umfang der baulichen Maßnahmen nach §§ 144, 145 und 172 Abs. 3 bis 5 BauGB bleiben unberührt.
- 6.3.2 Dauert die Mietpreisbindung nach § 11 MHG zum Zeitpunkt der Fertigstellung von nach diesen Richtlinien geförderten Maßnahmen an, gelten für die Ermittlung der Obergrenze nach Nummer 6.3.1 die Mietspiegelwerte für nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Obergrenze schließt in diesem Fall die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf Grund von Verordnungen nach § 11 MHG ein.
- 6.4 Im Bindungszeitraum der Förderung (Nummer 6.11) dürfen über die erstmalige Mieterhöhung aus den geförderten Maßnahmen nach Nummer 6.3 bis 6.3.2 hinaus Mieterhöhungen nach dem MHG nur bis zu dem Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels für Wohnungen der Größe 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m² verlangt werden. Nummer 6.3.2 gilt entsprechend.
- 6.4.1 Für im Bindungszeitraum freie und freiwerdende Wohnungen dürfen keine höheren Mieten verlangt werden als sich bei Zugrundelegung der Nummern 6.3 bis 6.4 ergibt.
- 6.5 Mieter von Wohnraum, die die Einkommensvoraussetzungen nach §§ 25 bis 25 d II. WoBauG erfüllen, sollen keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete des ab dem Jahre 1970 im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues bei städtischen Wohnungsunternehmen zahlen (heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau), wovon gegebenenfalls ein Abschlag von 0,50 DM/m² monatlich für Hinterhauswohnungen mit Orientierung zur Nordseite abzuziehen ist. Die maßgebliche heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau beträgt 6,73 DM/m² monatlich (Netto-Kaltmiete); sie gilt bis zur Bekanntgabe im Amtsblatt für Berlin über einen ermittelten fortgeschriebenen Wert.

6.5.1 Sofern die nach Nummern 6.3 bis 6.4.1 verlangte Miete die einkommensabhängige Miete nach Nummer 6.5 übersteigt, haben die Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten die Mieter über die Möglichkeit nach Nummer 6.5 zu unterrichten. Die niedrigere Miete wird mit Beginn des Folgemonats wirksam, nachdem der Mieter dem Vermieter durch Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 5 WoBindG nachgewiesen hat, daß die Einkommensvoraussetzungen für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnung erfüllt sind. Alle 3 Jahre muß die Einkommensvoraussetzung durch eine aktuelle Bescheinigung erneut nachgewiesen werden; anderenfalls soll wieder die ortsübliche Vergleichsmiete nach Nummern 6.3 bis 6.4.1 verlangt werden.

6.6 Für nach Nummer 5.8 und 5.9.1 in die Förderung einbezogene Flächen, bei denen die über Mieten für Wohnraum geltenden Vorschriften nicht Anwendung finden, soll (bei bestehenden Mietverträgen unter Beachtung der bestehenden Vereinbarungen) die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden, sofern nicht entsprechend den Zielen des Sozialplanes zur Gewährleistung einer bestimmten Nutzung Abschlüsse von den ortsüblichen Vergleichsmieten bestimmt werden. Die für Wohnraum des Gebäudes sich im Bindungszeitraum ergebenden Mieten dürfen dabei nicht unterschritten werden.

6.7 Weitere mieterhöhungswirksame Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur bei Zustimmung der Mieter entsprechend den Grundsätzen der Nummer 4.1 durchgeführt werden.

6.8 Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, auf die Kündigungsrechte nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zu verzichten. Das Grundstück, Grundstücksteile, Eigentums- oder Gesellschaftsanteile am Grundstück dürfen nicht ohne Zustimmung Berlins veräußert werden. Die Zustimmung darf nur unter der Voraussetzung erteilt werden, daß die neuen Eigentümer in die bestehenden Verpflichtungen des Förderungsvertrages eintreten. Mit der Veräußerung des Grundstückes endet die weitere Auszahlung von Darlehensverbilligungen bzw. Aufwendungszuschüssen nach Nummern 5.4 bis 5.6.1; bei Veräußerung von Anteilen werden die Darlehensverbilligungen bzw. Aufwendungszuschüsse anteilig gekürzt.

6.9 Die Verpflichtungen nach Nummern 6.5 bis 6.8 gelten auch für Neuvermietungen im Bindungszeitraum.

6.10 Für den Fall, daß durch die nach diesen Richtlinien geförderten Maßnahmen rechtlich neuer Wohnraum geschaffen wird, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, diesen Wohnraum nicht als Ersatzwohnraum in einem Zweckentfremdungsverfahren geltend zu machen.

