

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie
nach Nr. 5.3.3.1 (5) c) R-StBauF Niedersachsen vom 17.11.2015
im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (Fassung vom 09.05.2017)

Förderungsrichtlinie der Stadt Norden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Stadt Norden für das Sanierungsgebiet **„Doornkaatgelände und Umfeld“** vom 16.11.2015.

Präambel

Mit Aufnahme des Gebiets **„Doornkaatgelände und Umfeld“** in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die Stadt Norden beabsichtigt, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Norden unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen.

Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden nachstehende Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt Norden fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet **„Doornkaatgelände und Umfeld“**. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbeseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- (2) Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf den Geltungsbereich der Sanierungssatzung für den Bereich **„Doornkaatgelände und Umfeld“** der Stadt Norden räumlich beschränkt.

§ 2**Förderungsfähige Maßnahmen**

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Dies können Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster, u. ä. sein. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

- (2) Planungskosten als Baunebenkosten sind ebenfalls förderfähig.
- (3) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter 5.000,00 EUR (netto), ausgenommen Gutachten- und Planungskosten, sind nicht förderfähig.
- (4) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie wird dieser Abzug nicht vorgenommen, da dieser in der Pauschalförderung berücksichtigt wird.
- (5) Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes, Wohnungsbaufördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.
- (6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

§ 3**Förderungsgrundsätze**

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Norden gem. dem noch zu beschließenden städtebaulichen Rahmenplan stehen. Hierbei kommt bei Baudenkmalen der denkmalpflegerischen Vorgabe / Stellungnahme maßgebende Bedeutung zu.
- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.

- (5) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (6) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.
- (7) Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:

max. 40 v. H. höchstens 50.000,00 €

Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die besondere Vorbildwirkung haben oder im direkten Zusammenhang mit beschlossenen Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen der Stadt Norden stehen oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. **Eine Erhöhung der Förderung bei notwendigen Maßnahmen an Kulturdenkmalen kann auch erfolgen, um die Erhaltung den Verpflichteten entsprechend § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zumutbar zu gestalten. Hierbei ist § 2 Abs. 3 zu berücksichtigen.**

§ 4

Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsatzung der Stadt Norden für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Norden.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Norden behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten eines Plan- bzw. Bauvorlagenberechtigten gem. Nds. Bauordnung (Architekt, Ingenieur etc.) als förderfähige Maßnahme.

Das Gutachten ist durch einen vom Eigentümer beauftragten unabhängigen Planvorlageberechtigten zu erstellen (Haftung, Rechnungsstellung).

Baubetreuung und Abrechnung können durch den Eigentümer selbst erbracht werden, sofern eine entsprechende Planvorlageberechtigung nachgewiesen wird. In diesen Fällen ist eine Berücksichtigung der hierfür anfallenden Kosten des Eigentümers bei der Ermittlung des Förderbetrages ausgeschlossen.

Das Gutachten muss

- die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel und Missstände an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel und Missstände,
- die Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel

- die Ermittlung der modernisierungs- und instandsetzungsbedingten Baunebenkosten

umfassen.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und bestätigen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

Die Inhalte und die Erstattung der Kosten des Gutachtens sind im Vorfeld mit der Stadt Norden in Form einer schriftlichen Vereinbarung abzustimmen.

- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadt Norden auf Grundlage des jährlich durch den Rat zu beschließenden Wirtschaftsplanes.

§ 5

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Norden und dem Antragsberechtigten (§ 4 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Die zeitliche Umsetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme wird in der anschließend zwischen der Stadt Norden und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden Sanierungsvereinbarung gesondert geregelt.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme sind innerhalb von 6 Monaten seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger vom Bauvorlagenberechtigten eine geprüfte Schlussabrechnung sowie eine Bestätigung der sach- und fachgerechten Ausführung der baulichen Maßnahmen vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die in der Sanierungsvereinbarung vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme zu dokumentieren (Bericht und Fotos).

§ 6

Inkrafttreten

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Norden in Kraft.