

Beratung, Auskunft:

Ute Strehl  
Simone Friedrich

EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH  
Willy-Brandt-Ring 44  
47069 Duisburg

Fon: 0203 99429-13/-16  
E-Mail: [ustrehl@eg-du.de](mailto:ustrehl@eg-du.de)  
[sfriedrich@eg-du.de](mailto:sfriedrich@eg-du.de)

in Zusammenarbeit mit:

Stadt Duisburg - Amt für Soziales und Wohnen  
Nürnberger Haus  
Schwanenstraße 5-7  
47051 Duisburg

Fon: 0203 293-2463  
E-Mail: [j.kaempken@stadt-duisburg.de](mailto:j.kaempken@stadt-duisburg.de)

Info: [www.duisburg.de](http://www.duisburg.de) [www.gruenguertel-nord.de](http://www.gruenguertel-nord.de)

EG DU Mediendesign, Mai 2009

Aufwertung von Wohnungen

# Richtlinien der Stadt Duisburg

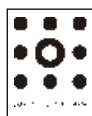
über die Gewährung von Zuwendungen  
zur Aufwertung von Wohnungen für das  
Sanierungsgebiet Duisburg-Bruckhausen

Mit finanzieller Unterstützung durch:



EUROPÄISCHE UNION

Ministerium für  
Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**EG·DU**  
Entwicklungsgesellschaft  
Duisburg mbH

**DUISBURG**  
am Rhein

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 10.12.2007 die Durchführung des Sanierungsverfahrens Duisburg-Nord in Bruckhausen und im Bereich Beeck (Arnold-Overbeck-Straße) im Rahmen des Projekts Grüngürtel Duisburg-Nord beschlossen.

Ziele der Sanierungsmaßnahme im Ortsteil Bruckhausen sind die Entzerrung der Industrienahtlage durch die Gestaltung eines Grüngürtels sowie die maßgebliche Beseitigung städtebaulicher Missstände, um die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner im verbleibenden Ortsteil zu verbessern.

Zur Realisierung der Sanierungsziele ist in Teilen des Sanierungsgebietes der Rückbau der dort vorhandenen Wohngebäude erforderlich.

Betroffene Mieter und Eigentümer von Bruckhausen, die im Ortsteil verbleiben wollen, sollen adäquate Wohnungsangebote innerhalb des verbleibenden Ortsteils Bruckhausen erhalten.

Der Bedarf soll durch Aktivierung zurzeit leer stehenden Wohnraums oder durch Umnutzung im zu erhaltenden Immobilienbestand gedeckt werden.

Die Wohnungen sollen im Rahmen des Sozialplans des Sanierungsverfahrens durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen auf einen angemessenen Standard gebracht und damit nachhaltig vermietbar werden. Hierdurch wird zur Verbesserung des Ortsbildes und der Ortsteilstrukturen beigetragen.

Anmerkung: In diesen Richtlinien werden wegen der besseren Lesbarkeit des Textes geschlechtsneutrale Formulierungen oder die jeweils männliche Schreibweise verwendet.  
Selbstverständlich sind bei letzterer immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

## 1. Zuwendungszweck

- 1.1 Die Stadt gewährt im Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel Zuwendungen für Maßnahmen zur Aufwertung der Innenbereiche von Objekten nach Maßgabe dieser Richtlinien.
- 1.2 Die Stadt entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen besteht nicht.

## 2. Fördervoraussetzung

- 2.1 Die Maßnahmen werden nur gefördert, wenn das Objekt im Geltungsbereich der Zonen 1, 2 oder 3 des Ortsteils Duisburg-Bruckhausen liegt.