6.11 Die Förderungsverpflichtungen nach Nummern 6.1 bis 6.10 gelten für die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse nach Nummer 5.5 und 5.5.1 zuzüglich 5 Jahre. Bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen nach Nummer 5.4 und bei Verzicht auf weitere Aufwendungszuschüsse im Falle der Förderung nach Nummer 5.4.1 besteht eine Nachwirkungsfrist von 5 Jahren. Die Bindungszeit beträgt mindestens 20 Jahre.

6.12 Die Förderung ist unter der Auflage zu gewähren, daß hinsichtlich der Förderungsbindungen nach Nummer 6.2 und 6.8 Satz 1 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen wird, daß Belegungsrechte und ein Kündigungsverzicht wegen Eigenbedarf besteht. Zur Sicherung der übrigen Förderungsbindungen ist die Förderung davon abhängig zu machen, daß zur Sicherung von Förderungsbindungen an der von der Förderungs-

stelle bestimmten Rangstelle im Grundbuch an rangbereitetester Stelle eine zeitlich befristete Grundschuld eingetragen wird.

6.13 Im übrigen gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (Anlage ANBest-P/Anlage 2 AV §§ 44, 44 a LHO), die insoweit regelmäßig zum Bestandteil des Förderungsvertrages zu machen sind.

7 Verfahren

7.1 Programmaufstellung, Antragsverfahren

7.1.1 Nach den städtebaulichen Prioritäten nach Nummer 1.3 im Sinne des § 177 BauGB entwerfen die Bezirke im Rahmen der für das Programm „Soziale Stadterneuerung“ vorgesehenen Ansätze in der mittelfristigen Finanzplanung ihre Programmplanung. Soweit die Eigentümer im Rahmen dieser Programmplanungen bisher keine Förderungsanträge gestellt haben, sollen die Bezirke die Eigentümer der Grundstücke über die Ziele der Stadterneuerung, die Rechtsgrundlage des § 177 BauGB und bestehende Förderungsmöglichkeiten informieren. Die Bezirke können mit der Beratung auch private Gesellschaften beauftragen. Für die Durchführung des Sozialplanverfahrens sind die Sozialplanrichtlinien (SozPIRL) zu beachten und ist das erforderliche Sozialplanverfahren rechtzeitig einzuleiten. Mit der Mieterberatung und -betreuung können private Gesellschaften beauftragt werden.

7.1.2 Anträge auf Förderung nach diesen Richtlinien (Programm „Soziale Stadterneuerung“) sind beim Stadtplanungsamt des zuständigen Bezirksamtes einzureichen. Nicht förderbare Vorhaben sind unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrens- und Formvorschriften abzulehnen. Gegebenenfalls ist auf die für das Vorhaben geeignete Förderungsmöglichkeit zu verweisen. Vorhaben, deren Förderung in späteren Jahren nicht ausgeschlossen ist, können einer unverbindlichen Warteliste zugeordnet werden. Es ist sicherzustellen, daß durch die Zuordnung zu einer Programmplanung oder zu Wartelisten keine Rechtsansprüche auf Förderung entstehen.

7.1.3 Spätestens bis Ende September des dem Programmjahr vorausgehenden Kalenderjahres erstellt die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage bezirklicher Programmanschläge die Programmplanung für das Folgejahr. Für die vorbehaltlich der Haushaltsentscheidung in die Programmplanung aufgenommenen Vorhaben werden nähere Untersuchungen über die im Sinne des § 177 BauGB erforderlichen baulichen Maßnahmen durchgeführt (Grobcheck). Mit der Erstellung des Grobchecks werden durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen private Gesellschaften beauftragt, bei denen in besonderer Weise gewährleistet ist, daß hinsichtlich der Durchführung der Untersuchungen die öffentlichen Interessen ausreichend berücksichtigt werden.

7.1.4 Auf der Grundlage der Grobchecks stellt die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu Beginn des Programmjahres nach Maßgabe der im Haushalt des Landes Berlin zur Verfügung stehenden Mittel in Abstimmung mit den Bezirken und der bezirklichen Mitteleinrichtungen zur Finanzierung der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen das verbindliche Jahresförderungsprogramm auf. Es werden nur Vorhaben in das verbindliche Jahresförderungsprogramm aufgenommen, für die die Finanzierung der Baumaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die zu erbringenden Eigenleistungen nach Nummer 5.2 gesichert erscheint.

