

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung „Altstadt Pattensen“

Förderungsrichtlinie der Stadt Pattensen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Pattensen“.

Präambel

Die Stadt Pattensen beabsichtigt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Pattensen“ (siehe Anlage 1) 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 Modernisierungskosten mit der KEB nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt die Stadt Pattensen nachstehende Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt Pattensen fördert, im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF, auf Antrag des Eigentümers/der Eigentümerin 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 bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Pattensen“ (siehe Anlage 1) räumlich beschränkt.

§ 2

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der R-StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen, an Gebäuden, die Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufweisen.
- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

- (3) Die förderfähigen Kosten des Sanierungsvorhabens betragen mindestens 2.500,00 Euro
- (4) Auf Grundlage der R-StBauF 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 Fördermittel Dritter sind vorrangig einzusetzen.
- (6) Förderfähige Einzelmaßnahmen sind Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Der Ausbaustandard orientiert sich an den Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Ausbaustandard beinhaltet die Erneuerung von Dach, Fenstern, Fassaden und Außentüren sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten gem. der aktuellen Fassung der R-StBauF. Auch die Erneuerung von Einfriedungen von unter Denkmalschutz stehenden oder stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftsgebäuden und den funktional dazugehörigen Nebengebäuden ist förderfähig. Von der Förderung ausgeschlossen sind Garagen und Carports.
- (7) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- (8) Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Stadt Patensen die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung zur Auflage machen und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung als Fördergrundlage veranlassen.

§ 3 Förderungsgrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen stehen. Hierbei kommt dem städtebaulichen Rahmenplan maßgebende Bedeutung zu. Zudem ist auf eine Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahme mit den örtlichen Bauvorschriften und den Anforderungen der Denkmalpflege abzustellen.
- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll sind. Berücksichtigungsfähig sind demnach nur Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung / Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.
- (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) Gefördert werden alle Baukosten einschließlich der Baunebenkosten, die durch die als förderungsfähig anerkannten Maßnahmen verursacht werden. Die Förderung erfolgt als Zuschuss. Von der Entscheidung, die Förderung als Zuschuss zu gestalten, kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderungsfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt.
- (7) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (R-StBauF) und im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungs- und -instandsetzungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Kostenerstattung aufgrund einer Pauschale in Höhe von in der Regel 30 v.H. der förderungsfähigen tatsächlichen Kosten, in begründeten Fällen (Gebäude mit besonderer städtebaulicher, stadtbildprägender, bauhistorischer oder geschichtlicher Bedeutung) aufgrund einer Pauschale bis zu einer Höhe von 40 v.H. der förderungsfähigen tatsächlichen Kosten.
- (8) 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 stehen oder von besonderer Bedeutung für die Altstadtsanierung 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.

§4 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, Erbbauberechtigte und Nießbraucher innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- (2) Die Antragsstellung des oder der Antragsberechtigten erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH oder der Stadt Pattensen.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Pattensen behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderhöhe und Fördermittelvergabe entscheidet die Stadt Pattensen in Abstimmung mit dem Sanierungsträger.

§ 5 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Pattensen und dem Antragsberechtigten nach § 4 Abs. 1 unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- / Instandsetzungsvertrages begonnen werden. In Ausnahmefällen kann über eine vertragli-

che Regelung ein vorzeitiger Maßnahmebeginn genehmigt werden. („Nullvertrag“ zur Erlangung einer steuerlichen Bescheinigung)

- (3) Nach Abschluss der Maßnahme hat der Antragsteller/ die Antragstellerin der Stadt Pattensen eine Schlussabrechnung vorzulegen.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Die geförderte Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Einzelheiten der Dokumentation werden im Modernisierungsvertrag vereinbart.

§ 6 Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie der Stadt Pattensen tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Pattensen in Kraft.

Stadt Pattensen, den 17.12.2010

Der Bürgermeister

.....
G r i e b e