

## Modernisierungsrichtlinie zur Sanierungssatzung „Elsfleth-Innenstadt“ – der Stadt Elsfleth

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 die **Modernisierungsrichtlinie** als Förderrichtlinie für Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes „Elsfleth-Innenstadt“ beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Modernisierungsrichtlinie zur Förderung von Immobilieneigentümern im Sanierungsgebiet in Kraft. Diese Richtlinie kann während der Dienststunden im Rathaus, Rathausplatz 1, Zimmer 7, während der üblichen Dienststunden, eingesehen werden. Die Satzung wird zudem im Aushangkasten beim Rathaus sowie im Internet unter [www.elsfleth.de/Politik](http://www.elsfleth.de/Politik) und Verwaltung/Öffentliche Auslegungen, ausgelegt.

Traute von der Kammer  
Bürgermeisterin



### Satzung der Stadt Elsfleth als Förderrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Elsfleth - Innenstadt“ (Modernisierungsrichtlinie) nach Nr.: 5.3.3 (2) a) R-StBauF Niedersachsen

Aufgrund von § 164a des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748), hat der Rat der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 16.07.2015 folgende Modernisierungsrichtlinie nach Nr.: 5.3.3 (2) a) StBauFR Niedersachsen als Förderrichtlinie der Stadt Elsfleth für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Elsfleth – Innenstadt“ beschlossen:

#### **Präambel**

Mit Aufnahme des Sanierungsgebiets „Elsfleth - Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) 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 die Stadt Elsfleth nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

#### **§ 1**

##### **Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Die Stadt Elsfleth fördert, im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der StBauFR, auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbehebung, der Ortsbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet „Elsfleth – Innenstadt“.

(2) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Elsfleth – Innenstadt“ räumlich beschränkt.

#### **§ 2**

##### **Förderungsfähige Maßnahmen**

(1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der StBauFR, die zur 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 Missständen im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.

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

(3) Im Rahmen der Ermittlung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten ist ein prozentualer Anteil in Höhe von 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung abzusetzen.

(4) Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen. D.h. andere mögliche Förderungsmittel Dritter (Wohnraumförderung des Landes, Förderprogramme des Bundes u.a.) sind anzurechnen.

(5) Förderfähige Einzelmaßnahmen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden, gem. Novellierung 2015 des Erlasses vom 20.05.2008 über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) (§ 1 Abs. 2) auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Erneuerung von Dach, Fenstern und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind historische Bezüge des Objektes zu berücksichtigen und soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll, wieder hierzustellen.

(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 die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggfl. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

### **§ 3**

#### **Förderungsgrundsätze**

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall.

(2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen stehen. Hierbei kommen dem städtebaulichen Rahmenplan maßgebende Bedeutungen zu. Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.

(3) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

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

(5) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (StBauFR). Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung (KBR).

Bei Einzelmaßnahmen bei denen die Anwendung einer KBR nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Kostenerstattung aufgrund einer Pauschale in Höhe von 30 v.H. der förderungsfähigen Kosten, nach Abzug möglicher vorrangiger Förderungen und der Pauschale für unterlassene Instandhaltung.

(6) Bei Maßnahmen ausschließlich ortsbildverbessernden Charakters, die aufgrund besonderer Forderung der Stadt Elsfleth durchgeführt werden (z.B. Abbruch oder Ersatz gebäudetypischer Anbauten) erfolgt die Förderung im Einzelfall aufgrund einer Pauschale von 50 v. H. der förderfähigen Kosten.

### **§ 4**

#### **Antragsverfahren**

(1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Elsfleth – Innenstadt“.

(2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH oder der Stadt.

(3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(4) Über die Förderhöhe entscheidet die Stadt Elsfleth.

(5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt -nach Anhörung des Sanierungsträgers- durch die Stadt Elsfleth. Soweit die Förderentscheidung nicht bereits mit der vom Rat bewilligten Maßnahmenplanung getroffen ist, obliegt die Entscheidung dem Verwaltungsausschuss.

### **§ 5**

#### **Förderrechtliche Abwicklung**

(1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt 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 Schlussabrechnung vorzulegen. Die Schlussrechnung ist spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

(4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen.

Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie der Stadt Elsfleth tritt mit Veröffentlichung in Kraft.

Elsfleth, 17.07.2015

Traute von der Kammer  
Bürgermeisterin