

Verwaltungsvorschrift der Stadt Creglingen für das Wohnbauförderungsprogramm „Wohnraum schaffen“ vom 19.01.2021 geändert am 14.12.2021 (VwV-WRS)

1. Zuwendungsziel

Das Wohnbauförderungsprogramm der Stadt Creglingen hat zum Ziel, die Bevölkerungszahl kurzfristig zu stabilisieren und mittel- und langfristig zu einem leichten Bevölkerungsanstieg beizutragen.

Fast alle wichtigen staatlichen Finanzaufweisungen, ob Kindergartenförderung oder Schlüsselzuweisungen, erfolgen pro Kopf oder nach der Einwohnerzahl. Deshalb ist es im Interesse der Stadt Creglingen, die Ansiedlung von Einwohnern sowohl im Altbestandsbau, Neubau von Wohneinheiten und Mietwohnungen zu fördern.

2. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind:

- 2.1** Natürliche Personen und Personengesellschaften
- 2.2** juristische Personen des Privatrechts (z. B. Wohnungsbaugenossenschaften, gewerbliche Investoren)

3. Zuwendungsvoraussetzungen

3.1 Räumliche Abgrenzung

Zuwendungen werden gewährt für die in Nr. 4 aufgeführten Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet der Stadt Creglingen.

3.2 Zuwendungsvoraussetzung

Nach Beendigung der Maßnahme muss der Eigentümer oder ein Mieter für mindestens fünf Jahre die sanierte Immobilie mit Hauptwohnsitz nutzen. Für jedes nicht im Hauptwohnsitz benutzte Jahr erfolgt eine anteilige Kürzung der Zuwendung. Mieterwechsel bleiben unberührt. Der Antragsteller muss Eigentümer durch Nachweis im Grundbuch sein. Ist dies nicht der Fall, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Nr. 11 als Anlage zum Förderantrag zu stellen, über die der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung entscheidet.

3.3 Antragstellung

Voraussetzung für eine Förderung ist das Stellen eines Antrags bei der Stadtverwaltung Creglingen, Torstraße 2, 97993 Creglingen.

4. Zuwendungsfähige Maßnahmen

Die Ausgangssituation der einzelnen Antragsteller sowie die sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele sind vielfältig. Deshalb wird auf einen abschließenden Katalog der zuwendungsfähigen Maßnahmen verzichtet. Vielmehr ist es Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung, strukturelle Bedeutung, Auswirkung und Dringlichkeit der angemeldeten Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Finanzierbarkeit darzustellen und zu begründen.

Sie sollen zu einer ganzheitlichen und nachhaltigen Strukturverbesserung führen und einen Beitrag zur Innenentwicklung und Stärkung der Ortskerne leisten.

Die Förderung von Investitionen wird auf den Förderschwerpunkt „Wohnen“ festgelegt.

Der Förderschwerpunkt „Wohnen“ beinhaltet die Erhaltung und Stärkung des Ortskerns (siehe Nr. 8.3) der 13 Teilgemeinden insbesondere durch Umnutzung und Sanierung vorhandener Bausubstanz, Maßnahmen zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse (Generalsanierung), ortsbildgerechte Neubauten in Baulücken, Verbesserung des Wohnumfelds und die Neuordnung mit Baureifmachung von Grundstücken.

Im Förderschwerpunkt „Wohnen“ wird zwischen privaten Wohnbauvorhaben und wohnwirtschaftlichen Vorhaben (Unternehmensinvestition) unterschieden. Ein privates Wohnbauvorhaben, liegt immer dann vor, wenn neben den eigengenutzten Wohnungen (= durch den Antragsteller oder Verwandte ersten oder zweiten Grades) max. eine fremdgenutzte Wohneinheit vorhanden ist. Eine Unternehmensinvestition liegt hingegen immer dann vor, wenn das Bauvorhaben selbst eine fremdvermietete Wohnung betrifft oder neben der eigengenutzten Wohnung mehr als eine fremdgenutzte Wohnung vorhanden ist.

