

# Förderrichtlinie der Stadt Neustadt am Rübenberge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

## Präambel

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vieler Gebäude in der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. ist hoch und Investitionen in den Bestand sind dringend erforderlich, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit auch die Zentrumsfunktion der Innenstadt nachhaltig zu sichern und zum Erhalt der historischen Bausubstanz beizutragen.

Das Ziel der Stadt Neustadt am Rübenberge ist es daher, den Stadtkern zu einem attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standort für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiter zu entwickeln. Auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gilt es in dem Rahmen zu forcieren. Um diese Ziele im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude zu unterstützen, wurden Fördermittel eingeworben und diese Förderrichtlinie erlassen.

Die Innenstadt der Neustadt am Rübenberge wurde dabei durch Schreiben vom 27.10.2021 des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Am 12.05.2022 hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.07.2022

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie den Außenbereichen im Sanierungsgebiet zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Modernisierung (vgl. § 177 Abs. 2 Baugesetzbuch) ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, damit die Gebäude insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Durch Instandsetzung (vgl. § 177 Abs. 3 Baugesetzbuch) zu behebbende Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Dafür ist es nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 oder Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können im Einzelfall berücksichtigt werden, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Um die Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt zu steigern, sollen außerdem die Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld ausgebaut werden. Viele der Blockinnenbereiche sind heute stark versiegelt. Durch Entsiegelung kann Platz für Grün und Aufenthalt (Freisitze, Terrassen o.ä.) geschaffen und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossenen Richtlinie geregelt.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt“ - im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

## **§ 1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

- (1) Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.

## **§ 2 Fördergrundsätze**

- (1) Die Stadt stellt für die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget aus den zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln in das jährliche Maßnahmenprogramm ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von der Haushaltslage der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie den jährlichen Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln durch das Land Niedersachsen.
- (2) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgt dabei nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit. Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel des Denkmalschutzes, der KfW, Mittel der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag im Rahmen der Städtebauförderung.
- (3) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es im Vorfeld einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Neustadt am Rübenberge und der/dem Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerin, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
- (4) Der Förderantrag muss vor Baubeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Vertragsschluss und Auftragsvergabe mit der Stadtverwaltung und unter Mitwirkung des Sanierungsträgers abgestimmt sein.
- (5) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages hat einen Förderausschluss zur Folge.
- (6) In begründeten Einzelfällen ist nach Beantragung bei der Stadt Neustadt am Rübenberge und schriftlicher Zustimmung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
- (7) Förderfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen. Dazu zählen insbesondere der Erhalt, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum sowie die Herstellung barrierefreier und – armer Nutzungen sowie Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen nachhaltig städtebauliche, bauliche und gestalterische Mängel und Missstände beseitigen.
- (8) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist Rechnung zu tragen.
- (9) Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Neustadt am Rübenberge in Form der „örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt am Rübenberge“ vom 30.05.2006 sind im Rahmen der Modernisierung einzuhalten; das noch aufzustellende Gestaltungshandbuch ist ebenfalls Bestandteil dieser Modernisierungsrichtlinie.
- (10) Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten, bei Gebäuden mit Denkmalschutz dürfen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus bis maximal das 1,5 fache betragen.

- (11) Maßnahmen können in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (12) Teilmaßnahmen sind im Kontext sonstiger Misstände und Mängel am gesamten Gebäude zu bewerten.
- (13) Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Einkommenssteuergesetz, Bescheinigungsrichtlinien) können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls erfolgten Förderung in Sanierungsgebieten steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung zur Wahrnehmung dieser gebietsbezogenen steuerlichen Sonderabschreibung ist, dass entsprechend § 2 Absatz 2 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der / dem Eigentümer / Eigentümerin geschlossen wurde. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist in diesem Falle ausgeschlossen. Eigenleistungen nach § 5 Abs. 8 dieser Richtlinie können steuerlich nicht geltend gemacht werden.
- (14) Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen. Die Zustimmung zum förderungsschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.
- (15) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden gemäß R-StBauF, die zur Behebung von baulichen, gestalterischen, funktionalen und energetischen Mängeln und Misständen an Gebäuden in der Innenstadt beitragen. Dazu zählen (diese Aufzählung ist nicht abschließend):