Es sollen vorrangig folgende Rangfolgen berücksichtigt werden:

### 1. Priorität – Förderbereich Zone 1

Bayreuther Str. 18 – 38  
Dieselstr. 12a, 27 und 29  
Edithstr. 18 und 23  
Eilperhofstr. 1 – 15 und 8  
Kaiser-Wilhelm-Str. 86 – 88a  
Reinerstr. 2 – 42  
Schulstr. 22

### 2. Priorität – Förderbereich Zone 2

Reinerstr. 1 – 47  
Schulstr. 30, 40  
Wilhelmplatz 3 – 11 und 4 – 10

### 3. Priorität – Förderbereich Zone 3 (Grenze vereinfachtes Sanierungsgebiet)

Dieselstr. 24 – 60, 33 – 41, 86 – 116, 122 – 130 und 136 - 140  
Bayreuther Str. 39 - 51  
Eilperhofstr. 12 – 20  
Eitelstr. 2 - 14

Heinrichstr. 24 – 54 und 33 – 49  
Ottokarstr. 1 – 23 und 4 – 34  
Schulstr.15 – 23, 47, 65 – 79 und 26 – 28a, 42 – 64 und 74 – 100  
Wernerstr. 1 – 11a und 10 – 14

Geplante Maßnahmen in Objekten in Grenzbereichen des Sanierungsgebiets unterliegen vor Maßnahmebeginn einer Einzelfallprüfung und -genehmigung durch die zuständige Sanierungsbehörde, das Amt für Baurecht und Bauberatung.

- 2.2 Die Objekte müssen mindestens 3 Wohnungen mit getrennten Haushalten und 2 Vollgeschosse aufweisen, wobei die Nutzung überwiegend Wohnzwecken dienen muss.

Die Objekte müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 10 Jahre alt sein und weitere 10 Jahre in dem geförderten Zustand erhalten werden.

- 2.3 Leer stehende Wohnungen haben Vorrang. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden bewohnte Wohnungen gefördert.

### 3. Förderfähige Maßnahmen

- 3.1 Die Modernisierungsmaßnahmen orientieren sich am Zustand der Wohnungen, wobei diese grundsätzlich funktionsfähig sein müssen. Dabei soll ein angemessener Standard nach mittlerer Art und Güte geschaffen werden, durch den eine wesentliche und nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation erreicht wird.
- 3.2 Die Förderung erstreckt sich auf die Neu- und Umgestaltung von Wohnraum im Innenbereich von Wohngebäuden. Nach diesen Richtlinien werden gefördert:
- Maßnahmen im Bereich der Sanitärinstallation
  - Maßnahmen im Bereich der Elektroinstallation
  - Maßnahmen zur Neu- und Umgestaltung von Wohnraum sowie die dafür notwendige Erstellung von Wänden, Böden, Decken und Fenstern
  - Folgearbeiten im Putz-, Fliesen- und Malerbereich
  - Nebenkosten für eine fachliche, zwingend notwendige und erforderliche Beratung/Betreuung (z. B. Planung und Bauleitung) bis maximal 5 % der förderfähigen Kosten.

- 3.3 Die Arbeiten dürfen grundsätzlich nur von Fachfirmen (Ausnahme: Eigenleistung s. Ziffer 5.4) durchgeführt werden.

- 3.4 Instandsetzungsmaßnahmen werden bei der Gewährung von Fördermitteln grundsätzlich als nicht förderfähig angesehen.

- 3.5 Dem Antragstellenden wird empfohlen, eine Beratung durch die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Geschäftsstelle KlimaTisch Duisburg e. V. (Dellstr. 9, 47051 Duisburg), in Anspruch zu nehmen.

### 4. Förderausschluss

- 4.1 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- mit der Durchführung der Maßnahme ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen, vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurde (Hinweis: Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages zu werten; Planungsarbeiten sind ausgenommen),
- das Objekt Mängel oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 u. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 aufweist,
- die Maßnahmen nicht innerhalb der unter Ziffer 8.1 genannten Frist durchgeführt wurden,
- die durchgeführten Maßnahmen nicht ausreichen, eine fachgerechte Erneuerung zu erzielen.

