

# **Förderrichtlinie der Gemeinde Reppenstedt für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Reppenstedt - Ortszentrum“ (Modernisierungsrichtlinie) nach Nr.: 5.3.3 (2) a) R-StBauF Niedersachsen**

*Aufgrund von § 164a des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bek. V. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt in seiner Sitzung am 15.07.2020 folgende Modernisierungsrichtlinie nach Nr.: 5.3.3 (2) a) StBauFR Niedersachsen als Förderungsrichtlinie der Gemeinde Reppenstedt für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Reppenstedt - Ortszentrum“ beschlossen:*

## **Präambel**

*Mit Aufnahme des Sanierungsgebiets „Reppenstedt - Ortszentrum“ in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.*

*Die Gemeinde Reppenstedt 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 Reppenstedt nachstehende Modernisierungsrichtlinie.*

## **§ 1**

### **Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde Reppenstedt 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 „Reppenstedt - Ortszentrum“.
- (2) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Reppenstedt - Ortszentrum“ räumlich beschränkt.
- (4) Die Gemeinde fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers:
  1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle bei ortsbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
  2. Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
  3. Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien,-armen Räumen

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbild-pflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

## **§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen**

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur
1. Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und Missständen an ortsbildprägenden Gebäuden,
  2. im Rahmen von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und
  3. Umsetzung der Barrierearmut, -freiheit beitragen.

Dies gilt für Gebäude und Grundstücke, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.

zu 1.: Gegenstand der Förderung sind a) Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudehülle (Fassaden, Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone etc.) sowie b) Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (inkl. Vordächer etc.), wenn damit ein Leerstand beseitigt oder verhindert werden kann. Gegenstand der Förderung sind darüber hinaus c) Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (z. B. bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen). Eine energetische Modernisierung von Gebäuden, die über die Maßnahmen an Fassaden und Dächern hinausgeht sowie der Innenausbau sind nicht Gegenstand der Förderung.

zu 2.: Des Weiteren können umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch bei förderfähigen Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden - beispielsweise die Zusammenlegung von Ladenlokalen, die Verbesserung der Erreichbarkeit oder die Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke und Folgemaßnahmen, wie u. a. die Schaffung von Parkraum, soweit dies über die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze hinaus geht - gefördert werden.

zu 3.: Zudem können Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen gefördert werden. Hierbei handelt es sich vor allem um Maßnahmen an baulichen Anlagen, die zur Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich der behinderten- und seniorengerechten Zugänglichkeit - beispielsweise durch die Verbreiterung von Eingängen, der Herstellung von Rampen, taktilen Bodenbelägen und Handläufen - von Gebäuden beitragen.

Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede die Statik einer baulichen Anlage beeinflussende Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen. Die mit den hier aufgeführten Maßnahmen im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten können als förderfähige Kosten berücksichtigt werden.

- (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) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

- (6) Bei umfassenden und / oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Gemeinde die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggfls. 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, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Die Fördermittel werden entsprechend der noch separat abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung ausgezahlt.
- (3) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen stehen. Hierbei kommen dem städtebaulichen Rahmenplan maßgebende Bedeutungen zu.
- (4) Den Grundsätzen des 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 Regelfördersätze der Pauschalförderung sind in drei Kategorien unterteilt und beinhalten die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten je Gebäude in Höhe von
  1. Außenhülle von ortsbildprägenden Gebäuden inkl. energetischer Erneuerung 30 v. H., jedoch höchstens 50.000,00 € (brutto)
  2. Wiedernutzung von Leerständen sowie von fehl- und mindergenutzten Grundstücken oder Gebäuden 20 v. H., jedoch höchstens 50.000,00 € (brutto)
  3. Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen 50 v. H., jedoch höchstens 25.000,00 € (brutto)

Die Möglichkeit einer Kombination der drei Regelfördersätze ist grundsätzlich möglich. Die Höchstförderung beträgt hierbei max. 120.000,00 € (brutto).

Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten.

Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000,00 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert. Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die besondere Vorbildwirkung haben oder im direkten Zusammenhang mit beschlossenen Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen der Gemeinde stehen oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. Hierbei ist die Unrentierlichkeit der Maßnahme aber im Einzelfall nachzuweisen.

### **§ 4 Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Reppenstedt – Ortszentrum“.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt auf Grundlage eines Antragsformulars (s. Anlage) beim Sanierungsträger BauBeCon, Sanierungsträger GmbH oder der Gemeinde Reppenstedt.

- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderhöhe entscheidet die Gemeinde Reppenstedt.
- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt, nach Anhörung des Sanierungsträgers, durch die Gemeinde Reppenstedt. Soweit die Förderentscheidung nicht bereits mit der vom Rat bewilligten Maßnahmenplanung getroffen ist, obliegt die Entscheidung dem Verwaltungsausschuss.

## **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungs- und Abrechnungsmodalitäten 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) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (4) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie der Gemeinde Reppenstedt tritt mit dem ersten Tag der Veröffentlichung in Kraft.

Reppenstedt, 16.07.2020

Gärtner  
Gemeindedirektor

- ANTRAG AUF GENEHMIGUNG gemäß §§ 144/145 BauGB -

An die Samtgemeinde Gellersen,  
Dachmisser Straße 1, 21391 Reppenstedt

Eingangsvermerk der Samtgemeinde Gellersen

---

1. Antragsteller/in / Eigentümer/in:

Name:

Vorname:

Anschrift:

Tel.-Nr.:

E-Mail.:

Für das nachstehend bezeichnete Vorhaben wird die Genehmigung gemäß § 145 BauGB beantragt.

2. Anschrift des zu sanierenden Gebäudes:

Anschrift:

Flur:

Flurstück:

3. Welche Modernisierungsmaßnahmen sind geplant?	Zeitpunkt der Durchführung
<input type="checkbox"/> Gebäudeaußenhülle von ortsbildprägenden Gebäuden inkl. energetischer Erneuerung	
<input type="checkbox"/> Wiedernutzung von Leerständen sowie von fehl- und mindergenutzten Gebäuden	
<input type="checkbox"/> Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen	

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen: Fotos Gebäudeansicht(en) !

4. Angaben zum Gebäude (Zutreffendes bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus
Wie wird das Haus genutzt?	<input type="checkbox"/> eigengenutzt <input type="checkbox"/> teils gewerblich
	<input type="checkbox"/> vermietet <input type="checkbox"/> leerstehend
Anzahl der Wohnungen:	Anzahl der Gewerbeeinheiten:
Wohnfläche (Bestand)      m <sup>2</sup>	Gewerbefläche (Bestand)      m <sup>2</sup>
	Garten-/Freifläche      m <sup>2</sup>
(soweit vorhanden, bitte Bestandszeichnungen beifügen)	
Baujahr ca.:	Baudenkmal ja / nein
Wie wird das Haus nach der Mod.-Maßnahme genutzt?	<input type="checkbox"/> vermietet <input type="checkbox"/> eigengenutzt
	<input type="checkbox"/> teils gewerblich
Anzahl der Wohnungen (Planung)	Anzahl der Gewerbeeinheiten (Planung)
Wohnfläche (Planung)      m <sup>2</sup>	Gewerbefläche (Planung)      m <sup>2</sup>
Ich/Wir bin/sind vorsteuerabzugsberechtigt: ja / nein	

5. Mit diesem Antrag wird gleichzeitig ein Antrag auf Fördermittel gestellt?      ja      nein  
(nicht Zutreffendes streichen!)

6. Der Antrag bezieht sich auf folgenden Bauantrag:  
(Wenn Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig!)

**BEACHTEN:**

Vor Erhalt des Bewilligungsbescheides in Form der Sanierungsvereinbarung darf mit der oben genannten Maßnahme nicht begonnen werden. Sollten Sie vorher mit den Bauarbeiten beginnen, ist eine Förderung nachträglich nicht möglich.

---

DATUM:

UNTERSCHRIFT