

Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungs- programms Bochum



Einzelrichtlinie

**Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des
Kommunalen Modernisierungsprogramms Bochum**

Präambel	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe	4
§ 2 Gegenstand und Höhe der Förderung	4
§ 3 Bewilligungsvoraussetzungen	6
§ 4 Kumulation	7
§ 5 Antragsverfahren	7
§ 6 Bewilligungsverfahren	8
§ 7 Verwendungsnachweis	8
§ 8 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung	8
§ 9 Abweichung von dieser Richtlinie	9
§ 10 In Kraft treten	9
Anlage	9

Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungs- programms Bochum

In der Fassung vom 16.12.2021



Präambel

Das Handlungskonzept Wohnen Bochum hat offenbart, dass das Wohnraumangebot in Bochum vielfach nicht mehr den modernen Anforderungen entspricht. Die Stadt Bochum eröffnet der Zielgruppe der privaten Klein- und Einzeleigentümer*innen mit dem Kommunalen Modernisierungsprogramm eine ganzheitliche Beratung zur Modernisierung ihrer Immobilie bzw. Wohnung und gewährt für ausgewählte Maßnahmen einen Zuschuss. Auf diese Weise wird ein aktiver Beitrag für eine nachhaltige Bestandsentwicklung in Bochum geleistet.

Das Kommunale Modernisierungsprogramm hat folgende Zielsetzungen:

- Zeitgemäßen und für viele Zielgruppen nutzbaren Wohnraum sichern
- Zusätzlichen Wohnraum schaffen
- Klimaangepasste Bestandsentwicklung durch Entsiegelung und Begrünung befördern
- CO₂-Ausstoß im Gebäudebestand verringern
- Gebäudefassaden gestalterisch optimieren

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Stadt Bochum entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe

1. Das Kommunale Modernisierungsprogramm wird ab Inkrafttreten der Richtlinie zunächst 24 Monate lang in einem Pilotgebiet umgesetzt. Der Geltungsbereich dieses Pilotgebietes ist in der Anlage ‚Fördergebiet für Pilotphase‘ dargestellt.
2. Antragsberechtigt sind Eigentümer*innen von Wohnungen und Gebäuden, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Dies umfasst Erbgemeinschaften und Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) ebenso wie Erbbauberechtigte.
3. Weitere Voraussetzung für die Antragsberechtigung ist ein geringer Immobilien- bzw. Wohnungsbestand in Bochum. Unter ‚gering‘ wird hier in der Regel der Besitz von nicht mehr als 30 Wohnungen auf Bochumer Stadtgebiet verstanden.

§ 2 Gegenstand und Höhe der Förderung

1. Die Stadt Bochum fördert Modernisierung, Umbau und Aufstockung innerhalb des in der Anlage dargestellten Geltungsbereiches und entsprechend der im Folgenden benannten Maßnahmen an Wohngebäuden sowie an Wohn- und Geschäftshäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten. Die Umsetzung des Programms koordiniert ein/e von der Stadt Bochum beauftragte/r Modernisierungsberater*in.

2. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms vorrangig förderfähig:
 - Grundrissänderungen, die zu einer wesentlichen Steigerung des Wohnwerts führen
 - Abbau von Barrieren
 - Einbau von Wärmepumpen-Anlagen, Förderung in Höhe von 50 %
 - Einbau von Fernwärme, Förderung in Höhe von 50 %
 - Solarthermie-Anlagen, Förderung in Höhe von 50 %
 - Einbau von Gas-Heizungen, Förderung in Höhe und Gestalt der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
 - Einbau von Biomasse-Anlagen, Förderung in Höhe und Gestalt der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
 - Dämmmaßnahmen unter Ausschluss erdölbasierter Dämmstoffe
 - Austausch von Fenstern
 - Herstellung attraktiver Freisitze (Balkone und (Dach-)Terrassen)
 - Dachgeschossausbauten mit attraktiven Freisitzen („Dacheinschnitte“/-terrassen), sofern dadurch mindestens eine neue abgeschlossene Wohneinheit entsteht
 - Aufstockung in ansonsten geschlossenen Bebauungen, sofern diese mit Gründach realisiert werden und dadurch mindestens eine neue abgeschlossene Wohneinheit entsteht
 - Herstellung von Gründächern und Grünfassaden
 - Entsiegelung und Rückbau von versiegelten Flächen sowie ökologische Aufwertung von Vorgärten und Hofflächen
 - Herstellung von eingehausten Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren etc.
 - Umbauten für Umnutzungen nicht mehr marktgängiger gewerblich genutzter Erdgeschosse zu Wohnzwecken
 - Beseitigung störender Fassadenelemente und Werbeanlagen
 - Fassadenanstrich/-gestaltung, sofern daraus eine gestalterische Aufwertung resultiert
3. Weitere, nicht in der Aufzählung enthaltene Maßnahmen können als nachrangig förderfähig anerkannt werden. Voraussetzung dafür ist ein zu erwartender substanzieller Beitrag zu mindestens einer der in der Präambel genannten Zielsetzungen. Die Entscheidung obliegt der Stadt Bochum in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater*in.
4. Der Fördersatz beträgt grundsätzlich 25 Prozent der förderfähigen Kosten.
5. Planungs- und Nebenkosten werden mit 25 Prozent der Honorarkosten bis maximal 5.000 € bezuschusst. Voraussetzung für eine Förderung von Planungs- und Nebenkosten ist die Antragstellung für eine entsprechende Maßnahmenumsetzung.

