Richtlinie der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des historischen Kernbereichs des Stadtteils Ahrweiler (Modernisierungsrichtlinie)

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) vom 17.11.2004 (MinBl. 2004, Seite 427) werden von der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land private Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß den Vorgaben dieser Richtlinie gefördert.

§ 1 Ziele der Förderung

1.1 Die Förderung dient vorrangig der Umsetzung von Maßnahmen für Zwecke der Mängel- und Missstandsbeseitigung, der Denkmalpflege, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der energetischen Verbesserung. In diesem Rahmen werden auch Maßnahmen unterstützt, die geeignet sind, den Ortskern des Stadtteils Ahrweiler im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandort sowie dessen Funktion als herausragender Fremdenverkehrsstandort zu erhalten und zu stärken.

1.2 Die Förderung von Maßnahmen, die den vorgenannten Zielsetzungen entsprechen, erfolgt im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Historische Stadtbereiche" (Städtebaulicher Denkmalschutz).

§ 2 Geltungsbereich und Gegenstand der Förderung (Förderungsvoraussetzungen)

2.1 Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für Maßnahmen, die den in § 1 genannten Zielen sowie den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechen.

2.2 Gefördert werden Maßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken, die in dem durch Stadtratsbeschluss festgelegten Erhaltungsgebiet (Anlage 1 der Modernisierungsrichtlinie) liegen und die Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung bzw. Instandsetzung möglich ist.

2.3 Die für eine Förderung in Frage kommenden modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gebäude und Grundstücksflächen sind in dem Rahmenplan des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Anlage 2 der Modernisierungsrichtlinie) festgelegt.

§ 3 Fördergrundsätze

3.1 Die durchzuführenden Maßnahmen müssen im öffentlichen Interesse liegen. Sie sind so auszulegen, dass Gebäude und Umfeld den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung.

3.2 Die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Einklang mit den baurechtlichen Bestimmungen der im Fördergebiet zum Zeitpunkt der Förderantragsstellung geltenden Satzungen

(Bebauungspläne/Gestaltungssatzung), des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt sowie den baukulturellen Belangen (Stadtbildpflege) des Rahmenplans stehen, sofern nicht ein begründeter Sachverhalt für eine Abweichung vorliegt.

3.3 Die in § 4 dieser Modernisierungsrichtlinie aufgeführten Einzelmaßnahmen sind i.d.R. nur förderungsfähig, wenn sich mehrere dieser Einzelmaßnahmen zu einer möglichst umfassenden Gebäudemodernisierung bzw. -instandsetzung ergänzen.

3.4 Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen für das Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe.

3.5 Die Förderung von Maßnahmen setzt einen schriftlichen Vertrag (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung) zwischen dem Maßnahmenträger und der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler voraus.

3.6 Gefördert werden ausschließlich Maßnahmen, mit deren Verwirklichung vor rechtswirksamem Vertragsabschluss noch nicht begonnen wurde. Im Einzelfall besteht die Möglichkeit des Antrags auf Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns (z.B. bei Akutschäden).

3.7 Gebäude sind ausschließlich dann berücksichtigungsfähig, wenn bei diesen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht.

3.8 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

3.9 Über die Bewilligung der Zuwendung entscheidet die Stadtverwaltung. In Einzelfällen bedarf es einer Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

3.10 Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Maßnahmenträger oder dessen Beschäftigten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.

3.11 Beabsichtigt der Maßnahmenträger von den in der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.

3.12 Stellt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler fest, dass die dem Maßnahmenträger obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft ausgeführt worden ist, so kann die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlagepflicht der Schlussabrechnung. Kommt der Maßnahmenträger dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler berechtigt, von der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung zurück zu treten.

3.13 Werden mehrere wirtschaftlich selbständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindung ein Rücktrittsrecht zu.

3.14 Die Bewilligung der Zuwendung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen, wie z.B. Baugenehmigung, Genehmigung im Gebiet einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder denkmalpflegerische Genehmigung.