#### Maßnahmen an Gebäuden

- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung
- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen und insbesondere von bezahlbarem Wohnraum
- Barrierefreier Ausbau im Gebäudeinneren
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Beschichtungen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren
- Städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und -verträgliche Werbeanlagen
- Weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen

#### Maßnahmen im Außenbereich

- Maßnahmen die im direkten Zusammenhang mit der Gebäudefunktion stehen (z. B. Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Müllbehältern)
- Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien Zugängen und Eingangsbereichen
- Maßnahmen die für eine öffentliche Nutzung dauerhaft zur Verfügung stehen und vertraglich abgesichert ist
- Maßnahmen die der ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z.B. Maßnahmen zur Verbesserung zur Regenwasserrückhaltung oder -versickerung, zur Erhöhung der Biodiversität, Entsiegelung)

#### Planungsleistungen

- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvoruntersuchungen). Reine energetische Gebäudegutachten werden i.d.R. über andere Förderprogramme gefördert, die Stadt Neustadt a. Rbge. bietet entsprechende Beratungsangebote an.
- (2) Insbesondere bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Neustadt a. Rbge. vor Vereinbarung einer Förderung die Ausarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind zuwendungsfähig und werden gemäß dieser Förderrichtlinie gefördert.
  - (3) Bei Teilmaßnahmen kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.

- (4) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz müssen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen. Auf Anforderung der Stadt Neustadt a. Rbge. ist dafür ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

#### **§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen**

- (1) Nicht gefördert werden können Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil-, sach- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik und dem Erhalt des Denkmals entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (4) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (5) Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert. Eine Förderung von Vorhaben im Inneren eines Gebäudes erfolgt nur im Zusammenhang mit außenwirksamen Maßnahmen, die dem langfristigen Erhalt des Gebäudes dienlich sind und nach Abschluss der Maßnahme keinen bzw. nur einen geringfügigen Jahresmehrertrag erwirtschaften.
- (6) Nicht gefördert werden Neubauten.
- (7) Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den förderfähigen Kosten.
- (8) Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### **§ 5 Art und Höhe der Zuwendungen**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderungsfähigen Kosten gewährt. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach der Schlussabrechnung festgelegt.
- (2) Bei Teilmaßnahmen bzw. kleinteiligen Maßnahmen von Nichtdenkmälern gewährt die Stadt eine Pauschalförderung von 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch bis zu 30.000 EUR (im Jahr 2022).
- (3) Bei Teilmaßnahmen bzw. kleinteiligen Maßnahmen von Gruppen- und Einzeldenkmälern gewährt die Stadt eine Pauschalförderung von 40 % der förderungsfähigen Kosten, maximal jedoch bis zu 50.000 EUR (im Jahr 2022).
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen in Absatz 2 und 3 der Pauschalen sind gemäß R-StBauF dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank veröffentlicht.
- (5) Alternativ kann im Einzelfall bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Denkmälern und Nicht-Denkmälern die Höhe der Förderung auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung (GEB) gemäß R-StBauF ermittelt werden. Der maximale Zuschuss beträgt hier bei Nicht-Denkmälern 100.000 EUR der förderfähigen Kosten, bei Denkmälern 150.000 EUR der förderfähigen Kosten.
- (6) Die förderfähigen Kosten aus einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000 EUR (brutto) betragen.
- (7) Die Modernisierungsvoruntersuchung wird nach vorheriger vertraglicher Regelung gestaffelt gefördert. Nach ihrer Fertigstellung werden bis zu 50 % der Kosten, maximal jedoch 6.000 EUR gefördert. Werden in der Modernisierungsvoruntersuchung festgestellte Mängel und Missstände im Rahmen einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung behoben, erhöht sich die Förderung der Kosten der Voruntersuchung auf 80 %, maximal jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 10.000 EUR.
- (8) Eigenleistungen privater Baufrauen bzw. Bauherren sind Teil der zuwendungsfähigen Kosten. Angemessene Arbeitsleistungen (Selbsthilfestunden) werden mit maximal 12 EUR pro Stunde als zuwendungsfähige Kosten berücksichtigt. Der Kostenanteil dieser Selbsthilfestunden darf 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der

