

Vergaberichtlinie der Gemeinde Steinhagen

über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Profilierung und Standortaufwertung im Sanierungsgebiet „Ortskern Steinhagen“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Grundlage: Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 (siehe Auszug in Anhang 1)

1. Fördergrundsätze und Förderzweck

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Steinhagen“ sollen gemäß Ziffer 11. 2 der Förderrichtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 Mehraufwendungen für Maßnahmen der Profilierung und Standortaufwertung über Zuwendungen des Bundes, des Landes und Eigenmittel der Gemeinde Steinhagen finanziell gefördert werden (vgl. Anhang 1).

Ziel der Richtlinie ist die Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen zur Verbesserung des Erscheinungsbilds des Ortskerns und die dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse im Sanierungsgebiet.

2. Rechtsanspruch

Ein Anspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Die Gemeinde Steinhagen entscheidet über Anträge aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuwendungen.

3. Fördergegenstände

Fördergegenstände nach diesen Richtlinien sind folgende Maßnahmen (inkl. notwendiger Planungsleistungen):

- Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudeaußenfassaden, einschließlich des Austausches von Schaufensteranlagen, sonstiger Türen und Fenster sowie notwendiger vorbereitender Maßnahmen, wie der Entfernung von Baumaterialien, Bauteilen und zwingend erforderlicher fachlicher Planung, Beratung und Betreuung;

- Erneuerung von öffentlich sichtbaren Dachflächen inkl. ökologisch wertvoller Begrünung;
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern;
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren Hofflächen, auch in Verbindung mit dem Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen wie z. B. Garagen, Schuppen und Mauern;
- Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden;
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von nicht-öffentlichen Grün- und Gartenflächen.
- Besonderer städtebaulicher oder denkmalbedingter Mehraufwand bei Neubauten.

Die gleichzeitige Förderung mehrerer Einzelmaßnahmen ist zulässig.

4. Fördervoraussetzungen

Eine Förderung nach dieser Richtlinie erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- 4.1 Die Standortaufwertungsmaßnahme liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinhagen“ (vgl. Anhang 2).
- 4.2 Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung der Lage, der Vornutzung und des Zustandes des/der Gebäude/s dem Förderzweck.
- 4.3 Alle für die Standortaufwertungsmaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor.
- 4.4 Bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen (z. B. Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt.
- 4.5 Die Förderung einer Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- 4.6 Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung sind hinsichtlich des zu erreichenden Wärmedurchgangskoeffizienten (Nachweis für das jeweilige Bauteil oder Gebäude) zu prüfen. Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) sind zu berücksichtigen.
- 4.7 Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller bzw. – bei einer Zuschusshöhe von bis zu 5.000,00 EUR – der Erlass eines Förderbescheids durch die Gemeinde. Bei Durchführung der Maßnahme sind die im Förderbescheid oder dem städtebaulichen Vertrag genannten Auflagen sowie die allgemeinen gesetzlichen – insbesondere auch die vergabe-, abgabe-, arbeits-, und sozialrechtlichen – Bestimmungen zu berücksichtigen.
- 4.8 Es werden alle am Gebäude und auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag bzw. gemäß dem Förderbescheid durchgeführt.

- 4.9 Eine Förderung ist nur für dauerhaft unrentierliche (nicht refinanzierbare) Maßnahmen möglich. Bei nach § 559 BGB auf die Miete umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen, z. B. energetische Modernisierung im Sinne des § 555 b BGB, muss eine Prüfung der Refinanzierbarkeit erfolgen. Die umlegbaren Kosten müssen jedoch tatsächlich am Markt erzielbar sein. Andernfalls ist eine Förderung nach dieser Richtlinie möglich. Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB, z. B. Schönheitsarbeiten, sind nicht umlage- und somit förderfähig. Dies gilt auch analog für selbstnutzende Eigentümer.
- 4.10 Die neu gestalteten Bereiche werden während der Zweckbindungsfrist gemäß Ziffer 9 in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten (Instandhaltungsverpflichtung).

