

- 7.3 Die Aufzeichnungen über die erhobenen Entgelte müssen mit dem Preisaushang übereinstimmen.

8 Aufzeichnungen und Anzeigepflichten

Der Beauftragte der Erlaubnisbehörde hat bei der Überprüfung der Fahrschule festzustellen, ob die Aufzeichnungen nach § 18 Abs. 1 FahrIG und § 5 Abs. 5 FahrSchAusO ordnungsgemäß geführt und den FahrSchülern nach Abschluß der Ausbildung zur unterschriebenen Bestätigung vorgelegt worden sind. Außerdem hat er die Aufzeichnungen nach § 18 Abs. 2 FahrIG zu überprüfen und sich zu vergewissern, ob die Anzeigepflicht nach § 17 FahrIG erfüllt worden ist.

9 Prüfungsbericht

Der Beauftragte der Erlaubnisbehörde hat über die Überprüfung der Fahrschule einen Bericht nach der Einteilung dieser Richtlinien zu erstatten. In dem Bericht sollte neben den etwaigen Beanstandungen u. a. vermerkt werden, welche Vorschläge der Beauftragte bei der Überprüfung gemacht hat, um den Ausbildungsbetrieb und die Fortbildung der Fahrlehrer zu fördern.

10 Auswertung des Prüfungsberichts

Auf Grund des Prüfungsberichts hat die Erlaubnisbehörde zu entscheiden, ob und welche Maßnahmen zu treffen sind, um die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften sicherzustellen.

11 Zeitpunkt der Überwachung

Auch außerhalb der routinemäßig durchzuführenden Prüfungen gemäß § 33 Abs. 2 FahrIG sind Überwachungsmaßnahmen einzuleiten, wenn Anlaß zur Annahme besteht, daß die Pflichten nach dem Fahrlehrergesetz, seiner Durchführungsverordnung und der FahrSchüler-Ausbildungsordnung nicht erfüllt werden.

12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- 12.1 Diese Vorschriften treten am 1. April 1990 in Kraft und mit Ablauf des 31. März 2000 außer Kraft.
- 12.2 Die Richtlinien für die Ausstattung und Überwachung von Fahrschulen vom 4. Juni 1981 (ABl. S. 1218) treten mit Ablauf des 31. März 1990 außer Kraft.

* kann durch funktionsfähiges Lehrmodell ersetzt werden

Regelung des Schiffsverkehrs auf dem Prinz-Friedrich-Leopold-Kanal

Bek. v. 06. 04. 1990 - ArbVuB II E 22 -

Tel.: 21 22 - 24 17 oder 21 22 - 1, intern 9 79 - 24 17

Für den Prinz-Friedrich-Leopold-Kanal (einschließlich Stölpchensee, Pohlesee und Kleiner Wannsee) werden ab 12. April 1990 folgende Schiffsverkehrsregelungen bekanntgegeben:

I.

Gemäß § 1.22 Nr. 1 der Binnenschiffsstraßen-Ordnung (BinSchStrO) - Anhang der Verordnung zur Einführung der Binnenschiffsstraßen-Ordnung vom 1. Mai 1985 (BGBl. I S. 734/GVBl. S. 1103), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. September 1988 (BGBl. I S. 1745/GVBl. S. 1941) - wird abweichend von § 6 in Verbindung mit der Anlage 2 der Verordnung zur Anwendung und Ergänzung der Binnenschiffsstraßen-

straßen-Ordnung (BinSchStrO-Anwendungs/ErgänzungsVO) vom 15. Juli 1988 (GVBl. S. 1298) die zugelassene Breite von Fahrzeugen und Verbänden auf 6,50 m festgesetzt.

II.

Die Kanalstrecke zwischen dem Stölpchensee (km 1,4) und dem Pohlesee (km 1,7) wird durch Schiffsverkehrszeichen A.4 der Anlage 7 BinSchStrO als Engstelle ausgewiesen. Für das Begegnen im engen Fahrwasser gelten die Vorschriften gemäß § 6.07 BinSchStrO.

In der Kanalstrecke zwischen dem Teltowkanal und dem Stölpchensee (km 0,6 bis km 1,0) ist

- die Fahrt zu Tal (in Richtung Teltowkanal) nur zu jeder vollen Stunde bis längstens 20 Minuten nach jeder vollen Stunde,
- die Fahrt zu Berg (in Richtung Stölpchensee) nur zu jeder halben Stunde bis längstens 20 Minuten nach jeder halben Stunde

erlaubt.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Kleinfahrzeuge bis zu einer Breite von 1,50 m.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Richtlinien über die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (Modernisierungs- und Instandsetzungs- richtlinien 1990 - ModInstRL 90)

Vom 5. April 1990

BauWohn IV C 31

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

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b AZG und des § 14 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969 (GVBl. S. 255) werden zur Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung nach §§ 159 und 177 des Baugesetzbuches und für Zuwendungen zu Modernisierungen und Instandsetzungen nach §§ 44 und 44 a der Landeshaushaltsordnung im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen, für Wirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz die nachstehenden Richtlinien erlassen:

INHALTSÜBERSICHT

A. Soziale Stadterneuerung

- 1 - Förderungsgegenstand der sozialen Stadterneuerung
- 2 - Gebietliche Voraussetzungen, Baualter
- 3 - Geförderter Standard
- 4 - Art und Höhe der Förderung
- 5 - Mieten
- 6 - Belegung und sonstige Bindungen
- 7 - Förderung für Sanierungsträger
- 8 - Verfahren

B. Stadtweite Förderung von Einzelmaßnahmen

- 9 - Förderung der Umstellung von Ofenheizungen
- 10 - Förderung der Wärmedämmung
- 11 - Förderung von Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen

- 12 - Förderung des Austausches von Trinkwasser-Bleileitungen
- 13 - Förderung des Einbaues schalldämmender Fenster gegen Fluglärm
- 14 - Allgemeine Voraussetzungen und Bindungen für die Förderung von Einzelmaßnahmen
- 15 - Verfahren für die Förderung von Einzelmaßnahmen

C. Förderung von Maßnahmen der Wohnungsnutzer

- 16 - Förderung der Wohnungsmodernisierung durch Mieter
- 17 - Förderung von besonderen wohnungspolitischen Projekten

D. Allgemeine Verfahrensbestimmungen

- 18 - Auszahlung, Bauüberwachung
- 19 - Kumulationsverbote
- 20 - Ergänzende Berechnungsregelungen

E. Schlußbestimmungen

- 21 - Allgemeines
- 22 - Inkrafttreten

Anlage: Förderungskatalog für die Wohnungsmodernisierung durch Mieter (zu Nummer 16 Abs. 1)

A. Soziale Stadterneuerung

1 - Förderungsgegenstand der sozialen Stadterneuerung

(1) Im Rahmen der Förderung der sozialen Stadterneuerung werden bauliche Verbesserungsmaßnahmen für Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke gefördert, deren Durchführung im besonderen Interesse der städtebaulichen Entwicklung liegt und deren Planung und Ausführung im Einvernehmen mit den Mietern und sonstigen Nutzern erfolgt. Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen können in die Förderung mit einbezogen werden. Mit Vorrang werden Vorhaben gefördert, die nach einem grundstücksübergreifenden städtebaulichen Konzept durchgeführt werden. In der Regel werden nur Maßnahmen für Mehrfamilienhäuser in geschlossener Blockbauweise mit mindestens drei Wohnungen gefördert. Die Förderung von Maßnahmen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen.

(2) Bei gemischt genutzten Grundstücken sind die für den Erhalt von Gewerbeflächen nach den städtebaulichen Zielen erforderlichen baulichen Maßnahmen gleichzeitig mit durchzuführen. Die erforderlichen Maßnahmen für Gewerbeflächen werden unter Berücksichtigung der Gewerbemietträge in die Förderung einbezogen (Nummer 4 Abs. 4). Förderungsfähig sind dabei nur Maßnahmen, die auch für Wohnungen förderbar sind. Voraussetzung für eine Förderung gemischt genutzter Grundstücke ist, daß die gewerbliche Nutzung mit der Wohnnutzung verträglich ist oder durch die vorgesehenen Maßnahmen verträglich gemacht werden kann.

