

Förderrichtlinie

Kommunale Sonderförderung für den Erwerb modernisierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser durch Selbstnutzende

1. Allgemeines

Die Stadt Gelsenkirchen fördert mit dieser Richtlinie den Erwerb von bebauten Grundstücken mit modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern (MFH) zum Zwecke der Modernisierung und Selbstnutzung.

Die Förderung hat folgende Zielsetzungen:

- Zeitgemäße und nachhaltige Bestandsentwicklung des vorhandenen Wohnraumbereiches,
- Entgegenwirken der Abwanderung durch finanzielle Unterstützung von Selbstnutzenden,
- Lenkung der Nachfrage auf MFH mit mind. zwei Wohneinheiten,
- Modernisierung von MFH,
- Unterstützung des privaten Engagements zur Aufwertung der Wohnquartiere.

2. Fördergegenstand

Gefördert wird der Erwerb von bebauten Grundstücken mit MFH, die bezogen auf die Anzahl der Nutzungseinheiten überwiegend dem Wohnen dienen und mindestens zwei Wohneinheiten aufweisen. Die Förderung erfolgt, wenn im Anschluss an den Erwerb eine umfassende Modernisierung der Immobilie gemäß Ziffer 5.5 dieser Förderrichtlinie durchgeführt wurde und mindestens eine der Wohneinheiten für mindestens fünf Jahre durch die antragstellende Person selbst genutzt wird.

3. Geltungsbereich

Die Förderrichtlinie gilt für das Stadtgebiet der Stadt Gelsenkirchen.

4. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt rückwirkend nach Grundbuchumschreibung und abgeschlossener Modernisierung als Pauschale in Höhe von 25.000,00 € je bebautem Grundstück mit MFH. Der Förderbetrag kann nachträglich nicht erhöht werden.

Eine Kombination der Förderung nach dieser Richtlinie mit einer Förderung nach der Städtebauförderung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) ist ausgeschlossen.

5. Förderbedingungen

- 5.1** Antragsberechtigt sind alle natürlichen Personen. Bei nicht geschäftsfähigen Personen (z. B. nicht volljährige Personen) erfolgt der Antrag über eine vertretungsberechtigte Person.
- 5.2** Antragstellende Personen sind nachweislich zukünftige Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grundstücks mit aufstehender Immobilie oder zukünftige Erbbauberechtigte der aufstehenden Immobilie. Dabei ist es möglich, Eigentümergemeinschaften

zu bilden. Bei aufgeteilten Grundstücken nach WEG muss das gesamte Grundstück mit allen Wohneinheiten erworben werden. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages oder des notariellen Erbbaurechtsvertrages. Alternativ kann ein Vorvertrag vorgelegt werden, mit dem sich der aktuelle Eigentümer gegenüber der antragstellenden Person verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 6 Monaten ab Unterzeichnung des Vorvertrages an die antragstellende Person per notariellen Kaufvertrag rechtsverbindlich zu veräußern. Dabei verpflichtet sich die verkaufende Person zusätzlich, das Grundstück für diesen Zeitraum nicht anderweitig an Dritte zu veräußern.

5.3 Es handelt sich bei dem aufstehenden Gebäude um ein MFH, das bezogen auf die Anzahl der Nutzungseinheiten überwiegend dem Wohnen dient und über mindestens zwei Wohneinheiten verfügt.

5.4 Das MFH ist zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre.

5.5 Die Erteilung des Fördermittelbescheides ist verbunden mit der Auflage zur umfassenden Modernisierung des aufstehenden Gebäudes. Als umfassende Modernisierung gelten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von mindestens 75.000,00 € (Brutto), die im Rahmen der jeweils aktuell gültigen Richtlinie

- zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsförderung – RL Mod.) **oder**
- der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit Begleitung einer Energieeffizienzexpertin bzw. eines Energieeffizienzexperten (EEE) **oder**
- unter Beauftragung/ Begleitung einer/ eines EEE oder einer Architektin bzw. eines Architekten (ohne oder mit nur teilweiser Inanspruchnahme von RL Mod. oder BEG-Förderung; als förderfähig gelten die in der RL Mod. bzw. BEG genannten Maßnahmen)

durchgeführt und nachgewiesen werden.

