

Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Lohne-Innenstadt“ im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“

Präambel

Das Gebiet „Lohne - Innenstadt“ ist das städtebauliche und funktionale Zentrum von Lohne und von über das Gebiet hinausreichender und regionaler Bedeutung. In diesem zentralen städtischen Gebiet konzentrieren sich der überwiegend kleinteilige Einzelhandel, diverse öffentliche und private Dienstleistungen und Wohnen. Die Innenstadt ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Durch strukturelle Veränderungen des Einzelhandels, eine sich verändernde Nachfrage, Geschäftsaufgaben und nicht mehr zeitgemäße bauliche Voraussetzungen droht ein Funktionsverlust, der sich bereits heute durch gewerbliche Leerstände zeigt.

Diese Leerstände werden u.a. durch Investitionsstau im Gebäudebestand und Defizite in der Attraktivität und Kundenfreundlichkeit im öffentlichen Raum verursacht.

Mit Aufnahme des Gebietes „Lohne - Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm stehen der Stadt Lohne Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zur Verfügung.

Gemäß Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) kann die Stadt Lohne Zuwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Förderpauschale gewähren. Die Pauschalierung soll auf Grundlage einer städtischen Modernisierungsrichtlinie (Förderrichtlinie) erfolgen.

Die Stadt Lohne fördert gemäß dem Maßnahmenplan der Innenstadtsanierung auf schriftlichen Antrag der Eigentümerinnen und Eigentümer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden im Fördergebiet im Sinne von Ziffer 5.3.3.1 Absatz (5) Buchstabe c) der R-StBauF in der jeweils gültigen Fassung (zuletzt R-StBauF 2015).

Die Förderung dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lohne - Innenstadt“ und schafft Anreize für weitere private und öffentliche Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ - im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

Mit der förderrechtlichen und Verfahrensabwicklung von Maßnahmen nach dieser Richtlinie hat die Stadt Lohne einen treuhänderischen Sanierungsträger beauftragt.

§ 1 Zweck und Rechtsgrundlagen.

- (1) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange der Ortsbildpflege den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen. Außerdem sollen die Voraussetzungen für den Einzelhandel und Dienstleistungen nachhaltig verbessert werden.
- (2) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.

- (3) Die Stadt Lohne stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein jährliches Budget aus verfügbaren Städtebauförderungsmitteln zur Verfügung. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den jährlichen Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und von der Haushaltslage der Stadt Lohne.

§ 2 Fördergrundsätze.

- (1) Förderungsfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und baulichen Anforderungen und Zielen der Stadtsanierung für die Innenstadt stehen, insbesondere die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie der Erhalt, die Wiedernutzbarmachung und der Ausbau von Gewerberaum für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie die Herstellung barrierefreier und –armer Zugänge.
- (2) Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel beseitigen. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 30 Jahre betragen.
- (3) Förderungsfähig sind weiterhin Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Umfeldes.
- (4) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist Rechnung zu tragen. Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.
- (5) Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel der KfW, der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen einen geeigneten Nachweis erbringen, sich um entsprechende komplementäre Fördermittel bemüht zu haben (z.B. Förderantrag, Ablehnung einer Förderung).
- (6) Maßnahmen können in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Diese Teilmaßnahmen müssen Bestandteil eines Gesamtsanierungskonzeptes sein. Es muss sich weiterhin um in sich abgeschlossene bauliche Leistungen handeln.
- (7) Selbsthilfeleistungen privater Bauherrinnen und Bauherren sind zuwendungsfähige Kosten. Der Kostenanteil der Selbsthilfeleistungen darf 30 % der Kosten der Baumaßnahme nicht überschreiten. Die Höhe der Selbsthilfeleistungen wird nach Stundenaufwand vor Beginn der Maßnahme ermittelt; der Aufwand darf höchstens mit 10 €/Stunde bewertet werden.
- (8) Leistungen mit eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch von den Eigentümerinnen und Eigentümern beauftragte Architektur- und Ingenieurbüros.
- (9) Über die Notwendigkeit einer Modernisierungsvoruntersuchung wird in Abhängigkeit vom baulichen Zustand, gegebenenfalls nach Vor-Ort-Besichtigung, vom Umfang und der Art der baulichen Maßnahmen und von der Bildung von Bauabschnitten von der Stadt Lohne

entschieden. In der Regel kann bei kleinteiligen Maßnahmen in Gebäuden in einem baulich guten Zustand auf die Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.

