

Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ (Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Die Stadt Lohne ist mit dem Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen 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 Lohne 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 (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ hat der Rat der Stadt Lohne am 13.12.2023 die nachstehende Modernisierungsrichtlinie beschlossen.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Die Stadt Lohne fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Außerdem sollen die Voraussetzungen für den Einzelhandel und Dienstleistungen nachhaltig verbessert werden. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen. Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen.

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 (R-StBauF Nr. 4 Abs. 1 2. Spiegelstrich) und der Nachrangigkeit (R-StBauF Nr. 4 Abs. 2).

1.3. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln in der Regel nicht möglich.

1.4. Bagatellgrenze

Maßnahmen mit Kosten von weniger als 2.500,- Euro anererkennungsfähiger Kosten werden nicht gefördert.

1.5. Jedes Objekt kann nur einmal gefördert werden.

- 1.6. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.7. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; 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.

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, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

- 3.2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.3. Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- 3.4. 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

Alternativ zur einzelfallbezogenen Pauschale ist ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gem. Berechnungsmuster der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) zu ermitteln ist.

Die Förderung für Maßnahmen nach 4.4 wird auf insgesamt 150.000 € brutto je Objekt begrenzt. Das gilt auch bei einer stufenweisen Durchführung von Maßnahmen.

Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind.

§ 5

Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Lohne - Innenstadt“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos bei der Stadt Lohne.
- 5.3. Die Stadt Lohne behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet die Verwaltung der Stadt Lohne nach Maßgabe dieser Richtlinie.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen Stadt Lohne 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 der Eigentümerin / des Eigentümers 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 Bindungen

- 7.1. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermietete Wohn- und Gewerberäume für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- 7.2. Der Fördergegenstand bzw. das Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden

§ 8 Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt am 01.01.2024 in Kraft und ersetzt die bisherige Richtlinie vom 09.12.2020.

Lohne, den 13.12.2023

(Siegel)

gez.
Dr. Voet
Bürgermeisterin

Anlage:

- Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Lohne – Innenstadt“