

Im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 14/2012 vom 03.04.2012 wurde die Modernisierungsrichtlinie zur Festlegung von Förderhöhen für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Hermannsburg“ mit folgendem Wortlaut bekannt gemacht:

Der Rat der Gemeinde Hermannsburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die nachfolgende Modernisierungsrichtlinie beschlossen:

### **Modernisierungsrichtlinie nach Nr.: 5.3.3 (2) a StBauFR Niedersachsen**

Modernisierungsrichtlinie zur Festlegung von Förderhöhen für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Hermannsburg“

#### **Präambel**

Die Gemeinde 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 Kostenerstattungsbeitragsberechnung – 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 Gemeinde nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

## **§ 1**

### **Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde 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 Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- (2) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet räumlich beschränkt.

## **§ 2**

### **Förderungsfähige Maßnahmen**

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der StBauFR, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen 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 ortsbildprägenden Wohn- und Geschäftsgebäuden, gem. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Integration – Regierungsvertretung Lüneburg, auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. (i.d.R.: Erneuerung von Dach, Fenstern und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten)
- (6) Förderfähig sind ferner Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden (u.a. gewerblich genutzte Gebäude).
- (7) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- (8) 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 Zielstellungen stehen. Hierbei kommen dem städtebaulichen Rahmenplan maßgebende Bedeutungen zu. Geförderte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen sich ins Ortsbild einpassen. Die beabsichtigten Maßnahmen sind mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen. Die Regelungen rechtskräftiger Bebauungspläne sind verbindlich einzuhalten.
- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Den Grundsätzen eines ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.
- (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 grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (StBauFR). Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (z.B. Teilmodernisierungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Kostenerstattung aufgrund nachfolgender Vom-Hundert-Sätze der förderungsfähigen Kosten, nach Abzug möglicher vorrangiger Förderungen und der Pauschale für unterlassene Instandhaltung.

1. Objekte mit weitgehend unverändertem Zustand	20 v.H.	max. 25.000 €
2. Objekte mit geringen bis mittleren Veränderungen	25 v.H.	max. 30.000 €
3. Objekte mit starken Veränderungen	30 v.H.	max. 35.000 €
4. Bau- und Ordnungsmaßnahmen i.S. § 2 (6)	30 v.H.	max. 35.000 €

Bei der Bestimmung des Kostenerstattungsbetrages/der Förderhöhe ist die für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geleistete Umsatzsteuer (Vorsteuer) abzusetzen, wenn der Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

- (7) Grundlage für die Einstufung 1-3 bildet der Erlass der Regierungsvertretung Lüneburg i.V.m. der gutachterlichen Untersuchung des Büros Grontmij vom Februar 2011 gem. Anlage.\*

\* Die Anlage ist aufgrund technischer Gründe nicht zu veröffentlichen und kann jederzeit zu den Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden.

- (8) Von den Fördersätzen kann die Gemeinde durch Beschluss des Rates im eigenen Ermessen abweichen, wenn z.B. nicht genügend Städtebauförderungsmittel kassenwirksam zur Verfügung stehen.

#### **§ 4 Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Gemeinde.
- (3) Die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderhöhe entscheidet die Gemeinde unter Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien und der zur Verfügung stehenden Fördermittel.
- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung, außerhalb der Maßnahmenplanung obliegt sie dem Verwaltungsausschuss.

## **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde 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 der Gemeinde eine Schlussabrechnung vorzulegen. Bis zur abgeschlossenen Prüfung der Schlussabrechnung durch die Gemeinde verstehen sich die bis dahin ausgezahlten Abschläge auf den Zuschuss als Vorauszahlung. Eine Umwandlung in einen Zuschuss erfolgt erst nach Schlussabrechnung durch Bescheid der Gemeinde
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie der Gemeinde tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Hermannsburg, den 22.03.2012

Gemeinde Hermannsburg  
-Der Bürgermeister-

gez. A. Flader

---

Axel Flader

L.S.

Damit ist die Modernisierungsrichtlinie zur Festlegung von Förderhöhen für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Hermannsburg“ der Gemeinde Hermannsburg seit dem 03.04.2012 in Kraft und somit rechtsverbindlich.

Gemeinde Hermannsburg  
Der Bürgermeister