### 5. Art und Höhe der Förderung

- 5.1 Die Zuwendung je Wohnung beträgt maximal 70 % der förderfähigen Kosten und wird in Form eines Zuschusses gewährt.
- 5.2 Zuschussfähig sind die zur Durchführung der Maßnahmen nach Ziffer 3 dieser Richtlinien angemessenen Kosten, d. h. Kosten für eine Ausführung nach mittlerer Art und Güte.
- 5.3 Die nachzuweisende Eigenleistung beträgt in allen Zonen mindestens 30 % der förderfähigen Gesamtkosten.

- 5.4 Der Mindesteigenleistungsanteil muss zur Hälfte durch eigene Geldmittel erbracht werden. Selbsthilfeleistungen werden mit 11,00 € pro Stunde bei der Berechnung der förderfähigen Kosten zugrunde gelegt.
- 5.5 Der maximale Höchstbetrag je Wohnung liegt bei 30.000 Euro. Maßnahmen mit förderfähigen Kosten, die unter der Bagatellgrenze von 2.000 Euro liegen, werden nicht gefördert.

## 6. Förderbedingungen

- 6.1 Die beabsichtigten Maßnahmen dürfen nicht im Zusammenhang mit der Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Eigentümer bzw. den Vermietenden stehen.
- 6.2 Nach erfolgter Durchführung der Maßnahme darf die Nettokaltmiete eine Miethöhe von 3,90 Euro pro qm Wohnfläche nicht überschreiten, wobei eine jährliche Mietsteigerung um 1,5 %, bezogen auf die Ausgangsmiete, möglich ist.

## 7. Antragstellung und Verfahren

- 7.1 Die Förderung gemäß dieser Richtlinien gilt für natürliche Personen und Personengemeinschaften (private Eigentümer, Erbengemeinschaften, Wohnungseigentümergeinschaften oder dergleichen) sowie institutionelle Wohnungsanbieter und Verwaltungsgesellschaften. Natürliche Personen und Personengemeinschaften haben Vorrang gegenüber institutionellen Wohnungsanbietern und Verwaltungsgesellschaften.
- 7.2 Der Antrag ist vor Beginn der Maßnahmen auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin angegebenen Unterlagen auf der Grundlage verbindlicher und qualifizierter Kostenvoranschläge bei der Bewilligungsstelle der Stadt Duisburg, Amt für Soziales und Wohnen (Schwanenstr. 5 – 7, 47051 Duisburg), einzureichen.
- 7.3 Der Antragstellende erklärt sich bereit, während und nach Durchführung der Maßnahme der Bewilligungsstelle bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Grundstücks und der Wohnungen zu gestatten.

- 7.4 Auf Antrag kann die Bewilligungsstelle nach positiver technischer Prüfung durch Mitarbeiter der EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH (EG DU) – und soweit die Finanzierung gesichert ist – einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung (vorzeitiger Baubeginn) zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

- 7.5 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und technischer Prüfung der EG DU sowie Abstimmung der Maßnahmen erfolgt die Bewilligung oder Ablehnung durch einen förmlichen Bescheid, den die Bewilligungsbehörde erteilt. Der Bewilligungsbescheid legt die Höhe des Zuschusses fest. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden, reduziert sich jedoch, falls die förderfähigen nachgewiesenen Kosten niedriger als die veranschlagten Kosten sind.

## 8. Auszahlung

- 8.1 Die geförderten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Erteilung des Zuschussbescheides durchzuführen und dem Amt für Soziales und Wohnen anzuzeigen.
- 8.2 Bis spätestens zwei Monate nach Abschluss der Arbeiten sind zur Prüfung und Anerkennung der Zuschüsse Kostennachweise und die Originalrechnungen sowie Zahlungsnachweise nach Vordruck einzureichen (Verwendungsnachweis). Der Kostennachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen durchgeführt wurden und ob sowie ggf. in welcher Höhe sich die Gesamtkosten und die Kosten gegenüber den ursprünglichen Ansätzen verändert haben.
- 8.3 Wird die Frist nach 8.2 Satz 1 nicht eingehalten, so kann der Bescheid nach § 49 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG-NRW) – vom 12.11.1999, zuletzt geänderte Fassung – widerrufen werden. Eine Fristverlängerung kann grundsätzlich nach entsprechender Begründung um maximal ein Jahr genehmigt werden.
- 8.4 Die bewilligten Zuschüsse werden entsprechend gekürzt, falls die nachgewiesenen Kosten gegenüber dem Angebot unterschritten werden. Dagegen führen Kostenüberschreitungen nicht zu einer Erhöhung des Zuschusses.
- 8.5 Die Auszahlung der Zuschüsse wird nach Anerkennung durch das Amt für Soziales und Wohnen veranlasst.
- 8.6 Die Belege sind 5 Jahre aufzubewahren.

