

NEUFASSUNG DER RICHTLINIE

für die Gewährung von Zuschüssen zu Maßnahmen der Dorferneuerung und Stadtsanierung zur Erhaltung und Belebung der Ortskerne durch die Verbandsgemeinde Montabaur

§ 1

Ziel und Aufgabe der Dorferneuerung und der Richtlinien

1. Ziel und Aufgabe der Dorferneuerung ist es, den eigenständigen Charakter der Dörfer oder von Ortsteilen zu erhalten und zu beleben, das dörfliche Gemeinschaftsleben zu unterstützen und die besondere dörfliche Wohn- und Wohnumfeldqualität zu pflegen sowie den gewandelten Bedürfnissen der Menschen und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung des Dorfes Raum zu geben. In der Stadt Montabaur ist es Ziel der Förderung der Verbandsgemeinde Montabaur, Maßnahmen zur Erhaltung des Stadtkerns und der Ortskerne von Stadtteilen zu unterstützen.
2. Ortsgemeinden im Rechtssinne sind die 24 Ortsgemeinden und die Stadt Montabaur. Nachfolgend wird zur Vereinfachung für diese Körperschaften der Begriff „Gemeinde“ verwendet.
3. Mit diesen Richtlinien sollen
 - das Bewusstsein der Bürger für die oben genannten Ziele der Erhaltung und Belebung von Ortskernen und gewachsenen Siedlungen geweckt,
 - im Zusammenwirken zwischen Verbandsgemeinde und Gemeinden private Initiativen angeregt und unter fachkundiger Beratung durch Architekten, Fachingenieure und/oder die Verbandsgemeindeverwaltung verwirklicht werden.
4. Private Modernisierungs-/ Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentliche Bestandteile des dörflichen Erneuerungsprozesses und tragen als Einzelmaßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Dorferneuerung bei.
5. Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll durch energetische Sanierungsmaßnahmen insbesondere zur Steigerung des Wärme-, Hitze- und Schallschutz, des Wohnkomforts und zur Energieeinsparung beigetragen werden.
6. Die privaten Maßnahmen sind ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem im Ortskern entgegen-zuwirken oder vorzubeugen sowie den Ortskern im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsort zu stärken und damit den eigenständigen Charakter der Ortsmitte zu erhalten. Durch die Förderung von privaten Modernisierungs- / Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen, sozialen als auch im gewerblichen Bereich sollen schädliche Leerstände vermieden oder beseitigt werden. So soll erreicht werden, dass eine Vitalisierung der Ortskerne erfolgt.
7. Die von der Verbandsgemeinde eingesetzten Mittel sollen die Förderungsprogramme anderer öffentlicher Träger sowie der Gemeinden unterstützen und ergänzen.

§ 2

Träger der Dorferneuerung

Für den Zustand ihrer Gebäude sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer verantwortlich. Dorferneuerung ist primär Aufgabe der Gemeinden. Die Förderung der Dorferneuerung durch die Verbandsgemeinde Montabaur unterstützt ergänzend zur Förderung durch die jeweilige Gemeinde die privaten Baumaßnahmen im Rahmen dieser Richtlinien.

§ 3

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

1. Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- / Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungswürdig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- / instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich im Orts- bzw. Stadtkern der jeweiligen Gemeinde, in der Stadt Montabaur auch in den Stadtteilen befindet. Die Gemeinde definiert durch Ratsbeschluss den Orts- bzw. Stadtkern und damit das Fördergebiet selbst. Außerhalb des festgelegten Fördergebietes können Maßnahmen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen gefördert werden, z. B. bei Vorliegen eines gravierenden städtebaulichen Missstandes und besonderer Bedeutung des Objektes für das Ortsbild.
2. Innerhalb des Fördergebietes im Sinne von Ziffer 1 werden grundsätzlich nur Maßnahmen an Gebäuden gefördert, die **vor 1960** errichtet wurden.
3. Vor der Antragstellung ist eine energetische Erstberatung in Anspruch zu nehmen. In Einzelfällen kann davon abgewichen werden, z.B. wenn bereits Unterlagen vorliegen oder bei Abbruch gem. § 6 Ziffer 1.4.
4. Eine Förderung kommt für Gebäude in Betracht, die erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung, Umbau und Instandsetzung möglich ist.
5. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen. Hierzu gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.
6. Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts. Mängel liegen auch vor, wenn das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Nicht gefördert werden kann die reine Instandhaltung, es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung, Umbau und Instandsetzung eines Gebäudes, auf das die Voraussetzungen der Ziffer 2 zutreffen.
7. Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

§ 4

Modernisierungs-/Umbau und Instandsetzungsumfang

1. Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- / Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs-/Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe.
2. Bei der Ermittlung der Kosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Orts-/Stadttaufwertung können gefördert werden.
3. Gefördert werden insbesondere auch Einzelmaßnahmen die zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes an der Gebäudehülle, wie beispielsweise Fenster oder Türen sowie Dämmung der Außenwände oder des Daches, beitragen. Darüber hinaus werden auch Maßnahmen an Außenanlagen gefördert, die der Entsiegelung und der Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens dienen sowie entscheidend zur Reduzierung des Wasserverbrauchs beitragen.

§ 5

Förderung durch die Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Montabaur unterstützt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und im Rahmen dieser Richtlinien private Vorhaben, die der Dorferneuerung und der Stadterneuerung dienen. Voraussetzung für eine Förderung durch die Verbandsgemeinde ist eine Mitförderung durch die jeweilige Gemeinde. Die Förderung wird davon abhängig gemacht, dass sich die Gemeinde in gleichem Maße an der Förderung beteiligt.

§ 6

Förderungsfähige Maßnahmen

1. Förderungsfähig sind:

- 1.1 Die Erstberatung durch einen geprüften Gebäudeenergieberater¹ im Zusammenhang mit der Umsetzung von geförderten Maßnahmen.
Darüber hinausgehende umfangreiche energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen können bei den zuwendungsfähigen Kosten in Ansatz gebracht werden.
- 1.2 Maßnahmen zur Gestaltung, Umbau, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, die den Voraussetzungen gemäß § 3 Ziffer 1 und 2 entsprechen.
Maßnahmen an Anbauten/Aufstockungen die 1960 oder später errichtet wurden, können mitgefördert werden, wenn sich der Anbau dem Hauptgebäude in seiner Kubatur unterordnet und gleichzeitig auch Maßnahmen am Hauptgebäude durchgeführt werden.
- 1.3 Sonstige Maßnahmen zur Fassadenausbildung bei besonderen Bauteilen, wenn diese von besonderer Bedeutung für das Gebäude und das Ortsbild sind (z.B. Gestaltung, Restaurierung von Fachwerk, Türen, Toren, Fenstern und Fensterläden bei Denkmälern oder denkmalwürdigen Gebäuden).
- 1.4 Abriss von Gebäuden bei städtebaulichen Missständen im Fördergebiet, sofern das freigelegte Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut wird. Ein Abriss ohne Neubebauung kann nur ausnahmsweise gefördert werden, wenn durch ihn eine städtebauliche Aufwertung der umgebenden Bebauung erfolgt.

2. Nicht förderungsfähig sind:²

- Maßnahmen an selbständigen Nebengebäuden (z.B. Garagen).
- Errichtung von Wintergärten und Balkonen.
- Einbauküchen, Lampen und sonstige Möblierung.
- Ausstattung die über den normalen Standard hinausgeht (z.B. Schwimmbecken, Whirlpool, Sauna, Einbau eines Kaminofens (trotz bestehender Heizungsanlage) der als alleinige Zentralheizung ungeeignet ist).
- Kosten für Maßnahmen die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder für minderwertige Materialien (bspw. Bitumendachschindeln mit geringer Lebensdauer).
- Maßnahmen an der Gebäudehülle die das Ortsbild (bspw. durch Farb- oder Materialwahl) beeinträchtigen.
- Mietgeräte, Arbeitskleidung und Werkzeuge.
- Hausanschlüsse der Versorgungsträger (z.B. Gas oder Trinkwasser).
- Kosten für Planung, Statik, sonstige Gutachten.
- Gebühren, Steuern, behördliche Genehmigungen.

¹ beispielsweise Energieeffizienz-Experten gemäß Liste der dena (Deutsche Energie-Agentur) unter www.energie-effizienz-experten.de

² Die Liste der nicht förderfähigen Maßnahmen ist nicht abschließend

§ 7

Art und Höhe der Förderung

1. Für die energetische Erstberatung im Zusammenhang mit den beantragten und geförderten Sanierungsmaßnahmen werden bis zu 50 % jedoch maximal 250,00 € gewährt.
2. Gefördert werden Aufwendungen für die **Sanierung** gem. § 6 Ziffer 1.2 und 1.3, sofern sie 25.000,00 € überschreiten.
3. Gefördert werden Aufwendungen für den **Abbruch** gem. § 6 Ziffer 1.4, sofern sie 10.000,00 € überschreiten.
4. Zu den Aufwendungen gehören auch Eigenleistungen in einem angemessenen Umfang. Der Stundensatz für die Anerkennung der Eigenleistungen beträgt **10,00 €**
5. Der Zuschuss beträgt 10 % der gesamten Aufwendungen, höchstens jedoch 6.500,00 €. Der Zuschussbetrag wird auf volle 50,00 € nach oben aufgerundet. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein höherer Zuschuss bewilligt werden.
6. Für die Sanierung eines eigengenutzten Wohnhauses gemäß § 6 Ziffer 1.2 und 1.3 wird zusätzlich zur Fördersumme gemäß § 7 Ziffer 2 je Kind ein Betrag von 500,00 € gewährt. Dies gilt für jedes im Haushalt lebende Kind bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Antragstellung.
7. Mit den Zuschussmitteln können auch Maßnahmen gefördert werden, für die gleichzeitig Mittel aus anderen Förderungsprogrammen in Anspruch genommen werden. Werden für den gleichen Zweck Zuschüsse von anderen öffentlich-rechtlichen Trägern bewilligt, darf die Gesamtbezuschussung 60 v.H. der entstehenden Kosten nicht überschreiten.
8. Pro Objekt kann eine Förderung nur alle 5 Jahre gewährt werden.
9. Der Förderungsbetrag wird als verlorener Zuschuss gewährt.
10. Im Übrigen entscheiden die Ortsgemeinden selbst, ob sie losgelöst von einer Förderung durch die Verbandsgemeinde einen Zuschuss gewähren.

§ 8

Antragsberechtigung

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer des Gebäudes.
2. Auf die Gewährung des Zuschusses besteht kein Rechtsanspruch. Die Bewilligung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
3. Die Anträge sind vor Beginn der Maßnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur einzureichen. Den Anträgen sind die erforderlichen Anlagen beizufügen. Anträge auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn sind entsprechend zu begründen.

§ 9

Bewilligungsverfahren

1. Zuständig für die Entscheidung über die Bewilligung von Zuschüssen nach diesen Richtlinien ist der Haupt- und Finanzausschuss des Verbandsgemeinderates. Über die Bewilligung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns entscheidet die Verbandsgemeindeverwaltung, daraus können jedoch keine Rückschlüsse auf einen möglichen Zuschuss gezogen werden.
2. Vor der Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses ist grundsätzlich die Entscheidung des Gemeinderats der jeweiligen Gemeinde bzw. des von ihm ermächtigten Ausschusses herbeizuführen, ob das Objekt als förderungswürdig angesehen wird. Ist das aus Termingründen nicht möglich, genügt eine Stellungnahme der/des jeweiligen Ortsbürgermeister(in)/Stadtbürgermeister(in).

3. Der Bewilligungsbescheid enthält einen Widerrufsvorbehalt gemäß § 10 und kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Der Bewilligungsbescheid wird gegenstandslos, wenn die Maßnahmen nicht innerhalb von 2 Jahren nach der Bewilligung abgeschlossen sind. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden, wenn ihre Nichteinhaltung durch Gründe verursacht wird, die der Antragsteller nicht zu vertreten hat.
4. Der Zuschussnehmer muss durch Abgabe einer schriftlichen Erklärung die Bewilligungsbedingungen anerkennen.
5. Der Zuschuss wird nach Abschluss der Arbeiten und Vorlage sowie Prüfung der Kostenaufstellung, die vom Antragsteller unter Beifügung der Schlussrechnungen vorzulegen ist, ausgezahlt. Auf Antrag kann bei Vorlage einer Teilkostenaufstellung ein anteiliger Abschlag bis zur Höhe von 50 v.H. des Zuschusses vorab ausgezahlt werden. Die geprüften Schlussrechnungen sind dem Bauherrn mit dem Stempelaufdruck „Zuschuss der Gemeinde und Verbandsgemeinde bewilligt“ zurückzugeben.
6. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen aufgewandten, zuschussfähigen Kosten geringer sind als die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Beträge, ist der Zuschuss der Verbandsgemeinde entsprechend zu kürzen. Die Kürzung unterbleibt, wenn die Kostenunterschreitung weniger als 250,00 € beträgt.
7. Es können grundsätzlich Bruttokosten inklusive Mehrwertsteuer berücksichtigt werden. Sofern eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragstellers besteht, können nur die Nettokosten berücksichtigt werden.

§ 10

Behandlung von Verstößen gegen die Richtlinien

1. Der Bewilligungsbescheid kann bei einem schuldhaften Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen des Bewilligungsbescheides und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel bzw. bei zweckfremder Nutzung der Wohnung jederzeit ganz oder teilweise widerrufen werden. Außerdem ist eine Rückzahlung der Mittel zu fordern, wenn durch die Inanspruchnahme anderer Programme öffentlich-rechtlicher Träger eine Kumulierung über die in § 7 Ziffer 7 genannte Grenze hinaus eingetreten ist. Soweit der Bewilligungsbescheid widerrufen wird, sind bereits ausgezahlte Zuschüsse zurückzuerstatten.
2. Die Verbandsgemeinde behält sich vor, Vor-Ort-Kontrollen der geförderten Maßnahmen durchzuführen oder von beauftragten Dritten durchführen zu lassen.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.2021 beschlossen.

Diese Richtlinien treten zum 01.01.2022 in Kraft.

Die Richtlinien vom 01.07.2015 treten zum 31.12.2021 außer Kraft.

Montabaur, den 12. Oktober 2021

gezeichnet

Hans Ulrich Richter-Hopprich
Bürgermeister