



STADT LEER (OSTFRIESLAND)

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

Richtlinie der Stadt Leer zur Pauschalierung der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Städtebaufördermitteln im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer-Oststadt“.

Stand: 07.07.2008

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

Richtlinie der Stadt Leer zur Pauschalierung der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Städtebaufördermitteln im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer-Oststadt“.

1.

Der Kostenerstattungsbetrag aus Städtebaufördermitteln bei Modernisierungen und Instandsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer-Oststadt“ wird gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) als Pauschale in Höhe eines bestimmten von-Hundert-Satzes der förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gewährt (§ 148 Abs. 2 in Verb. Mit § 177 Abs. 4 BauGB und Ziff. 56.6 R-StBauF).

2.

Eine Förderung von Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden kommt nur in Betracht

a) bei Vollmodernisierungen,

- wenn die förderungsfähigen Kosten mehr als € 300,-/qm Brutto-Geschossfläche betragen und
- wenn die Kosten nicht höher sind als vergleichbare Neubaukosten;

b) bei Teilmodernisierungen und Umfeldmaßnahmen (Dach, Fassaden, Balkone, Heizung, Warmwasser, Bäder, Außenanlagen etc.),

- wenn die förderungsfähigen Kosten mindestens € 50,-/qm Brutto-Geschossfläche betragen und
- wenn der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mängelfrei ist;

c) bei Maßnahmen zur senioren- und behindertengerechten Ausstattung,

- wenn die förderungsfähigen Kosten mindestens € 3.000,- betragen und
- wenn der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mängelfrei ist.

3.

Die Höhe der Zuwendungen ist maximal auf den Teil der Ausgaben beschränkt, den die Stadt den Eigentümern in Anwendung des § 177 Abs. 4 BauGB erstatten kann (Kostenerstattungsbetrag). Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen. Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) wird – abzüglich der Kosten für unterlassene Instandhaltungen – wie folgt bemessen:

a) Bemessungsgrundlage bei Vollmodernisierungen sind die nach den R-StBauF förderungsfähigen Kosten der Gesamtmaßnahme. Hiervon werden bis zu pauschal 20 % der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten erstattet.

- b) Bemessungsgrundlage bei Teilmodernisierungen sind die nach R-StBauF förderungsfähigen Kosten der Teilmaßnahme. Hiervon werden bis zu pauschal 20 % der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten erstattet.
- c) Bemessungsgrundlage für Maßnahmen zur senioren- und behindertengerechten Ausstattung sind die nach R-StBauF förderfähigen Teilkosten, die diesem Zweck zugeordnet werden können. Hiervon werden bis zu 40% pauschal *erstattet*.
- d) Städtebauförderungsmittel werden nachrangig gewährt, zunächst sind andere Fördermittel (Wohnungsbaufördermittel, Zuschüsse anderer Stellen etc.) auszuschöpfen.

4.

Antragsteller ist der Eigentümer der Liegenschaft. Der Förderantrag ist schriftlich beim Sanierungsträger, Hoheellernweg 37, einzureichen. Dem Antrag auf einen Zuschuss sind folgende Unterlagen beizufügen:

Ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. § 58 NBauO; darin

- eine detaillierte Baubeschreibung des derzeitigen Zustandes und der beabsichtigten Modernisierung und Instandsetzung,
- eine detaillierte, prüfbare Kostenschätzung,
- Angaben zu anderen Förderungen und zur geplanten Finanzierung,
- Pläne und Berechnung der Brutto-Geschossflächen und Wohnflächenberechnung
- Angaben zur derzeitigen Miete, der Miete nach Modernisierung sowie zur Vergleichsmiete.

Eine Antragstellung für Realisierungsabschnitte ist zulässig, sofern der beabsichtigte Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme gemäß Punkt 2 a) bis c) dargestellt ist.

5.

Die Bewilligung der Förderung und die Festsetzung der Höhe des Förderbetrages gemäß dieser Richtlinie erfolgen durch die Stadt Leer.

Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leer wird ein Modernisierungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung der angemeldeten Modernisierungsmaßnahme; im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Leer zur Förderung der Modernisierungsmaßnahme auf der Grundlage dieser Richtlinie und der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen.

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

6.

Die Beauftragung und Ausführung der beantragten Maßnahme darf nicht vor Unterzeichnung des Modernisierungsvertrages erfolgen.

Abweichungen von den im Rahmen der Antragsprüfung ermittelten Kosten und der Baubeschreibung bedürfen vor Ausführung der Maßnahme der Zustimmung der Bewilligungsstelle der Stadtverwaltung.

7.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt entsprechend der Vereinbarung im Modernisierungsvertrag. Maßgebend für die abschließende Festsetzung des Zuschusses im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises sind die abgerechneten Modernisierungskosten, höchstens jedoch 110 % der vor Beginn der Modernisierung geschätzten Kosten. Bei Voll- und Teilmodernisierungen ist die Kostenabrechnung der Nachweis über die fachgerechte Ausführung der Arbeiten von einem Entwurfsverfasser gem. § 58 NBauO zu erstellen.

8.

Bei Modernisierung durch Ausbau unter Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln (Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) scheidet eine Pauschalförderung aufgrund dieser Richtlinie aus.

9.

Die modernisierungsbedingten Miethöhen regeln sich nach dem Mietrecht. Ein Zuschuß aus Städtebauförderungsmitteln kann nur gewährt werden, wenn die Mieten nach der Modernisierung die Mieten für vergleichbaren Wohnraum (Vergleichsmieten) nicht überschreiten. Obergrenze ist die jeweils aktuelle Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus. Den Nachweis über die Höhe der Vergleichsmiete hat der Eigentümer zu führen.

10.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuschüssen besteht nicht.