

Förderrichtlinie der Gemeinde Großenkneten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ahlhorn-Wildeshauser Straße“

Präambel

Ahlhorn, als größter Ortsteil der Gemeinde Großenkneten soll ein lebendiger, beliebter und gesunder Wohn- und Lebensort sein. Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Ahlhorn - Wildeshauser Straße“ haben städtebauliche Missstände, insbesondere auch wohnungswirtschaftliche Missstände festgestellt. Um diese Fehlentwicklungen durch Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum sowie im Gebäudebestand entgegen zu wirken, wurde das Gebiet im Jahre 2018 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet „Ahlhorn - Wildeshauser Straße“ zur Verfügung.

Nach der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) kann die Gemeinde Großenkneten Zuwendungen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Förderpauschale gewähren. Die Pauschalierung soll auf Grundlage dieser Förderrichtlinie erfolgen. Die Förderung dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtbaumaßnahme und soll zu einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Gebiet und stärkeren sozialen Durchmischung beitragen.

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

§ 1 – Zweck und Rechtsgrundlagen

- (1) Die Förderung verfolgt den Zweck, den Wohnbestand zeitgemäß zu modernisieren sowie den gebäudebezogenen Freiraum gestalterisch und funktional aufzuwerten.
- (2) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen oder der Barrierefreiheit dienen.
- (3) Die Gemeinde stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget aus den bewilligten Städtebauförderungsmitteln zur Verfügung. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Gemeinde.
- (4) Die Modernisierungsmaßnahmen sollen das Mietniveau nicht erheblich erhöhen.
- (5) Grundlage für die Gewährung von Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm sind die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF).
- (6) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 2 – Fördergrundsätze

- (1) Förderungsfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und baulichen Anforderungen, den Zielen zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnbestandes sowie der privaten Freiräume im Fördergebiet stehen.
- (2) Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände sowie Mängel beseitigen. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 30 Jahre betragen.
- (3) Förderungsfähig sind **im Rahmen einer Modernisierung und Instandsetzung einer baulichen Anlage auch Maßnahmen auf privaten Freiflächen** zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Umfeldes mit Nutzbarmachung für die Bewohner/innen sowie Mieter/innen.
- (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 (zum Beispiel Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), BAFA, der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen beziehungsweise werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. **Die Eigentümer/innen müssen** einen geeigneten Nachweis erbringen, sich um entsprechende komplementäre Fördermittel bemüht zu haben (zum Beispiel Förderantrag oder Ablehnung einer Förderung) bzw. **darlegen, dass eine Förderung nach dem Wohnraumfördergesetz nicht in Anspruch genommen werden kann.**
- (6) Eigenleistungen privater Bauherrinnen und Bauherren sind zuwendungsfähige Kosten. Der Kostenanteil der Eigenleistungen darf 30 % der Kosten der gesamten Baumaßnahme nicht überschreiten. Die Höhe der **Eigenleistungen** wird nach Stundenaufwand vor Beginn der Maßnahme ermittelt; der Aufwand darf mit **höchstens 12 Euro/Stunde** bewertet werden.
- (7) 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 mit Preisen versehenen Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala auf Basis von Vergleichsangeboten zum Zeitpunkt der Antragstellung ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch ein von den Eigentümer/innen beauftragtes Architektur- und Ingenieurbüro.
- (8) Über die Notwendigkeit eines Modernisierungsgutachtens wird in Abhängigkeit vom baulichen Zustand, gegebenenfalls nach Vor-Ort-Besichtigung, vom Umfang und der Art der baulichen Maßnahmen sowie der Bildung von Bauabschnitten von der Gemeinde entschieden. In der Regel kann bei kleinteiligen Maßnahmen in Gebäuden in einem baulich guten Zustand auf das Modernisierungsgutachten verzichtet werden.
- (9) **Im Falle einer Gesamtertragsberechnung werden für unterlassene Instandsetzungsarbeiten 10 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten in Abzug gebracht.**

- (10) Eine Förderung kann für ein Gebäude im Sanierungsverfahren nur einmalig während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme erfolgen.