5.6 Das geltende Mietrecht ist einzuhalten.

5.7 Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit Auszahlungsdatum des gewährten Zuschusses. Es gelten die nachfolgenden Punkte a) bis d):

- a) Mindestens eine Wohneinheit wird nach Nachweis der Fertigstellung der Modernisierung über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch die antragstellende Person als Erstwohnsitz selbst genutzt. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage der Meldebestätigung.
- b) Das Grundstück bleibt nach Nachweis der Fertigstellung der Modernisierung für mindestens fünf Jahre im Eigentum der antragstellenden Person.
- c) Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind nach Nachweis der Fertigstellung der Modernisierung über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zu unterlassen.
- d) Der Erhalt und die Pflege des Gebäudes sind nach erfolgter Modernisierung über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren sicherzustellen.

Auf Aufforderung der Stadt sind Nachweise über das Einhalten der Auflagen während der Zweckbindungsfrist zu erbringen.

- 5.8 Das Grundstück liegt im Geltungsbereich dieser Richtlinie.
- 5.9 Die Nutzung und der Ausbau des Gebäudes nach Fertigstellung der Modernisierung müssen der gültigen Baugenehmigung entsprechen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen keine planungs-, denkmal-, bauordnungs- oder ortsrechtlichen Bestimmungen verletzt werden.
- 5.10 Das Gebäude muss nach Fertigstellung der Modernisierung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

6. Antragsverfahren

Der Antrag kann ausschließlich per E-Mail (modernisierung@gelsenkirchen.de) bei der Stadt Gelsenkirchen eingereicht werden. Anträge können jederzeit eingereicht werden.

Bei Beantragung ist das entsprechende Antragsformular zu verwenden. Das Formular ist bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung (Goldbergstraße 12, 45894 Gelsenkirchen) und auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen unter (https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Bauen_und_Wohnen/Wohnraumfoerderung/Sonderfoerderung_Erwerb_Mehrfamilienhaeuser.aspx) erhältlich.

Bei Miteigentümerinnen/Miteigentümern muss ein gemeinsamer Antrag mit der Unterschrift aller Eigentümerinnen/Eigentümer eingereicht werden.

Bei Antragstellung einzureichende Unterlagen und Nachweise

- a) Ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular
- b) Modernisierungs- und Nutzungskonzept: Kurze schriftliche Erläuterung und/oder zeichnerische Darstellung (Plan) der geplanten baulichen Maßnahmen und zukünftigen Nutzung des Gebäudes.
- c) Zeit- und Kostenplan: Qualifizierte Kostenermittlung mit einer Auflistung der geplanten baulichen Maßnahmen (unterteilt nach Gewerken, z.B. DIN 276) oder durch Vorlage entsprechender Kostenvorschläge von Fachfirmen, die Gesamtkosten in Höhe von mindestens 75.000,00 € abbilden sowie ein Zeitplan zur Durchführung der baulichen Maßnahmen.
- d) Nachweis der Verfügungsbefugnis über das Grundstück mit bebautem MFH oder des aufstehenden Gebäudes bei Erbbaurecht (Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag oder Vorvertrag zum Erwerb).
- e) Fotografische Dokumentation des Gebäudes vor Maßnahmenbeginn.

Im Bedarfsfall behält sich das Referat Stadtplanung der Stadt Gelsenkirchen die Anforderung weiterer Detailunterlagen vor.

7. Vergabe der Fördermittel

Die Bewilligung oder Ablehnung erfolgt als schriftlicher Bescheid. Dieser enthält u.a. Angaben über die Höhe des Zuschusses, den Verwendungszweck, etwaige Nebenbestimmungen sowie die Art und Weise der Auszahlung.

Grundlage für die Förderzusage sind die verfügbaren Mittel. Solange Mittel zur Verfügung stehen, werden diese in Reihenfolge des Antragseingangs (ausschließlich per E-Mail) vergeben.

