



Förderrichtlinie der Stadt Vechta für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet „Quartier Antoniusstraße“ (Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Für das nach § 171 e BauGB festgelegte Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ (Fördergebiet) beabsichtigt die Stadt Vechta, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) und der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung der vorgenannten Maßnahmen an privaten Gebäuden im Fördergebiet beschließt der Rat der Stadt Vechta nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

(1) Ziele der Förderung

Die Stadt Vechta fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Fördergebiet „Quartier Antoniusstraße“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Misstandseseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

(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.

(3) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

(4) Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.

(5) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

- (6) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das o.g. Fördergebiet räumlich beschränkt.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 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

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) 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) Bei Denkmälern oder Gebäuden im Umgebungsschutz müssen die Maßnahmen von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigt werden.
- (5) Substanzgefährdende Auswirkungen sind ggf. durch eine bauphysikalische Prüfung auszuschließen.
- (6) Reine Instandhaltungsarbeiten sind nicht förderfähig.

§ 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 vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- nicht überschreiten.

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

- bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
 - 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

- (4) Gesamtertragsberechnung

Alternativ zur einzelfallbezogenen Pauschale ist ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gem. Berechnungsmuster der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) zu ermitteln ist.

Diese Förderung wird auf insgesamt 100.000 € brutto je Objekt begrenzt. Das gilt auch bei einer stufenweisen Durchführung von Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums. Jedes Objekt kann nur einmal gefördert werden.

Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind.

§ 5 **Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Fördergebietes.
- (2) Die Antragsstellung erfolgt formlos bei der Stadt Vechta oder der Sanierungsbeauftragten BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

- (3) Die Stadt Vechta bzw. die Sanierungsbeauftragte behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderhöhe entscheidet die Verwaltung bzw. der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta im Einzelfall. Bei Maßnahmen, die über die einzelfallbezogene Pauschale (siehe § 4 Abs. 3) gefördert werden, entscheidet die Verwaltung über die Förderhöhe. Bei Förderungen die über die Gesamtertragsberechnung (siehe § 4 Abs. 4) umgesetzt werden, ist der Verwaltungsausschuss zu beteiligen bzw. ist ein Beschluss einzuholen.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Vechta und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung der Sanierungsbeauftragten festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des*der Eigentümer*in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- (4) Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7

Modernisierungsvoruntersuchung

In besonderen Einzelfällen und wenn die Baumaßnahme bzw. die Sanierungsziele dies erforderlich machen, kann die Stadt Vechta die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung fordern. Die Untersuchung dient zur Überprüfung der Umsetzbarkeit der Baumaßnahme i.S. der Sanierungsziele.

Über die Notwendigkeit einer Modernisierungsvoruntersuchung entscheidet die Stadt Vechta in Abhängigkeit des baulichen Zustands, gegebenenfalls nach Vor-Ort-Besichtigung, vom Umfang und der Art der baulichen Maßnahmen und von der Bildung von Bauabschnitten. Inhalt und Umfang der Modernisierungsvoruntersuchung sind objektspezifisch nach Vorgabe der Stadt Vechta zu erbringen. Die Modernisierungsvoruntersuchung ist bis zu 50 % der nachgewiesenen Kosten, aber höchstens mit 2.500 € brutto förderfähig, auch wenn sich die Maßnahme als nicht durchführbar herausstellt.

Wird die Baumaßnahme anschließend durchgeführt, wird die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung mit der Förderung nach § 4 Abs. 3 oder Abs. 4 der Richtlinie verrechnet.

§ 8
Inkrafttreten

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

Vechta, den

Kristian Kater, Bürgermeister