

Richtlinie der Stadt Nordenham zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und wohnungsbezogenen Freibereichen im Sanierungsgebiet „Einswarden“

Die Stadt Nordenham fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Einswarden“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und wohnungsbezogenen Freibereichen, die zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität beitragen.

Grundlage der Förderung sind diese Richtlinien sowie ergänzend die Richtlinien zur Städtebauförderung des Landes Niedersachsen (R-StBauF).

1. Gegenstand der Förderung

Das Förderungsgebiet umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Einswarden“.

Die Maßnahmen müssen als Bestandteile der Gesamtmaßnahme den für das Sanierungsgebiet „Einswarden“ im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ formulierten Sanierungszielen entsprechen.

Zu den förderungsfähigen Maßnahmen gehören

(1.1) Maßnahmen an Gebäuden, die zur Förderung von Nachbarschaft und Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen, z. B.

- Umgestaltung der Eingangsbereiche mit dem Ziel der besseren Wiedererkennbarkeit und Nutzbarkeit durch die Bewohnerinnen und Bewohner
- Einrichtung von gemeinschaftlichen Verfügungsräumen für die Bewohnerinnen und Bewohner

(1.2) Maßnahmen im Wohnumfeld, die zur besseren Nutzbarkeit der wohnungsbezogenen Freibereiche beitragen, z. B.

- Einrichtung von Mietergärten, Anlage von Treffpunkten für die Nachbarschaft u. ä.
- gestalterische Maßnahmen, um die deutliche Zonierung und Zuordnung der Freiräume zu den Häusern zu erreichen
- Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten, funktionale und gestalterische Verbesserung von Wertstoffsammelanlagen
- funktionale und gestalterische Aufwertung von Stellplatzanlagen

(1.3) Maßnahmen an den Gebäuden zur allgemeinen gestalterischen und ökologischen Aufwertung, z. B.

- Fassadensanierung / Fenstererneuerung
(Maßnahmen werden nur gefördert, wenn sich anschließend die gesamte Fasadensicht in einem städtebaulich guten Zustand befindet bzw. der Eigentümer sich verpflichtet, diesen Zustand innerhalb eines bestimmten Zeitraumes herbeizuführen.)
Es werden höchstens 5.000 € Förderung pro Wohneinheit gewährt.

(1.4) Maßnahmen zur Erweiterung der Vielfalt des Wohnungsangebotes, z. B.

- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen im Bestand
- Schaffung von familiengerechten Wohnungen durch Zusammenlegen von Wohnungen.

Es werden bei Maßnahmen nach Nr. 1.4 höchstens 10.000,00 € Förderung pro neu-geschaffener Wohneinheit gewährt.

Vorrangig gefördert werden Maßnahmen,

- bei denen umweltfreundliche Baustoffen verwendet werden,
- die unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner geplant werden,
- bei deren Umsetzung soweit wie möglich lokale Beschäftigungsprojekte eingebunden werden.

Die Förderung wird unabhängig von einer allgemeinen Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und Grundstücke für Teilmaßnahmen gewährt, da sich die Gebäude im Sanierungsgebiet in einem Zustand befinden, der eine der Höhe der Förderung angemessene Restnutzungsdauer der Gebäude erwarten lässt.

2. Förderungsbedingungen

(2.1) Voraussetzung für die Förderung ist, dass

- das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche bei Außenanlagen im genannten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- zwischen dem Eigentümer und der Stadt Nordenham eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen wird, die der Absicherung der Förderziele und als Grundlage des pauschalierten Zuschusses dient,

- die von der Maßnahme betroffenen Bereiche des Gebäudes oder der Außenanlagen in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand für die Dauer von 10 Jahren gehalten werden,
- die Kosten der Maßnahme im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind und
- den Zielen der Sanierung i. S. d. Nr. 1 Rechnung getragen wird.

(2.2) 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.

(2.3) Anspruchsberechtigt sind Eigentümer und vergleichbar Berechtigte. Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der Eigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach den Sanierungsvereinbarungen obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

(2.4) Weiterhin sind erforderlich

- das Einverständnis der Bezirksregierung und
- das Vorliegen der baurechtlichen Genehmigungen und
- die Inanspruchnahme einer Beratung (Nr. 5).

3. Art der Förderung

(3.1) Die Förderung der Maßnahmen zu 1.1 – 1.3 wird in Form eines pauschalierten Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen Kosten. Die Zuschüsse sind nicht öffentliche Mittel im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes.