(3) Ist die Neuschaffung von Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen technisch möglich, baugenehmigungsfähig und kostenmäßig vertretbar, soll der Dachgeschoßausbau gleichzeitig vorgenommen und in die Förderung nach diesen Richtlinien einbezogen werden. Unter denselben Voraussetzungen kann auch die Neuschaffung von Wohnraum auf Flächen, die bisher zu anderen als Wohnzwecken genutzt wurden, in die Förderung einbezogen werden.

2 - Gebietliche Voraussetzungen, Baualter

(1) Gefördert werden Vorhaben in Sanierungsgebieten, Untersuchungsbereichen und vergleichbaren von Berlin bestimmten Stadterneuerungsgebieten.

(2) Umfangreiche Baumaßnahmen werden nur für Gebäude gefördert, die bis zum 31. Dezember 1918 bezugsfertig geworden sind. Für bis zum Jahre 1948 bezugsfertig gewordene Wohnsiedlungen, bei denen in den Dachgeschossen unter Einsatz von Neubauförderungsmitteln neue Wohnungen geschaffen werden, können neben den Maßnahmen nach Nummer 9 bis 13 auch Maßnahmen des Kataloges der Anlage mit den dort benannten Förderungssätzen gefördert werden, soweit die Durchführung dieser Maßnahmen zur Flankierung des Dachgeschoßausbaues geboten ist.

3 - Geförderter Standard

(1) Es sollen neben den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen alle baulichen Verbesserungsmaßnahmen und notwendigen Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden, die unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der derzeitigen Mieter zur Anpassung an die heutigen Anforderungen an Wohnen geboten sind und soweit sie im Hinblick auf die dafür einzusetzenden Mittel vertretbar sind. Den Belangen von Senioren und behinderten Personen ist besonders Rechnung zu tragen. Bei der Planung der durchzuführenden Maßnahmen ist den neuesten ökologischen Erkenntnissen nach dem Grundsatz der Vorsorge Rechnung zu tragen. Insbesondere sind die Anforderungen der folgenden Absätze zu beachten. Nach dem Stand der ökologischen Erkenntnisse können zusätzliche Anforderungen gestellt werden. 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 restliche Nutzungsdauer vertretbar ist.

(2) 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 Gasbefuerung sind Anlagen mit schadstoffarmer Verbrennung und energiesparender Heiztechnik (z. B. Gläsebrenner, Abgasrückführung, Brennwerttechnik, Niedertemperatursysteme) auszuführen. Ist der Einbau einer Zentralheizung nicht zweckmäßig, können auch 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 ökologisch vertretbarste Beheizungskonzeption auf der Grundlage von Gutachten festzulegen, soweit bei der Planung und Ausführung nicht auf bewährte Erfahrungen vergleichbarer Vorhaben zurückgegriffen werden kann; für energierelevante Fragestellungen sind vorrangig die bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft 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.

(3) Erfolgt eine Beheizungsumstellung auf Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung, ist auch die Warmwasserversorgung auf Fernwärme 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. Elektrische Energie für Kochen darf nur verwendet werden, wenn Gasversorgung nicht zur Verfügung steht oder behördliche Auflagen die Verwendung von Gas ausschließen.

(4) Für Wohnungen, die mit Sammelheizung ausgestattet sind oder ausgestattet werden, sind Wärmedämmmaßnahmen auszuführen, die bei einem vertretbaren Kosten/Nutzen-Verhältnis den geringstmöglichen Heizenergieverbrauch gewährleisten; der spezifische Heizenergiebedarf soll in der Regel 70 W/m² nicht überschreiten. Die Außenbauteile sollen mindestens den

Anforderungen der Wärmeschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung entsprechen, soweit Gestaltungsbelange (z. B. Stuckfassaden) nicht entgegenstehen. Soweit nicht auf bewährte Erfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben zurückgegriffen werden kann, sind Art und Umfang der auszuführenden Wärmedämmmaßnahmen auf der Grundlage von Gutachten festzulegen.

(5) Die Hof- und Freiflächen sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten; sie sollen rollstuhlgeeignet sein. Insbesondere sind vorzusehen:

- a) Vegetations-, Spiel- und Bewegungsflächen,
- b) Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen,
- c) Fassaden- und Brandwandbegrünungen,
- d) die Entsiegelung von nicht notwendigen Hof- und Freiflächenbefestigungen,
- e) Anlagen zur Sammlung und flächigen Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers, soweit dies insbesondere unter Berücksichtigung der Größe der Freiflächen und der anstehenden Grundwasserverhältnisse möglich ist,
- f) Anlagen und Flächen zur getrennten Sammlung von Hausmüll,
- g) Maßnahmen zur Verbesserung der Be- und Entlüftung von Innenhöfen, wenn ein ungünstiges Kleinklima vorhanden ist.

Ergänzend zur Maßnahme nach Buchstabe f sind in den Küchen Vorrichtungen zur getrennten Sammlung von Hausmüll vorzusehen.

(6) Soweit Maßnahmen an den Anlagen zur Wasserversorgung durchgeführt werden, sind Armaturen und Vorrichtungen zu wählen, die einen sparsamen Umgang mit Wasser gewährleisten. In jedem Fall sind für die WC-Wasserspülungen Spülvorrichtungen mit Stoptaste vorzusehen. Soweit es kostenmäßig vertretbar ist, sollen Wohnungskaltwasserzähler eingebaut werden; Voraussetzung für den Einbau von Kaltwasserzählern ist, daß Mieter und Vermieter eine Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch vereinbaren. Vorhandene Trinkwasser-Bleileitungen sind gegen Leitungen aus unbedenklichen Materialien auszutauschen.

(7) Der Anbau von Balkonen und die Verglasung von Balkonen und Loggien können gefördert werden, soweit es kostenmäßig vertretbar ist und die Maßnahmen vom bezirklichen Stadtplanungsamt befürwortet werden.

(8) Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Nicht verwendet werden dürfen

- a) asbesthaltige Baustoffe,
- b) Bauteile aus Tropenhölzern,
- c) Schaumdämmplatten und Ortschäume auf der Basis von Polyurethan (PUR) sowie Fluorchlorkohlenwasserstoff-(FCKW)-extrudierte Polystyrolplatten,
- d) Fenster- und Türprofile aus PVC oder Aluminium,
- e) Fußbodenbeläge, Tapeten und Kleinbauteile aus PVC,
- f) Grund-, Sammel- und Falleitungen für Abwasser aus PVC.

Der Einsatz von formaldehyd- und isocyanathaltigen Baustoffen (z. B. Spanplatten) ist zu vermeiden. Für den vorbeugenden Holzschutz dürfen Borsalzpräparate verwendet werden. Für Anstriche sollen umweltfreundliche Anstrichstoffe Verwendung finden. Nach dem Stand der ökologischen Erkenntnisse kann nach dem Grundsatz der Vorsorge die Verwendung weiterer ökologisch bedenklicher Baustoffe ausgeschlossen werden.

(9) Mit Vorrang werden Vorhaben gefördert, bei denen über die Mindestanforderungen hinaus ökologische Gesichtspunkte ohne Mehrkosten gegenüber üblichen Ausführungen berücksichtigt werden. Weitergehende ökologische Maßnahmen, die zu Mehrkosten gegenüber üblichen Ausführungen führen, sind förderungsfähig, soweit es kostenmäßig und hinsichtlich der späteren Betriebskosten vertretbar ist und die Maßnahmen vom bezirklichen Stadtplanungsamt befürwortet werden. Förderungsfähig sind unter diesen Voraussetzungen insbesondere

- a) Dachbegrünungsmaßnahmen,
- b) Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, gasbetriebene Wärmepumpen),
- c) Wärme- und Stromerzeugung durch Blockheizkraftwerke mit Kraft-Wärme-Kopplung,
- d) Regenwasseraufbereitungsanlagen,
- e) sonstige ökologisch innovative Maßnahmen.

