

**Modernisierungsrichtlinie gemäß Nr. 5.3.3.1 (5) R-StBauF Niedersachsen im Rahmen
der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

„Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“

Präambel

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck beabsichtigt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmiteln zu bezuschussen.

Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll gem. Nr. 5.3.3.1 Absatz 5 Buchst c) Absatz 2 R-StBauF die Kostenerstattung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen. Die Pauschalierung dient der Vermeidung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gem. 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

§ 1

Kostenerstattung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(1) Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erstattet im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ortsbildprägenden und fehl- und mindergenutzten privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet. Die Kostenerstattung verfolgt den Zweck der Reaktivierung und/ oder Optimierung der Nutzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet. Weiter verfolgte Ziele sind die Mängel- und Missstands-beseitigung, die Ortsbildpflege und -verbesserung sowie die Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

(2) Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ räumlich beschränkt.

§ 2

Förderungsfähige Maßnahmen

(1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3.1 (5) R-StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und i. S. von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) an ortsbildprägenden und fehl- bzw. mindergenutzten

Gebäuden beitragen. Energetische Erneuerungen können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der „Vorbereitenden Untersuchungen Innenstadt“ der Stadt Osterholz-Scharmbeck stehen.

(2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Anforderungen des funktionalen und statisch-konstruktiven Bauens entsprechen.

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

§ 3

Förderungsgrundsätze

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder im Grunde noch der Höhe nach.

(2) Andere Förderungsmittel Dritter, wie z.B. Wohnraumfördermittel, sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der/die Eigentümer/in 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.

(3) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

(4) Die vom Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschlossenen Gestaltungsgrundsätze für das Sanierungsgebiet „Osterholz-Scharmbeck Innenstadt“ sind für den geförderten Gebäudeteil bei der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu beachten.

(5) Weitere Mängel in Erhaltungszustand und Gestaltung des Gebäudes sind zu beseitigen, wenn das Erscheinungsbild des geförderten Gebäudeteils im Sinne der Gestaltungsgrundsätze beeinträchtigt wird.

(6) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Die Energieeinsparverordnung ist einzuhalten. Mindestens die Erdgeschosebene sollte barrierefrei erreichbar sein.

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

(8) Bei umfassender Modernisierung oder wenn dies durch das Gestaltungskonzept notwendig ist, kann die Stadt verlangen, dass der Eigentümer zur weiteren Vorbereitung, Betreuung und Abwicklung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme einen Entwurfsverfasser gem. § 58 NBauO (Bauvorlagenberechtigten) beauftragt.

§ 4

Fördersatz und Begrenzung der Förderhöhe

(1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der Nr. 5.3.3.1 (5) c) R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.

(2) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Modernisierungsrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.

(3) Gefördert werden die unrentierlichen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme. Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:

Bei kleinteiliger Modernisierung/ Instandsetzung

der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Gebäudeteile (Fassade, Fenster/ Türen, Dach)
sowie bei energetischer Modernisierung
max. 30 % und
höchstens 75.000,00 €.

Bei umfassender Modernisierung/ Instandsetzung für fehl- und mindergenutzte Gebäude zur Behebung von Leerstand

max. 35 % und
höchstens 100.000,00 €.

Bei umfassenden Maßnahmen werden die unrentierlichen Kosten auf Basis einer Kostenerstattungsbetragsberechnung nachgewiesen.

(4) Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von unter 5.000 € werden nicht gefördert.

§ 5

Antragsverfahren

(1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

(2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck - Fachbereich Stadtplanung und Bauen.

(3) Die Stadt Osterholz-Scharmbeck behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadtverwaltung.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

(1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag gem. § 164 a Abs. 3 i. V. m. § 177 Abs. 4 BauGB) über die Höhe des Kostenerstattungsbetrages und die Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Osterholz-Scharmbeck und dem Antragsberechtigten (§ 5 Abs. 1) festgelegt.

(2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages begonnen werden.

(3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers der Stadt eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen.

(4) Die Kostenerstattung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Kosten darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht erstattet.

(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 Modernisierungsrichtlinie tritt mit Unterschrift durch den Bürgermeister der Stadt Osterholz-Scharmbeck in Kraft.

Stadt Osterholz-Scharmbeck, den **Datum der Ausfertigung**

Der Bürgermeister

Torsten Rohde