5. Förderausschluss

Nicht förderfähig sind Ausgaben für folgende Maßnahmen:

- 5.1 Maßnahmen, mit deren Durchführung vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags bzw. vor der Erteilung des Förderbescheids bereits begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Bauvertrags, nicht jedoch die Beauftragung mit Planungsarbeiten.
- 5.2 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken, die außerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Steinhagen“ liegen.
- 5.3 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden (z. B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung).
- 5.4 Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.5 Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z. B. Dämmung von Fassaden oder Dächern, Austausch von Fenstern) und die Voraussetzungen eines anderen Fördergebers (z. B. KfW) erfüllen. In diesem Fall sind diese Förderprogramme zu nutzen.
- 5.6 Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bereits mit Städtebaufördermitteln instand gesetzt und/oder modernisiert wurde.
- 5.7 Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach diesen Richtlinien sichergestellt ist, beispielsweise wenn sie aufgrund von privatrechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen.
- 5.8 Maßnahmen auf Grundstücken, die in öffentlichem Eigentum stehen.
- 5.9 Neuinstallationen oder der Austausch von Markisen, einzelne Reparatur- oder Pflanzarbeiten, Änderungen an bzw. Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Einrichtung von Stellplätzen und Carports, die Errichtung von Wintergärten, Kosten für Bau- und Gartengeräte, ortsfremde gärtnerische Anlagen sowie aufwendige Gestaltungselemente (z. B. Skulpturen, Wasserspiele).

- 5.10 Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.11 Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, auch die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit Neubauten.
- 5.12 Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, ausgenommen der durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Sachkosten.

6. Art, Form und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Förderung wird als Projektförderung in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt.
- 6.2 Förderfähig sind Ausgaben für die in Ziffer 3 genannten Maßnahmen bis zu einer Höhe von maximal 60,00 EUR pro m² umgestalteter Fläche. Hiervon beträgt der Zuschuss 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal 30,00 EUR pro m² umgestalteter Fläche.
- 6.3 Der öffentliche Zuschuss beträgt jeweils maximal 50 % der förderfähigen Kosten und ist begrenzt auf
- 8.000,00 EUR bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden;
 - 5.000,00 EUR bei Maßnahmen an Dächern;
 - 5.000,00 EUR bei Maßnahmen an Einfriedungen und Stützmauern;
 - 5.000,00 EUR bei Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen.
- 6.4 Eine Förderung oberhalb der vorstehenden Wertgrenzen ist möglich, wenn die Durchführung einer Standortaufwertungsmaßnahme im besonderen Interesse der Gemeinde Steinhagen liegt. Jedoch soll auch bei Vorliegen eines besonderen städtebaulichen Interesses die Gesamtförderung auf einem Grundstück den Höchstbetrag von 10.000,00 EUR nicht überschreiten. In diesem Falle sind die Zuschüsse für die einzelnen Fördergegenstände anteilig zu reduzieren.

7. Flächenberechnung

- 7.1 Bei der Flächenberechnung von Außenwänden und Dächern sind die Vorgaben der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C) zu berücksichtigen. Demnach sind Fassadenöffnungen, Dacheinschnitte usw. unter 2,5 m² Einzelgröße nicht vom Flächenmaß abzuziehen. Die Flächenberechnung von Einfriedungen und Stützmauern erfolgt durch Multiplikation der Länge und der jeweiligen Höhe der Anlage. Aufsicht und Vorsprünge werden hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Flächenermittlung im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Betracht.
- 7.2 Bei der Flächenberechnung für die Erneuerung von Dächern sind die äußeren Abmessungen der jeweiligen Dachfläche maßgeblich.
- 7.3 Bei der Flächenberechnung für den Rückbau untergeordneter Nebengebäude und Mauern wird die Grundfläche der jeweils baulichen Anlage zugrunde gelegt.

8. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können folgende natürliche und juristische Personen des privaten Rechts sein:

- Eigentümer
- Erbbauberechtigte
- Personen mit einer eigentümergeleichen Rechtsstellung, durch die die Einhaltung der Zweckbindung sichergestellt ist.