Soweit bei weitergehenden ökologischen Maßnahmen nicht auf bewährte Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben zurückgegriffen werden kann, sind sie nur auf der Grundlage befürwortender Gutachten anerkannter Stellen förderungsfähig. Für ökologisch innovative Maßnahmen ist eine begleitende Forschung und Auswertung Förderungsvoraussetzung. Unerprobte Techniken dürfen nur gefördert werden, wenn gewährleistet ist, daß die Anlagen auf Dauer sachgerecht betrieben und gewartet werden und keine unangemessenen hohen Betriebskosten oder Instandhaltungsaufwendungen entstehen.

Ökologische Gutachten, begleitende Forschungen und Auswertungen für Maßnahmen nach Buchstabe e sind der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vorbehaltene Aufgaben.

4 - Art und Höhe der Förderung

(1) Für die Förderung der Baumaßnahmen werden Baukostenzuschüsse und Aufwendungszuschüsse eingesetzt. Die Höhe der Baukostenzuschüsse errechnet sich aus der Differenz der förderungsfähigen Kosten und der Eigenbeteiligung des Eigentümers. Die Baukostenzuschüsse sollen in der Regel 1 200 DM je m² geförderter Fläche nicht überschreiten; soweit es zur Durchführung ökologischer Maßnahmen erforderlich ist, kann die Regellobergrenze überschritten werden.

(2) Die förderungsfähigen Kosten sind die für den durchzuführenden Maßnahmenkatalog auf der Grundlage mittlerer Ausführungspreise ermittelten und von Berlin anerkannten Baukosten (Nummer 8 Abs. 4) zuzüglich einer Pauschale für Behördengebühren und Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Höhe von 15 v. H. der anerkannten Baukosten. Kosten für von der Förderungsstelle verlangte Gutachten, die nicht zu den Architekten- und Ingenieurleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gehören, können über die Pauschale für Baunebenkosten hinaus anerkannt werden. Die Pauschale für Baunebenkosten wird bei der Abrechnung gekürzt, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, daß mindestens Baunebenkosten in Höhe der Pauschale entstanden sind.

(3) Die Eigenbeteiligung beträgt mindestens 375 DM je m² geförderte Fläche. Soweit jeweils unter Hinzurechnung der anfänglichen Aufwendungszuschüsse nach Absatz 6 eine höhere Miete als nach Nummer 5 Abs. 1 Satz 1 zugelassen ist, erhöht sich die Eigenbeteiligung je 0,10 DM pro m² und Monat zugelassene Überschreitung um 13 DM je m². Die Eigenbeteiligung beträgt mindestens 30 v. H. der förderungsfähigen Kosten.

(4) Der gleichzeitig mit auszuführende Dachgeschoßausbau und die Neuschaffung von Wohnflächen auf bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen wird in die Berechnung nach Absatz 1 bis 3 einbezogen. Bei gemischt genutzten Grundstücken können auf Antrag die Kosten der für die gewerblich

genutzten Flächen erforderlichen baulichen Maßnahmen in die Förderung einbezogen werden. Für die Berechnung der Eigenbeteiligung gilt jeweils Absatz 3 entsprechend.

(5) Für auf dem Grundstück vorhandene Gewerbeflächen, die nicht gemäß Absatz 4 Satz 2 in die Förderung einbezogen werden, erhöht sich die Eigenbeteiligung nach Absatz 3 um einen Gewerbefinanzierungsbeitrag. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag ist gemäß der Berechnungsregel des Absatzes 3 Satz 2 aus 80 v. H. des Brutto-Gewerbemietetrages zu ermitteln, der 6,60 DM/m² monatlich überschreitet. Der Gewerbefinanzierungsbeitrag beträgt mindestens 500 DM je m² gewerblich genutzte Fläche. Er 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.

(6) Für Wohnflächen werden Aufwendungszuschüsse in Höhe von 1,80 DM/m² monatlich gewährt. Soweit die Miete nach Nummer 5 Abs. 1 Satz 1 m²-bezogen das 1,5fache der bisherigen Miete überschreitet (Nummer 5 Abs. 1 Satz 3), erhöhen sich die Aufwendungszuschüsse um den Unterschiedsbetrag. Die anfänglichen Aufwendungszuschüsse werden ab dem 2. Jahr nach Modernisierung jährlich um 0,20 DM/m² monatlich gemindert.

(7) Für nach Absatz 4 Satz 2 in die Förderung einbezogene Gewerbeflächen werden Aufwendungszuschüsse in Höhe von 3,00 DM/m² monatlich gewährt. Die anfänglichen Aufwendungszuschüsse werden ab dem 2. Jahr nach Abschluß der Maßnahmen jährlich um 0,30 DM/m² monatlich gemindert.

5 - Mieten

(1) Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, im 1. Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen keine höhere Kaltmiete (einschließlich Betriebskosten) als 4,80 DM/m² monatlich zu verlangen. Für mitgeförderte Dachgeschoßflächen darf jeweils eine um 0,50 DM/m² monatlich höhere Miete verlangt werden. Für Wohnungen, die nach Abschluß der Maßnahmen weiter von den bisherigen Mietern genutzt werden, soll die m²-bezogene Miete im 1. Jahr nach Modernisierung das 1,5fache der bisherigen Miete nicht überschreiten; gleiches gilt, wenn innerhalb des Hauses in eine modernisierte Wohnung umgezogen wird. Für die Berechnung der Wohnungsmieten sind die im Förderungsvertrag für den Zustand nach Durchführung zugrundeliegenden Wohnflächen maßgeblich.

(2) Im Bindungszeitraum der Förderung (Absatz 3) dürfen ab dem 2. Jahr nach Abschluß der geförderten Maßnahmen Mieterhöhungen nach §§ 2 bis 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) verlangt werden. Bei Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG ist von der ortsüblichen Miete des jeweils gültigen Mietspiegels auszugehen. Mieterhöhungen nach §§ 2 und 3 MHG dürfen einschließlich Mieterhöhungen aus Abbau von Aufwendungszuschüssen (Nummer 4 Abs. 6) zusammen jährlich höchstens bis zu 0,20 DM/m² monatlich verlangt werden; ab dem 11. Jahr dürfen höhere Mieterhöhungen als 0,20 DM/m² monatlich verlangt werden, soweit der dann im sozialen Wohnungsbau (1. Weg) maßgebliche Förderungsabbau (der bis 1981 0,17 DM/m² monatlich und derzeit 0,20 DM/m² monatlich beträgt) geändert wird. Erhöhungen der Betriebskosten nach § 4 MHG sind ab dem 2. Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen daneben zulässig, soweit sich die Betriebskosten gegenüber dem Stand der Betriebskosten im 1. Jahr nach Modernisierung erhöhen. Freie Mietvereinbarungen und Staffelmietverträge nach § 10 MHG sowie Erhöhungen nach § 5 MHG sind im Bindungszeitraum (Absatz 3) ausgeschlossen. Für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG gelten die gewährten Baukostenzuschüsse im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG soweit als Baukostenzuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen, wie unter Berücksichtigung der anfänglichen Aufwendungszuschüsse die Mieterhöhung nach § 3 MHG zu einer Überschreitung der für das 1. Jahr vereinbarten Miete führen würde.

(3) Der Bindungszeitraum der Förderung beträgt 10 Jahre. Bei Baukostenzuschüssen über 800 DM je m² geförderter Fläche beträgt der Bindungszeitraum 15 Jahre, bei Baukostenzuschüssen über 1 200 DM je m² geförderter Fläche beträgt der Bindungszeitraum 20 Jahre.

