

# **Modernisierungsrichtlinie, 1. Änderung**

## **„Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“**

### **Präambel**

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck ist mit dem Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren (weiterhin) Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden von besonderer Bedeutung. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ beschließt der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck nachstehende Modernisierungsrichtlinie in 1. Änderungsfassung.

### **§ 1**

#### **Grundlagen der Förderung**

##### **1.1 Ziele der Förderung**

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“.

Ziele der Förderung sind die Pflege und Verbesserung des Stadtbildes durch Beseitigung von Mängeln und Missständen an Gebäuden sowie die Schaffung von Anreizen für Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Weiter verfolgt die Förderung den Zweck, die Nutzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet zu reaktivieren und/oder zu optimieren.

##### **1.2 Grundlage der Förderung bilden die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie §§ 136 ff. BauGB in der jeweils gültigen Fassung.**

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach den Grundsätzen der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

- 1.3 Andere Förderungsmittel Dritter, wie z.B. BEG-Mittel (KfW / BAFA), sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.4 Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.6 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

## **§ 2**

### **Voraussetzung für die Förderung**

- 2.1 Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2 Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Gliedert sich eine Maßnahme in mehrere Bauabschnitte, erfolgt eine gemeinsame Endabrechnung.

## **§ 3**

### **Förderfähigkeit von Maßnahmen**

- 3.1 Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Osterholz-Scharmbeck (gem. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen) stehen.

Die vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen Gestaltungsgrundsätze für das Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ sind zu beachten.

Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.

Bei umfassender Modernisierung oder wenn dies durch das Gestaltungskonzept notwendig ist, kann die Stadt verlangen, dass der Eigentümer/die Eigentümerin zur weiteren Vorbereitung,

Betreuung und Abwicklung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme einen Entwurfsverfasser/eine Entwurfsverfasserin gem. § 53 NBauO beauftragt.

3.2 Nicht förderfähig sind u. a. nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechende Maßnahmen, wie u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.

3.3 Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

## **§ 4**

### **Förderhöhe**

4.1 Die Ermittlung der Förderhöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StbauF in der jeweils geltenden Fassung.

4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

4.3 Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
- 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)

nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (denkmalgeschützte Gebäude) kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
- 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)

betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet, um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden. Der Höchstbetrag wird jährlich durch den Fördermittelgeber (NBank) veröffentlicht.

4.4 Gesamtertragsberechnung

Auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung kann der Kostenerstattungsbetrag bis zu 100.000,00 € betragen. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis der Unrentierlichkeit.

## **§ 5**

### **Antragsverfahren**

- 5.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer:innen bzw. Eigentümer:innengemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“.
- 5.2 Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Osterholz-Scharmbeck.
- 5.3 Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Osterholz-Scharmbeck behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4 Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadtverwaltung. Bei öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen wird der Sanierungsbeirat Innenstadt beteiligt.

## **§ 6**

### **Förderrechtliche Abwicklung**

- 6.1 Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) über die Höhe des Kostenerstattungsbetrages und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Osterholz-Scharmbeck und der/dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2 Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann gestellt werden.
- 6.3 Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers/der Eigentümerin eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4 Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- 6.5 Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

## **§ 7**

### **Ausnahmen durch die Stadt Osterholz-Scharmbeck**

Die Stadt behält sich vor, bei begründeten Einzelfällen und wichtigen Maßnahmen mit Vorbildfunktion für das Sanierungsgebiet, von den Vorgaben dieser Richtlinie abzuweichen.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck in Kraft. Die bisherige Richtlinie von Juli 2020 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.

Stadt Osterholz-Scharmbeck, den

.....

Stadt Osterholz-Scharmbeck

Der Bürgermeister