

GEMEINDE NORDHEIM
Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im
Sanierungsgebiet „Ortskern III“

vom 13.06.2008

A **ALLGEMEINES**

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern III“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B **FÖRDERARTEN**

1. **BAUMASSNAHMEN**

1.1 **Modernisierung und Instandsetzung**

1.1.1 **Definitionen**

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung - entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung und Instandsetzung.

1.1.2 **Zuwendungsvoraussetzungen**

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes.

Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Kann eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm gefördert werden, kommt eine ergänzende Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung zu beziehen (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf Maßnahmen der Modernisierung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme möglich.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde fördert die Modernisierung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

Es gelten folgende Fördersätze:

- **Gebäude mit Wohnnutzung**

30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 40.000 €

- **Gebäude mit anderer Nutzung**

15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal 40.000 €

Bei gemischt genutzten Gebäuden gelten die Fördersätze entsprechend der Nutzung.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 5 % erhöht werden.

1.2 Wohnungsbau

1.2.1 Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig sind, soweit Mittel des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen,

- Kosten für das Schaffen von Wohnraum in besonderen Fällen, insbesondere wenn eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könnte (§ 245 Abs. 11 BauGB, § 45 Abs. 2 StBauFG)

- durch Ausbau und Erweiterung im Sinne von § 17 II. WoBauG,

- durch Ersatzbauten, die im Umfang den baufälligen Altbauten vergleichbar sind,

- Kosten für den Bau von Ersatzwohnungen, wenn die Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere ungesunder Wohnverhältnisse, dringend erforderlich ist (§ 245 Abs. 11 BauGB, § 45 Abs. 3 StBauFG).

1.2.2 Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzungen für die Förderung ist, dass der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichtet,

- die Wohnung auf die Dauer von zehn Jahren nur solchen Wohnungssuchenden zu überlassen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG nicht übersteigt und
- mit dem Mieter einen Mietpreis zu vereinbaren, dessen Höhe die Endmiete (einschließlich Erhöhungsmöglichkeiten) für neu zu errichtende allgemeine Mietwohnungen nach den Bestimmungen des jeweiligen Landeswohnungsbauprogramms zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht übersteigt.

Die zu schaffenden Wohnungen sollen vor allem zur Vermietung bestimmt sein. Eine Eigennutzung ist möglich, wenn der Nutzer einer neu zu schaffenden Wohnung eine Mietwohnung frei macht. Bei einer Wohnung, die vom Eigentümer selbst genutzt werden soll, ist Voraussetzung für die Förderung, dass dessen Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG nicht übersteigt.

1.2.3 Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde gewährt die Förderung als Zuschuss zu den Baukosten.

Die Obergrenze des Zuschusses beträgt 20.000 € pro Wohnung.

Beim Ersatz baufälliger Altbauten ist eine Entschädigung von Gebäuderestwerten nicht zuwendungsfähig.

2. ORDNUNGSMASSNAHMEN

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile;
- Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten sowie Entschädigungen für Gebäude und Gebäudeteile.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine Entschädigung von bis zu 100 %.

Die Höhe der Entschädigung für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert.

Der Gebäudezeitwert ist durch Wertermittlungsgutachten nachzuweisen.

C FÖRDERUNGSGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Nordhausen“ in Nordheim-Nordhausen ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der jeweils gültigen Fassung

D ZUSTÄNDIGKEITEN

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen sind die Organe der Gemeinde Nordheim entsprechend den in der Hauptsatzung festgelegten Sätzen über die Bewirtschaftung von Hauhaltsmitteln.

Ausnahmen von diesen Richtlinien erlässt der Gemeinderat.

E VERFAHREN

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. erhebliche Mängel festgestellt wurden, können sich vom Sanierungsberater (KE) beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen. Erst danach darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses/der Entschädigung erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme.

Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Gemeinde eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Gemeinde stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. die endgültige Höhe der Entschädigung fest.

Nordheim, den 16.06.2008

gez.
Schiek
Bürgermeister