

Richtlinie der Stadt Langenhagen

über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Wiesenu“

Präambel

Die Stadt Langenhagen beabsichtigt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Wiesenu“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Städtebaufördermitteln zu bezuschussen.

Grundlage ist die Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuell gültigen Fassung (Nds. MBI.– Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung – Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen – Städtebauförderrichtlinie – R-StBauF- RdErl).

§ 1

Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und des Wohnumfeldes

1. Die Stadt Langenhagen fördert im Sanierungsgebiet „Wiesenu“, das im Rahmen der Städtebauförderung vom Land Niedersachsen gefördert wird, auf Antrag des Eigentümers die Modernisierung und Instandsetzung privater Wohn- und Geschäftsgebäude (einschließlich der energetischen Erneuerung) sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach Maßgabe des § 164 a BauGB sowie gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF).

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Misstandseseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen und soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.

2. Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet räumlich beschränkt (siehe Anlage).



§ 2

Förderungsfähige Maßnahmen

Förderungsfähig sind Maßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Misständen im Sinne von § 177 BauGB einschließlich Wärmeisolierung und Heizungsinstallation sowie Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Dies sind im Wesentlichen:

- Sanierung der Außenhülle
 - Fassade: Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Wärmedämmung
 - Dach: Dacheindeckungen, Einbau von baustilgerechten das Dach gliedernden Gauben, Wärmedämmung
 - Fenster: Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)
Ausführung in Kunststoff nur nach Absprache
- Wohnumfeldmaßnahmen: z.B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Terrassen- bzw. Mietergärten, barrierefreie Zugänge, Einfriedungen, Begrünung u. soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern
- Wohnungsmodernisierung: Grundrissänderung, Wohnungszusammenlegung, Komplettmodernisierung einschl. Heizung, Baumaßnahmen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen

Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Stadt die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmanns und ggfs. die Durchführung einer Modernisierungsuntersuchung fordern. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

§ 3

Förderungsgrundsätze

1. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht nicht. Eine Förderung kann nur gewährt werden, sofern ausreichend Fördermittel aus der Gesamtmaßnahme vorhanden sind und die Förderfähigkeit nach § 2 dieser Richtlinie festgestellt wurde.
2. Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.
3. Auf Grundlage der Städtebauförderrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der förderfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie wird dieser Abzug nicht vorgenommen, da dieser in der Pauschalförderung berücksichtigt wird.

4. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich im Rahmen einer Kostenerstattungsberechnung (KEB). Bei Maßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierung), erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.

Der Fördersatz beträgt bis zu 30 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. In Fällen von besonderer städtebaulicher Bedeutung kann ein Zuschuss bis zu 50 % der förderungsfähigen Kosten gewährt werden.

5. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt - es müssen vorrangig andere Fördermittel in Anspruch genommen werden.
6. Die Höhe der Förderung wird begrenzt:
 - Maßnahmen mit Kosten von weniger als 3.000,- Euro anerkennungsfähige Kosten werden nicht gefördert.
 - Die Kosten der Modernisierung dürfen nicht über Kosten für einen vergleichbaren Neubau liegen.

Die Modernisierungsuntersuchung muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

7. Es ist mindestens ein Termin zur Beratung und Abstimmung des Vorhabens mit der Stadt Langenhagen erforderlich (Teilnahme Eigentümer ggf. Bauvorlageberechtigter bzw. Energieberater); die Beratung und Beurteilung der vorgelegten Planung erfolgt auch im Hinblick auf die vorgesehene Gestaltung des Gebäudes.

§ 4

Förderrechtliche Abwicklung

1. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Langenhagen.
2. Im Falle einer Modernisierungsuntersuchung ist diese Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Langenhagen und eine Anpassung des Vertrages.
3. Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt Langenhagen ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will.
4. 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. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.
6. Eigenleistungen des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt berücksichtigt werden.
7. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie der Stadt Langenhagen tritt nach Ratsbeschluss und Unterschrift durch den Bürgermeister in Kraft.

Langenhagen, den 03.04.2017



BM Heuer

Anlage

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Soziale Stadt - Wiesenau

Sanierungsgebiet Wiesenau Programm "Soziale Stadt"

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Fachdienst 5-2 Stadtplanung
und Geoinformation

Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

1:5.000

Stand: 2015

