
**Förderrichtlinie der Stadt Bad Nenndorf für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet
„Stadtzentrum mit Park“
(Modernisierungsrichtlinie)**

Präambel

Die Stadt Bad Nenndorf ist mit dem Sanierungsgebiet „Stadtzentrum mit Park“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Lebendige Zentren“, 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 Bad Nenndorf 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.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum mit Park“ beschließt der Rat der Stadt Bad Nenndorf nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

Ziele der Förderung

- 1.1 Die Stadt Bad Nenndorf fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Fördergebiet „Stadtzentrum mit Park“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Fördergebiet.
- 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 und der Nachrangigkeit.
- 1.3 Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.4 Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert. (*Bagatellgrenze*)

- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf Sanierungsgebiet „Stadtzentrum mit Park“ räumlich beschränkt (s. Anlage 1).
- 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. 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 und sind im Detail mit der Stadt und dem Sanierungsträger abzustimmen.
- 3.2. 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, Einfriedungen, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

Weiterhin können auch Maßnahmen in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen, z.B. Sanitär-/Hausinstallation, Elektroinstallation, Fliesenarbeiten, Tischlerarbeiten (z.B. Innentüren, Treppen) förderfähig sein.

Auch Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen) sind förderfähig.

- 3.3. Betreffen die Maßnahmen Bauteile, die zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes beitragen, so ist mindestens der Standard der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einzuhalten. Ist der BEG-Standard nicht umsetzbar, ist ein Nachweis über die Gründe zu führen.
- 3.4. 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.

- 3.5. Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes, Wohnungsbauförderungsmittel oder Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), auf deren Gewährung ein Anspruch besteht, sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen.
- 3.6. Von einer Förderung ausgeschlossen sind u. a. Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u. ä. ausgeübt werden, Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen sowie Krankenhäuser.
- 3.7. 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 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 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 (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

- 4.4 Gesamtertragsberechnung
- 4.5 Auf Grundlage der Städtebauförderrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der förderfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei einer Pauschalförderung gemäß Nr. 4.3 wird dieser Abzug nicht vorgenommen.

§ 5 **Antragsverfahren**

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum mit Park“.

- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Bad Nenndorf, Fachbereich 3 Bauen & Umwelt. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Bad Nenndorf behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.3. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden, sofern die Stadt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf im Einzelfall.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen Stadt Bad Nenndorf 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*der Eigentümer*in 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 Bad Nenndorf sowie anschließende Bekanntmachung im Amtsblatt der Samtgemeinde Nenndorf in Kraft. Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.

Anlage

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum mit Park “

Stadt Bad Nenndorf, den 8. August 2024

.....
Stadtdirektor