(4) Bei Abschluß eines neuen Mietvertrages darf im Bindungszeitraum der Förderung der vereinbarte Mietzins nach Absatz 1, dem Erhöhungen nach Absatz 2 hinzugerechnet werden dürfen, nicht überschritten werden. Soweit für Wohnungen nach Absatz 1 Satz 3 bei Neuvermietung auf ergänzende Aufwendungszuschüsse (Nummer 4 Abs. 6 Satz 2) verzichtet wird, darf die sich auf der Grundlage der Miete nach Absatz 1 Satz 1 ergebende Miete verlangt werden. Bereits im Zeitraum zwischen Abschluß des Förderungsvertrages und Abschluß der Baumaßnahmen dürfen höhere als nach Absatz 1 vereinbarte Mieten nicht verlangt werden.

(5) Decken die nach Absatz 2 bis 4 vereinbarten Mieterhöhungen die im Bindungszeitraum entstehenden zusätzlichen Bewirtschaftungskosten nicht, kann die Förderungsstelle ab dem 11. Jahr im Rahmen der jeweils geltenden mieterrechtlichen Obergrenzen höhere Mieterhöhungen zulassen. Als zusätzliche Bewirtschaftungskosten dürfen dabei nur die Kostenarten nach § 24 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bis 5 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzt werden. Zusätzliche Kosten für Instandhaltung dürfen nur angesetzt werden, soweit die Aufwendungen, gerechnet vom Beginn des Bindungszeitraumes an, einen Mietertragsanteil von 18 DM je m² jährlich überschreiten.

(6) Hinsichtlich der Gewerbeflächen sind die im 1. Jahr nach Durchführung der Maßnahmen erzielbaren Mieten anzusetzen. Es darf eine niedrigere als die ortsübliche Gewerbemiete angesetzt werden, soweit das Bezirksamt bescheinigt, daß eine höhere Miete entweder aufgrund der bestehenden Gewerbemietverträge oder zur Gewährleistung des Erhalts des vorhandenen Gewerbes nicht verlangt werden kann; für diesen Fall hat sich der Eigentümer zu verpflichten, im Bindungszeitraum der Förderung (Absatz 3) auch weiter nur eine Gewerbemiete zu verlangen, die um den anfänglichen Unterschiedsbetrag unter der jeweils ortsüblichen Gewerbemiete liegt.

6 - Belegung und sonstige Bindungen

(1) Im Zeitraum zwischen Vertragsabschluß bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes (Nummer 5 Abs. 3) freie und frei werdende Wohnungen sind dem zuständigen Bezirksamt zu melden. Sie dürfen nur mit Zustimmung des Bezirksamtes an Sanierungsbetroffene, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein oder für begründeten Eigenbedarf, soweit er im Förderungsvertrag vereinbart wurde, überlassen werden. Auf Verlangen sind einzelne Wohnungen auch Benutzergruppen mit besonderen sozialen, psychischen oder gesundheitlichen Problemen zu überlassen. Sanierungsbetroffene, auch aus anderen Bezirken, sind vorrangig zu berücksichtigen.

(2) Soweit für Gewerbeflächen eine anteilige Förderung gewährt wird oder bei der Förderungsberechnung aufgrund Nummer 5 Abs. 6 eine niedrigere als die ortsübliche Gewerbemiete angesetzt wird, dürfen im Bindungszeitraum der Förderung Gewerbeflächen 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.

(3) Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes

- a) für die geförderten Wohnungen kein Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bilden,
- b) auf das Kündigungsrecht nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zu verzichten,

- c) weitere Modernisierungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Mieter durchzuführen; Modernisierungen, die zu einer Miete über die Vereinbarungen nach Nummer 5 Abs. 1 und 2 hinaus führen würden, dürfen nur mit Zustimmung der Förderungsstelle durchgeführt werden; und
 - d) das Grundstück, Grundstücksteile, Eigentums- oder Gesellschaftsanteile am Grundstück nicht ohne Zustimmung des Landes Berlin zu veräußern.
- (4) Für den Fall, daß der Eigentümer die vereinbarten Maßnahmen nicht entsprechend dem vereinbarten Bauzeitenplan durchführt, hat er sich zu verpflichten, auf Verlangen Berlins mit der weiteren Durchführung ein von Berlin benanntes Betreuungsunternehmen zu beauftragen und dazu sämtliche zur Abwicklung erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Die Anordnung eines Gebotes nach § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) bleibt vorbehalten.
- (5) Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, das geförderte Grundstück ordnungsgemäß instand zu halten. Werden im Bindungszeitraum erhebliche Instandsetzungsmängel festgestellt, sind gewährte Förderungsmittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Dieses gilt nicht, wenn der Eigentümer nachweisen kann, daß er seit Fertigstellung der geförderten Maßnahmen durchschnittlich einen Mietertragsanteil von 18 DM je m² Wohnfläche jährlich für Instandhaltung aufgewendet hat.
- (6) Für den Fall, daß im Bindungszeitraum der Förderung Dachgeschoßflächen ausgebaut werden, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, anteilig für die Instandsetzung des Dachgeschosses gewährte Förderungsmittel zurückzuzahlen.
- (7) Die Förderung kann davon abhängig gemacht werden, daß zur Sicherung von Förderungsbindungen an der von der Förderungsstelle bestimmten Rangstelle im Grundbuch eine zeitlich befristete Grundschuld eingetragen wird.

7 - Förderung für Sanierungsträger

Sanierungsträgern, die aufgrund eines Sanierungsvertrages mit dem Land Berlin auf bestimmten Grundstücken abschließende Maßnahmen im Sinne des § 163 BauGB durchführen, können ergänzend zu der Förderung nach Nummer 4 für die Dauer der Sanierungsbindung Eigenkapitalersatzmittel gewährt werden, soweit die Kosten nicht aus der Bewirtschaftung des Grundstückes gedeckt werden können. Eigenkapitalersatzmittel sind unter dem Vorbehalt zu gewähren, daß im Zuge der Abrechnung der Gesamtmaßnahme gemäß den zur Abrechnung erlassenen Vorschriften bestimmt wird, ob sie als Darlehen oder Zuschuß gewährt werden, durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden oder zurückzuzahlen sind.

8 - Verfahren

(1) Anträge auf Förderung im Rahmen des Programms der „Sozialen Stadterneuerung“ sind auf den dafür herausgegebenen Vordrucken beim Stadtplanungsamt des zuständigen Bezirksamtes einzureichen. Nach Maßgabe der Ansätze der mittelfristigen Finanzplanung und der bezirklichen städtebaulichen Förderungsränge entwerfen die Bezirke die Programmplanung für den Zeitraum von zwei Jahren. Nicht förderungsfähige Vorhaben sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verfahrens- und Formvorschriften abzulehnen. Vorhaben, deren Förderung in späteren Jahren nicht ausgeschlossen ist, können einer unverbindlichen Warteliste zugeordnet werden. Es ist sicherzustellen, daß durch die Zuordnung zu einem Programmplanungsjahr oder zu Wartelisten keine Rechtsansprüche auf Förderung entstehen. Die Bezirke sollen die Eigentümer von Grundstücken, bei denen die Voraussetzungen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes nach § 177 BauGB gegeben sind, über die städtebaulichen Zielsetzungen und die bestehenden Förderungsmöglichkeiten unterrichten; die Bezirke können mit der Beratung auch private Gesellschaften beauftragen. Für Vorhaben mit Baukosten über 35 000 DM je Wohnung

ist in der Regel ein Sozialplanverfahren nach den Sozialplanrichtlinien (SozPIRL) einzuleiten; für Vorhaben unterhalb dieser Baukostengrenze ist ein Sozialplanverfahren einzuleiten, wenn es nach Maßgabe des Einzelfalles geboten ist. Mit der Mieterberatung und -betreuung können private Gesellschaften beauftragt werden.

