

Entwurf, 14.04.2023

Modernisierungsrichtlinie nach Nr. 5.3.3 (2a) R-StBauF Niedersachsen

Förderungsrichtlinie der Gemeinde Salzbergen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Salzbergen - Ortskern“.

Präambel

Die Gemeinde Salzbergen beabsichtigt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Salzbergen – Ortskern“ im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen. Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Kostenerstattungsbetragsberechnung - KEB (Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung) – ergeben. Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmodernisierung (z.B.: Dach, Fenster, Fassade) ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit der KEB nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur pauschalen Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt die Gemeinde Salzbergen nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde Salzbergen 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 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- (2) Grundlage bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Salzbergen – Ortskern“ räumlich beschränkt.

§ 2

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der R-StBauF und auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die zur Gestaltung, zur Behebung von Mängeln und Missständen und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen.

Dabei stellen Maßnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Erneuerung von Dach, Fenstern oder Fassade inklusive der hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten) aufgrund ihrer Wirkung auf das Ortsbild und den öffentlichen Raum einen besonderen Schwerpunkt dar. Maßnahmen im Gebäudeinneren und/oder Maßnahmen an den Außenanlagen können im Einzelfall ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie im Verbund mit förderfähigen Maßnahmen an der Gebäudehülle stattfinden und im Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

Nicht mehr enthalten: (3) Im Rahmen der Ermittlung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten ist ein prozentualer Anteil in Höhe von 10 % für unterlassene Instandsetzung abzusetzen. Andere Fördermittel Dritter sind im Einzelfall anzurechnen.

- (3) Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen. D.h. andere mögliche Förderungsmittel Dritter (~~Wohnraumförderung des Landes~~, Förderprogramme des Bundes u.a.) sind anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung und Instandsetzung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.
- (4) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- (5) Bei umfassenden und | oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Gemeinde die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

Kommentiert [CP1]: Bei Einsatz von Wohnraumfördermitteln ist von einem Förderausschluss der StBauF auszugehen.

§ 3 Förderungsgrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall.
- (2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen stehen. Hierbei kommt dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der dem Amt für regionale Landesentwicklung Oldenburg und dem Ministerium vorliegenden Dokumentation ortsbildprägender Gebäude maßgebende Bedeutung zu.

Die Förderung wird in der Regel nur für ortsbildprägende Gebäude gewährt. Im Einzelfall förderfähig sind darüber hinaus Maßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe, wenn sie der Beseitigung von Leerständen bzw. Fehl-/Mindernutzungen und somit einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen.

- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

- (5) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

§ 4 Art und Höhe der Förderung

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (R-StBauF) in Form einer pauschalierten Förderung.
- (2) Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von bis zu 30 %, maximal 30.000,- € pro Gebäude. Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung sind.
- (3) Ergibt sich aus der Kostenberechnung ein Kostenerstattungsbetrag unter 5.000,- €, wird keine Förderung gewährt.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger oder der Gemeinde.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderhöhe entscheidet die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Sanierungsträger.
- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe obliegt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen.

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger eine Schlussabrechnung vorzulegen.

- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

**§ 7
Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie der Gemeinde tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Salzbergen,

.....
Gemeinde Salzbergen
- Der Bürgermeister -

ENTWURF