7.1.5 Für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungs- und Untersuchungsgebieten gilt § 147 Abs. 2 BauGB. Für den Abschluß der Ordnungsmaßnahmenverträge bei Vorhaben außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete sind im übrigen die Richtlinien über die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen (StMRL) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

7.1.6 Nach Aufnahme in das verbindliche Jahresförderungsprogramm werden auf der Grundlage der Ergebnisse der Grobchecks die Kataloge der im Sinne des § 177 BauGB notwendigen baulichen Maßnahmen (Maßnahmenkatalog) erstellt und die der Förderungsbemessung zugrunde zu legenden zuwendungsfähigen Kosten auf der Basis mittlerer Ausführungspreise (Kostenkatalog) ermittelt. Mit der Aufstellung der Maßnahmen- und Kostenkataloge beauftragt die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen private Gesellschaften, bei denen in besonderer Weise die Gewähr der Erarbeitung nach einheitlichen Grundsätzen und die Gewähr der ausreichenden Berücksichtigung der öffentlichen Interessen gegeben ist. Bei der Aufstellung des Maßnahmenkataloges ist ein weitgehendes Einvernehmen herzustellen zwischen den Interessen des Eigentümers und den städtebaulichen, sozialen und finanziellen Zielvorgaben Berlins; die Beauftragten prüfen dabei insbesondere auch die im Zusammenhang mit dem Energiekonzept nach Nummer 2.4 vorzulegende Berechnung der Energiekennzahl. Der Eigentümer hat mit den Mietern, die das Mietverhältnis fortsetzen oder innerhalb des Hauses umziehen, über das Ergebnis der Abstimmungen Modernisierungsvereinbarungen zu schließen. Die beauftragte Gesellschaft leitet die abgestimmten Unterlagen vertragsreif vorbereitet über die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen der Investitionsbank Berlin (IBB) zu. Über zwischen den Beteiligten nicht ausräumbare Differenzen und über im Einzelfall erforderliche Ausnahmen entscheidet die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

7.2 Abschluß der Förderungsverträge

7.2.1 Die verbindlichen Festlegungen über die Förderung erfolgen in öffentlich-rechtlichen Verträgen (Förderungsverträge). Die IBB schließt die Förderungsverträge im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Über die Förderung von Vorhaben mit Baukosten über 3 000 DM je m² oder Förderungsmittelbedarf über 2 000 DM je m² entscheidet ein Ausschuß, der sich aus Vertretern der IBB, der Senatsverwaltung für Finanzen, Vertretern der örtlich zuständigen Bezirksämter und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zusammensetzt. Die Förderung nach Nummer 5 wird auf der Grundlage der zuwendungsfähigen Kosten des nach Nummer 7.1.6 aufgestellten Maßnahmenkataloges gewährt (Pauschalförderung). Die Pauschalförderung gilt für den Fall, daß die im Maßnahmenkatalog aufgeführten baulichen Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig ausgeführt werden. Die im Förderungsvertrag vereinbarte Förderung ist der Förderungshöchstbetrag. Die IBB übersendet eine Kopie des Förderungsvertrages an das zuständige Bezirksamt.

7.2.2 Die Baumaßnahmen sind so zu planen und durchzuführen, daß die Zeiträume, in denen die Wohnungen baumaßnahmenbedingt nicht bewohnt werden können, so kurz wie möglich sind. Dazu sind die Baumaßnahmen grundsätzlich strangweise nach Hausausgängen durchzuführen. Zur Vermeidung von Leerstand sollen die bestehenden Mietverhältnisse in der Regel fortgesetzt werden und sollen die Wohnungen weiter genutzt werden, soweit die unmittelbare Durchführung der Baumaßnahmen

oder die Feststellungen zum Sozialplan dies nicht ausschließen. Über die Durchführung ist ein Termin- und Zahlungsplan aufzustellen, der Bestandteil des Förderungsvertrages wird.

7.2.3 Mit der Durchführung der Baumaßnahmen darf vor Abschluß des Förderungsvertrages nicht begonnen werden. Für Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen sind die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zu beachten. Die Bauleistungen sind vom Eigentümer grundsätzlich direkt an die ausführenden Unternehmen zu vergeben; lediglich nachgeordnete Teilleistungen dürfen an Subunternehmer weitergegeben werden. Die Vergabe von Bauleistungen an Unternehmen, die sich nicht gewerbsmäßig mit der Ausführung der ausgeschriebenen Baumaßnahmen befassen bzw. die wesentlichen Leistungen nicht im eigenen Betrieb ausführen (Generalübernehmer), ist nicht zulässig. Bei Vorhaben mit Beteiligten, die sich bei anderen Vorhaben nicht vereinbarungsgemäß verhalten haben, kann die Förderung davon abhängig gemacht werden, daß ein von Berlin anerkanntes Betreuungsunternehmen mit der Abwicklung der Baumaßnahmen beauftragt wird.

