

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

Förderungsrichtlinie der Gemeinde Bissendorf für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Bissendorf“ .

### **Präambel**

Die Gemeinde Bissendorf wurde im Jahr 2010 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Landes Niedersachsen aufgenommen. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Bissendorf“ können damit in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Gemeinde Bissendorf beabsichtigt Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Bissendorf“ unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie 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 der Rat der Gemeinde Bissendorf nachstehende Modernisierungsrichtlinie:

### **§ 1**

#### **Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde Bissendorf fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF 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 Verwaltungsvereinbarung des Landes Niedersachsen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Bissendorf“ räumlich beschränkt.

## **§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen**

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF), die zur Verbesserung der Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 Abs. 2 und 3 BauGB und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen, an Gebäuden, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängeln und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.
- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Im Rahmen der Ermittlung ist ein Pauschalbetrag von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtkosten für unterlassene Instandsetzung abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- (4) Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen, d.h. andere Förderungsmittel Dritter, wie z.B. Wohnungsraumfördermittel des Landes, Förderprogramme des Bundes u.a., auf deren Gewährung ein Anspruch besteht, sind anzurechnen (Subsidiaritätsprinzip). 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.
- (5) Förderungsfähige Einzelmaßnahmen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Stadtbild prägenden Gebäuden auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Erneuerung von Dächern, Fenstern und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Baunebenkosten.

Bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die historischen Bezüge des Objekts zu berücksichtigen bzw., soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll, wieder herzustellen.

Bau- und Ordnungsmaßnahmen an privaten Gebäuden für die Wiederherstellung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs - wie z.B. Wiederherstellung der gewerblichen Nutzbarkeit durch Zusammenlegung von Ladenflächen, die Verbesserung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke und Folgemaßnahmen - können nach Einzelfallprüfung gefördert werden.

- (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 Bissendorf die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmanns und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung (ModVU) beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

## **§ 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 Gemeinde 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. 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 grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (R-StBauF). Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.
- (7) Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten, nach Abzug möglicher vorrangiger Förderungen und der Pauschale für unterlassene Instandhaltung, in Höhe von 30 v.H. bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 €.
- (8) Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die besondere Vorbildwirkung mit ortsbildverbesserndem Charakter haben oder im direkten Zusammenhang mit beschlossenen Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen der Gemeinde stehen oder von herausragender Bedeutung für die Sanierung sind.

#### **§ 4 Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Bissendorf“.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon GmbH oder der Gemeinde Bissendorf.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde Bissendorf behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeindeverwaltung nach Anhörung des Sanierungsträgers.

#### **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde Bissendorf 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 prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.

- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie der Gemeinde Bissendorf tritt mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück in Kraft.

Bissendorf, 23. Juni 2011

Der Bürgermeister

---

Satzung in der Fassung vom 23.06.2011 – in Kraft ab 15.07.2011