§ 4 Katalog der förderfähigen Maßnahmen

Insbesondere folgende nachstehend genannten baulichen Maßnahmen können im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsverträgen als Teile einer Modernisierung/Instandsetzung gefördert werden:

1. **Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden**
   z.B. Erneuerung schadhafter Dächer, Beseitigung von Schäden am Mauerwerk

2. **Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds**
   z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen, Herstellung von Stellplätzen (nur in Verbindung mit der Schaffung/Erhalt von Wohnraum), Schaffung zusätzlicher privater Grün- und Freiflächen einschließlich deren Umgestaltung bzw. gestalterische Verbesserung

3. **Maßnahmen zur Fassadensanierung**
   z.B. Erneuerung von Wandputzen, Fassadenanstrich, Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen

4. **Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung**
   z.B. Wärmedämmung Außenhaut/Dach, Einbau Wärmeschutzglasfenster

5. **Maßnahmen zur Beheizung**
   z.B. Modernisierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen zur Energieeinsparung

6. **Maßnahmen zur Verbesserung der Installation**
   z.B. Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation, Schaffung oder Verbesserung der sanitären Einrichtungen

7. **Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse**
   z.B. Teilentkernung von Gebäuden, Beseitigung gefangener Räume, Ausbau von Dachgeschossen, Zusammenlegung von Verkaufsräumen zur Schaffung größerer Verkaufsflächen, Anpassung der Gebäudegrundrisse an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Dies gilt insbesondere für die Schaffung von verbesserten Wohnverhältnissen für Familien

8. **Maßnahmen nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens**
   z.B. alters- und behindertengerechte Umbauten durch Einbau barrierefreier Sanitäreinrichtungen, Schaffung breiterer Türöffnungen, Schaffung niveaugleicher Gebäudezugänge

Die Förderung weiterer Maßnahmen bleibt ausdrücklich vorbehalten, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts stehen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Ortsbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

§ 5 Förderungsfähige Kosten

1. Förderungsfähig sind die Kosten einer Modernisierung und Instandsetzung, sofern sie im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes vertretbar sind. Bei der Ermittlung der Kosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im

Hinblick auf die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.

2. Honorare für Architekten und Fachingenieure sind in Höhe des jeweiligen Mindestsatzes gemäß HOAI förderungsfähig.

3. Bei Eigenleistung können nur die Materialkosten als förderungsfähige Kosten anerkannt werden.

4. In die Kostenaufstellung ist die Umsatzsteuer einzubeziehen. Kann der Maßnahmenträger die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, hat er dies zu tun. Die Umsatzsteuer, die nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, ist anzugeben und gehört nicht zu den förderungsfähigen Kosten.

§ 6 Art und Höhe der Förderung

1. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Der je Maßnahme zu berechnende Förderbetrag wird zunächst als vorkalkulierter Kostenerstattungsbetrag ermittelt.

2. Hierbei werden 90 % der förderungsfähigen Kosten bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. 100 % der förderungsfähigen Kosten können nur dann anerkannt werden, sofern der Eigentümer eine unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

3. Der Fördersatz für die Durchführung von Maßnahmen gemäß § 4 beträgt bis zu 30% der förderungsfähigen Kosten, wobei der Höchstförderbetrag auf 30.000 € begrenzt wird.

4. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Stadt überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung.

5. Überschreiten die tatsächlichen Kosten gemäß Schlussabrechnung die Kosten der der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung zugrunde liegenden Kostenberechnung, behält sich die Stadt die Möglichkeit vor, den endgültigen Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten neu festzustellen. Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet jedoch keinen Anspruch auf eine höhere Förderung.

6. Unterschreiten die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten die der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung zugrunde liegende Kostenberechnung, erfolgt eine anteilige Reduzierung des Förderbetrags.

