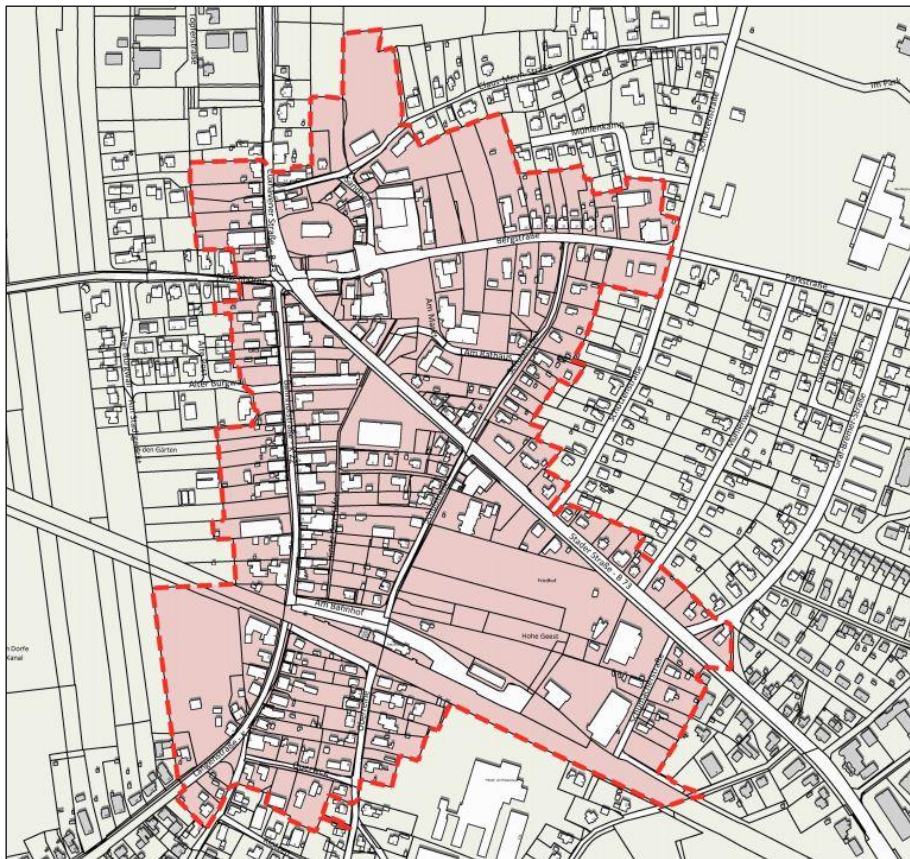


## Gemeinde Cadenberge

### Modernisierungs- und Förderrichtlinie nach Nr. 5.3.3.1 (5) und Nr.5.3.2.5 R-StBauF im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Cadenberge Ortskern“

Modernisierungs- und Förderrichtlinie der Gemeinde Cadenberge für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz sowie mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg abgestimmten Sanierungsgebietes „Cadenberge Ortskern“.



Sanierungsgebiet „Cadenberge Ortskern“,  
gleichzeitig Geltungsbereich der Modernisierungs- und Förderrichtlinie

### Präambel

Mit Aufnahme des Gebiets „Cadenberge Ortskern“ in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und der Überleitung 2020 in das neue Programm „Lebendige Zentren“ können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet gem. Anlage umgesetzt werden. Das Förderprogramm soll den zentralen Versorgungsbereich stärken und den Erhalt und die Entwicklung des Ortskerns als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben fördern.

Die Gemeinde beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet der Gemeinde gemäß der vorstehenden Karte unter

Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen.

Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Cadenberge stehen (gem. Vorbereitende Untersuchungen).

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

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen hat der Rat der Gemeinde Cadenberge in seiner Sitzung am 27. April 2021 nachstehende Modernisierungs- und Förderrichtlinie beschlossen.

### **§ 1 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Die Gemeinde fördert - im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF - auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden (einschl. der energetischen Erneuerung) sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung von Grundstücken mit Gebäuden im Sanierungsgebiet „Cadenberge Ortskern“.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

(2) Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Cadenberge Ortskern“ beschränkt.

### **§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen**

(1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3.1 (5) R-StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden oder im Rahmen von Bau- und Ordnungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.2.5 R-StBauF unter Anwendung des § 146 (3) BauGB zur Wiedernutzung von Grundstücken mit Gebäuden beitragen. Verbesserungen der Wärmeisolierung können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Dies gilt für Gebäude und Grundstücke, die Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufweisen.

Förderungsfähige Einzelmaßnahmen an Gebäuden sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Erneuerung von Dach, Fenster und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Baunebenkosten.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können bei Gebäuden gefördert werden.

Des Weiteren können umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch bei förderungsfähigen Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit Gebäuden -

beispielsweise die Zusammenlegung von Ladenlokalen, die Verbesserung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke und Folgemaßnahmen – gefördert werden.

Förderfähig ist zudem der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

Förderfähig sind weiterhin Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes, sowie zur Herstellung der Barrierefreiheit.

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.

(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 Fördergrundsätze**

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

(2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Cadenberge 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) Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderfähigen Kosten je Gebäude in Höhe von

- max. 30 v. H., höchstens 50.000,00 € für Gebäude
- max. 30 v.H., höchstens 50.000,00 € für Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung von Grundstücken mit Gebäuden
- max. 30 v.H., höchstens 40.000 € für Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes

Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten.

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 aber im Einzelfall nachzuweisen.

(8) Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.

#### **§ 4 Antragsverfahren**

(1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Cadenberge Ortskern“.

(2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt mit einem Formblatt bei der Gemeinde. In Ausnahmen ist ein formloser, schriftlicher Antrag möglich.

(3) Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeinde.

#### **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

(1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderhöhe 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 Ausnahmen**

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf der Grundlage dieser Richtlinie nicht erreichen lassen.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates der Gemeinde Cadenberge rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft.

Cadenberge, 27. April 2021

Der Gemeindedirektor

Frank Thielebeule