(10) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 3 Gegenstand der Förderung. Förderungsfähige Maßnahmen.

(1) Förderungsfähig sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Verbesserung und gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes; insbesondere Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden einschließlich Fenster und Haustüren;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung (z.B. Herstellung von Außenbereichen für den Einzelhandel und Gastronomie, Herstellung von Kundenparkplätzen, Ausstellungsbereiche);
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des gebäudebezogenen Umfeldes (z.B. Gestaltung von Innenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Herstellung von Aufenthaltsbereichen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern);
- Herstellung von barrierefreien Zugängen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der baulichen Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe (z.B. Vergrößerung/Erweiterung von Ladenflächen, Zusammenlegungen von Flächen, Außenwerbung);
- Familien-, alten- und behindertengerechter Umbau von Wohnungen;
- städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und –verträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz
- weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern u.ä.) werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der HOAI in der jeweils gültigen Fassung bzw. der Vergütungsvorschläge der AHO gefördert. Mit den Planungsleistungen sollen nur nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigte Architektur- und Ingenieurbüros beauftragt werden.
- (3) Besonders bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Löhne die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig. Bei Teilmaßnahmen, deren Kosten weniger als 300 €/m² Nutzfläche betragen, kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.
- (4) Bei größeren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Löhne im Einzelfall die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig.
- (5) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz müssen nachweislich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Auf Anforderung der Stadt Löhne ist dafür ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

§ 4 Nicht förderungsfähige Maßnahmen.

- (1) Nicht gefördert werden Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände nicht beseitigen und verfestigen.
- (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, **unterlassene Instandhaltungsarbeiten** (mindestens 10 % werden von den beantragten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Abzug gebracht), Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (4) Nicht gefördert werden Neubauten. Flächenerweiterungen in bestehenden Gebäuden zur Verbesserung der Wohnqualität (z.B. Bäder, Kinderzimmer) und zur Herstellung von Barrierefreiheit werden ausnahmsweise und unter Vorbehalt einer Zustimmung der NBank gefördert.

§ 5 Zuwendungsempfänger.

- (1) Als Zuwendungsempfänger gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei um die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter sind keine Zuwendungsempfänger.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger.

§ 6 Art und Höhe der Zuwendungen.

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als pauschalierter Zuschuss gewährt.
- (2) Die Förderung für Maßnahmen nach 6.1, 6.2 und 6.3 wird auf insgesamt 150.000 € je Grundstück begrenzt. Das gilt auch bei stufenweiser Durchführung von Maßnahmen.

6.1 Teilmaßnahmen

- (3) Teilmaßnahmen dienen vorwiegend der Aufwertung des Ortsbildes.
- (4) Die förderungsfähigen Kosten werden auf 300 €/m² Wohn- und Nutzfläche begrenzt.
- (5) Die Förderung beträgt höchstens 30 % der förderungsfähigen Kosten.
- (6) Die förderungsfähigen Kosten einer Teilmaßnahme müssen mindestens 2.500 € betragen.

6.2 Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (7) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kosten > 300 €/m² Wohn- und Nutzfläche) wird die Höhe der Förderung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß Nr. 5.3.3.1 Abs. (4) Buchstabe c) der R-StBauF ermittelt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird als anteilige prozentuale Zuwendung zur Finanzierung der Kosten vereinbart. Die sich aus der Berechnung ergebende Förderung wird bei 25 % der förderungsfähigen Kosten gekappt.

6.3 Maßnahmen auf gebäudebezogenen Freiflächen.

- (8) Das sind überwiegend Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudeumfeldes, zur Verbesserung der Nutzbarkeit von Innenbereichen und –höfen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Umfeld von Gebäuden.
- (9) Die förderungsfähigen Kosten bei Maßnahmen im gebäudebezogenen Umfeld werden auf 120 €/m² Freiflächen begrenzt.
- (10) Die Förderung beträgt höchstens 40 % der zuwendungsfähigen Kosten.

