

**Modernisierungsrichtlinie
nach Nr. 5.3.3 (2) a) R-StBauF Niedersachsen
im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

Förderungsrichtlinie der Stadt Rinteln für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Stadt Rinteln vom 11.03.2010.

Präambel

Mit Aufnahme des Gebiets „Rinteln – historische Ortslage“ in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Fördergebiet umgesetzt werden.

Die Stadt Rinteln beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Rinteln 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 Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Kostenerstattungsbetragsberechnung – KEB (Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung) ergeben. Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmodernisierung (z.B.: Dach, Fenster, Fassade) ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungskosten mit der KEB nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Stadt Rinteln nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt Rinteln fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden im Erhaltungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandseseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung, der Umsetzung der Ziele des Denkmalschutzes sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.
- (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 den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Rinteln räumlich beschränkt.

§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3 (2) 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 des Wohnwertes beitragen.

Dies können insbesondere Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster, technische Optimierung der Heizungsanlagen zur Vermeidung von gefährdenden Eingriffen in die Altbausubstanz im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen u.ä. sein. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig. Kosten in Verbindung mit der Schaffung neuen Wohnraumes sind nicht förderfähig.
- (3) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen.
- (4) Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes, 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.
- (6) Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Gemeinde die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmannes und ggfl. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung beauftragen. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.

§ 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 vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde 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 fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

- (6) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung (StBauFR). Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen) und aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale von den förderfähigen Kosten in nachstehender Höhe.

A.) Baudenkmale im Sinne des § 3 des

Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes: max. 30 v.H, bis zu 50.000,00 €,

B.) ortsbildprägende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung: max. 20 v.H. bis zu 40.000,00 €.

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 Stadt stehen oder von besonderer Bedeutung für die Gesamtmaßnahme „Rinteln-Historische Ortslage“ sind. Eine Erhöhung der Förderung bei notwendigen Maßnahmen an Baudenkmalen kann auch erfolgen, um die Erhaltung den Verpflichteten entsprechend § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zumutbar zu gestalten.

§ 4

Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften der innerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie liegenden baulichen Anlagen.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Rinteln.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Rinteln behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung durch den Verwaltungsausschuss.
Der Verwaltungsausschuss entscheidet über Maßnahmen mit einer Förderhöhe über 25.000,00 €. Über alle übrigen Maßnahmen entscheidet der Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung. Diese werden vierteljährlich dem Verwaltungsausschuss mitgeteilt.

§ 5

Förderrechtliche Abwicklung

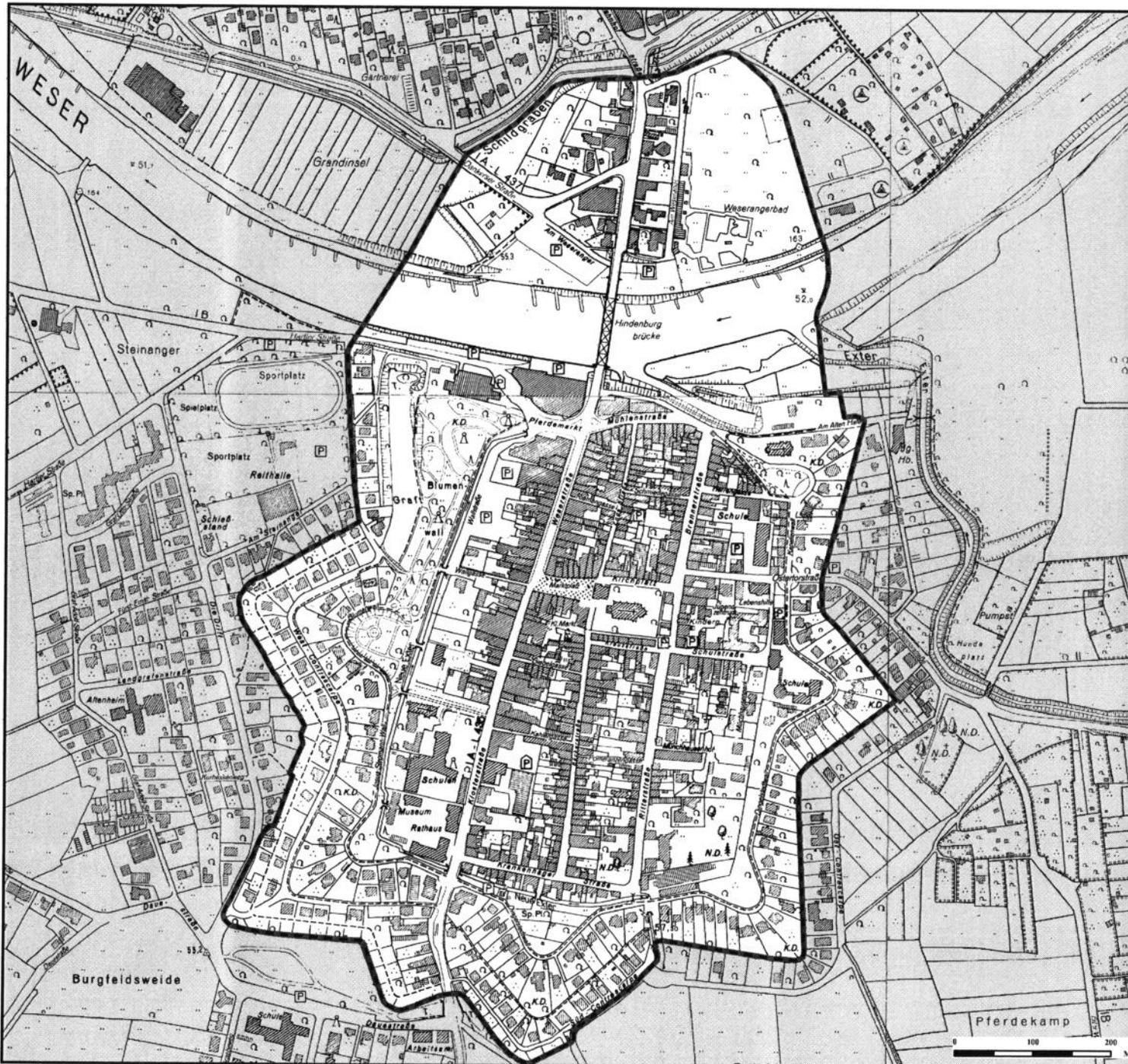
- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Rinteln und dem Antragsberechtigten (§ 4 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf 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 Stadt Rinteln in Kraft.

Stadt Rinteln , den 11.03.2010

Stadt Rinteln
Der Bürgermeister
Buchholz



Historische Stadtkerne und -bereiche mit besonderer Denkmalbedeutung in der Bundesrepublik Deutschland

Aufgestellt
von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger
in der Bundesrepublik Deutschland,
2007

NI Rinteln Historischer Stadtkern

ma. Stadtkern an der Oberweser mit Flußhafen,
planmäßige Anlage,
Stadtrechte von 1239,
1665-71 Ausbau zur Festung,
1807 geschleift,
ehem. Universität 1621-1809,
von Adelshöfen und giebelständigen Bürger-
häusern des 16.-18. Jh. geprägt



Niedersächsisches Landesamt für
Denkmalpflege
Kellmann, Dezember 2007
Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000,
Blatt Nr. 3820/03, 3820/04, 3820/09, 3820/10



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGN
(www.gll.niedersachsen.de)

1:5.000