

Richtlinie der Stadt Nordenham zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden und Freibereichen sowie Neubauten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „City Süd“

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „City Süd“ ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen, um zur Erreichung der Ziele der Sanierung beizutragen.

Private Sanierungsmaßnahmen sind ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke bei. Daher fördert die Stadt Nordenham Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „City Süd“ sowie ergänzend auf der Grundlage der Richtlinien zur Städtebauförderung des Landes Niedersachsen (R-StBauF).

1. Gegenstand der Förderung

1.1 Die Maßnahmen müssen als Bestandteil der Gesamtmaßnahme den für das Sanierungsgebiet formulierten Sanierungszielen im Zusammenhang mit dieser Richtlinie, insbesondere den definierten Zielen wie

- Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Sanierung und Modernisierung schadhafter Gebäude
- Verbesserung der Wohnqualität
- Beseitigung von Leerstand (Wohnen und Gewerbe)
- Stärkung der Nutzungen gemäß Rahmenplan

entsprechen und werden grundsätzlich gefördert.

1.2 Sanierungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung entsprechend der Festlegung im Rahmenplan erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Sanierung/Instandsetzung möglich ist.

1.3 Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Sanierung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

1.4 Sanierung/Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

1.5 Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder Ortsbild prägenden Bedeutung erhaltenswertes Gebäude aus dem Rahmenplan handelt, erfolgt die Förderung nur im Falle eines typengerechten Rückbaus.

1.6 Der Förderung von denkmalgeschützten und Ortsbild prägenden Gebäuden wird besondere Priorität eingeräumt.

1.7 Bei gewerblich zu nutzenden Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund.

1.8 Zu den förderungsfähigen Maßnahmen gehören

A. Sanierung der Gebäudehülle

(Fassaden inkl. Fenster und Türen, Dach; Dämmmaßnahmen eingeschlossen). Hierbei ist besonders auf die Rückführung der Gebäude bezüglich ihrer Typologie (Haustyp 1 und Haustyp 2) zu achten.

Die Förderhöhe ergibt sich wie folgt nach der Auswirkung auf den öffentlichen Raum:

a) 15 % für alle Fassaden,	Höchstförderung	10.000,-- €
b) 35 % max. Förderung Straßen/Platzfassade/definierte Innenhöfe	Höchstförderung	20.000,-- €

B. Sanierung/Erstellung von Grundstücks begrenzenden Elementen wie Mauern, Tore etc., soweit im Rahmenplan erwähnt sowie angrenzende Zufahrten und Zugänge

Förderhöhe 30 %	
Höchstförderung	3.000,-- €

C. Entkernung von Innenhöfen mit dem Ziel der Begrünung (Bereich Wohnen)

Förderhöhe 80 bis zu 100%	
Höchstförderung	15.000,-- €

D. Gestalterische Begrünung von Innenhöfen/Freiraumgestaltung

Förderhöhe bis zu 30 %	
Höchstförderung	3.000,-- €

E. Entkernung von Innenhöfen mit dem Ziel der Optimierung der gewerblichen Abläufe, soweit Wohnen nicht beeinträchtigt wird (kein Parken) Bereich Gewerbe

Förderhöhe 80 %	
Höchstförderung	5.000,-- €

F. Optimierte Umstrukturierung von Gebäudegrundrissen

Förderhöhe 30 %	
Höchstförderung	8.000,-- €

pro Einheit (Wohnen/Gewerbe)

G. Neu-/Anbau von Gebäuden zur Beseitigung von Baulücken bzw. als Ersatzbauten
Förderhöhe 10 %

zzgl. 5 %	
für Mehraufwand für Städtebau prägende Architektur	
Höchstförderung	
Neubau	100.000,-- €
Anbau	10.000,-- €

Darüber hinaus bleibt im Einzelfall der Abschluss von Ordnungsmaßnahmen unberührt.

- 1.9 Die Koppelung von unterschiedlichen Maßnahmen für ein Grundstück bzw. ein Teileigentum ist erlaubt und gewünscht; nur im Einzelfall kann einer stufenweisen Sanierung/Instandsetzung zugestimmt werden.