6.4 Planung und Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (11) Soweit von der Stadt Lohne als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung nach § 3 Abs. (3) dieser Förderrichtlinie gefordert wird, können die Kosten dafür gefördert werden. Die Mindestanforderungen für den Inhalt der Modernisierungsvoruntersuchung gemäß Anlage 3 sind einzuhalten.
- (12) Die Kosten für die Modernisierungsvoruntersuchung müssen angemessen sein. Die Stadt Lohne behält sich eine Prüfung der Angemessenheit auf Grundlage aktueller Kostenvergleiche vor.
- (13) Die Modernisierungsvoruntersuchungen werden mit bis zu 50 % der nachgewiesenen Kosten, aber höchstens 3.000 € gefördert.
- (14) Voraussetzung für die Förderung ist eine Vereinbarung, nach der die Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten zu tragen haben, wenn trotz wirtschaftlicher Durchführbarkeit die empfohlenen Maßnahmen nicht innerhalb einer angemessenen Frist von max. 3 Jahren umgesetzt werden.

§ 7 Antragsverfahren.

- (1) Die Förderung muss schriftlich unter Verwendung des anliegenden Formblattes (Anlage 4) bei der Stadt Lohne beantragt werden.
- (2) Bei Teilmaßnahmen nach §§ 6.1 und 6.3 dieser Richtlinie reichen die Eigentümerinnen und die Eigentümer mit ihren Anträgen folgende Unterlagen ein:
- Fotodokumentation
 - Lageplan
 - Maßnahmenbeschreibung
 - Kostenermittlung bzw. Angebote
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung (vor und nach Modernisierung)
- (3) Bei umfassenden Maßnahmen nach § 6.2 reichen die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel die Modernisierungsvoruntersuchung ein.

- (4) Über die Förderanträge entscheidet die Verwaltung nach Maßgabe dieser Richtlinie.

§ 8 Förderungsrechtliche Abwicklung.

- (1) Die von der Stadt Lohne anerkannten Zuwendungen für die geförderten Maßnahmen werden im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages (Fördervereinbarung) zwischen der Stadt Lohne und den Eigentümerinnen und Eigentümern geregelt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Unterzeichnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages kann zum Förderausschluss führen. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Lohne auf Antrag der Eigentümerinnen und Eigentümer (Muster gemäß Anlage 4) die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (3) Die geförderten Bauleistungen sind nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und nach der Niedersächsischen Wertgrenzenverordnung zu vergeben (jeweils in der gültigen Fassung). Die entsprechenden Vorschriften können bei der Stadt Lohne eingesehen werden.
- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt für Maßnahmen nach 6.1, 6.3 und 6.4 dieser Richtlinie nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme. Abweichende Regelungen können im Modernisierungsvertrag nach Ziffer (1) vereinbart werden.
- (5) Zuwendungen über 30.000 € sind dinglich durch brieflose Grundschuld zuzüglich 17 % Zinsen oder durch eine Ausfallbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts zu sichern. Grundschuld bzw. Bürgschaft sichern den zweckbestimmten Einsatz der Fördermittel und die Einhaltung der Sanierungsziele gemäß abzuschließender Fördervereinbarung. Die Eintragung ist auf die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Fördermaßnahme befristet.
- (6) Die Eigentümerinnen und Eigentümer weisen sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Rechnungen (Kopien, Originale bei gleichzeitiger Inanspruchnahme steuerlicher Absetzungen nach §§ 7h und 10f des EStG) der Stadt Lohne nach. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich zu prüfen und frei zu zeichnen. Die Abrechnung und abschließende Feststellung der Förderungshöhe erfolgt durch die Stadt Lohne auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten.
- (7) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt Lohne unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (8) Der Abschluss der Maßnahmen ist durch die Eigentümerinnen und Eigentümer vollständig zu dokumentieren.

§ 9 Bindungen.

- (1) Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.

- (2) Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, bauliche Maßnahmen und Veränderungen für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Fördermaßnahme nur im Einvernehmen mit der Stadt Lohne durchzuführen.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermietete Wohn- und Gewerberäume für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag gemäß § 8 Abs. (1) vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- (4) Der Fördergegenstand bzw. das Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.

§ 10 Inkrafttreten.

Diese Förderrichtlinie tritt am 01.01.2021 in Kraft.

Lohne, 09.12.2020

Stadt Lohne
Der Bürgermeister

.....
Gerdsmeyer



Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Lohne-Innenstadt“
2. Anforderungen an die Inhalte der Modernisierungsvoruntersuchung
3. Antragsmuster auf Förderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
4. Antragsmuster auf Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Baubeginn