**Richtlinie der Stadt Schortens
über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
im ~~förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet~~ **Stadtumbaugebiet** „Menkestraße“**

Änderung 2023

Die Stadt Schortens fördert im **Stadtumbaugebiet** „Menkestraße“, das im Rahmen der Städtebauförderung - Programm „Lebendige Zentren“ - vom Land Niedersachsen gefördert wird, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden nach Maßgabe des § 164 a BauGB sowie Ziff. 5.3.3.1 der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) (**RdErl. d. MW v. 14. 12. 2022**).

1. Fördergrundsatz

(1) Die Förderung dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Schortens-Menkestraße“.
Schwerpunkt der Förderung ist die Sicherung der baulichen und städtebaulichen Funktion und Gestaltung der Gebäude; die Förderung der Modernisierung soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit im Sinne der Sanierung unterstützen. Dabei muss nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen für einen angemessenen Zeitraum von i.d.R. mindestens 30 Jahren eine Nutzung des Gebäudes gewährleistet sein (Restnutzungsdauer - gem. Ziff. 5.3.3.1 **(4)** R-StBauF).

a. Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden, die

- zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 30 Jahre alt sind oder
- als ortsbildprägend gem. Anlage 1 dieser Richtlinie gelten.

Sofern die Gebäude durch Anbauten/Zufügungen überformt sind oder durch gebäudeuntypische Fassadenelemente (Fenster, Schaufenster, Türen, Eindrückungen etc.) in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild (stark) eingeschränkt sind, sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere dazu dienen, auch Maßnahmen für die Wiederherstellung eines ortsbildprägenden Charakters vorzunehmen.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Zur Beratung und Abstimmung der Vorhaben stehen die Stadt Schortens und der sie begleitende Sanierungstreuhänder zur Verfügung.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.
- (5) Ein Abweichen von den innerhalb dieser Richtlinie dargestellten Regelungen ist **im Rahmen der Regelungen der R-StBauF** möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung ansonsten nicht erreichen lassen.

2. Art und Höhe der Förderung

~~(1) Die Höhe der Zuwendung ist maximal auf den Teil der Ausgaben beschränkt, den die Stadt den Eigentümern in Anwendung des § 177 Abs. 4 BauGB erstatten kann (Kostenerstattungsbetrag).~~

(1) Die anerkennungsfähigen Kosten werden auf Grundlage einer Modernisierungsvoruntersuchung inkl. Kostenschätzung (vgl. Pkt. 3) ermittelt.

Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungs-

maßnahmen können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.

~~Von den so ermittelten Kosten werden pauschal 10 % für unterlassene Instandhaltung in Abzug gebracht.~~

- (2) 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.
Berücksichtigt werden Zuschüsse anderer Stellen (z.B. BEG-Förderung) ~~sowie die Darlehen der Wohnungsbauförderung~~. Diese werden berücksichtigt, sofern ein Anspruch besteht (unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme).
- (3) Sofern ein Anspruch auf Wohnraumfördermittel besteht, ergibt sich aus den Regelungen der R-StBauF, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln grundsätzlich nicht möglich ist.
- (4) Als Baunebenkosten (z.B. Kosten für die Baubegleitung durch den Bauvorlageberechtigten) werden Kosten in Höhe von max. 15% der anerkennungsfähigen Baukosten akzeptiert.
- ~~(5) Die Höhe der Förderung wird auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gem. Ziff. 5.3.3.1 Abs. 4 (c) 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 zuwendungsfähigen Kosten gekappt.~~
- (5) Die Förderhöhe liegt bei 30% der anerkennungsfähigen Bruttokosten, der maximale Zuschussbetrag beträgt (brutto) 34.000 Euro.
(dieser Betrag gilt für das Jahr 2023, gem. R-StBauF ist eine Veränderung in Abhängigkeit vom Baupreisindex möglich, die Anpassung wird jährlich von Verwaltung / Sanierungstrehänder vorgenommen und bedarf keines gesonderten Beschlusses).
- (6) Abweichend von Nr. 5 liegt für Baudenkmale die Förderhöhe bei 40% der zuwendungsfähigen Bruttokosten, der maximale Zuschussbetrag beträgt (brutto) 57.000 Euro.
(dieser Betrag gilt für das Jahr 2023, gem. R-StBauF ist eine Veränderung in Abhängigkeit vom Baupreisindex möglich, die Anpassung wird jährlich von Verwaltung / Sanierungstrehänder vorgenommen und bedarf keines gesonderten Beschlusses).
- (7) Eine anteilige Erstattung des Mehrwertsteueranteils erfolgt nur, wenn der Eigentümer – bezogen auf das geförderte Objekt – nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.
- (8) Maßnahmen mit Kosten von weniger als 5.000,- € anerkennungsfähige Bruttokosten werden nicht gefördert.

