



Förderrichtlinie

der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung vom 14.12.2017 der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld für das Sanierungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“

Präambel

Mit Aufnahme des Gebietes „Ortskern Zellerfeld“ in das Städtebauprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, vormals „Städtebaulicher Denkmalschutz“, können in den kommenden Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, die Modernisierung und Instandsetzung an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung vom 14.12.2017 unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie die Regelungen der Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebaufördermitteln zu bezuschussen.

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

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld nachstehende Förderrichtlinie.

§ 1

Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- (1) Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.
- (2) Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf den Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld räumlich beschränkt.

§ 2 Förderfähige Maßnahmen

- (1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. der Nr. 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Behebung oder Vermeidung von Mängeln und Missständen an Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung des Nutzwertes im Innen- sowie im Außenbereich beitragen.

Förderfähig sind auch entsprechende Maßnahmen, die zu einem verbesserten Gebrauchswert der Gebäude und sonstigen Anlagen beitragen, sodass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen. Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Wohnverhältnisse und die Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen.

- (2) Dies können Einzelmaßnahmen und Verfahren, die der Verbesserung der Erschließung und Bebaubarkeit zu Nutzzwecken dienen sowie Instandsetzungen von Fassaden, Dächern, Wänden und Decken, wärmdämmende Maßnahmen, Erneuerungen von Fenstern, Schaffung von barrierefreien Zugängen, Herstellung von Belichtungen, technische Optimierungen der Heizungsanlagen zur Vermeidung von, die Altbausubstanz gefährdenden Eingriffen im Rahmen von energetischen Verbesserungen u. ä. sein.
- (3) Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung der jeweiligen betroffenen Baudenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.
- (4) Reine Verschönerungs- sowie laufend erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sind nicht förderfähig.
- (5) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- (6) Jedes bebaute Flurstück stellt unabhängig von der Anzahl seiner Gebäude eine Maßnahme dar.

§ 3 Fördergrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist die Modernisierungsvoruntersuchung eines Bauvorlageberechtigten nach § 53 NBauO.

Diese Voruntersuchung muss umfassen:

- Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen,
 - Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel,
 - Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel nach Bauteilen (sowie der entsprechenden Kosten)
 - Darstellung des Bestandes durch Fotos
 - Planung: Grundriss und Ansichten
- (3) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen. Bei Gebäuden, die vom Denkmalschutz berührt werden, kommt der denkmalpflegerischen Vorgabe/Stellungnahme maßgebliche Bedeutung zu. Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die, trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme, zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Misständen führen.
- (5) Die Förderung erfolgt grundsätzlich als Zuschuss. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahme und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt.
- (6) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regeln der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung. Ein Abweichen ist nur in begründeten Ausnahmen möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen; das gilt insbesondere unter Anwendung einer anderen Form der Ermittlung der Förderung. Über die Abweichung von einer pauschalierten Förderung und die dann zu gewährende Förderhöhe muss der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld entscheiden.

§ 4 Förderquoten

- (1) Die Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Kostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderfähigen Kosten in folgender Höhe:
- 50 % Regelfördersatz (Anteil an den insgesamt förderfähigen Kosten), Höchstbetrag 150.000 Euro.
- Im begründeten Einzelfall ist eine Erhöhung auf bis zu 75 % möglich, Höchstbetrag 250.000 Euro. Über das Vorliegen eines begründeten Einzelfalles entscheidet der Verwaltungsausschuss der Berg- und Universitätsstadt.
- (2) Eine Erhöhung der Förderung kann im begründeten Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die
- besondere Vorbildwirkung haben oder
 - im direkten Zusammenhang mit Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld stehen, oder

- zur brandschutztechnischen Ertüchtigung im Zusammenhang der Stärkung innerstädtischen Wohnens führen oder
- von besonderer Bedeutung für die Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind.

Eine Erhöhung der Förderung kann auch bei notwendigen Maßnahmen an Baudenkmalen erfolgen, um die Erhaltung dem Verpflichteten entsprechend §7 Nds. Denkmalschutzgesetz zumutbar zu gestalten. Eine Erhöhung der Förderung bedarf des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Berg- und Universitätsstadt Clausthal- Zellerfeld.

- (3) Die Kosten für Modernisierungsvoruntersuchungen können pauschal wie folgt bezuschusst werden:

Für Einzelobjekte:	30 %
Höchstbetrag:	5.000 Euro

Bei einer anschließenden Realisierung der geplanten Sanierung kann der Zuschuss auf 50 % (Höchstbetrag 7.500 Euro) der Kosten der Modernisierungsvoruntersuchung erhöht werden.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Ortskern Zellerfeld“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld
- (2) Die Antragstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Der Zustand des Gebäudes ist mit detaillierten Fotos darzustellen.
- (3) Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld behält sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, vertreten durch den Hauptverwaltungsbeamten oder eine hierzu bevollmächtigte Person.

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln erfolgt im Rahmen eines schriftlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld und dem Antragsteller.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
- (3) In begründeten Einzelfällen ist im Ausnahmefall nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.

- (4) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Eine Abrechnung erfolgt auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten.
- (5) Die Durchführung der Maßnahme ist mit detaillierten Fotos des Zustandes nach Abschluss der Maßnahme und ausführlicher Beschreibung zu dokumentieren.
- (6) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüberhinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (7) Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tage der Beschlussfassung durch den Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in Kraft.

Die Förderrichtlinie ist mit Beschluss des Rates der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in seiner Sitzung am 9. September 2021 in Kraft getreten.