Modernisierung und Instandsetzung nicht überschreiten. Leistungen mit eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage einer Leistungsbeschreibung mit Kostenvoranschlag ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch einen / eine Architekt / Architektin bzw. Ingenieur / Ingenieurin. Der unternehmerische Gewinn bleibt bei der Förderung unberücksichtigt.

## **§ 6 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Förderung muss schriftlich unter Verwendung des Antragsformulars bei der Stadt Neustadt am Rübenberge beantragt werden.
- (2) Zur Beratung und Abstimmung des Vorhabens ist mit der Stadt Neustadt am Rübenberge oder dem Sanierungsträger mindestens ein Ortstermin durchzuführen. Sofern ein/eine Eigentümer / Eigentümerin mehrere Gebäude im Gebiet besitzt, ist nicht zwingend für jedes Gebäude eine Beratung erforderlich.
- (3) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Stadt und der bzw. dem Antragsberechtigten festgelegt. In dem Vertrag werden der Umfang der geförderten Maßnahmen, darüberhinausgehende bauliche Maßnahmen, die Höhe der Kosten und der Zuwendung sowie die Auszahlungsmodalitäten vereinbart.
- (4) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages führt zum Förderausschluss. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (5) Bei Teilmaßnahmen bzw. kleinteiligen Maßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
  - Eigentumsnachweis
  - Fotodokumentation der Maßnahmen
  - Drei vergleichbare Angebote je Gewerk
  - Ggf. Nachweis über die Vorsteuerabzugsberechtigung
- (6) Bei umfassenden Maßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerinnen die Modernisierungsvoruntersuchung mit folgenden Bestandteilen ein:
  - Eigentumsnachweis (z.B. Grundbuchauszug)
  - Fotodokumentation der Maßnahmen
  - Lageplan
  - Maßnahmenbeschreibung
  - Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. vergleichbare Angebote
  - Ggf. Nachweis über die Vorsteuerabzugsberechtigung
  - Wohn- und Nutzflächenberechnung, ggf. der aktuelle Mietzins je Wohn- und/oder Gewerbeeinheit sowie den geplanten Mietzins nach der Sanierung
  - Vergleichsrechnung für einen Neubau
- (7) Der Sanierungsträger behält sich vor, für die Antragsbearbeitung weitere Unterlagen nachzufordern.
- (8) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahme sind der Stadt Neustadt am Rübenberge unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (9) Der Abschluss der Baumaßnahme ist anzuzeigen und vollständig (mit Fotos) zu dokumentieren.
- (10) Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der / die Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerinnen der Stadt Neustadt am Rübenberge bzw. dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen. Dafür sind prüfbare Originalrechnungen und Zahlungsbelege einzureichen. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich und rechnerisch zu prüfen und frei zu geben. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen abgerechnet.

- (11) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (12) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Grundlage eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme sowie nach erfolgter Schlussrechnung.
- (13) Fördermittel können in begründeten Einzelfällen baubegleitend ausbezahlt werden. Die Höhe und Anzahl der Abschläge wird im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festgesetzt.

### **§ 7 Zuwendungsempfänger/Zuwendungsempfängerin**

- (1) Als Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerin gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften / Eigentümerinnengemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei die Eigentümer / Eigentümerinnen oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Mieter / Mieterinnen sowie Pächter / Pächterinnen sind keine Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerinnen.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger / Zuwendungsempfängerinnen.

