

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSPROGRAMM DER STADT PLETTENBERG VOM 07.11.2017

RICHTLINIEN DER STADT PLETTENBERG ÜBER DIE FÖRDERUNG VON MODERNISIERUNGS-
UND INSTANDSETZUNGSMAßNAHMEN NACH NR. 11.1 FÖRDERRICHTLINIE IM
PROGRAMMGEBIET INNENSTADT PLETTENBERG

GLIEDERUNG

PRÄAMBEL

1. ZIELE DER FÖRDERUNG
2. RECHTSGRUNDLAGE UND ZUWENDUNGSZWECK
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
4. GEGENSTAND DER FÖRDERUNG
5. ANTRAGSBERECHTIGTE
6. FÖRDERVORAUSSETZUNGEN
7. ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG
8. ANTRAGSSTELLUNG UND VERFAHREN
9. AUSSCHLUSS DER FÖRDERUNG
10. RECHTSNACHFOLGE
11. WIDERRUF DES ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VETRAGES UND RÜCKFORDERUNG DES
KOSTENERSTATTUNGSBETRAGES
12. INKRAFTTRETEN

PRÄAMBEL

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im vom Rat der Stadt Plettenberg beschlossenen Programmgebiet der Stadterneuerung Innenstadt erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen.

Private Maßnahmen sollen von der Stadt auf Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden. Da im Sanierungsgebiet mehrere Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vorhanden sind, ist die vorliegende Richtlinie erforderlich, um die Förderung privater Baumaßnahmen festzulegen.

Eine Förderung privater Baumaßnahmen wird grundsätzlich von der jeweiligen Gebäudenutzung abhängig gemacht. Demnach sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an privaten Gebäuden mit Wohnnutzung, in und an gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie an Gebäuden zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe gefördert werden, wobei Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung an gewerblich genutzten Immobilien bevorzugt werden, um die Gewerbenutzung in der Innenstadt zu erhöhen.

Vorrangiges Ziel der Maßnahmen ist es, die historische und stadtbildprägende Bebauung zu erhalten. Zudem sind Verbesserungen der Funktionsfähigkeit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erzielen. Insgesamt ist es Ziel, die Gebäudesubstanz in Anlehnung an ihren Ursprungszustand zu erhalten und sie, bezogen auf aktuelle Nutzungsanforderungen, zukunftsfähig zu machen.

Die Richtlinie formuliert die Zielerreichungsstandards und dient den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gewerbetreibenden als Anstoß, wesentliche eigene Bemühungen zur Durchführung wünschenswerter Maßnahmen im Sinne der Leitbilder des Projektes umzusetzen.

1. ZIELE DER FÖRDERUNG

- (1) Die Förderung wird an stadtbildwirksamen oder funktionsverbessernden Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung ausgerichtet.
- (2) Prioritär werden stadtbildwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an besonders erhaltenswerten, stadtbildprägenden und / oder für die Innenstadtentwicklung bedeutsamen Immobilien sowie Maßnahmen die der Verbesserung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit von Gewerbe- und Wohngebäuden dienen, gefördert.
- (3) Förderfähig sind Baumaßnahmen (Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpakete), die unter dem Gesichtspunkt nachweisbarer Stadtbild- und Funktionsverbesserungen festgelegt werden.

2. RECHTSGRUNDLAGE UND ZUWENDUNGSZWECK

- (1) Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude ist wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nach Maßgabe der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)“ soll im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Land sowie aus Eigenmitteln der Stadt Plettenberg eine finanzielle Förderung zur die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zur Nutzung für Wohnen sowie zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe im Programmgebiet Innenstadt Plettenberg erfolgen. Nähere Bestimmungen sind in der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen (11.1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) und diesen Richtlinien geregelt.
- (2) Gefördert werden Maßnahmen gemäß Ziffer 4, die zur Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Anlage 1) beitragen.
- (3) Die Gewährung von Zuschüssen nach dieser Richtlinie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Plettenberg und des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Stadterneuerung der Plettenberger Innenstadt. Im Rahmen der verfügbaren Mittel entscheidet die Stadt Plettenberg aufgrund pflichtgemäßen Ermessens nach Einhaltung der Förderziele über vorliegende Förderanträge. Ein Rechtsanspruch der Antragsteller auf Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages besteht nicht.
- (4) Die von der Stadt im Rahmen dieses Programms gewährten Kostenerstattungsbeträge sind keine Fördermittel im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).
- (5) Die durch den Kostenerstattungsbetrag gedeckten Kosten sind nicht umlagefähig nach §§ 559 und 559a BGB.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Richtlinie über die Vergabe von Zuschüssen gilt in dem in der Anlage 1 gekennzeichneten Gebiet, das der Rat der Stadt Plettenberg als Programmgebiet der Stadterneuerung Innenstadt beschlossen hat. Die vorgenommene Abgrenzung ist verbindlich.

4. GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

Gefördert werden Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.

- (1) Maßnahmen zur Modernisierung des Innenraums:
 - Anpassung der Grundrisse (Wohnungen / Gewerbeeinheiten) mit dem Ziel einer Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit
 - Erneuerung von Böden und Decken
 - Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen
 - Erneuerung von Treppenhäusern
 - Herstellung barrierefreier Räumlichkeiten und barrierefreier Zugänge zum Gebäude
- (2) Maßnahmen zur Modernisierung der Heizungsanlage:
 - Erneuerung der Heizungsanlage und Heizverteilung
- (3) Maßnahmen zur Instandsetzung maroder Bauteile:
 - Tragende Konstruktionen, d.h. Wände, Stützen, Decke, Dach
- (4) Maßnahmen gemäß Ziffer 4 des Fassaden- und Hofflächenprogramms der Stadt Plettenberg, sofern diese ebenfalls Gegenstand der Modernisierung und Instandhaltung nach dieser Richtlinie sind.
- (5) Ergeben sich abweichend von den in Ziffer 3.2 und 3.3 dargestellten Tatbeständen Modernisierungs- und Sanierungserfordernisse oder besonders kostenintensive Gebäudeverbesserungen, entscheidet die Stadt Plettenberg nach pflichtgemäßem Ermessen im Einzelfall über eine Förderung.
- (6) Baufachliche Maßnahmen, z.B. zum Abbau von Barrieren, sind in Kombination mit den zuvor unter Ziffer 4 genannten Maßnahmen förderfähig.

- (7) Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand zu unterscheiden. Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung liegen, da diese das Ziel der Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verfolgen. Instandsetzungsmaßnahmen werden z.B. gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen. Ansonsten wird auf das Fassaden- und Hofflächenprogramm der Stadt Plettenberg verwiesen.

5. ANTRAGSBERECHTIGTE

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie (Anlage 1).
- (2) Einrichtungen des Bundes und des Landes oder kommunale Einrichtungen sind nicht antragsberechtigt.

6. FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

Ein finanzieller Zuschuss für die vorgenannten Maßnahmen kann nur gewährt werden, wenn folgende grundsätzliche Voraussetzungen erfüllt sind:

- (1) Das Bestandsgebäude muss im Geltungsbereich des in der in der Anlage 1 gekennzeichneten Programmgebiets liegen.
- (2) Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs Innenstadt Plettenberg und der Quartiersarchitekten werden mit der Maßnahme umgesetzt. Das Bauvorhaben muss den Zielen der Innenstadterneuerung entsprechen. Grundlage bilden das Gestaltungshandbuch, die Beratung der Quartiersarchitekten und das ISEK Innenstadt.
- (3) Die Maßnahmen müssen das historische und stadtbildprägende Erscheinungsbild des Gebäudes oder seine Funktion als Wohn- und / oder Gewerbegebäude wesentlich und nachhaltig verbessern. Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.
- (4) Energetische Maßnahmen am Gebäude müssen den energetischen Standard des Gebäudes wesentlich und nachhaltig verbessern. Die Maßnahmen müssen

hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.

- (5) Die beantragten Maßnahmen müssen die einschlägigen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Eventuell notwendige Genehmigungen sind vor Maßnahmenbeginn durch den Antragsteller einzuholen.
- (6) Maßnahmen an Baudenkmalern sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Die erforderlichen Erlaubnisse oder Genehmigungen sind vor Maßnahmenbeginn vorzulegen.
- (7) Die Arbeiten sind durch qualifizierte Fachunternehmen auszuführen. Das Fachunternehmen ist auf der Grundlage der in den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBEST-P) geregelten Bestimmungen zu ermitteln.
- (8) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens zehn Jahre, gerechnet ab Fertigstellung der Maßnahmen, für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen und in einem dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechenden Zustand gehalten werden.
- (9) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h. die wesentlichen Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“) oder andere Gründe dies rechtfertigen.

7. ART UND HÖHE DER FÖRDERUNG

- (1) Die Stadt fördert die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Zuwendungsfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die Maßnahmen nach Ziffer 4. Die dem Antrag zugrunde liegende Förderung darf einen Betrag von 1.000 € nicht unterschreiten (Bagatellgrenze).
- (2) Der Kostenerstattungsbetrag wird als eine Pauschale in Höhe von max. 25% der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gewährt. Kostenerstattungsfähig sind solche Kosten, die als unrentierlich (siehe Ziffer 8 dieser Richtlinie) bewertet werden. Architekten- und Ingenieurleistungen sind förderfähig; sie sind in den v.g. Pauschalen enthalten.

- (3) In Einzelfällen können außergewöhnliche Anforderungen und Kosten, die sich aus besonderen, z.B. denkmalpflegerischen Anforderungen oder einer eher ungünstigen Kubatur besonderer, städtebaulich wichtiger Gebäude ergeben, zu einer Erhöhung der Kappungsgrenze von 25% führen. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg.
- (4) In einem Kalenderjahr können maximal zwei Gebäude / Immobilien von einem Antragsteller bzw. derselben Antragstellerin zur Förderung angemeldet werden.
- (5) Vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern wird die Förderung auf Basis der Nettokosten bewilligt.
- (6) Nicht zuwendungsfähig sind
 - Ausgaben für Änderungen an den Hausanschlüssen der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen;
 - Arbeiten, die wegen unterlassener vorheriger Unterhaltung notwendig sind;
 - Eigen- und Sachleistungen.
- (7) Inanspruchnahme weiterer Förderungen
 - Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird von der Stadt Plettenberg ausdrücklich hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderunschädlich.
 - Zuschüsse für Maßnahmen aus sonstigen Förderungen können nicht berücksichtigt werden.

8. ANTRAGSTELLUNG UND VERFAHREN

(1) Antragsverfahren

Der Antrag auf Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nach dieser Richtlinie ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Formblattes bei der Stadt Plettenberg, Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung, Bauordnung und Bauverwaltung, Grünestraße 12, 58840 Plettenberg, vor Auftragsvergabe und Maßnahmenbeginn einzureichen.

Dem Antrag sind als Anlagen beizufügen:

- aktueller Eigentumsnachweis, z.B. aktueller Grundbesitzabgabebescheid,
- Gesamtmaßnahmenkonzept für die beantragten Arbeiten,
- Nachweis der Unrentierlichkeit der Maßnahmen
(auf Grundlage des Excel-Berechnungstools zur Prüfung der Gesamtfinanzierung nach Nr. 11.1 der FRL 2008; Herunterladbar unter http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/staedtebaufoerderung/pdf/11MBWSV-Berechnung-der-Gesamtfinanzierung_Modernisierungsfoerderung-Ziff_11_1-FRL2008.xlsx, Arbeitshilfe für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Nr. 11.1 der FRL 2008 ; Herunterladbar unter http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/staedtebaufoerderung/pdf/11MBWSV-Arbeitshilfe-Modernisierungsfoerderung-Ziff_11_1-FRL2008.pdf)
- bildhafte Darstellung des Zustandes des Förderobjektes vor sowie nach der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme anhand von Bauzeichnungen, Fotos, Skizzen etc. unter Angabe der zu verwendenden Materialien, geplanter Farbgebung bzw. maßlicher Änderungen,
- denkmalrechtliche Erlaubnis oder denkmalrechtliche Genehmigung, soweit die Maßnahme in einem Denkmal- oder Erhaltungsbereich liegt oder ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt betrifft,
- falls erforderlich weitere gesetzliche Genehmigungen.

