

**Modernisierungsrichtlinie  
nach Nr. 5.3.3 (2) a) R-StBauF Niedersachsen  
im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

Förderungsrichtlinie der Gemeinde Sande für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Gemeinde Sande für den Ortsteil „Neustadtgödens“ vom 10.12.2009.

**Präambel**

Mit Aufnahme des Gebiets „Neustadtgödens“ in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die Gemeinde Sande beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Gemeinde Sande unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen.

Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Gemeinde Sande nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**§ 1  
Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde Sande fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.
- (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 den Geltungsbereich der Sanierungssatzung für den Ortsteil „Neustadtgödens“ der Gemeinde Sande räumlich beschränkt.

## § 2 Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3 (2) R-StBauF, die zur Behebung **und Vermeidung** von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen.

Dies können Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster, technische Optimierung der Heizungsanlagen zur Vermeidung von gefährdenden Eingriffen in die Altbausubstanz im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen u.ä. sein. **Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.**

**Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.**

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie 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.
- (4) Andere Förderungsmittel Dritter wie **z.B. Förderung des Denkmalschutzes**, Wohnungsbaufördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. 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) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

## § 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 kommen der denkmalpflegerischen Vorgabe / Stellungnahme 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 nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.

- (7) Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:

**Baudenkmale und Gebäude mit  
Denkmaleigenschaften : max. 50 v. H. höchstens  
50.000,00 €  
(im beigefügten Plan farblich  
rot und rot-schraffiert gekennzeichnet)**

**Gebäude mit städtebaulicher,  
ortsbildprägender, bauhistorisch  
oder geschichtlicher Bedeutung : max. 40 v. H. höchstens  
40.000,00 €  
(im beigefügten Plan farblich  
grün und gelb gekennzeichnet)**

**übrige Gebäude in der Brückstraße,  
Staustraße und Kirchstraße : max. 25 v. H. höchstens  
25.000,00 €**

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 Gemeinde stehen oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. **Eine Erhöhung der Förderung bei notwendigen Maßnahmen an Kulturdenkmälern kann auch erfolgen, um die Erhaltung den Verpflichteten entsprechend § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zumutbar zu gestalten.**

#### § 4

##### Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Gemeinde Sande.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Gemeinde Sande.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde Sande behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeinde Sande.

#### § 5

##### Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde Sande 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. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Sande in Kraft.

Gemeinde Sande, den .....