

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

Förderungsrichtlinie der Gemeinde Selsingen für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Gemeinde Selsingen für das Sanierungsgebiet „Kernbereich Selsingen-Mitte“ vom 13.11.2018.

**Präambel**

Mit Aufnahme des Gebiets „Kernbereich Selsingen-Mitte“ in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die Gemeinde bezuschusst Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Gemeinde nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Selsingen (gem. Vorbereitende Untersuchungen) stehen.

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

Die Förderung erfolgt nach dieser vom Rat der Gemeinde Selsingen am 13.11.2018 beschlossenen Förderrichtlinie.

**§ 1 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

Die Gemeinde fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden und fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- oder Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. 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) RStBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und Missständen an ortsbildprägenden und fehl- bzw. mindergenutzten Gebäuden beitragen. Verbesserungen der Wärmeisolierung können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Dies gilt für Gebäude, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.

Förderfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Erneuerung von Dach, Fenster und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können bei ortsbildprägenden Gebäuden gefördert werden. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) 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.
- (4) Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Wohnungsbaufördermittel 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.
- (5) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

## **§ 3 Förderungsgrundsätze**

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Selsingen stehen.

- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.
- (5) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (6) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.
- (7) Die Förderung der Maßnahmen wird bei Teilmodernisierungen in Form eines pauschalierten Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten. Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:

Gebäude mit städtebaulicher,  
ortsbildprägender, bauhistorisch  
oder geschichtlicher Bedeutung:

40 v. H. höchstens 40.000,00 €

Gebäude mit einer  
Fehl- oder Mindernutzung:

30 v. H. höchstens 30.000,00 €

Die förderfähigen Kosten werden bei Teilmodernisierungen auf maximal 400,00 € je qm vermietbarer Wohn- und Gewerbefläche begrenzt.

Die Förderung einer umfassenden Modernisierung wird auf Grundlage der Jahresmehrertragsberechnung ermittelt. Die Gemeinde Selsingen gewährt einen Zuschuss von maximal 45 % der Gesamtkosten, max. 80.000 €.

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

#### **§ 4 Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsatzung der Gemeinde Selsingen für das Sanierungsgebiet „Kernbereich Selsingen-Mitte“.

- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger oder der Gemeinde Selsingen.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

### **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Gemeinde und dem Antragsberechtigten (§ 4 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Selsingen in Kraft.

Selsingen, den 16.11.2018

gez. Kahrs  
Gemeinde Selsingen  
Der Gemeindedirektor

Anlage

Hinweise zur Modernisierungsrichtlinie

## **Hinweise zur Modernisierungsrichtlinie**

### **1. Fördervoraussetzungen**

Die Gemeinde Selsingen fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernbereich Selsingen-Mitte“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden (Ortsbildprägende sowie fehl- und mindergenutzte Gebäude) und den damit verbundenen Außenanlagen, die zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualitäten beitragen.

Die private Modernisierungsmaßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde Selsingen entsprechen und soll lediglich dann gefördert werden, wenn mit der Modernisierungsmaßnahme grundlegende Missstände am und im Gebäude beseitigt werden.

1. Voraussetzung für eine Förderung ist:

- dass das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernbereich Selsingen-Mitte“ liegt;
- dass das Gebäude als Ortsbild prägendes Gebäude charakterisiert wurde bzw. eine Fehl- oder Mindernutzung des Gebäudes vorliegt;
- dass zwischen dem Eigentümer, der Gemeinde Selsingen und dem Sanierungsträger ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen wird; - dass der Eigentümer sich zur laufenden Instandhaltung verpflichtet;
- dass die Ziele der Sanierung dadurch erreicht werden.

2. Anspruchsberechtigt ist der Eigentümer und vergleichbar Berechtigte. Im Falle eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der Eigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde Selsingen nach dem Modernisierungsvertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

3. Mittel aus anderen Förderungsprogrammen, z. B. der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen, KfW-Programme u. ä. sind vorrangig einzusetzen.

4. Weiterhin sind erforderlich:

- das Vorliegen der baurechtlichen Genehmigungen
- die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

## **2. Förderfähige Maßnahmen**

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören:

2.1 . Maßnahmen an Gebäuden, die die Beseitigung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB oder die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dienen.

Sanierung der Außenhülle von Gebäuden:

- a. Dach
- b. Fassade
- c. Fenster
- d. Außentüre, Tore
- e. Außentreppe und Eingangspodeste

2.2 Maßnahmen in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Vermietbarkeit von Wohnraum sowie der ökologischen Aufwertung dienen:

- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Heizungsinstallationen
- Innenwände und Decken, Trockenbauarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten
- Fußbodenarbeiten
- Innentüren
- Innentreppen
- Schlossarbeiten
- Wärmeschutzarbeiten
- Schallschutzarbeiten

Grundlage der Förderfähigkeit ist der Standardkatalog zur Ausstattung der Wohnungen für Modernisierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

## **3. Modernisierungsgutachten**

Bei einer erforderlichen umfassenden Modernisierung eines Gebäudes ist zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsarbeiten und der Modernisierungskosten ein Modernisierungsgutachten eines Architekten / Bauingenieur erforderlich. Das Modernisierungsgutachten wird vom Sanierungsträger beauftragt. Die Kosten werden aus dem Treuhandvermögen bezahlt und im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme den Gesamtkosten zugerechnet und anteilig gefördert. Der gezahlte Betrag wird als 1. Abschlagsrate bewertet und im Rahmen der Gesamtförderung verrechnet. Sofern die Maßnahme nicht realisiert wird, übernimmt der Eigentümer die Kosten des Modernisierungsgutachtens.

#### **4. Antragsverfahren**

Der Eigentümer setzt sich mit dem Sanierungsträger in Verbindung und muss seinem formlosen Förderantrag folgende Unterlagen beifügen:

- Grundbuchauszug in Kopie;
- mindestens drei prüfbare Kostenangebote von qualifizierten Handwerksbetrieben oder eine Kostenberechnung nach DIN 276 eines Architekten;
- die erforderlichen behördlichen Genehmigungen;
- bei umfassenden Modernisierungsarbeiten ist ein Modernisierungsgutachten oder eine Bauantragsplanung erforderlich.

#### **5. Auszahlung**

Der Antragsteller führt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme Nachweis über die tatsächlich entstandenen Kosten. Dafür sind die prüfbaren Rechnungen sowie die Zahlungsbelege bei dem Sanierungsträger einzureichen. Nach Prüfung und Anerkennung der Nachweise wird der sich daraus ergebende Zuschuss auf das angegebene Bankkonto überwiesen. Des Weiteren erhält der Antragsteller eine Schlussabrechnung der Maßnahme und auf gesondertem Antrag die Bescheinigung nach § 7 h EStG zur Vorlage beim Finanzamt.

Gemeinde Selsingen, Der Gemeindedirektor