§ 7 Antragstellung/Förderverfahren

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften und Erbbauberechtigte. Anträge sind schriftlich bei der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler einzureichen.

2. Voraussetzung für eine Förderung ist ein vorangegangenes Beratungsgespräch bei der Stadtverwaltung -Abteilung Stadtplanung- bzw. bei dem im Auftrag der Stadt arbeitenden Fachbüro.

3. Vor Abschluss des Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrags sind im Rahmen der Antragstellung folgende Unterlagen vorzulegen:

   - Eigentümernachweis (aktueller Auszug aus dem Grundbuch oder Kaufvertrag) bzw. Nachweis des Erbbaurechts,
   - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters,
   - Beschreibung der einzelnen geplanten Maßnahmen mit Angabe des Ausführungszeitraums, wobei bei gestalterischen Veränderungen entsprechende zeichnerische Darstellungen beizufügen sind. Aufgrund dieser Beschreibung muss der Bedarf und die Angemessenheit der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme erkennbar sein,
   - Gesamtkostenzusammenstellung mit Finanzierungsnachweis,
   - Detaillierte Kostenvoranschläge von Fachfirmen (mind. 2 je Gewerk) und
   - Objektfotos vor Durchführung der Maßnahme.

   Die Stadtverwaltung behält sich vor, weitere für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

4. Nach Prüfung der Antragsunterlagen, Ermittlung der vorläufigen zuwendungsfähigen Kosten und Entscheidung über eine Förderung wird zwischen dem Maßnahmenträger und der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler eine Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen.

5. Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der Maßnahmenträger zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt der Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Maßnahmenträger nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden, erfolgt eine anteilige Förderung im Sinne des § 5 Abs. 6 bis 8. Rückzahlungen sind entsprechend Nr. 9.4 der VV zu § 44 LHO, Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

§ 8 Zahlungsweise

Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet. Die weiteren Auszahlungsmodalitäten werden in der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung geregelt.

§ 9 Besondere Pflichten des Maßnahmenträgers

Der Maßnahmenträger verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung (10 Jahre nach Abschluss der Modernisierung- bzw. Instandsetzungsvereinbarung)

- die geförderten Gebäude/Freiflächen gemäß der der jeweiligen Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung zugrunde gelegten Konzeption zu nutzen. Nutzungsänderungen bedürfen der Zustimmung der Stadt
- die modernisierten/instandgesetzten Gebäude bzw. Freiflächen ordnungsgemäß zu unterhalten und entstehende Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen
- bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die sich aus der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist hierüber unverzüglich zu unterrichten
- jederzeit die geforderten Auskünfte zu erteilen. Der Maßnahmenträger ist gegenüber der Stadt, der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz über alle

Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Die vorgenannten Stellen sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen vom Maßnahmenträger anzufordern sowie die zweckentsprechende und ordnungsgemäße Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Maßnahmenträger hat die erforderlichen Unterlagen bereit zu halten.

§ 10 Inkrafttreten und Allgemeine Hinweise

Die Modernisierungsrichtlinie tritt am 01.12.2010 in Kraft.

(Die erforderliche Abstimmung dieser Richtlinie mit dem Ministeriums des Innern und für Sport (ISM) und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) ist erfolgt. Das ISM hat der Modernisierungsrichtlinie mit Schreiben vom 27.10.2010 und die ADD mit Schreiben vom 29.11.2010 zugestimmt.)

Anlagen
Anlage 1: Abgrenzung des festgelegten Erhaltungsgebiets
Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan

Anlage 1 der Modernisierungsrichtlinie

Abgrenzung des festgelegten Erhaltungsgebiets

M. 1 : 2000

Flur 35

Flur 50

Flur 35

Flur 36

Flur 35

Flur 36

Flur 36

Flur 3

Anlage 2 der Modernisierungsrichtlinie

Rahmenplan

modernisierungs-/instandsetzungsbedürftige Gebäude / Grundstücksflächen

M. 1 : 2000