3. Grundlage der Förderung

- (1) Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist die Modernisierungsvoruntersuchung eines Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO.

Diese Voruntersuchung muss umfassen (vgl. Anlage 2):

- Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen,
- Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel,
- Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel nach Bauteilen (sowie der entsprechenden Nebenkosten),

- Darstellung des Bestandes durch Fotos,
- Planung: Grundriss und Ansichten.

Die Modernisierungsvoruntersuchung 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.

- (2) Die Kosten für die Erstellung der Modernisierungsvoruntersuchung werden dem Eigentümer, auf der Grundlage einer – vor Beauftragung mit der Stadt zu treffenden – schriftlichen Vereinbarung, **bis zu 90 % erstattet**.

Die Erstattung beträgt **bis zu einer Höhe von maximal**

- a. Ein-/Zweifamilienhäuser ~~1.500~~ 2.070 Euro (brutto)
- b. Wohn- und Geschäftsgebäude / Mehrfamilienhäuser ~~2.000~~ 2.520 Euro (brutto)

~~erstattet.~~

- (3) Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Schortens, der **vor Beginn der Maßnahme** zu schließen ist. Im Modernisierungsvertrag wird die maximale Höhe der Kostenerstattung festgesetzt.

Die Modernisierungsvoruntersuchung ist Bestandteil des Modernisierungsvertrages, die Maßnahme ist entsprechend der Voruntersuchung auszuführen. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Schortens und eine Anpassung des Vertrages.

Der Eigentümer hat die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) des Landes Niedersachsen anzuwenden und sich dieser zu unterwerfen. Die ANBest-P (~~Anlage 3~~) werden unmittelbarer Bestandteil des Modernisierungsvertrages.

- ~~(4) Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt Schortens 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. Umsetzung und Abrechnung

- (1) Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt; in der Regel sollte die Maßnahme im Zeitraum von längstens 1,5 Jahren abgeschlossen werden.
- (2) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss von einem Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden (erforderliche Unterlagen vgl. Anlage 2). Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend – jedoch bis maximal zur veranschlagten Höhe.
- (3) Eigenleistungen des Eigentümers werden – gem. R-StBauF Nr. 5.3.3.1 (5d) – mit einem Stundensatz von (brutto) 12,- € als anerkennungsfähige Baukosten akzeptiert.

Arbeitsleistungen des Eigentümers werden bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages grundsätzlich nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt.

Berechtigt zur Erbringung von Eigenleistungen sind der / die im Grundbuch eingetragene/n Eigentümer sowie der / die EhepartnerIn. Es ist ein Bautagebuch zu führen; die fachgerechte Ausführung der Leistungen ist vom Bauvorlageberechtigten zu bestätigen.

Anlagen:

1. Liste der ortsbildprägenden Gebäude
2. Hinweis zum Antrag auf Städtebauförderung
Anforderungen an die Modernisierungsvoruntersuchung und die Abrechnung
3. ~~Allgemeine Nebenbestimmung für Zuwendungen zur Projektförderung
(ANBest-P)~~

ENTWURF