5. Nicht zuwendungsfähige Maßnahmen

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere:

- a. Die Umsatzsteuer (bei Vorsteuerabzugsberechtigten),
- b. Skonti und Rabatte,
- c. Unentgeltliche Leistungen Dritter,
- d. Eigenleistungen,
- e. die Grunderwerbskosten bzw. die Gebäudeerwerbskosten,
- f. Investitionen, die über Mietkauf finanziert werden,
- g. Maßnahmen mit zuwendungsfähigen Ausgaben unter 50.000 € (durch nachgewiesene tatsächliche Rechnungen)
- h. Neubaumaßnahmen in Baulücken eines Neubaugebiets, das nicht älter als 40 Jahre nach Beginn der Erschließung ist,
- i. Maßnahmen an Bestandsgebäuden, die nicht älter als 40 Jahre sind,
- j. Maßnahmen außerhalb des Ortskerns nach Nr. 8.3

- k. Maßnahmen, mit denen vor der Aufnahme in das Förderprogramm begonnen wurde. Bereits die Vergabe von Aufträge stellt einen Baubeginn dar. Der Erwerb eines Grundstücks und die Erteilung eines Auftrages zur Planung oder zur Bodenuntersuchung gelten nicht als Beginn des Projekts. Der Gemeinderat behält sich vor, Ausnahmen nach Nr. 11 durch öffentlichen Beschluss zulassen zu können. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

6. Höhe der Zuwendung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung im Wege der Anteils- oder Festbetragsfinanzierung in Form eines Zuschusses. Jährlich stehen dem Förderprogramm „Wohnraum schaffen“ die im Haushaltsplan vom Gemeinderat beschlossenen Mittel im städtischen Haushalt zur Verfügung.

Der Höchstbetrag je Projekt sind 30.000 €. Die individuelle Zuwendungshöhe je Projekt wird in den Gemeinderatssitzungen nach Nr. 10.4 entschieden. Zuwendungsfähig sind die durch den Verwendungsnachweis und die Originalrechnung nachgewiesenen Ausgaben.

Soweit das oben genannte Kontingent vor dem 01.12. eines Jahres ausgeschöpft wurde, wird der Antrag auf das neue Haushaltsjahr vorgetragen. Soweit das Kontingent hingegen zum Ende eines Jahres nicht vollständig ausgeschöpft wurde, können die Haushaltsansätze in die folgenden Jahre übertragen werden. Hierzu ist ein öffentlicher Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

7. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- 7.1** Für Bauten und bauliche Anlagen beträgt die Zweckbindungsfrist 5 Jahre ab Bauabnahme.
- 7.2** Die Förderung desselben Vorhabens mit Fördermitteln des Wohnbauförderungsprogramms „Wohnraum schaffen“ (WRS) und weiteren Wohnbauförderungen der Stadt Creglingen ist ausgeschlossen. Insbesondere die Kumulierung mit dem Kinderermäßigungszuschuss für den Bauplatzerwerb in Neubaugebieten ist unzulässig.
- 7.3** Die Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, richtige und wahrheitsgemäße Angaben in den Antragsunterlagen zu machen und auf die Förderung des Bundes oder Landes und andere Zuwendungsgeber hinzuweisen.
- 7.4** Bei Missachtung der Verwaltungsvorschrift, bei Angaben falscher Tatsachen, bei Verletzung der Zweckbindungsfrist und Verstößen gegen den Zuwendungsvertrag nach Nr. 10.5 sind die bisher ausgezahlten Zuschussbeträge vollständig zurückzubezahlen. Diese sind von dem Zuwendungsempfänger innerhalb 14 Tagen nach Erhalt der Aufforderung zu begleichen.

8. Begriffsdefinition

8.1 Neubaugelbiet

Hierbei handelt es sich um Gebiete, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, einer Ergänzungssatzung oder ähnlichen satzungsrechtlichen Grundlagen liegen.

8.2 Baulücke

Eine Baulücke stellt eine zwischen zwei bereits bestehenden Gebäuden liegende, zur Wohnbebauung baurechtlich geeignete Fläche dar.

8.3 Ortskern

Der Ortskern stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs dar. Der Gemeinderat behält sich vor, Ausnahmen nach Nr. 11 durch öffentlichen Beschluss zulassen zu können. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

9. Erforderliche Antragsunterlagen

Folgende Unterlagen sind für die Antragstellung erforderlich. Diese könne auf Homepage der Stadt Creglingen, Rubrik „Wirtschaft und Wohnen“ abgerufen werden:

- Formular WRS-2 (Datenschutzerklärung nur durchlesen)
- Formular WRS-4 (Projektbeschreibung Wohnen)
- Kostenschätzung für Hochbauten nach DIN 276
- Bilder vom Bestand
- Lageplan
- Baupläne
- Baugenehmigung, soweit bereits vorhanden

Zusätzlich bei Maßnahmen von Privatpersonen:

- Formular WRS-3 (Aufnahmeantrag Privatpersonen)

Zusätzlich bei Unternehmensinvestitionen:

- Formular WRS-5 (Aufnahmeantrag Unternehmensinvestition)
- Unternehmensbeschreibung des aktuellen Angebots (formlos)
- Entwicklungskonzept der Firma durch den Wohnbau

Die Stadt Creglingen behält sich vor, ggf. weitere Unterlagen von den Antragstellern verlangen zu können. Die Unterlagen sind einfach digital per E-Mail und in 2-facher Ausfertigung schriftlich bei der Stadt Creglingen einzureichen.