### **§ 8 Bindungen**

- (1) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermieteten Wohnraum für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- (2) Die / der Eigentümer / Eigentümerin verpflichtet sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.
- (3) Die / der Eigentümer / Eigentümerin verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen und Veränderungen nach Abschluss der Fördermaßnahme nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
- (4) Der Fördergegenstand bzw. die Gebäude auf dem Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.
- (5) Bei Abweichungen von den Bindungen nach Abs. (1) bis (4) kann die Stadt die Fördervereinbarung kündigen und gewährte Zuwendungen zurückverlangen.
- (4) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung. Über Abweichungen von den in den §§ 2 bis 8 festgelegten Vorgaben und Bestimmungen entscheidet das zuständige Gremium im Einzelfall.

### **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Förderrichtlinie tritt nach Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihrer Veröffentlichung rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft.
- (2) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Neustadt am Rübenberge, den .....

.....  
(Bürgermeister)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

Anlage 2: Anforderungen an die Modernisierungs- und Instandsetzungsvoruntersuchung

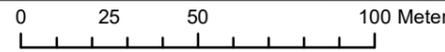
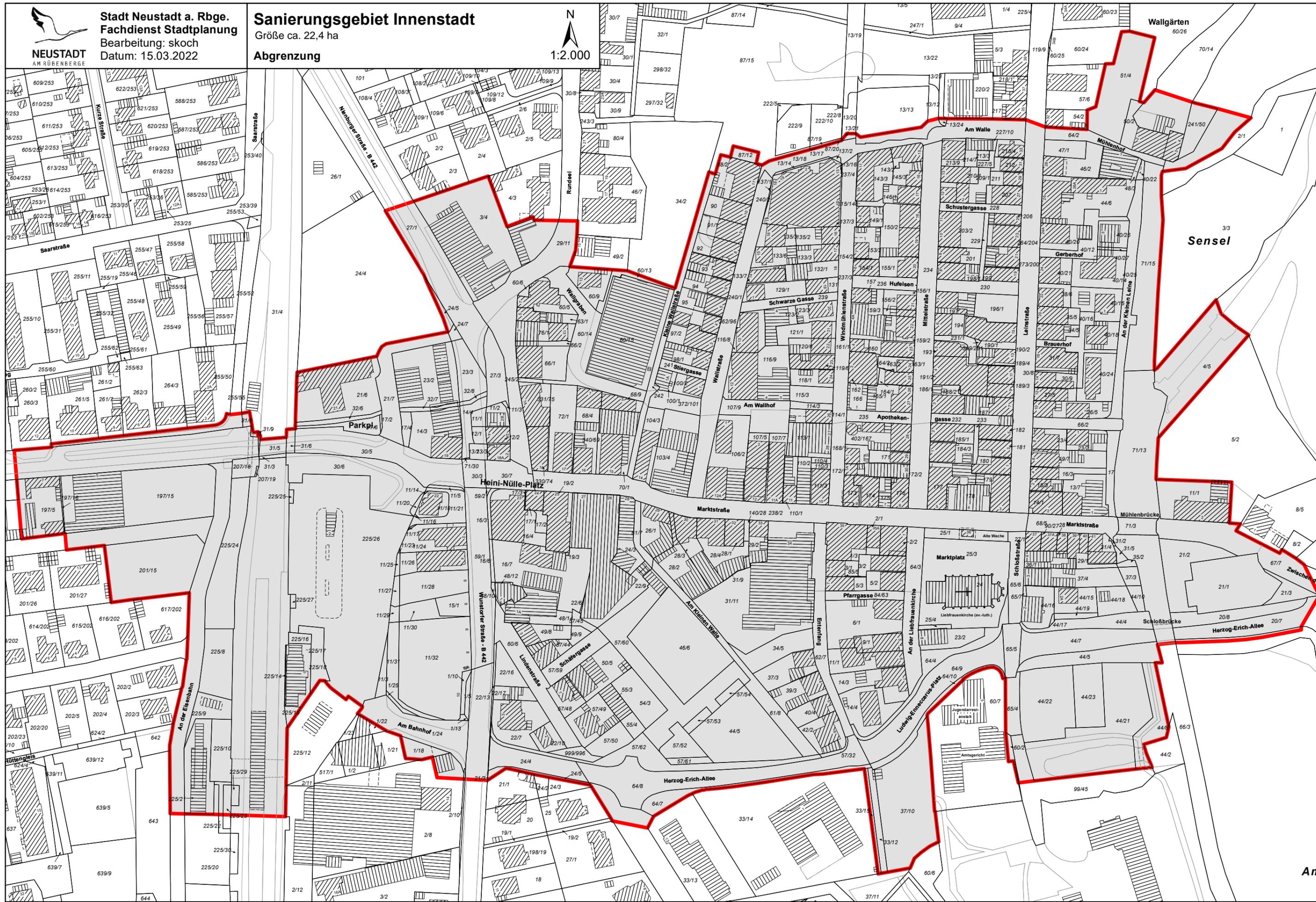