6. Der Höchstbetrag der Förderung beträgt 50.000 € je Antragsteller*in und Jahr, der Mindestbetrag der Förderung 500 € je Antragsteller*in und Jahr (die Gesamtkosten der vorgesehenen förderfähigen Maßnahmen müssen sich auf mindestens 2.000 € belaufen). Der Höchstbetrag umfasst eventuelle Planungs- und Nebenkosten.

§ 3 Bewilligungsvoraussetzungen

1. Das Gebäude muss mehr als zwei Wohneinheiten beinhalten.
2. Das Gebäude muss älter als 10 Jahre sein.
3. Erforderliche Zustimmungen/Genehmigungen müssen vor Antragstellung eingeholt werden.
4. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in seiner jeweils gültigen Fassung werden eingehalten oder es wurde eine Ausnahme bescheinigt.
5. Bei der Planung von Maßnahmen am Äußeren des Gebäudes bzw. im Außenraum ist eine ergänzende Abstimmung zu stadtgestalterischen Aspekten mit dem/der Modernisierungsberater*in erforderlich.
6. Die bewilligten Maßnahmen müssen durch Fachfirmen ausgeführt werden. Im begründeten Einzelfall kann der/die Antragsteller*in eine Ausführung in Eigenleistung beantragen. Die Entscheidung obliegt der Stadt Bochum in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater*in.
7. Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind nur dann förderfähig, wenn der neu geschaffene Wohnraum über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nicht selbst genutzt, sondern vermietet wird.
8. Mit den Zuschüssen aus dem Kommunalen Modernisierungsprogramm gedeckte Kosten dürfen nicht mietwirksam umgelegt werden.
9. Der/die Antragsteller*in muss über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren die Erhaltung und Pflege der neu hergerichteten Fläche(n) bzw. Installation(en) sicherstellen.
10. Eine Förderung ist prinzipiell ausgeschlossen, wenn
 - mit der Umsetzung von Maßnahmen vor Vorlage des Modernisierungsbescheids bzw. vor schriftlichem Bescheid eines förderungsschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns begonnen wird (siehe auch § 6).
 - einer Maßnahme planungs-, bau- oder denkmalschutzrechtliche Belange entgegenstehen.
 - ein Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und der/die Verfügungsberechtigte*n nicht bereit ist/sind, diese Missstände zu beseitigen.
 - nicht zugelassene und/oder bedenkliche Materialien/Stoffe zum Zwecke von Modernisierung, Umbau oder Aufstockung eingesetzt werden.

§ 4 Kumulation

1. Die Kombination mit anderen Förder- und Zuschussprogrammen ist dann möglich, wenn diese es grundsätzlich zulassen und wenn insgesamt maximal 50 Prozent der Gesamtkosten der vorgesehenen förderfähigen Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Dies umfasst alle Arten von Zuschüssen und Zuwendungen öffentlicher Zuwendungsgeber im Sinne nicht zurückzuführender Geldleistungen. Im Antrag ist anzugeben, ob die Inanspruchnahme anderer öffentlicher Fördermittel vorgesehen ist.
2. In räumlichen Bereichen innerhalb der Fördergebietskulisse, welche im Rahmen eines Hof- und Fassadenprogramms gefördert werden, ist eine Förderung der folgenden Maßnahmen aus Mitteln des Kommunalen Modernisierungsprogramms nicht möglich:
 - Herstellung von Gründächern und Grünfassaden
 - Entsiegelung und Rückbau von versiegelten Flächen sowie ökologische Aufwertung von Vorgärten und Hofflächen
 - Herstellung von eingehausten Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren etc.
 - Beseitigung störender Fassadenelemente und Werbeanlagen
 - Fassadenanstrich/-gestaltung, sofern daraus eine gestalterische Aufwertung resultiert

Die betreffenden Bereiche sind in der Anlage entsprechend gekennzeichnet.