2. Förderbedingungen

- 2.1 Das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche liegt im genannten förmlichen Sanierungsgebiet.
- 2.2 Zwischen der Stadt Nordenham und dem/der Eigentümer/in des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Sanierungsvereinbarung auf der Grundlage dieser Richtlinie abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.
- 2.3 Der/die Eigentümer/in verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Stadt Nordenham verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.
- 2.4 Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Sanierungsvereinbarung abzuschließen.
- 2.5 Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet.
- 2.6 Andere Mittel aus öffentlichen Haushalten sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Sofern aufgrund der Rechtslage neben anderen Mitteln aus öffentlichen Haushalten ergänzend Mittel nach dieser Richtlinie in Anspruch genommen werden können, darf bei den pauschal geförderten Maßnahmen der Gesamtbetrag der Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln 50 % der förderfähigen Kosten nicht überschreiten.
- 2.7 Anspruchsberechtigt sind Eigentümer/in und vergleichbare Berechtigte. Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück ist mit dem Rechtsnachfolger ein neuer Vertrag zu schließen.
- 2.8 Vor Beginn der Baumaßnahme muss zwischen der Stadt Nordenham und dem/der Eigentümer/in nach vorausgegangenem Beratungsgespräch mit dem von der Stadt Nordenham eingesetzten Sanierungsträger eine Sanierungsvereinbarung geschlossen werden. Im Einzelfall kann dem vorzeitigen Vorhabenbeginn wegen besonderer Eilbedürftigkeit zugestimmt werden.

3. Art der Förderung

Die Förderung der Maßnahmen zu (Nr. 1.8 dieser Richtlinie) wird in Form eines pauschalierten nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen Kosten nach Durchführung der Maßnahme aufgrund der überprüften Schlussabrechnung durch die Stadt Nordenham bzw. den Sanierungsträger.

4. Förderungsfähige Kosten

- 4.1 Die Förderungsfähigkeit der entstehenden Kosten richtet sich grundsätzlich nach Nr. 5.3 R-StBauF.
- 4.2 Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten (Aufwand) abzuziehen, es sei denn, dass der/die Eigentümer/in die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- 4.3 Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- 4.4 Maßnahmen, deren Kostenumfang unter 1.000,-- € liegt, werden nur gefördert, wenn es sich um Teile eines Maßnahmenpaketes handelt.

5. Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 5.1 Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt Nordenham den Eigentümern im Sinne des § 177 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem/der Eigentümer/in sind die Kosten der Sanierungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

6. Antragsverfahren

- 6.1 Anträge auf Zuschüsse sind vom/von der Eigentümer/in bei der Stadt Nordenham zu stellen. Der Antrag muss enthalten:
 - Name des Antragstellers mit Anschrift
 - Lageplanausschnitt des betreffenden Grundstücks oder Gebäudes
 - Maßnahmenplan mit Ausführungsskizze und textlichen Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen
 - 3 Kostenvoranschläge mit Ausführungs- und Materialbeschreibung von qualifizierten Handwerksbetrieben oder eine Kostenberechnung nach DIN 276 (Vorkalkulation)
 - Bankverbindung

7. Bewilligung

Die Entscheidung zur Vergabe der Zuschüsse obliegt der Stadt Nordenham.

8. Durchführung

Voraussetzung für den Maßnahmebeginn ist das Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB sowie – soweit erforderlich – der Baugenehmigung.

9. Auszahlung

- 9.1 Der Antragsteller muss innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Nordenham einen Nachweis über die entstandenen Kosten und die Originalrechnungen und Zahlungsbelege beifügen. Nach Überprüfung der Nachweise wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.
- 9.2 Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahme nach den eingereichten Unterlagen durchgeführt oder Änderungen vorher mit der bewilligenden Stelle abgestimmt wurde. Der Widerruf der Bewilligung und die Rückzahlung der Förderung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

10. Rechtsanspruch

- 10.1 Über eine Förderung wird im Einzelfall entschieden.
- 10.2 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
- 10.3 Eine Förderung kann nur im Rahmen der haushaltsrechtlich bereitgestellten Mittel erfolgen.

11. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch in Kraft.

Nordenham, den 19.12.2008

Hans Francksen
Bürgermeister