(2) Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen stellt auf der Grundlage bezirklicher Programmvorschläge nach Maßgabe der Ansätze der mittelfristigen Finanzplanung und der Prioritäten nach Nummer 2 verbindliche Förderungsprogramme auf. Die Bezirke dürfen nur Vorhaben in einen Programmvorschlag aufnehmen, für die die Antragsunterlagen vorliegen, jeweils die Finanzierung erforderlicher Ordnungsmaßnahmen gewährleistet ist und die städtebaulichen Ziele abgestimmt sind. Die bezirkliche Benennung für die verbindliche Programmaufstellung kann grundstücksweise erfolgen. Die nach diesen Richtlinien und den StMRL erforderlichen Antragsunterlagen sind der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur verbindlichen Programmaufnahme vorzulegen. Mit Aufnahme in ein verbindliches Förderungsprogramm gilt die Zustimmung nach Nummer 7 der Richtlinien über die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen (StMRL) bzw. Nummer 28 Abs. 4 AV StBauFG als erteilt. Für den Abschluß der Ordnungsmaßnahmenverträge sind im übrigen die StMRL in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

(3) In die jährlichen verbindlichen Förderungsprogramme werden alle Vorhaben des jeweiligen und des darauf folgenden Programmplanungsjahres aufgenommen. Bei der Aufstellung der verbindlichen Förderungsprogramme sind die Programmplanungen der Bezirke zu berücksichtigen. Die Eigentümer sind über die Aufnahme in ein verbindliches Förderungsprogramm und das anschließende weitere Verfahren zu unterrichten. Die Aufstellung der jährlichen Förderungsprogramme ist so rechtzeitig abzuschließen, daß unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorbereitungs- und Abstimmungszeiträume die für die Förderungsentscheidung erforderlichen Detailunterlagen bis spätestens Mitte des dem Programmjahr entsprechenden Kalenderjahres vertragsreif vorliegen können. Die Förderungsverträge werden unabhängig von der Priorität nach Vorliegen der vertragsreifen Förderungsunterlagen geschlossen. Soweit die im jeweiligen Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ausgeschöpft sind, werden die übrigen Vorhaben dem folgenden Förderungsprogrammjahr zugeordnet.

(4) Der Katalog der durchzuführenden Baumaßnahmen und die anerkannten förderungsfähigen Kosten werden vom Land Berlin aufgestellt. Die förderungsfähigen Kosten sind dabei auf der Grundlage mittlerer Ausführungspreise festzulegen. 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 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. 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 Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) zu. Über zwischen den Beteiligten nicht ausräumbare Differenzen und über im Einzelfall erforderliche Ausnahmen entscheidet die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

(5) Die WBK schließt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die Förderungsverträge. Die WBK übersendet je eine Ausfertigung der Förderungsverträge an die bezirklichen Stadtplanungsämter sowie an die bezirklichen Wohnungsämter.

(6) 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 Hausaufgängen 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 Bauzeitenplan aufzustellen, der Bestandteil des Förderungsvertrages wird.

(7) Mit der Durchführung der Baumaßnahmen darf vor Abschluß des Förderungsvertrages nicht begonnen werden. Soweit über durchzuführende Maßnahmen zwischen allen Beteiligten Einvernehmen besteht, kann die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen. 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 weiter vergeben werden. Die Vergabe von Bauleistungen an Unternehmen, die die Bauleistungen ganz oder überwiegend an Subunternehmer weitergeben (Generalunternehmer/-übernehmer) 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.

(8) Bei Vorhaben nach Nummer 2 Abs. 2 Satz 2 sind Absatz 1 bis 7 entsprechend anzuwenden. Für Vorhaben nach Nummer 2 Abs. 2 Satz 2 gelten die Bindungen nach Nummer 14.

B. Stadtweite Förderung von Einzelmaßnahmen

9 - Förderung der Umstellung von Ofenheizungen

Für Umstellungen von Einzelofenheizungen auf Sammelheizung mit Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung oder leitungsgebundene Gasversorgung werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 4 000 DM je Wohnung gewährt. Soweit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung zur Verfügung steht, hat sie grundsätzlich Vorrang vor Gas. Ist bei Umstellungen auf Gasbeheizung der Einbau einer Zentralheizung nicht zweckmäßig, können auch Gasetagenheizungen gefördert werden. Für Umstellungen auf Gas-Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik oder eine andere vergleichbar energiesparende und schadstoffarme Technik erhöht sich der Baukostenzuschuß um 700 DM je Wohnung. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, aus der Heizungsumstellung höchstens 6 000 DM je Wohnung auf die Miete umzulegen, es sei denn, er weist auf der Grundlage ordnungsgemäßer Ausschreibung und Vergabe nach den Vorschriften der VOB nach, daß die nicht durch Zuschuß gedeckten Kosten höher sind. Die Förderung der Beheizungsumstellung setzt voraus, daß alle beheizten Räume mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet sind oder ausgestattet werden, frei stehende Giebelwände mit einer Wärmedämmung nach den Anforderungen der Nummer 10 versehen sind oder werden und Wärmedämmung in Heizkörpernischen angebracht wird, wenn keine besondere Außenwanddämmung vorhanden oder vorgesehen ist.

10 - Förderung der Wärmedämmung

(1) Für die zusätzliche Außendämmung von Bauteilen, die Wohnräume unmittelbar zur Außenluft abschließen, werden Baukostenzuschüsse gewährt. Die zusätzliche Dämmung muß

bei Außenwänden und Decken über Durchfahrten mindestens eine Dicke von 8 cm, bei Dächern mindestens eine Dicke von 10 cm aufweisen. Wird Wärmedämmmaterial mit einer höheren Wärmeleitfähigkeit als 0,04 W/mK verwendet, ist eine entsprechend dickere Dämmschicht auszuführen. Die Baukostenzuschüsse betragen 50, bei Verwendung mineralischer Dämmsysteme 80 DM je m² zu dämmende Fläche. Förderungsfähig sind dabei auch Dämmflächen, die zur Vermeidung von „Wärmebrücken“ notwendig sind. Nicht gefördert werden

- Dämmsysteme unter Verwendung von Schaumdämmplatten und Ortschäumen auf der Basis von Polyurethan (PUR) sowie von Fluorchlorkohlenwasserstoff (FKW)-extrudierten Polystyrolschäumen,
- nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig gewordene Gebäude,
- Dämmmaßnahmen für Kellerdecken und oberste Geschoßdecken bei belüfteten „Kaltdächern“,
- Vorhaben mit zu dämmenden Flächen unter 50 m²,
- Flächen, bei denen eine zusätzliche Dämmung wegen bereits vorhandener überdurchschnittlich hoher Dämmung keine wesentliche Verbesserung bewirkt.

(2) Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, unabhängig von den Kosten der Wärmedämmung höchstens für 40 DM je m² geförderte Dämmung eine Mieterhöhung zu verlangen. In Verbindung mit den Dämmmaßnahmen sind ohne besondere Förderung die folgenden Maßnahmen mit durchzuführen:

- die erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung an den reduzierten Wärmebedarf,
- das Dichten erheblicher Undichtigkeiten bei vorhandenen Fenstern und Fenstertüren,
- das Aufbringen einer Dämmschicht auf die oberste Geschoßdecke bei „Kaltdächern“, wenn dies mit einfachem Aufwand (bis ca. 50 DM/m²) möglich ist.

Für die Maßnahmen nach Buchstabe a und b dürfen zusätzlich zu Satz 1 Mieterhöhungen nicht verlangt werden. Für die Maßnahme nach Buchstabe c gilt die Verpflichtung nach Satz 1 entsprechend. Voraussetzung für eine Auszahlung der Förderungsmittel ist der Nachweis, daß die erforderlichen Maßnahmen nach Buchstabe a durchgeführt worden sind.