§ 5 Antragsverfahren

1. Antragsberechtigte nehmen eine kostenfreie Modernisierungsberatung durch den/die von der Stadt Bochum beauftragte/n Modernisierungsberater*in in Anspruch. Darin werden die Gestaltungsziele und die bautechnischen Erfordernisse ermittelt und zusammen mit den erforderlichen weiteren Schritten schriftlich fixiert. Der/die Modernisierungsberater*in klärt einzelfallbezogen über gegebenenfalls bestehende alternative Fördermöglichkeiten und die jeweils geltenden Bedingungen auf.
2. Aufbauend darauf erfolgt die Antragstellung, bei welcher der/die Modernisierungsberater*in bei Bedarf ebenfalls unterstützt. Diesem/dieser sind mit dem Antrag gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen sowie pro Maßnahme mindestens ein Angebot einer ausführenden Fachfirma mit Aufmaß einzureichen. Abhängig vom Kostenumfang der geplanten Maßnahmen kann der/die Modernisierungsberater*in die Einholung weiterer (vergleichbarer) Angebote von Fachfirmen einfordern.

§ 6 Bewilligungsverfahren

1. Der Antrag wird durch den/die Modernisierungsberater*in geprüft, bei Bedarf auch in Rücksprache mit den relevanten Bewilligungsstellen der Stadt Bochum. Ist das Prüfergebnis positiv, wird ein Modernisierungsbescheid erteilt, in dem die geförderten Maßnahmen und eventuelle Auflagen hinreichend genau beschrieben sind und die Höhe des Zuschusses festgesetzt ist. Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen.
2. Erst wenn dem/der Antragsteller*in der Modernisierungsbescheid vorliegt, darf mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden. Im begründeten Einzelfall kann der/die Antragsteller*in einen förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn beantragen. Die Entscheidung obliegt der Stadt Bochum in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater*in.
3. Die im Modernisierungsbescheid fixierten Maßnahmen sind in der Regel innerhalb von 12 Monaten umzusetzen. Die jeweils geltenden Fristen werden im Bescheid ausgewiesen. Im Ausnahmefall kann auf schriftlichen Antrag eine Fristverlängerung gewährt werden. Die Entscheidung obliegt der Stadt Bochum in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater*in.

§ 7 Verwendungsnachweis

1. Für die Auszahlung von Fördermitteln sind entsprechende Verwendungsnachweise erforderlich. Diese sind dem/der Modernisierungsberater*in inklusive der Originalrechnungen, Zahlungsbelege und Bildnachweise spätestens drei Monate nach Abschluss der Umsetzung der bewilligten Maßnahmen gesammelt einzureichen.
2. Der/die Modernisierungsberater*in prüft die eingereichten Verwendungsnachweise. Die Stadt Bochum und der/die Modernisierungsberater*in haben das Recht, vor Auszahlung von Fördermitteln die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen vor Ort zu überprüfen. Ggf. vorliegende Mängel sind auf eigene Kosten nachzubessern.
3. Nach positiver Prüfung wird der Zuschuss an den/die Antragsteller/in ausgezahlt. Reduzieren sich die Kosten gegenüber den im Modernisierungsbescheid angegebenen, so kann sich der Zuschuss anteilig verringern.

§ 8 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung

1. Der Zuschuss ist unverzüglich zu erstatten, wenn der Modernisierungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht (insbesondere §§ 48, 49 und 49 a VwVfG NW) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird.

2. Der Erstattungsanspruch wird insbesondere festgestellt und geltend gemacht, wenn
 - eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
 - der Zuschuss durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
 - der Zuschuss nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.
3. Der zu erstattende Betrag ist vom Eintritt der Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes an mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn die begünstigte Person die Umstände, die zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Behörde festgesetzten Frist leistet.

§ 9 Abweichung von dieser Richtlinie

Die Stadt Bochum behält sich vor, aufgrund spezieller Rahmenbedingungen gegebenenfalls abweichende Einzelfallentscheidungen zu treffen.

§ 10 In Kraft treten

Die Förderrichtlinie ist zum 01.10.2020 in Kraft getreten und am 16.12.2021 modifiziert worden.

Anlage

Fördergebiet Pilotphase in der Fassung vom 16.12.2021

Pilotphase „Kommunales Modernisierungsprogramm“:

- Bisheriges Pilotgebiet
- Ausweitung ab 4. Quartal 2021 (Sofort-Maßnahme)
- geplante Ausweitung 1. bis 3. Quartal 2022
- Stadterneuerungsgebiet

