

**Förderrichtlinie der Stadt Fürstenau für private Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet**

**„Attraktive Innenstadt“
(Modernisierungsrichtlinie)**

Präambel

Die Stadt Fürstenau ist mit dem Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Fürstenau beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen 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 „Attraktive Innenstadt“ beschließt der Rat der Stadt Fürstenau nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Die Stadt Fürstenau fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbeseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit.

1.3. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln in der Regel nicht möglich.

- 1.4. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“ der Stadt Fürstenau räumlich beschränkt.
- 1.5. 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. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 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 Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen. Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z.B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z.B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein. Maßnahmen am Gebäudeinneren können im Einzelfall ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie im Verbund mit förderfähigen Maßnahmen an der Gebäudehülle stattfinden.
- 3.2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

§ 4

Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe 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 v. 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 kann die Pauschale bis zu
- 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
- 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
betragen.
- Die Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- 4.4 Gesamtertragsberechnung gem. aktueller Städtebauförderrichtlinie
- 4.5 Ergibt sich aus der Berechnung ein Kostenerstattungsbetrag von unter 1.000,00 €, wird, außer für Maßnahmen der Barrierefreiheit, keine Förderung gewährt.
- 4.6 Wohnraumförderung
Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel nicht möglich (RL-StBauF 5.3.3.1 (5) c 3.SpStr.).

§ 5 Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Attraktive Innenstadt“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Fürstenau.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Fürstenau behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung. Außerhalb der Maßnahmenplanung obliegt sie dem Verwaltungsausschuss bei einem pauschalen Förderbetrag über 5.000,00 €. Bis 5.000,00 € entscheidet die Verwaltung über die Fördermittelvergabe. Bei Maßnahmen gemäß §4, Nr. 4.4 entscheidet der Rat der Stadt Fürstenau.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Fürstenau und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7

Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Fürstenau in Kraft. Die bisherige Richtlinie vom 14.12.2016 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.

Fürstenau,

Stadtdirektor