## 9. Verbindung mit anderen Förderprogrammen

- 9.1 Die Inanspruchnahme von anderen Förderprogrammen ist förderunschädlich, soweit nicht diese anderen Förderprogramme eine Kumulation ausschließen. Dabei darf die Fördersumme die der gesamten Baukosten nicht überschreiten.
- 9.2 Spätestens bei Antragstellung ist der Bewilligungsstelle mitzuteilen, ob neben den Mitteln für Maßnahmen nach diesen Richtlinien auch Mittel aus anderen Förderprogrammen beantragt oder bereits bewilligt wurden.
- 9.3 Förderung „deckungsgleicher“ Maßnahmen sind ausgeschlossen. In diesem Fall ist der Zuschuss ganz oder anteilmäßig um die Förderung nach dem anderen Programm zu kürzen.

## 10. Pflichten des Zuschussempfängers

- 10.1 Der Vermieter hat dem Mieter Art und Umfang der geplanten Maßnahmen spätestens zwei Monate vor ihrer Durchführung schriftlich mitzuteilen und den Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die nach Durchführung der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung anzugeben und auf die Möglichkeit, ggf. Leistungen nach dem Wohngeldgesetz beantragen zu können, hinzuweisen.
- 10.2 Der Antragstellende hat sicherzustellen, dass Beauftragte der Stadt die zur Förderung beantragten Wohnungen während und nach Durchführung der Maßnahmen betreten und Prüfungen durchführen können.
- 10.3 Der Eigentümer hat sich zu verpflichten, den geförderten Wohnraum für einen Zeitraum von 10 Jahren ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden oder zur Verfügung zu stellen. Ist innerhalb dieses Zeitraums die Veräußerung des geförderten Wohnraums beabsichtigt, so ist die Bewilligungsstelle unverzüglich zu benachrichtigen.
- 10.4 In diesem Fall ist der Zuschussbescheid gem. § 49 VwVfG-NRW gegenüber dem Zuschussnehmer zu widerrufen und der Zuschuss anteilig zurückzahlen, es sei denn, der Eigentümer legt die sich aus diesen Richtlinien ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger auf. Die Auferlegung der Verpflichtungen ist dem Amt für Soziales und Wohnen nachzuweisen.

## 11. Widerruf und Rücknahme des Bewilligungsbescheides

- 11.1 Wird gegen diese Richtlinien verstoßen oder werden falsche Angaben gemacht, kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung der Zuschüsse widerrufen werden. Folge der Rücknahme oder des Widerrufs ist die Rückzahlung des insoweit zu Unrecht ausgezahlten Zuschusses. Im Übrigen richten sich Widerruf und Rücknahme eines Bewilligungsbescheides sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendung nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.
- 11.2 Zu Unrecht gezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basissatz nach § 1 EuroEG NW jährlich zu verzinsen. Die Verzinsung des zu Unrecht bezogenen Zuschusses richtet sich nach § 49 a VwVfG-NRW.

## 12. Förderungen von Modellmaßnahmen und in Ausnahmefällen

Die Stadt Duisburg behält sich vor, besondere Modellmaßnahmen und Ausnahmefälle im Rahmen ihrer zur Verfügung stehenden Mittel zu fördern, auch wenn die Voraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht vollständig erfüllt werden.

## 13. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Duisburg in Kraft.