7.3 Auszahlung und Verwendungsnachweis

7.3.1 Die Auszahlung der Baukostenzuschüsse und Darlehen (Nummer 5.3, 5.4) erfolgt anteilig zu den einzusetzenden Eigenmitteln nach Baufortschritt, soweit durch örtliche Überprüfungen festgestellt wurde, daß die nach dem Termin- und Zahlungsplan des Förderungsvertrages durchzuführenden Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig ausgeführt wurden. Über die örtlichen Prüfungen sind Abnahmeprotokolle zu fertigen.

7.3.2 Der Anspruch auf Auszahlung von Aufwendungszuschüssen nach Nummer 5.4.1 beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf die Fertigstellung der geförderten Maßnahmen folgt. Auszahlungen erfolgen vierteljährlich zur Mitte eines Quartals.

7.3.3 Die Auszahlung von Aufwendungszuschüssen nach Nummer 5.6.2 erfolgt auf Nachweis des tatsächlichen Bedarfs.

7.3.4 Werden Baumaßnahmen nicht vertragsgemäß durchgeführt oder die geförderten Flächen nicht vereinbarungsgemäß vermietet, werden die vereinbarten Förderungsbeträge so weit gekürzt, wie sie bei Kenntnis dieser Umstände bei Vertragsabschluß vereinbart worden wären.

7.3.5 Der Förderungsempfänger hat spätestens bis zur Auszahlung des letzten Teilbetrages nach Nummer 7.3.1 eine Aufstellung der Netto-Kaltmieten (einschließlich einer Mieterliste) einzureichen, die für die geförderten Wohnungen und die mitgeförderten Flächen (Nummer 5.8 und 5.9.1) auf der Grundlage der Nummern 6.3 bis 6.3.2 und gegebenenfalls 6.6 für das erste Jahr nach Fertigstellung der geförderten Maßnahmen erzielbar ist. Dieser Mietenwert sowie die Mieterliste ist für die spätere Überprüfung nach Nummer 5.6.1 als Anlage zum Förderungsvertrag festzustellen. Zur Überprüfung nach Nummer 5.6.1 hat die IBB den Förderungsempfänger 3 Monate vor dem Stichtag der Überprüfung aufzufordern, für das geförderte Grundstück die erreichte aktuelle Netto-Kaltmiete mitzuteilen.

7.3.6 Im Zusammenhang mit den Überprüfungen nach Nummer 5.6.1 überprüft die IBB auch, ob die geförderten Grundstücke gemäß Nummer 6.1 ordnungsgemäß instand gehalten sind.

7.3.7 Hinsichtlich der Aufbewahrung der Belege sowie späterer Nachprüfungen gelten im übrigen die AV zu §§ 44, 44 a LHO sowie die dazu ergangenen näheren Bestimmungen für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln nach Nummern 20 bis 32 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379 / DBI. VI S. 301) entsprechend. Dies gilt auch für die Belege, deren Vorlage für die Auszahlung im Pauschalverfahren nach diesen Richtlinien in der Regel nicht erforderlich ist. Die danach für die Eigentümer wesentlichen Einzelheiten sind in die Förderungsverträge aufzunehmen.