11 - Förderung von Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Für Photovoltaikanlagen, die eine Leistung von mindestens 500 W erbringen müssen, werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 75 v. H. der Kosten gewährt. Für sonstige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere Sonnenkollektoren und gasbetriebene Wärmepumpenanlagen, werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 65 v. H. der förderungsfähigen Kosten gewährt. Elektrisch betriebene Wärmepumpen werden nur gefördert, wenn sie zur Wärmerückgewinnung oder zur Abwärmenutzung ganzjährig eingesetzt werden. Bei multivalenten Beheizungs- und Warmwasserversorgungssystemen werden Zuschüsse auf die anteiligen Kosten der Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen gewährt. Maßnahmen mit Kosten unter 4 000 DM werden in der Regel nicht gefördert. Die Baukostenzuschüsse betragen höchstens 25 000 DM je Wohnung.

12 - Förderung des Austausches von Trinkwasser-Bleileitungen

Für den Austausch von Trinkwasser-Bleileitungen in Mehrfamilienhäusern werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 40 v. H. der förderungsfähigen Kosten gewährt. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, für die nicht durch Zuschuß gedeckten Kosten eine Mieterhöhung nicht zu verlangen.

13 - Förderung des Einbaues schalldämmender Fenster gegen Fluglärm

Für den Einbau schalldämmender Fenster mindestens der Schallschutzklasse 4 (VDI 2719) zum Schutz von Wohnräumen gegen Fluglärm werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 400 DM je m² Fensterfläche gewährt. Förderungsfähig sind Wohnungen, die innerhalb der im Flächennutzungsplan in der Umgebung des Flughafens Tegel ausgewiesenen Fluglärm-Planungszone 3 liegen. Die Schalldämmung der Fenster ist durch ein Prüfzeugnis einer amtlich anerkannten Prüfstelle nachzuweisen. Sind in den Außenbauteilen der Wohnräume, für die schalldämmende Fenster eingebaut werden sollen, Bauteile vorhanden, deren Schalldämmung unter der der einzubauenden Fenster liegt (z. B. Lüftungsdurchlässe, Rolladenkästen, leichte Wandteile), sind diese Bauteile gleichzeitig zu so verbessern, daß die Gesamtschalldämmung mindestens den Dämmwert der einzubauenden Fenster erreicht. Nicht förderungsfähig ist der Austausch von Fenstern, deren Schalldämmung weniger als 10 dB unter der Schalldämmung der einzubauenden Fenster liegt.

14 - Allgemeine Voraussetzungen und Bindungen für die Förderung von Einzelmaßnahmen

- (1) Eine Förderung der Maßnahmen nach Nummer 9 und 13 setzt bei vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Zustimmung der betroffenen Mieter voraus. Bei Maßnahmen nach Nummer 10 und 11 ist die Zustimmung der Mehrheit der Mieter Voraussetzung für eine Förderung. Der Eigentümer hat sich für geförderte Wohnungen, die nicht preisgebundene Neubauwohnungen sind, zu verpflichten, keine Mieten zu verlangen, die mehr als 10 v. H. über der nach dem jeweils gültigen Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Mieten liegt. Spätere weitere Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Überschreitung dieser Miete führen würden, dürfen nur bei ausdrücklicher Zustimmung der betroffenen Mieter durchgeführt werden.
- (2) Mit Ausnahme der Förderung nach Nummer 11 und 13 ist eine Förderung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen ausgeschlossen.
- (3) Die Förderung nach Nummer 9 bis 11 setzt voraus, daß alle Wohnungen des Grundstücks mit Innen-WC sowie mit Kochmöglichkeit und Spülenanschluß in den Küchen ausgestattet sind. Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, gleichzeitig mit den geförderten Maßnahmen die auf dem Grundstück erforderlichen Instandsetzungen mit durchzuführen. Sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für ein Grundstück umfangreichere als die beantragten Maßnahmen erforderlich, erfolgt eine Förderung von Einzelmaßnahmen nur, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die insgesamt notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Für Vorhaben, die in das Programm der sozialen Stadterneuerung (Abschnitt A) aufgenommen werden sollen, ist eine Förderung von Einzelmaßnahmen ausgeschlossen.
- (4) Wird mehr als eine der Maßnahmen nach Nummer 9 bis 13 gefördert, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, den Mietern gegenüber, die zum Zeitpunkt der Förderung im Hause wohnen, auf sein Kündigungsrecht nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zu verzichten. Dies gilt auch für Einzelmaßnahmen, wenn für ein Grundstück bereits in der Vergangenheit Fördermittel eingesetzt worden sind.
- (5) Die Verpflichtungen nach Abschnitt A gelten für die Förderung von Einzelmaßnahmen nicht. Für die Förderung nach Nummer 12 und 13 gelten die Voraussetzungen und Auflagen der Absätze 1, 3 und 4 nicht.
- (6) Nicht förderungsfähig sind Maßnahmen, denen gestalterische Bedenken entgegenstehen, oder Maßnahmen an Gebäuden, die in absehbarer Zeit abgerissen werden. Gefördert wird jedoch die Erneuerung einer bereits entsprechend vorhandenen Ausstattung.

15 - Verfahren für die Förderung von Einzelmaßnahmen

- (1) Anträge auf Förderung der Maßnahmen nach Nummer 9 bis 13 sind auf den dafür herausgegebenen Vordrucken bei der WBK zu stellen. Die WBK leitet das Antragsdoppel dem bezirklichen Stadtplanungsamt zur Stellungnahme zu. Für erforderliche Gutachten in energierelevanten Fragen sind vorrangig die bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft geförderten Energieberatungen in Anspruch zu nehmen.
- (2) Für die Bewilligung sind nur die Angebote der Fachfirmen einzureichen, denen die Aufträge zur Ausführung der vorgesehenen Maßnahmen erteilt werden sollen. Für die Maßnahmen nach Nummer 9 und 11 bis 13 hat die WBK die Vorlage weiterer Angebote zu verlangen, wenn die Kosten die Durchschnittskosten vergleichbarer Vorhaben übersteigen oder ausreichende Vergleichspreise nicht vorliegen. Die WBK kann bei einer Förderung nach Nummer 11 und 12 die förderungsfähigen Kosten nach Maßgabe der Kosten, die durchschnittlich bei einer fachgerechten Ausführung nicht überschritten werden, begrenzen und auf dieser Grundlage die Förderung bewilligen.
- (3) Die WBK entscheidet im Rahmen der bezirklichen Stellungnahme und nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel über die Förderungsanträge in der Reihenfolge des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen. Mit der Ausführung der Baumaßnahmen soll vor Entscheidung über den Antrag nicht begonnen werden. Maßnahmen, die bei Antragstellung bereits abgeschlossen sind, werden nicht gefördert.