**Sanierungsgebiet Innenstadt**

Größe ca. 22,4 ha

**Abgrenzung**

N  
 1:2.000



## Leistungsbild einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvoruntersuchung für Architekten – Innenstadt Neustadt am Rübenberge

Mindestanforderungen für die Erstellung eines Kurzgutachtens zur Feststellung der Durchführbarkeit (Sanierungswürdigkeit) privater Sanierungs-/Fördermaßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme (Städtebauförderung)

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

### **1. Bestandsaufnahme**

**Die eigenverantwortliche Entscheidung, ob nicht freiliegende Gebäudeteile ebenfalls einer Bestandserfassung unterliegen, obliegt ausschließlich dem fachmännischen Urteil des beauftragten Architekten. Werden Punkte aus dem Leistungsbild verkürzt dargestellt oder weggelassen, ist dies vom beauftragten Architekten entsprechend zu begründen.**

- 1.1 Standort des Gebäudes und Lageplan (Bestand)
- 1.2 Skizzenhafte Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten (in geeignetem Maßstab)
- 1.3 Berechnung der Nutzflächen und des umbauten Raumes
- 1.4 Erfassung früherer Bauzustände, Verwendung von Archivmaterial, Darstellung verwendeter Materialien (soweit verfügbar und erforderlich)
- 1.5 Aufnahme/Beschreibung von baulichen, konstruktiven und technischen Mängeln
- 1.6 Fotodokumentation mit Darstellung von Missständen und Mängeln

### **2. Bewertung nach Ziel und Zweck der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (kurze Erläuterung)**

**Instandsetzungs- und Modernisierungswürdigkeit: Es ist eine Bewertung unter städtebaulichen, ggf. denkmalpflegerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorzunehmen. Die Bewertung hat Bezug zu nehmen auf die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt Neustadt am Rübenberge“.**

- 2.1 Erläuterung der städtebaulichen Bedeutung
- 2.2 Beschreibung von städtebaulichen Mängeln, Missständen, der Beeinträchtigung der Nutzung, der Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes
- 2.3 Eignung für bestimmte Nutzungen

### **3. Planung (Modernisierungs- und Instandsetzungskonzept)**

- 3.1 Bewertung der Bestandsaufnahme mit Einschätzung der nachhaltigen Sanierbarkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes
- 3.2 Zeichnerische Darstellung des Sanierungsvorschlages
- 3.3 Berechnung der Nutzflächen und des umbauten Raumes
- 3.4 Maßnahmenbeschreibung der auszuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nach Gewerken bzw. Bauteilen (farbliche Kenntlichmachung der baulichen Maßnahmen; Abriss: gelb, Neubau: rot)
- 3.5 Kostenschätzung nach Gewerken gem. DIN 276
- 3.6 Vorentwurfsabstimmung mit den Auftraggebern, der Gemeinde, ggf. der unteren Denkmalschutzbehörde, der Bauaufsicht u. a.
- 3.7 Angabe Restnutzungsdauer nach Sanierung