Bewilligte Mittel werden bis maximal drei Jahre nach der schriftlichen Förderzusage ausbezahlt. In begründeten Ausnahmefällen, kann die Frist um höchstens ein Jahr verlängert werden, sofern der Antragsteller die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Der Antrag auf Fristverlängerung ist formlos schriftlich oder per E-Mail bis maximal drei Monate vor Fristende einzureichen und nachvollziehbar zu begründen. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt kein Nachweis im Sinne der Ziffer 8 erfolgt sein, besteht kein Anspruch auf Förderung.

Die Auszahlung der bewilligten Förderung erfolgt grundsätzlich rückwirkend nach Abschluss der Modernisierung und nach Vorlage der Verwendungsnachweise (siehe Ziffer 8).

8. Nachweisverfahren/ Verwendungsnachweise

Erfolgt die Modernisierung unter Geltung der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ (Modernisierungsförderung – RL Mod.) oder der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ gelten die dort jeweils niedergelegten Nachweisverfahren in der jeweiligen Fassung.

- 8.1 Förderung im Rahmen der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ (Modernisierungsförderung – RL Mod.):
Einreichung der notwendigen Nachweise bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung auf Grundlage des Nachweisverfahrens zur RL Mod. Weitere Nachweise sind nicht zu erbringen.
- 8.2 Förderung im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) unter Beauftragung einer/eines EEE:
Einreichung des Festsetzungsbescheides des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie eines Nachweises über die erfolgte Auszahlung des Zuschusses durch die Bundeskasse Trier (z.B. Kontoauszug) bei der Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung.
- 8.3 Modernisierung, die (unter Beauftragung/ Begleitung einer/eines EEE oder einer Architektin bzw. eines Architekten) nicht oder nur teilweise mit Inanspruchnahme einer Förderung nach RL Mod. oder BEG durchgeführt wurde:
Einreichung der entsprechenden Rechnungen und Zahlungsnachweise sowie ein Nachweis zu den Ausgaben der umgesetzten Maßnahmen mittels tabellarischer Belegübersicht. Dabei sind die Ausgaben nach Art und in zeitlicher Reihenfolge getrennt aufzulisten und die tatsächlich realisierten Ausgaben anzugeben. Es erfolgt eine Prüfung und Abnahme durch die/den beauftragte/n EEE oder die beauftragte Architektin bzw. den beauftragten Architekten.

In allen Fällen ist dem Referat Stadtplanung der Stadt Gelsenkirchen ein Nachweis der Eigentumsumschreibung vorzulegen. Weiterhin ist innerhalb von vier Wochen nach erfolgter Modernisierung eine fotografische Dokumentation der umgesetzten baulichen Maßnahmen einzureichen.

Im Falle einer Abweichung der Nutzung gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung ist zudem innerhalb von vier Wochen nach erfolgter Modernisierung der Nachweis über die Baugenehmigung zu erbringen.

Mit Ablauf der fünfjährigen Zweckbindungsfrist sind eine fotografische Dokumentation des Erhaltungszustands, ein Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug) sowie ein Nachweis über den Wohnort (Meldebestätigung) vorzulegen.

9. Widerruf oder Rücknahme des Fördermittelbescheides sowie Rückförderung der Fördermittel

Der Fördermittelbescheid kann bei einem Verstoß gegen Bestimmungen dieser Richtlinie oder bei falschen Angaben im Antrag oder einer Missachtung von Nebenbestimmungen des Fördermittelbescheides jederzeit widerrufen oder zurückgenommen werden.

Ebenso kann der Fördermittelbescheid widerrufen werden, wenn Verwendungsnachweise nicht fristgerecht eingereicht werden. Bereits ausgezahlte Fördermittel können in diesen Fällen ganz oder anteilig zurückgefordert werden.

Die Rückforderung erfolgt mit einer jährlichen Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit drei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

10. Rechtsanspruch

Bei der Förderung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Gelsenkirchen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Stadt Gelsenkirchen entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel. Aus der Bewilligung einer Förderung lassen sich keine Ansprüche auf erneute Bewilligung eines weiteren Antrages gleichen oder ähnlichen Inhaltes ableiten.

11. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt mit dem Tage nach Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gelsenkirchen in Kraft.