C. Förderung von Maßnahmen der Wohnungsnutzer

16 - Förderung der Wohnungsmodernisierung durch Mieter

- (1) Führen Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Verbesserungsmaßnahmen für ihre Wohnungen durch, werden Baukostenzuschüsse nach dem Katalog der Anlage zu diesen Richtlinien gewährt. Bauliche Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 2 000 DM je Wohnung werden nicht gefördert. Die Obergrenze der förderungsfähigen Kosten beträgt 60 000 DM je Wohnung. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen werden die Kosten für erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen bis zu 10 v. H. der förderungsfähigen Kosten der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen erstattet.
- (2) Soweit nach dem Katalog der Anlage eine prozentuale Förderung gewährt wird, kann die WBK die förderungsfähigen Kosten nach Maßgabe der Kosten, die durchschnittlich bei einer dem Standard des sozialen Wohnungsbaues entsprechenden Ausführung nicht überschritten werden, begrenzen und auf dieser Grundlage die Förderung pauschal bewilligen.
- (3) Für Modernisierungen und Instandsetzungen, die Vermieter im Zusammenhang mit Mietermaßnahmen durchführen, werden Baukostenzuschüsse in Höhe von 45 v. H. der Baukosten gewährt, jedoch höchstens bis zu Baukosten, die den Betrag der geförderten Mietermaßnahmen nicht überschreiten.
- (4) Die Förderung nach Absatz 1 und 2 wird auch Eigentümern von eigengenutzten Eigentumswohnungen gewährt, sofern es sich um ehemalige Mieter handelt, die ihre Wohnung nach Umwandlung erworben haben und die Wohnung dauernd selbst nutzen.
- (5) Anträge auf Förderung sind auf den dafür herausgegebenen Vordrucken bei der WBK zu stellen. Mieter, die Miteigentümer des Grundstücks sind, sind nicht antragsberechtigt. Voraussetzung für eine Förderung ist eine städtebauliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, die beim bezirklichen Stadtplanungsamt einzuholen und zusammen mit dem Antrag bei der WBK einzureichen ist. Mit der Durchführung der Maßnahmen soll vor Erteilung der bezirklichen Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht begonnen werden. Die WBK entscheidet nach Durchfüh-

nung der Maßnahmen im Rahmen der bezirklichen Stellungnahme über den Antrag; auf besonderen Antrag erteilt die WBK vor Durchführung der Maßnahmen eine Förderungszusage.

17 - Förderung von besonderen wohnungspolitischen Projekten

(1) Bei Maßnahmen der baulichen Selbsthilfe und bei Projekten mit besonderen wohnungspolitischen Zielsetzungen können anstelle der Förderung nach Nummer 4 Baukostenzuschüsse bis zur Höhe von 85 v. H. der förderungsfähigen Kosten gewährt werden. Anerkennungsfähig sind insbesondere

- a) Projekte gemeinnütziger oder von Berlin beauftragter Träger zur Durchführung ausbildungs- und beschäftigungswirksamer oder wohnungs- und sozialpolitischer Maßnahmen,
- b) Vorhaben von Selbsthilfegruppen mit mindestens 5 auf dem Grundstück wohnenden Mitgliedern, die das Grundstück auf Dauer nach genossenschaftlichen Grundsätzen nutzen,
- c) Baumaßnahmen eingetragener grundstücksbezogener Genossenschaften.

Von Berlin beauftragten Treuhändern können ergänzend zu der Förderung nach Satz 1 Eigenkapitalersatzmittel gewährt werden. Sie sind unter dem Vorbehalt zu gewähren, daß bei Abschluß des Treuhänderverhältnisses bestimmt wird, ob sie als Darlehen oder Zuschuß gewährt werden, durch andere Finanzierungsmittel ersetzt werden oder zurückzuzahlen sind.

(2) Gegenüber den Mietern bestehender und künftiger Mietverhältnisse hat der Träger des Projektes auf sein Kündigungsrecht nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zu verzichten. In angemessenem Umfang darf der Träger frei werdende Wohnungen für Eigenbedarf nutzen. Im übrigen gelten die Bindungen nach Nummer 6 entsprechend.

(3) Soweit Flächen bei Vertragsabschluß vermietet sind oder zur Vermietung bestimmt sind, gelten die Mietenbindungen nach Nummer 5 entsprechend.

(4) Mit Vorrang werden Projekte gefördert, bei denen die Voraussetzungen nach Nummer 2 gegeben sind. Im übrigen gelten die Voraussetzungen nach Nummer 1 bis 3 entsprechend.

(5) Anträge auf Förderung sind bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - IV - zu stellen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen entscheidet über die Anerkennung als förderungsfähiges Projekt und nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel über die Aufnahme in ein bestimmtes Jahresförderungsprogramm. Das Verfahren nach Nummer 8 gilt im übrigen entsprechend mit der Maßgabe, daß Vertragsabschluß und Mittelauszahlung durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgen. Vertragsabschluß und Mittelauszahlung können der WBK übertragen werden.

D. Allgemeine Verfahrensbestimmungen

18 - Auszahlung, Bauüberwachung

(1) Bei einer Förderung nach Nummern 1 bis 8 und 17 erfolgt die Auszahlung der Förderungsmittel, wenn durch örtliche Überprüfung festgestellt wurde, daß die im Förderungsvertrag vereinbarten Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig ausgeführt worden sind. Über die örtlichen Prüfungen sind Abnahmeprotokolle zu fertigen. Hinsichtlich der Aufbewahrung der Belege sowie späterer Nachprüfungen gelten im übrigen die Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Förderung nach Nummer 9 bis 16 erfolgt die Auszahlung der Baukostenzuschüsse nach Prüfung und Anerkennung der Schlußabrechnung durch die WBK; die Ausführung der Maß-

nahmen ist dabei stichprobenartig zu überprüfen. Mit den örtlichen Baukontrollen können private Gesellschaften beauftragt werden.

(2) Auf Antrag können bis zur Höhe von 90 v. H. des vereinbarten oder im Bewilligungsbescheid festgesetzten Baukostenzuschusses Teilbeträge nach Baufortschritt ausgezahlt werden. Die auszahlenden Teilbeträge sollen 20 v. H. der zugesagten Baukostenzuschüsse, mindestens jedoch 50 000 DM, und bei Mietermaßnahmen mindestens 3 000 DM betragen. Führt in den Fällen der Nummer 6 Abs. 4 Berlin oder ein von Berlin beauftragtes Unternehmen die Baumaßnahmen durch, so können die entstehenden Baukosten einschließlich Baunebenkosten unabhängig von den bewilligten und bereits ausgezahlten Förderungsmitteln verauslagt werden. Liegen bei einer Förderung nach Nummer 1 bis 8 und 17 die geförderten Baukosten über 35 000 DM je Wohnung, setzt die Auszahlung von Teilbeträgen eine örtliche Überprüfung voraus. Im übrigen sind vor Auszahlung von Teilbeträgen stichprobenartig örtliche Prüfungen durchzuführen.

(3) Die Auszahlung von Aufwendungszuschüssen beginnt nach mängelfreier Schlußabnahme mit dem Ersten des Monats, der auf die Fertigstellung der Arbeiten folgt. Auszahlungen erfolgen vierteljährlich zur Mitte eines Quartals. Die Aufwendungszuschüsse können auch als einmaliger Betrag ausgezahlt werden, indem die planmäßigen Aufwendungszuschüsse mit dem marktüblichen Zinssatz auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen abgezinst werden.

(4) Bei Selbsthilfevorhaben, bei Projekten mit besonderer sozialer Zielsetzung (z. B. Ausbildungsprojekte, ABM-Beschäftigungsprojekte) und bei von Berlin mit der Durchführung beauftragten Treuhändern können Förderungsmittel vorschüssig ausgezahlt werden, wenn dies zur Finanzierung der Maßnahme notwendig ist und über die Höhe der Vorauszahlungsrates eine grundbuchliche Sicherung zugunsten Berlins erfolgt. Der jeweils nächste vorschüssige Teilbetrag darf nur ausgezahlt werden, wenn durch örtliche Überprüfungen festgestellt wurde, daß die Bauleistungen im Umfang der bereits ausgezahlten Mittel vereinbarungsgemäß ausgeführt worden sind.

(5) Werden Baumaßnahmen nicht vertragsgemäß durchgeführt, wird der vereinbarte Förderungsbetrag so weit gekürzt, wie er bei Kenntnis dieser Umstände vereinbart worden wäre. Für Förderungszusagen in Form von Bewilligungsbescheiden gilt dies entsprechend.

(6) Hinsichtlich Auszahlung, Abrechnung, Aufbewahrung der Belege und späterer Nachprüfungen gelten im übrigen die Richtlinien für die Auszahlung und Abrechnung von öffentlichen Mitteln in der jeweils gültigen Fassung. Die daraus für die Eigentümer wesentlichen Einzelheiten sind in die Förderungsverträge und Bewilligungsbescheide aufzunehmen.