(3.2) Die Maßnahmen zu 1.4 werden nur ergänzend zu anderen Förderprogrammen (Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen, KfW-Programme) gefördert.

4. Förderungsfähige Kosten

(4.1) Die Förderungsfähigkeit der entstehenden Kosten richtet sich grundsätzlich nach Nr. 56.1 R-StBauF.

(4.2) Baunebenkosten sind Bestandteil der förderungsfähigen Kosten (4.3). Bei aufwendigen Maßnahmen können Kosten für eine planerische Voruntersuchung aus Städtebauförderungsmitteln übernommen werden.

(4.3) Der pauschalierte Zuschuss wird unter dem Vorbehalt ermittelt, dass die im Förderungsantrag geschätzten Kosten bei der Ausführung tatsächlich entstehen.

(4.4) Maßnahmen, deren Kostenumfang unter 1.000,00 € liegt, werden nur gefördert, wenn es sich um Teile eines Maßnahmenpaketes handelt.

5. Beratung

Die Stadt Nordenham bzw. der von ihr beauftragte Sanierungsträger berät die Eigentümer, die Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen beabsichtigen. Die Inanspruchnahme dieser Beratung vor Beginn der Maßnahmen ist Voraussetzung für die Antragstellung.

6. Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung bestimmt sich nach der Art der Maßnahme.

(6.1) 30 % der als förderungsfähig anerkannten Kosten bei Maßnahmen nach 1.1 – 1.3., maximal 5.000,00 € pro Wohneinheit.

(6.2) Bei Maßnahmen zur Erweiterung der Vielfalt des Wohnungsangebotes (vgl. 1.4) macht die Förderung maximal den Teil der förderungsfähigen Kosten aus, der sich unter Berücksichtigung des Subsidiaritätsgrundsatzes bei genauer Berechnung aufgrund des Mehrantrages oder Gesamtertrages entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen ergibt. Die Berechnung erfolgt anhand R-StBauF.

Eine Förderung erfolgt in Höhe von maximal 30 v.H. der förderungsfähigen Kosten.

7. Antragsverfahren

(7.1) Antragstellung

Anträge auf Zuschüsse sind vom Eigentümer bei der Stadt Nordenham zu stellen. Der Antrag muss enthalten:

- Name des Antragstellers mit Anschrift
- Lageplanausschnitt des betreffenden Grundstücks oder Gebäudes (in 3-facher Ausfertigung)
- Maßnahmenplan mit Ausführungsskizze und textlichen Erläuterungen zu den geplanten Maßnahmen (in 3-facher Ausfertigung)
- 3 Kostenvoranschläge mit Ausführungs- und Materialbeschreibung von qualifizierten Handwerksbetrieben (wenn ein lokales Beschäftigungsprojekt das für die Maßnahmen erforderliche Leistungsspektrum abdeckt, sollte dies bevorzugt berücksichtigt werden) oder eine Kostenberechnung nach DIN 276
- Bankverbindung.

(7.2) Bewilligung

- Die Entscheidung über Vergabe der Zuschüsse obliegt der Stadt Nordenham.
- Die zu fördernden Maßnahmen müssen vor Abschluss der Sanierungsvereinbarung von der Bezirksregierung anerkannt werden. Auf Antrag kann die Stadt Nordenham einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung schriftlich zustimmen (vorzeitiger Maßnahmebeginn). Ein Anspruch auf Bewilligung des Zuschusses kann hieraus nicht abgeleitet werden.

(7.3) Durchführung

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

Die Maßnahme ist in der Regel 12 Monate nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung fertig zu stellen. Der Abschluss der Maßnahme ist der Stadt Nordenham unverzüglich anzuzeigen.

(7.4) Auszahlung

Der Antragsteller muss innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Nordenham einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorlegen und die Rechnungen und sonstige Ausgabebelege sowie die Zahlungsnachweise beifügen. Nach Überprüfung und Anerkennung der Nachweise wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.

Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahme nach den eingereichten Unterlagen durchgeführt ist oder Änderungen vorher mit der bewilligenden Stelle abgestimmt wurden.

Der Widerruf der Bewilligung und die Rückzahlung der Förderung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

8. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt nach Veröffentlichung in Kraft .

Nordenham, den

Der Stadtdirektor