10. Verfahren

10.1 Programmausschreibung

Halbjährlich wird das Förderprogramm „Wohnraum schaffen“ der Stadt Creglingen gemeinsam mit den dazugehörigen Fördermodalitäten ausgeschrieben. Die Öffentlichkeit wird durch das Mitteilungsblatt, über Facebook, Instagram und die Homepage der Stadt Creglingen über die Ausschreibung informiert.

10.2 Antragsstellung

Die vollständigen Antragsunterlagen können jederzeit unterjährig bei der Stadtverwaltung Creglingen eingereicht werden.

Zuvor ist ein telefonisches oder persönliches Beratungsgespräch mit der Sachbearbeiterin/ dem Sachbearbeiter für das Förderprogramm „Wohnraum schaffen“ abzuhalten, um die Fördermodalitäten zu klären.

10.3 Prüfung der Anträge

Die Sachbearbeiterin/ der Sachbearbeiter für das Förderprogramm „Wohnraum schaffen“ prüft die Anträge auf Vollständigkeit und Richtigkeit und fordert ggf. Unterlagen nach.

10.4 Programmentscheidung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat der Stadt Creglingen berät und beschließt in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung in einem mindestens vierteljährlichen Turnus über die Aufnahme der eingegangenen Anträge in das Förderprogramm „Wohnraum schaffen“. Die Antragsteller können keinen Anspruch auf Aufnahme in das Förderprogramm geltend machen.

10.5 Bewilligung

Die Stadt Creglingen bewilligt den in das Förderprogramm aufgenommenen Antragstellern die entschiedene Förderhöhe durch Abschluss eines schriftlichen Zuwendungsvertrags. Bei dem als Anlage zu dieser Verwaltungsvorschrift vorliegenden Zuwendungsvertrag handelt es sich um ein nicht abschließendes Muster, das als Festlegung der Rahmenbedingungen dienen soll. Der Sachbearbeiter für das WRS-Förderprogramm kann den Zuwendungsvertrag und die dazugehörigen Anlagen und Formulare im Einvernehmen mit dem Bürgermeister ergänzen und Änderungen vornehmen.

10.6 Baubeginn

Der Baubeginn ist der Stadtverwaltung Creglingen schriftlich innerhalb von 14 Tagen nach Baubeginn anzuzeigen.

10.7 Verwendungsnachweis

Die Verwendung der Zuwendung ist der Stadtverwaltung Creglingen durch das für das Förderprogramm erforderliche Formular-6 und durch die Vorlage der Originalrechnungen nachzuweisen.

10.8 Bauabnahme

Der Antragsteller hat der Stadtverwaltung Creglingen den Bauabschluss innerhalb von 14 Tagen nach Baufertigstellung schriftlich anzuzeigen. Die zuständigen Sachbearbeiter der Stadtverwaltung Creglingen führen dann gemeinsam mit dem Antragsteller eine Bauabnahme durch. Diese wird mit Einwilligung in den entsprechenden Antragsformularen durch Bildmaterial festgehalten.

10.9 Auszahlungsverfahren

Nach der Prüfung des Verwendungsnachweises, der Bauabnahme gemäß Nr. 10.8 der Zuwendungsrichtlinien und dem Nachweis über die Nutzung des Investitionsorts als Hauptwohnsitz wird dem Antragsteller der bewilligte Zuschuss innerhalb 5 Jahren anteilig, jährlich zum Ende des auf die Bauabnahme folgenden Monats, nach jährlichem Nachweis über die Nutzung des Investitionsorts als Hauptwohnsitz ausbezahlt.

11. Ausnahmen

Die Stadt Creglingen kann Ausnahmen von der Verwaltungsvorschrift zulassen. Ausnahmen sind durch den Gemeinderat der Stadt Creglingen in öffentlicher Sitzung zu beschließen.

12. Schlussvorschriften

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 01.01.2022 in Kraft und tritt erst mit Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Creglingen über die Aufhebung des Förderprogramms „Wohnraum schaffen“ außer Kraft.

Anlage

Musterzuwendungsvertrag