§ 3 Gegenstand der Förderung, förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:
- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden;
 - Maßnahmen zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (zum Beispiel Entsiegelung von befestigten Flächen, Herstellung von Aufenthalts- und Grünbereichen, Bänke, Wege);
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (zum Beispiel barrierefreie beziehungsweise -arme Eingänge, Abstellplätze für Kinderwagen, Gehhilfen und Krankenfahrstühlen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, PKW-Stellplätze und Müllbehältern);
 - 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 Gebäudeenergieeffizienz einschließlich Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung;
 - Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Grds. ist eine städtebauliche Aufwertung zu erzielen.

- (2) Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern u. ä.) werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung beziehungsweise der Vergütungsvorschläge des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V. (AHO) gefördert.
- (3) Besonders bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Gemeinde die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens mit Mindestanforderungen fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig.
- (4) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz müssen nachweislich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Auf Anforderung der Gemeinde ist dafür ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

§ 4 - Nicht förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Nicht gefördert werden können Maßnahmen die trotz stil- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände nicht beseitigen bzw. verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die die Ortstypik des Gebietes oder das Erscheinungsbild einzelner Gebäude erheblich verändern, 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 (zum Beispiel Bäder, Kinderzimmer) und zur Herstellung von Barrierefreiheit können ausnahmsweise gefördert werden.
- (5) Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes „Ahlhorn - Wildeshausener Straße“ sind nicht förderfähig.
- (6) Reine Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Fassadenanstrich) sind als Einzelmaßnahmen nicht förderfähig.

§ 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) Mieter/innen sowie Pächter/innen 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 des Kostenerstattungsbeitrages

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als pauschalierter Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderungsfähigen Kosten für Maßnahmen nach den Ziffern 6.1, 6.3 und 6.4 gewährt.
- (2) Die Förderung für Maßnahmen nach 6.2 sind auf 200.000 Euro je Gebäude/Grundstück begrenzt.

6.1 Einzelfallbezogene Pauschale

- (3) Die Pauschale beträgt **30 %** der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, **höchstens jedoch 35.000 Euro. Der Höchstbetrag steigt jährlich um den** durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank) festgesetzten Baupreisindex.
- (4) Die förderungsfähigen Kosten einer Maßnahme müssen mindestens 5.000 Euro brutto betragen.

6.2 Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (5) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten über 100.000€ kann die Höhe des Kostenerstattungsbeitrages auf der Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gemäß Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchstabe c) der R-StBauF ermittelt werden. In der Gesamtertragsberechnung sind 10% für un-terlassene Instandsetzung abzuziehen.
- (6) Liegt der ermittelte Kostenerstattungsbeitrag unter dem nach Abs. 3 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist stattdessen die nach Abs. 3 festgelegte Pauschale zu gewähren.

6.3 Maßnahmen auf gebäudebezogenen Freiflächen

- (7) Maßnahmen auf gebäudebezogene Freiflächen sind überwiegend Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudeumfeldes, zur Verbesserung der Nutzbarkeit des sog. Abstandsgrüns, von Innenbereichen und -höfen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Umfeld von Gebäuden.
Förderfähig sind beispielsweise:
- 1 Fahrradabstellanlagen
 - 2 Müllsammelanlagen
 - 3 PKW-Stellplätze, die wasserdurchlässig sind (z. B. durch breitfugig verlegten Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.),
 - 4 Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit
 - 5 das Entsiegeln von Einfahrten/ Vorbereichen und Innenhöfen durch die Nutzung von breitfugig verlegten Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.,
 - 6 die Begrünung von Grundstücksflächen vor den Gebäuden/ Vorgärten mit heimischen Gehölzen oder klimaresistenten Arten.
- (8) Die förderungsfähigen Kosten bei Maßnahmen im gebäudebezogenen Umfeld fließen mit in die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzung nach 6.1 bzw. 6.2 ein.
- (9) In besonders begründeten Einzelfällen ist es möglich, dass nur die Freiflächen/Außenanlagen unter Anwendung der Pauschalförderung nach 6.1 gefördert werden. Voraussetzung ist, die ökologische Aufwertung sowie die Verbesserung des Ortsbildes gem. Abs. 7.

