

---

# Infoblatt Modernisierung/Instandsetzung

## Aktives Stadtzentrum Niederbreisig

---

### Die wichtigsten Ziele der Sanierung in Bad Breisig sind:

Erhalt/Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt unter Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz,  
Verbesserung der Verkehrsflächen und technischen Infrastruktur  
Erhalt/Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung  
Aufwertung von Grün- und Freiflächen  
Einsparung von Ressourcen  
Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus  
Bewahrung und Aufwertung des Stadtbildes  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung und Ausstattung von öffentlichen Flächen und Räumen

**Für diese Sanierungsschwerpunkte werden vom Bund und vom Land Rheinland-Pfalz Fördermittel zur Verfügung gestellt.**

---

### Förderungsvoraussetzungen

- **Das Grundstück/Gebäude liegt innerhalb** des festgelegten Sanierungsgebietes „Niederbreisig“
  - Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und **nach innerer und äußerer Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung** Mängel und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/ Instandsetzung möglich ist
  - Bei **gewerblich genutzten Gebäuden** und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund
  - **Vor Beginn** der Baumaßnahme muss die **Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung** abgeschlossen sein, es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt
  - **Alle** erforderlichen **öffentlich rechtlichen Genehmigungen** (Sanierungsgenehmigung, Denkmalschutzgenehmigung, Baugenehmigung) müssen bei Vertragsabschluss vorliegen
- 

### Modernisierungs- und Instandsetzungsumfang

- Gefördert werden **wohnraumwirksame Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen** sowie Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen
- Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine **Kostenschätzung nach der DIN 276** (Anlage zur Modernisierungs-Vereinbarung)

Bei der Ermittlung der Kosten sind weiter **nicht zu berücksichtigen:**

> Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB) (z.B. KfW-Zuschuss)

> Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvermeidbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB);

Kosten, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen

### Beispiele für förderfähige Maßnahmen:

Einbau/Verbesserung der Heizungsanlagen, Einbau/Verbesserung von Bad/WC/ Dusche, Einbau/Verbesserung der Elektroinstallation, Wärme-/Schallschutz, Verbesserung des Wohnungsgrundrisses, Erneuerung von Fassaden unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte

---

## Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrages

- Die Gemeinde wird grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt **40 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten** (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch **höchstens 30.000,00 EURO** (Eigenleistungen sind bis zu einem bestimmten Umfang förderfähig)
- Kann der Eigentümer von **anderer Seite Zuschüsse (kein Darlehen)**, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen, so sind diese Zuwendungen auf den Kostenerstattungsbetrag anzurechnen
- Die schriftlichen Mitteilungen über den **einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen** sind **vor** Abschluss einer Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn von der zuständigen Stelle eine schriftliche Mitteilung über einen allgemeinen Förderausschluss vorliegt

---

## Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbeitrages

- Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in **zwei Teilzahlungen** geleistet
- Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und **nach Vorlage einer Zwischenabrechnung** werden **50 Prozent** des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von 3 Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende **Zwischenabrechnung muss mindestens 60 Prozent** der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten beinhalten

---

## Durchführung

- Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind **innerhalb von 2 Jahren** nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern

---

## Steuerliche Vergünstigung

Im Sanierungsgebiet ist die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetzung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG möglich. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt (Modernisierungsvereinbarung). Vor Abschluss dieser Vereinbarung darf mit einzelnen Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

---

**Die Regelinhalte können Sie der beschlossenen Modernisierungsrichtlinie sowie der abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung entnehmen.**

**Sie haben Interesse, an Ihrem privaten Gebäude eine Modernisierungs-/ Instandsetzung durchführen zu lassen?**

**Gerne können Sie sich mit unserer Ansprechpartnerin zu einem Erstgespräch in Verbindung setzen:**

### Ansprechpartner

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Breisig  
Stadtsanierung, Dorferneuerung  
Fachbereich Bauen, Wohnen, Infrastruktur  
Bachstraße 11  
53498 Bad Breisig

#### **Frau Hartmuth**

Tel.: 02633 / 456814

Fax: 02633 / 456826

[lisa.hartmuth@bad-breisig.de](mailto:lisa.hartmuth@bad-breisig.de)

DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Regionalbüro Mainz  
Hindenburgstraße 32  
55118 Mainz

#### **Herr Schneider**

Tel.: 0 6131 / 9611 8 32

Fax: 0 6131 / 9611 8 50

[johannes.schneider@dsk-gmbh.de](mailto:johannes.schneider@dsk-gmbh.de)