



Stadt Leer (Ostfriesland)

Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet
„Städtebaulicher Denkmalschutz-Altstadt“

“Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren”

Inhalt

Präambel	2
§ 1 Grundlagen der Förderung	2
§ 2 Voraussetzung für die Förderung	3
§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen	3
§ 4 Förderhöhe	4
§ 5 Antragsverfahren	4
§ 6 Förderrechtliche Abwicklung	5
§ 7 Inkrafttreten	5

Förderrichtlinie der Stadt Leer (Ostfriesland) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

„Leer - Altstadt“

(Modernisierungsrichtlinie)

Förderungsrichtlinie der Stadt Leer (Ostfriesland) für die Modernisierung und Instandsetzung an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Stadt Leer (Ostfriesland) für das Sanierungsgebiet „Leer Altstadt“ vom 21.12.2023.

Präambel

Die Stadt Leer (Ostfriesland) ist mit dem Sanierungsgebiet „Leer - Altstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Leer (Ostfriesland) beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Leer – Altstadt“ beschließt der Rat der Stadt Leer (Ostfriesland) nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1 Grundlagen der Förderung

- (1) Die Stadt Leer (Ostfriesland) fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer - Altstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- (2) Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit.
- (3) Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel nicht möglich.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Leer - Altstadt“ räumlich beschränkt.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- (6) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit der am 10.02.2016 vom Rat der Stadt Leer (Ostfriesland) beschlossenen „Örtlichen Bauvorschriften-Gestaltungssatzung für die Altstadt von Leer“ stehen. Es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung durch die Stadt Leer vor.

- (7) Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen. Hierbei kommen der denkmalpflegerischen Vorgabe / Stellungnahme maßgebende Bedeutung zu. Jede Einzelmaßnahme ist deshalb vorab vom Eigentümer in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Stadt, den zuständigen Denkmalschutzbehörden sowie dem Sanierungsträger zu besichtigen und miteinander abzustimmen.
- (8) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (9) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.

§ 2 Voraussetzung für die Förderung

- (1) Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (2) Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung Wärmeisolierung beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen. In allen Gruppen von Ausgaben kommen Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel in Betracht, insbesondere durch die Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z.B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende innenliegende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, technische Optimierung der Heizungsanlage zur Vermeidung von gefährlichen Eingriffen in die Altbausubstanz im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen u.ä. sein.

- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- (3) Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

§ 4 Förderhöhe

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

(3) Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF v. 14.12.2022

- 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Die Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung).

Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

- (4) Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel nicht möglich (RL-StBauF 5.3.3.1 (5) c 3.SpStr.).

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Leer – Altstadt“.
- (2) Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Leer (Ostfriesland).
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Leer (Ostfriesland) behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadt Leer (Ostfriesland).

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Leer (Ostfriesland) und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leer (Ostfriesland) 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.
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (4) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.
- (6) Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.

§ 7 Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Leer (Ostfriesland) in Kraft. Die bisherige Richtlinie vom 22.06.2016 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.