(7) Bei einer Förderung nach Nummer 1 bis 8 und 17 hat die jeweilige Förderungsstelle innerhalb des Bindungszeitraumes der Förderung im Abstand von mindestens fünf Jahren zu überprüfen, ob die geförderten Grundstücke gemäß Nummer 6 Abs. 5 ordnungsgemäß instand gehalten sind.

19 - Kumulationsverbote

Maßnahmen, für die eine Investitionszulage oder andere öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden, werden nach diesen Richtlinien nicht gefördert, es sei denn, die anderen öffentlichen Mittel werden ausdrücklich zur Ergänzung der Förderung nach diesen Richtlinien gewährt. Eine Förderung nach Nummer 1 bis 8, 16 Abs. 3 und Nummer 17 ist nicht zulässig, wenn bereits in der Vergangenheit öffentliche Mittel für Modernisierungen und Instandsetzungen gewährt worden sind, es sei denn, es handelt sich bei den in der Vergangenheit geförderten Maßnahmen um Maßnahmen zur Gewährleistung der weiteren Vermietbarkeit, die zur Erreichung der Zwecke und Ziele der Stadterneuerung der Durchführung ergänzender

abschließender Maßnahmen bedürfen. Die Förderung von Maßnahmen nach Nummer 9 bis 13 und Nummer 16 Abs. 1 und 2 zur Ergänzung bereits in der Vergangenheit geförderter Maßnahmen ist zulässig, soweit das zuständige Stadtplanungsamt bescheinigt, daß es sich um eine sinnvolle Ergänzungsmaßnahme handelt. Bereits in der Vergangenheit geförderte Maßnahmen und eingesetzte Förderungsmittel werden auf die Obergrenzen nach diesen Richtlinien angerechnet. Im Falle einer erneuten Förderung gelten die Bindungen und Auflagen dieser Richtlinien, soweit die Verpflichtungen aus einer in der Vergangenheit gewährten Förderung nicht weitergehend sind. Für Wohnungen, die nach Veröffentlichung dieser Richtlinien bezugsfertig werden, darf eine Förderung nach diesen Richtlinien nicht gewährt werden.

20 - Ergänzende Berechnungsregelungen

- (1) Soweit nach diesen Richtlinien nicht eine Förderung gewährt wird, die die Baunebenkosten anteilig beinhaltet, oder soweit hinsichtlich der Baunebenkosten keine besonderen Regelungen getroffen sind, dürfen im Rahmen der Förderung nur Baunebenkosten für Behördegebühren und Honorare für erforderliche Leistungen von Architekten und Ingenieuren angesetzt werden, und zwar höchstens bis zur Höhe von 10 v. H. der förderungsfähigen Baukosten. Über diese Ansätze hinausgehende Baunebenkosten gelten als zusätzlich zu erbringende Eigenleistung.
- (2) Soweit nach Nummer 11 bis 16 eine prozentuale Förderung gewährt wird, sind für in Selbsthilfe durchgeführte Leistungen nur die Materialkosten förderungsfähig.
- (3) Soweit Maßnahmen die Standsicherheit und Funktionssicherheit eines Gebäudes betreffen, sollen sie grundsätzlich nur von in der Handwerksrolle eingetragenen Fachbetrieben durchgeführt werden. Insbesondere dürfen Maßnahmen an Gas-, Elektro- und Trinkwasser-Anlagen nur von konzessionierten Fachbetrieben ausgeführt werden.
- (4) Als Wohnflächen gelten jeweils die nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelten Wohnflächen für die Wohnungen der Gebäudeteile, denen die geförderten Maßnahmen zugute kommen. Als förderungsfähige Wohnflächen gelten auch zu Wohnflächen genutzte Flächen auf bisher nicht zu Wohnzwecken bestimmten Flächen, wenn die zu Wohnzwecken genutzten Flächen nach Durchführung der geförderten Maßnahmen auf Dauer zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind.
- (5) Die nach diesen Richtlinien maßgeblichen Mietenwerte können für den Neuabschluß von Förderungsverträgen geändert werden, wenn die bei Inkrafttreten dieser Richtlinien geltenden Mietenwerte im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geändert werden.
- (6) Soweit mit der Förderung zeitlich nicht bestimmte Verpflichtungen verbunden sind, beträgt die Geltungsdauer dieser Verpflichtungen zwanzig Jahre. Bei einer Förderung von Einzelmaßnahmen nach Nummer 9 bis 13 beträgt die Geltungsdauer dieser Verpflichtungen zehn Jahre. Die Laufzeit der nach diesen Richtlinien geltenden Bindungszeiträume beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen (mittlere Bezugsfertigkeit) folgt.

E. Schlußbestimmungen

21 - Allgemeines

- (1) Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen kann

Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinien zulassen. Ausnahmen können mit Auflagen oder Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.

- (2) Ein Rechtsanspruch auf Förderung oder eine bestimmte Art der Förderung nach diesen Richtlinien besteht nur im Rahmen der verfügbaren Mittel.

- (3) Soweit eine Veräußerung des Grundstückes ohne Zustimmung Berlins zulässig ist, hat sich der Eigentümer zu verpflichten, die nach diesen Richtlinien eingegangenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger in der Weise aufzuerlegen, daß dieser wiederum verpflichtet ist, seinen Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden. Im Falle des Eigentümerwechsels vor Abschluß der geförderten Maßnahmen erfolgt eine weitere Mittelauszahlung nur, wenn der erwerbende Eigentümer in die Pflichten des bisherigen Eigentümers eintritt; soweit dies nicht gewährleistet ist, sind bereits ausgezahlte Förderungsmittel unverzüglich zurückzuerstatten. Geförderte Wohnungen dürfen nicht zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

- (4) Soweit nicht über die Durchführung der baulichen Maßnahmen Modernisierungsvereinbarungen zu treffen 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 Schlußabrechnung entsprechende Erklärungen als Anlage zu den Mietverträgen abzugeben; bei der Überlassung freier oder frei werdender Wohnungen sind diese Verpflichtungen in die Mietverträge aufzunehmen. Die allgemeinen Mitteilungsverpflichtungen nach § 541 b Abs. 2 BGB und § 3 Abs. 2 MHG bleiben unberührt.

- (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. Ist ein Bewilligungsbescheid erteilt, kann die Förderungszusage unter denselben Voraussetzungen ganz oder teilweise widerrufen werden. Zuviel ausgezahlte Förderungsmittel sind zurückzuerstatten.

- (6) Durch Förderungsverträge oder -zusagen werden andere erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren, insbesondere erforderliche Genehmigungen nach der Bauordnung für Berlin und nach §§ 144, 145 des Baugesetzbuches nicht berührt. Stellt sich nach Abschluß des Förderungsvertrages oder nach Erteilung des Bewilligungsbescheides heraus, daß Maßnahmen nicht baugenehmigungsfähig sind, gilt Nummer 18 Abs. 5 entsprechend.

- (7) Für die Bearbeitung von Förderungsanträgen werden Bearbeitungsentgelte nicht erhoben.

22 - Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Für Vorhaben, die vor Veröffentlichung dieser Richtlinien in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden sind und bei denen die für die Förderungsgenehmigung angeforderten Unterlagen vollständig und fristgerecht vorgelegt wurden, können im Rahmen der verfügbaren Mittel bis spätestens zum 31. Dezember 1990 noch die zum Zeitpunkt der Programmaufnahme geltenden Förderungsbestimmungen weiter angewendet werden. Für Wohnungsmodernisierungen durch Mieter, die vor Veröffentlichung dieser Richtlinien begonnen wurden, gilt dies entsprechend. Diese Richtlinien treten mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft.