

RICHTLINIEN

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,
 - die Bauwirtschaft belebt 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. Das Modernisierungs-/Umbau- und Instandsetzungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem im Ortskern entgegenzuwirken 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 Dorfmitte 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.

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 mindestens 60 Jahre alt sind.
3. Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung, Umbau und Instandsetzung möglich ist.
4. Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. **Hierzu gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz i.S. Energieeinsparverordnung (EnEV).**
5. Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild erhalten bleiben soll. Nicht gefördert werden kann die reine Instandhaltung (Unterhaltung ist nicht förderfähig), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden

Modernisierung, Umbau und Instandsetzung eines Gebäudes, auf das die Voraussetzungen der Ziffer 2 zutreffen.

6. Durch einen Umbau soll das Bauwerk an heutige oder künftige Anforderungen angepasst werden. Insbesondere der Rückbau in den ursprünglichen Zustand des Bauwerkes kann gefördert werden.

§ 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 Modernisierungs-/Instandsetzungskosten 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-/Stadtbildaufwertung können gefördert werden.

§ 5

Förderung durch die Verbandsgemeinde

1. 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.** In der Regel wird die Förderung davon abhängig gemacht, dass sich die jeweilige Gemeinde in gleichem Maße an der Förderung beteiligt.
2. In besonderen Fällen können auch kommunale und kirchliche Vorhaben gefördert werden.

§ 6

Förderungsfähige Maßnahmen

Förderungsfähig sind:

1. Planungsleistungen für eine erste fachliche Beratung durch ein Architekturbüro (sog. Initialberatung Modernisierung - in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer) in Höhe von 95 €.
2. Maßnahmen zur Gestaltung, Umbau, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, die den Voraussetzungen gemäß § 3 Ziffer 1 und 2 entsprechen. . Dazu gehören unter anderem das Freilegen und die Instandsetzung von bisher verdecktem Fachwerk, Fassadenanstriche sowie Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des

Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes an Fachwerkhäusern und sonstigen Bauwerken im Ortskern (siehe § 3 Ziffer 1 letzter Satz).

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 Türen, Toren, Fenstern und Läden).
4. Gestaltung von Hofbereichen mit ortstypischen Materialien, Hof- und Fassadenbegrünung.
5. 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.

Im Übrigen entscheiden die Ortsgemeinden selbst, ob sie losgelöst von einer Förderung durch die Verbandsgemeinde einen Zuschuss gewähren.

§ 7

Art und Höhe der Förderung

1. Gefördert werden Aufwendungen, sofern sie **25.000,00 €** überschreiten. Zu den Aufwendungen gehören auch Eigenleistungen in einem angemessenen Umfang. Der Stundensatz für die Anerkennung der Eigenleistungen beträgt 8,50 €.

Der Zuschuss beträgt **10 – 20 %** 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.

2. Für die Modernisierungs-/Umbau- und Sanierungsmaßnahme eines eigengenutzten Wohnhauses wird zusätzlich zur Fördersumme gemäß Ziffer 1 je Kind ein Betrag zusätzlich von 500,00 € gewährt. Dies gilt für jedes im Haushalt lebende Kind bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres.
3. 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.
4. Pro Objekt kann eine Förderung nur alle 5 Jahre gewährt werden.
5. Der Förderungsbetrag wird als verlorener Zuschuss gewährt.

§ 8 Besondere Förderungsbedingungen

Die für Maßnahmen im Sinne des § 6 aufgewendeten Kosten dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden, soweit sie aus Förderungsmitteln der Verbandsgemeinde Montabaur finanziert wurden.

§ 9 Antragsberechtigung

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer des Grundstücks.
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 Kostenvoranschläge, ein Finanzierungsplan mit Nachweis der Gesamtfinanzierung sowie Ausführungspläne beizufügen.

§ 10 Bewilligungsverfahren

1. Zuständig für die Entscheidung über die Bewilligung von Zuschüssen nach diesen Richtlinien ist der Haupt- und Finanzausschuss des Verbandsgemeinderates. Über die Bewilligung von Zuschüssen für die Initialberatung gemäß § 6 Ziffer 1 (Initialberatung durch Architekten) entscheidet die Verbandsgemeindeverwaltung.
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 § 11 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 Schlussrechnung 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 Verbandsgemeinde Montabaur bewilligt“ zurückzugeben.

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.

§ 11

Behandlung von Verstößen gegen die Richtlinien

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 3. genannte Grenze hinaus eingetreten ist. Soweit der Bewilligungsbescheid widerrufen wird, sind bereits ausgezahlte Zuschüsse zurückzuerstatten.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung 25.06.2015 beschlossen.

Diese Richtlinien treten zum 01.07.2015 in Kraft.

Die Richtlinien vom 01. Januar 2008 treten zum 30.06.2015 außer Kraft.

Montabaur, den 26.06.2015

Gezeichnet

Schaaf, Bürgermeister