

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

Förderungsrichtlinie der Gemeinde Drochtersen für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Drochtersen – Ortskern).

Präambel

Die Gemeinde beabsichtigt Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen. Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung – 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 Modernisierungskosten mit der KEB nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt die Gemeinde nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde fördert, im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der StBauFR, auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen 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 bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet räumlich beschränkt.

§ 2

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i. S. der StBauFR, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen, an Gebäuden, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängeln und Missständen im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Im Rahmen der Ermittlung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten ist ein prozentualer Anteil in Höhe von 10 v. H. für unterlassene Instandhaltung abzusetzen.
- (4) Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen. D.h. andere mögliche Förderungsmittel Dritter (Wohnraumförderung des Landes, Förderprogramme des Bundes u. a.) sind anzurechnen.
- (5) Förderfähige Einzelmaßnahmen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden, gem. Erlass vom 14.06.2013 bzw. 07.11.2013, auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Erneuerung von Dach, Fenstern und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten.
- (6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- (7) Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Gemeinde die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggfl. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

§ 3 Förderungsgrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall.
- (2) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen stehen. Hierbei kommt dem städtebaulichen Rahmenplan 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.
- (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 grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (StBauFR). Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KBR). Bei Einzelmaßnahmen bei denen die Anwendung einer KBR nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Kostenerstattung aufgrund einer Pauschale in Höhe von 30 v. H. der förderungsfähigen Kosten, nach Abzug möglicher vorrangiger Förderungen und der Pauschale für unterlassene Instandhaltung.
- (7) Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden.

§ 4 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH 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 erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung, außerhalb der Maßnahmenplanung obliegt sie dem Verwaltungsausschuss.

§ 5 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde 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.
- (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.

Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie der Gemeinde tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Drochtersen, den 02.04.2014

Gemeinde Drochtersen
Der Bürgermeister
Hans-Wilhelm Bösch

