

**Förderrichtlinie der Stadt Bramsche für private Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet**

„Bramsche - Bahnhofsumfeld“

(Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Die Stadt Bramsche ist mit dem Sanierungsgebiet „Bramsche - Bahnhofsumfeld“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Damit können Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen eingesetzt werden.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Bramsche 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 der vorgenannten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Bramsche - Bahnhofsumfeld“ beschließt der Rat der Stadt Bramsche nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Die Stadt Bramsche fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Bramsche - Bahnhofsumfeld“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Misstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

1.2. 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.

1.3. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln in der Regel nicht möglich.

1.4. Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

- 1.5. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Bramsche – Bahnhofsumfeld“ räumlich beschränkt.
- 1.6. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- 2.1. 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.
- 2.2. 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

- 3.1. 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.
Maßnahmen am Gebäudeinneren können im Einzelfall ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie im Verbund mit förderfähigen Maßnahmen an der Gebäudehülle stattfinden.
- 3.2. 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.
- 3.3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.
- 3.4. Substanzgefährdende Auswirkungen sind ggf. durch eine bauphysikalische Prüfung auszuschließen.
- 3.5. Reine Instandhaltungsarbeiten sind nicht förderfähig.

§ 4

Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.

4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

4.3. Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF

- 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und

- 37.000,00 € (gültig für das Jahr 2025)

nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (unter Denkmalschutz gestellte Gebäude) kann die Pauschale bis zu

- 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu

- 62.000,00 € (gültig für das Jahr 2025)

betragen.

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

4.4 Gesamtertragsberechnung

Bei Gebäuden, die von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Gebietsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind, ist alternativ zur einzelfallbezogenen Pauschale ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gem. Berechnungsmuster der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) zu ermitteln ist.

4.5 Ergibt sich aus der Berechnung ein Kostenerstattungsbetrag von unter 3.000,00 € wird keine Förderung gewährt.

4.6 Wohnraumförderung

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

§ 5

Antragsverfahren

5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bramsche - Bahnhofsumfeld“.

5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos bei der Stadt Bramsche, Fachbereich IV, (Stadtsanierung).

5.3. Die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

5.4. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe obliegt der Verwaltung, sofern sie sich im Rahmen der jährlichen Maßnahmen- und Budgetplanung bewegt. Außerhalb der Maßnahmen- und Budgetplanung obliegt die Entscheidung dem Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche per Beschluss.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Bramsche und der/dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des*der Eigentümer*in eine Schlussabrechnung nebst allen zahlungsbegründenden Belegen vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten bis maximal zu der im Modernisierungsvertrag vereinbarten Förderhöhe abgerechnet.
- 6.4. 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 Bramsche die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung fordern. Die Untersuchung dient zur Überprüfung der Umsetzbarkeit der Baumaßnahme im Sinne der Sanierungsziele.

Über die Notwendigkeit einer Modernisierungsvoruntersuchung entscheidet die Stadt in Abhängigkeit vom baulichen Zustand (gegebenenfalls nach Vor-Ort-Besichtigung), vom Umfang und der Art der baulichen Maßnahmen sowie von der Bildung von Bauabschnitten. Inhalt und Umfang der Modernisierungsvoruntersuchung sind objektspezifisch nach Vorgabe der Stadt zu erbringen.

Die Modernisierungsvoruntersuchung wird im Auftrag und auf Kosten der Stadt Bramsche durchgeführt.

Wird die Baumaßnahme anschließend durchgeführt, werden die Kosten der Modernisierungsvoruntersuchung mit der Förderung nach § 4 Abs. 4.3 oder Abs. 4.4 dieser Richtlinie verrechnet. Wird die Maßnahme nicht durchgeführt, trägt die Stadt die Kosten der Modernisierungsvoruntersuchung.

§ 7

Inkrafttreten

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

Bramsche, den

Heiner Pahlmann,
Bürgermeister