8 Schlußbestimmungen

- 8.1 Die die Mieter betreffenden Förderungsbindungen nach Nummer 6 sind in die Modernisierungsvereinbarungen nach Nummer 7.1.6 aufzunehmen. Soweit Modernisierungsvereinbarungen nicht zu schließen sind, hat der Eigentümer die Mieter über die eingegangenen sie berührenden Verpflichtungen, die nach Abschluß der Baumaßnahmen im Bindungszeitraum der Förderung über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus bestehen, besonders zu unterrichten und spätestens bis zur Auszahlung des letzten Teilbetrages nach Nummer 7.3.1 entsprechende Erklärungen als Anlage zu den Mietverträgen abzugeben; bei der Überlassung freier und freierwerdender Wohnungen sind diese Verpflichtungen in die Mietverträge aufzunehmen.
- 8.2 Soweit in diesen Richtlinien keine besonderen Regelungen getroffen sind, hat die IBB bei der Abwicklung der Förderung (Förderungsentscheidung, Auszahlung, Abrechnung, Nachweis und Prüfung der Verwendung sowie gegebenenfalls Kündigung des Förderungsvertrages und Rückforderung der Zuwendung im Falle der zweckwidrigen Verwendung) im übrigen die AV zu §§ 44, 44 a LHO sowie die dazu ergangenen näheren Bestimmungen für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln nach Nummern 20 bis 32 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 zu beachten. Die hinsichtlich Auszahlung, Abrechnung und Aufbewahrung der Belege für die Förderungsempfänger maßgeblichen Einzelheiten sind in die Förderungsverträge aufzunehmen.
- 8.3 Maßnahmen, für die Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten anderer Stellen in Anspruch genommen werden, sind von einer Förderung nach diesen Richtlinien ausgeschlossen, es sei denn, die anderen öffentlichen Mittel werden von der IBB in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ausdrücklich als zulässige Ergänzung der Förderung nach diesen Richtlinien erklärt.
- 8.4 Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen kann Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinien zulassen. Ausnahmen von grundsätzlicher oder erheblicher finanzieller Bedeutung sind nur im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen zulässig; soweit Form und Inhalt der Verwendungsnachweise berührt werden, ist das Einvernehmen mit dem Rechnungshof von Berlin herzustellen. Ausnahmen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.
- 8.5 Der Förderungsvertrag kann gekündigt werden, wenn der Eigentümer gegen im Förderungsvertrag eingegangene Verpflichtungen schuldhaft verstößt; anstelle einer Kündigung des Vertrages kann die Höhe der vereinbarten Förderung in dem Maße vermindert werden, wie durch den Vertragsverstoß die Zielsetzungen der Förderung nicht gewährleistet sind.

8.6 Durch den Förderungsvertrag werden andere erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren, insbesondere erforderliche Genehmigungen nach der Bauordnung für Berlin und nach §§ 144, 145 und 172 Abs. 3 bis 5 des Baugesetzbuches nicht berührt. Stellt sich nach Abschluß des Förderungsvertrages heraus, daß Maßnahmen nicht genehmigungsfähig sind, gilt Nummer 8.5 entsprechend.

8.7 Für die Bearbeitung von Förderungsanträgen nach diesen Richtlinien werden Bearbeitungsentgelte nicht erhoben.

9 Inkrafttreten, Überleitungsvorschriften

- 9.1 Vorhaben können bis zum 31. März 1995 nach den ModInstRL 90 gefördert werden, soweit sie für das Programmjahr 1994 vorgesehen waren und die vertragsreifen Unterlagen bis zum 1. Dezember 1994 der Investitionsbank Berlin vorlagen.
- 9.2 Diese Richtlinien treten am 1. Januar 1995 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 1998 außer Kraft.

Erörterung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Berlin-Neukölln Gebiet Kottbusser Damm Ost (1406)

Bek. v. 17. 10. 1994 - BauWohn IV C 2-5 -
Tel.: 8 67 - 70 17 oder 8 67 - 1, intern 95 - 70 17

Der Senat von Berlin hat am 21. Juli 1992 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs - BauGB - für 39 Gebiete in Berlin beschlossen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung im Gebiet Kottbusser Damm Ost werden den Bewohnern, Eigentümern, Beschäftigten und Gewerbetreibenden vom 24. Oktober bis 18. November 1994, montags bis freitags von 10 bis 17 Uhr im Rathaus Neukölln, II. Stock vorgelegt.

Ausstellungseröffnung:

Montag, den 24. Oktober 1994, 11 Uhr im Rathaus Neukölln, II. Stock.

Die Erörterungsveranstaltung findet am Montag, dem 31. Oktober 1994 um 19 Uhr im Rathaus Neukölln, BVV-Saal statt. Sie haben die Möglichkeit, sich an der Vorbereitung der Stadterneuerung zu beteiligen, indem Sie die Untersuchungsergebnisse und Pläne einsehen und nach Erläuterung der Sanierungsziele Bedenken und Vorschläge äußern. Das Erörterungsergebnis wird in die weitere Vorbereitung der Sanierung und die Entscheidung über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet einfließen.

Erörterung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Berlin-Neukölln Gebiet Schillerpromenade (1408)

Bek. v. 17. 10. 1994 - BauWohn IV C 2-5 -
Tel.: 8 67 - 70 17 oder 8 67 - 1, intern 95 - 70 17

Der Senat von Berlin hat am 21. Juli 1992 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs - BauGB - für 39 Gebiete in Berlin beschlossen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung im Gebiet Schillerpromenade werden den Bewohnern, Eigentümern, Beschäftigten und Gewerbetreibenden