9. Zweckbindung

Die Zweckbindung beträgt zehn Jahre ab Auszahlung des Zuschusses. Während dieses Zeitraumes haben die Zuwendungsempfänger folgende Verpflichtungen:

- 9.1 Durch die Förderung erreichte Zustand der Flächen und Gebäude ist zu erhalten.
- 9.2 Die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstige Unterlagen sind aufzubewahren.
- 9.3 Den zuständigen Bediensteten der Gemeinde, der Bezirksregierung Detmold sowie des Rechnungsprüfungsamtes ist bei Bedarf Auskunft über die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu erteilen
- 9.4 Die unter Ziffer 9.1 bis 9.3 aufgeführten Verpflichtungen sind an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

10. Verfahren

- 10.1 Förderanträge nach dieser Richtlinie sind schriftlich an die Gemeinde Steinhagen zu stellen. Bei der Antragsbearbeitung richtet sich die Reihenfolge nach dem Eingangsdatum; Entscheidungen erfolgen in der Reihenfolge, in der Entscheidungsreife eintritt. Die Festsetzung des Förderbetrages erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Baukostenermittlung, die mit Einreichung des Förderantrages vorzulegen ist. Je Gewerk sind drei vergleichbare Angebote von verschiedenen Unternehmen, inklusive Angabe der Flächenmaße, bei der Gemeinde einzureichen.
- 10.2 Über die Gewährung des Zuschusses entscheidet im Rahmen dieser Richtlinie die Gemeindeverwaltung.
- 10.3 Die Fördermittel werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder schriftlichen Förderbescheid unter Beachtung der erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen den Zuwendungsempfängern gewährt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeindeverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt grundsätzlich nicht.

- 10.4 Auf Antrag kann die Gemeindeverwaltung dem Beginn einer Maßnahme vor dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung eines Förderbescheids zustimmen. Ein Anspruch auf Fördermittelgewährung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 10.5 Der Zuwendungsempfänger hat der Gemeindeverwaltung bzw. deren Beauftragten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderten Standortaufwertungsmaßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.
- 10.6 Der Zuwendungsempfänger hat der Gemeindeverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Originalbelegen) nachzuweisen. Ermäßigen sich nach der Bewilligung bzw. nach Abschluss des Vertrages die zugrunde gelegten förderfähigen Kosten, so ermäßigt sich die Zuwendung. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung ist ausgeschlossen.
- 10.7 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Prüfung der Kostennachweise. Zwischenzahlungen nach Baufortschritt sollen nur geleistet werden,
- wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt,
 - wenn eine Durchführung der Maßnahme andernfalls nicht möglich wäre,
 - wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung des Projekts gesichert ist.
- 10.8 Im Fall des Verstoßes gegen den städtebaulichen Vertrag bzw. den Förderbescheid oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden oder der städtebauliche Vertrag gekündigt werden. Dies gilt insbesondere auch bei Verstößen gegen die Zweckbindung innerhalb der Zehnjahresfrist. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Förderbescheids bzw. der Kündigung des städtebaulichen Vertrages zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Unwirksamkeit, Rücknahme und der Widerruf von Förderbescheiden sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Dem Letztempfänger der Fördermittel sind entweder per Bescheid oder durch städtebaulichen Vertrag die bei der Weitergabe von Zuwendungen an Dritte zu beachtenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 10.9 Im Übrigen führt die Gemeindeverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.

11. Förderung von Modellmaßnahmen

Die Gemeinde Steinhagen behält sich vor, besondere Modellmaßnahmen im Rahmen ihrer haushaltsmäßig zur Verfügung stehenden Finanzmittel zu fördern, auch wenn die Voraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht erfüllt sind.

12. Ausnahmeregelung

Ausnahmen von den Regelungen dieser Richtlinie sind im begründeten Einzelfall möglich. Hierüber entscheidet der zuständige Ausschuss der Gemeinde Steinhagen.

13. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung in Kraft.

Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen (Auszug)

11.2 Profilierung und Standortaufwertung

- (1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsigelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern Steinhagen“