6.4 Planung und Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (10) Soweit von der Gemeinde als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens nach § 3 Abs. 3 dieser Förderrichtlinie gefordert wird, können die Kosten dafür gefördert werden.
- (11) Die Kosten für das Modernisierungsgutachten müssen angemessen sein. Die Gemeinde behält sich eine Prüfung der Angemessenheit auf Grundlage aktueller Kostenvergleiche vor.
- (12) Das Modernisierungsgutachten wird bis zu 50 Prozent der nachgewiesenen Kosten gefördert.
- (13) Voraussetzung für die Förderung ist eine Vereinbarung, nach der die Eigentümer/innen die Kosten des Modernisierungsgutachtens in voller Höhe zu tragen haben, wenn trotz wirtschaftlicher Durchführbarkeit die empfohlenen Maßnahmen nicht innerhalb einer angemessenen Frist von max. drei Jahren umgesetzt werden.

§ 7 Antragsverfahren

- (1) Die Förderung muss schriftlich bei der Gemeinde beantragt werden. Der Antragsvordruck sollte hierfür verwandt werden.
- (2) Im Fall der einzelfallbezogenen Pauschale nach §§ 6.1 und 6.3 dieser Richtlinie reichen die Eigentümer/innen mit ihren Anträgen folgende Unterlagen ein:
 - Fotodokumentation
 - Lageplan
 - Maßnahmenbeschreibung
 - Kostenschätzung beziehungsweise 3 vergleichbare Angebote je Gewerk
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung (vor und nach Modernisierung)
- (3) Bei umfassenden Maßnahmen nach § 6.2 reichen die Eigentümer/innen in der Regel das Modernisierungsgutachten ein.
- (4) Über die Förderanträge entscheidet die Verwaltung unter Beteiligung des Sanierungsträgers nach Maßgabe dieser Richtlinie.

§ 8 Förderungsrechtliche Abwicklung

- (1) Die von der Gemeinde anerkannten Zuwendungen für die geförderten Maßnahmen werden im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages (Fördervereinbarung) zwischen der Gemeinde und den Eigentümer/innen geregelt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Unterzeichnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages führt zum Förderausschluss. In begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde auf Antrag der Eigentümer/innen die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (3) Bei der Auftragsvergabe ist zu beachten, dass je Gewerk 3 Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern sind.
- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt für Maßnahmen nach 6.1, 6.3 und 6.4 dieser Richtlinie nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme.
- (5) Für Maßnahmen nach 6.2 können die Fördermittel baubegleitend in Raten ausgezahlt. Die Höhe der Raten wird in der Fördervereinbarung geregelt.
- (6) Sicherheiten (Grundschild oder Bürgschaft) können bei höheren Zuwendungen der Teilauszahlungen gefordert werden.
- (7) Die Eigentümer/innen haben sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen. Ist ein Architektur- oder Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich

zu prüfen und frei zu zeichnen. Die Abrechnung und abschließende Feststellung der Förderungshöhe erfolgt durch die Gemeinde auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten.

- (8) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte beziehungsweise angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung in Teilen oder insgesamt führen.
- (9) Rechnungen, die mit einer Barzahlung von über 1.000 € beglichen wurden, werden bei den förderfähigen Kosten nicht berücksichtigt.

§ 9 – Bindungen

- (1) Die Eigentümer/innen verpflichten sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.
- (2) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermietete Wohnungen für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer (mindestens 10 Jahre nach Abschluss der Maßnahme) das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten. Das gilt auch bei Neuvermietung nach Modernisierung.
- (3) Der Fördergegenstand beziehungsweise das Grundstück darf nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, Arbeitnehmerunterkünfte, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen, die den Zielen der Sanierung im Gebiet „Ahlhorn – Wildeshauser Straße“ entgegenwirken, verwendet werden.

§ 10 – Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Großenkneten,

Thorsten Schmidtke
Bürgermeister