(2) Bewilligungsverfahren

Bewilligungsbehörde ist die Stadt Plettenberg, Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung, Bauordnung und Bauverwaltung. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über den Förderantrag. Kostenerstattungsbeträge werden auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gewährt. Der Kostenerstattungsbetrag kann nur für die im Antrag bezeichnete Maßnahme gewährt werden. Abweichungen von den eingereichten Unterlagen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Einzelfällen einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Abschluss der vertraglichen Vereinbarung schriftlich zustimmen („förderunschädlicher Maßnahmenbeginn“). Ein Anspruch auf Bewilligung eines Kostenerstattungsbetrags kann hieraus nicht abgeleitet werden.

(3) Verwendungsnachweisverfahren

Der Nachweis der entstandenen Kosten ist innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme der Bewilligungsbehörde vorzulegen. Eine Verlängerung dieser Frist ist unter Angabe von Gründen schriftlich bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen.

Der Verwendungsnachweis erfolgt durch Vorlage der detaillierten Schlussrechnung zuzüglich aller relevanten Originalbelege (Rechnungen, Ausgabebelege, Zahlungsnachweise) nebst Kopien sowie Fotos nach Durchführung der Maßnahme.

Zum Zweck der Überprüfung des richtlinien- und ordnungsgemäßen Umganges mit den öffentlichen Mitteln haben die berechtigten Bediensteten der Stadt ein Begehungsrecht.

(4) Auszahlungsverfahren

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt erst nach

- Abnahme der Maßnahme
- Prüfung der Einhaltung der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBEST-P – als Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag)
- Prüfung und Anerkennung des Verwendungsnachweises durch die Bewilligungsbehörde.

9. AUSSCHLUSS DER FÖRDERUNG

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- (1) mit der Durchführung der Maßnahmen (Planungsarbeiten ausgenommen) ohne schriftliche Zustimmung der Stadt vor der Bewilligung begonnen wird,
- (2) ein Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und der Verfügungsberechtigte nicht bereit ist, diese Missstände zu beseitigen,
- (3) die beabsichtigte Gestaltung und Nutzung den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften widerspricht,

- (4) bei Gebäuden mit öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes die zur Modernisierung erforderliche Zustimmung nach § 11 Abs. 5 Nr. 1 der II. Berechnungsverordnung nicht erteilt werden kann. Dies gilt analog für Bauobjekte, die nach dem 31.12.2002 im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. nach dem 31.12.2009 nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) gefördert werden oder gefördert worden sind. Ansonsten gilt die Zustimmung mit Erteilung des Zuwendungsbescheids als erfolgt.
- (5) das Grundstück im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts steht. Dies gilt nicht für Wohnhäuser im Besitz von Religionsgemeinschaften, die nach Artikel 140 des Grundgesetzes Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

10. RECHTSNACHFOLGE

- (1) Im Falle eines Eigentümerwechsels hat der Grundstückseigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach dem öffentlich-rechtlichen Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Pflichten der Eigentümer umfassen auch die Instandhaltung und Pflege.
- (2) Die allgemeine Zweckbindungsfrist beträgt zehn Jahre.

11. WIDERRUF DES ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAGES UND RÜCKFORDERUNG DES KOSTENERSTATTUNGSBEITRAGES

- (1) Im Falle des Verstoßes gegen Bestimmungen dieser Richtlinie oder falscher Angaben im Förderantrag, kann der öffentlich-rechtliche Vertrag – auch nach Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere bei Verstößen gegen die Verpflichtungen nach den Nummern 8.2, 9.1 Satz 1 und 9.2 (Zweckbindung) dieser Richtlinie.
- (2) Zu Unrecht erhaltene Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme der Bewilligung zurückgefordert und vom Zeitpunkt der ausgezahlten Zuwendung mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich verzinst.

12. INKRAFTTRETEN

Diese Richtlinien treten am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Förderzeitraum erstreckt sich dabei auf die Jahre 2017 bis einschließlich 2020, höchstens jedoch nur bis zur Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Mittel.

ANLAGE 1

Geltungsbereich Richtlinien der Stadt Plettenberg über die Vergabe von Zuschüssen für die Kostenerstattung für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.





INNENSTADTMANAGEMENT **PLETTENBERG** | Innenstadtbüro | Wilhemstraße 14 | 58840 Plettenberg