

**Modernisierungsrichtlinie**  
**nach Nr. 5.3.3.1 (5) R-StBauF Niedersachsen**  
**im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**  
**„Innenstadt Friesoythe“**

Förderungsrichtlinie der Stadt Friesoythe für Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung sowie mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems abgestimmten Fördergebietes im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Friesoythe“ vom 10.12.2015.

**Präambel**

Mit Aufnahme des Gebiets „Innenstadt Friesoythe“ in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Das Förderprogramm soll den zentralen Versorgungsbereich stärken und den Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben fördern.

Die Stadt beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen. Schwerpunkt ist hierbei die Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen und städtebaulichen Charaktere der Gebäudehülle von Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur, bei denen es sich im Wesentlichen um Gebäude der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts handelt. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friesoythe gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Gestaltungsgrundsätzen für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Rahmen der Innenstadtsanierung stehen.

Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Stadt Friesoythe nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

## § 1

### Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Die Stadt fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers:

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden (einschl. 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 Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

## § 2

### Förderungsfähige Maßnahmen

(1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i. S. der Nummer 5.3.3.1 (5) R-StBauF, 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 hinaus geht 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) Von einer Förderung ausgeschlossen sind u. a. Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u. ä. ausgeübt werden, Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen, Krankenhäuser sowie städtische Einrichtungen in denen Verwaltungstätigkeiten ausgeübt und Sitzungen abgehalten werden.

(3) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

(4) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.

(5) Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Wohnraumfördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.

(6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, soweit jeder einzelne Abschnitt in sich schlüssig ist und ggf. ohne Folgemaßnahmen langfristig Bestand hat. Die Restnutzungsdauer des geförderten Objektes darf auch bei Durchführung nur eines Teils der geplanten Gesamtmaßnahme nicht weniger als 30 Jahre betragen.

### **§ 3**

#### **Förderungsgrundsätze**

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

(2) Die Fördermittel werden nach haushaltsmäßiger Verfügbarkeit ausgezahlt. Die Auszahlung der Förderung ist davon abhängig, dass die Stadt ihrerseits Fördermittel des Landes zur kassenmäßigen Verwendung erhält.

(3) Maßnahmen nach § 2 (1) dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude im Übrigen den bautechnischen und energetischen Anforderungen sowie den vom Rat der Stadt Friesoythe beschlossenen Gestaltungsgrundsätzen für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Rahmen der Innenstadtsanierung genügen bzw. diesen entsprechend modernisiert werden

(4) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.

(5) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.

(6) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

(7) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.

(8) 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  
max. 30 v. H., jedoch höchstens 30.000,00 € (brutto)**

**2. Wiedernutzung von Leerständen sowie von fehl- und mindergenutzten Grundstücken oder Gebäuden  
max. 30 v. H., jedoch höchstens 30.000,00 € (brutto)**

**3. Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen  
max. 50 v. H., jedoch höchstens 10.000,00 € (brutto)**

**Die Möglichkeit einer Kombination der drei Regelfördersätze ist grundsätzlich möglich. Die Höchstförderung beträgt hierbei max. 50.000,00 € (brutto).**

Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten.

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 Stadt stehen oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. Hierbei ist die Unrentierlichkeit der Maßnahme aber im Einzelfall nachzuweisen.

(9) Maßnahmen der Kategorie 1. und 2. mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000,00 € (inkl. Mehrwertsteuer) sowie der Kategorie 3. von weniger als 2.000,00 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.

#### **§ 4 Antragsberechtigt**

Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Stadt Friesoythe für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Friesoythe“.

#### **§ 5 Antragsverfahren**

(1) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsbeauftragten oder der Stadt Friesoythe.

(2) Der Sanierungsbeauftragte bzw. die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(3) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung.

#### **§ 6 Förderrechtliche Abwicklung**

(1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsbeauftragten festgelegt.

(2) Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Antragsberechtigten ist unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will.

(3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.

(4) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers dem Sanierungsbeauftragten eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Der Sanierungsbeauftragte rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.

(5) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.

(6) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Friesoythe in Kraft.

Friesoythe, den xx.xx.2017

Stratmann  
Bürgermeister

### **Anlage**

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Innenstadt Friesoythe“

