STADTMITTE PAPENBURG
LEBENDIG | NEU | BUNT

Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“ (Modernisierungsrichtlinie)

I

Das Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“ ist in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Lebendige Zentren“, aufgenommen und mit Ratsbeschluss vom 17.12.2021 räumlich abgegrenzt worden. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden zur Verfügung. Die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung.

Die Stadt Papenburg beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen. Die Förderung soll im Regelfall und aus Gründen der Zweckmäßigkeit über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen. Bei der Förderung von umfassenden Maßnahmen soll sich die Förderhöhe aus der Kostenerstattungsberechnung (KEB) ergeben.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet (siehe Anlage) beschließt der Rat der Stadt Papenburg nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

II

1. Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung sind

- Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch nachhaltige Sanierung nach stadtgestalterischen und energetischen Gesichtspunkten
- Durchsetzung von behutsamen und schonenden Instandsetzungen
- Verbesserung der Gestaltung an vorhandenen Altbauten
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes zur Attraktivierung der Innenstadt als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort
- Aufwertung des Stadtbildes
- Herstellen einer barrierefreien Erschließung von Gewerbeflächen
- Beseitigung von Leerständen

1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB).

1.3. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“ räumlich beschränkt.

1.4. 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. Gleichgestellt sind auch Maßnahmen zur Vermeidung solcher Missstände. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

2.2 Förderfähig ist ausschließlich der unrentierliche Kostenanteil der Maßnahmen. Zur Rentierlichkeit einer Maßnahme können gem. § 177 Abs. 4 BauGB bspw. Fördermittel aus anderen Förderprogrammen (siehe Nr. 4.7) oder Erträge aus der baulichen Anlage selbst (bspw. Mieteinnahmen) beitragen. Sie sind daher bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten zu berücksichtigen.

2.2. Eine Mehrfachförderung aus Städtebauförderungsmitteln für die gleiche Maßnahme erfolgt nicht.

2.3. Eine Förderung erfolgt vorzugsweise auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden.

2.4. Antragsberechtigt sind Eigentümer*innen und Erbbauberechtigte. Die Antragsteller*innen verpflichten sich vertraglich, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter gestalterischen, materiellen und sonstigen Auflagen durchzuführen.

2.5. Betreffen die Maßnahmen Bauteile, die zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes beitragen, so ist mindestens der Standard der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einzuhalten. Ist der BEG-Standard nicht umsetzbar, ist ein Nachweis über die Gründe zu führen.

2.6. Vor Abschluss eines Vertrages zwischen Antragsteller*in und der Stadt Papenburg darf nur dann mit der Maßnahme begonnen werden, wenn die Stadt Papenburg einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat. Vor Baubeginn sind alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nachzuweisen.

2.7. Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.

3. Förderfähigkeit von Maßnahmen

3.1 Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Zielvorstellungen der Stadt Papenburg stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen oder technische Optimierung der Heizungsanlagen sein. Auch die Herstellung von barrierefreien Zugängen oder Gebäudeumfeld-Maßnahmen (z.B. Spielplätze, Müllsammelplätze, Entsiegelungen und Begrünungen) können förderfähig sein.

Weiterhin können auch Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen) förderfähig sein.

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, reine Reparaturarbeiten und Umsatzsteuererstattungen.

3.3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

4. Förderfähige Kosten

4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF.

4.2 Gefördert werden alle Baukosten einschließlich der Baunebenkosten, die durch die als förderungsfähig anerkannten Maßnahmen verursacht werden. Die Förderung erfolgt grundsätzlich als Zuschuss. Die endgültige Förderhöhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt.

4.3 Die Höhe der Förderung wird prozentual zu den tatsächlich entstandenen Kosten der Maßnahme ermittelt und wird maximal begrenzt. Der Zuschuss wird grundsätzlich nach Abschluss der Maßnahme und Abnahme durch die Stadt ausgezahlt.

4.4 Der Zuschuss beträgt in der Regel pauschal 30 % (max. 30.000 €) der förderungsfähigen, tatsächlichen Kosten, in begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei Denkmälern als Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung) bis zu 40 % (max. 50.000 €). Diese Maximalbeträge erhöhen sich um die Baupreisindexsteigerung.

4.5 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 Sanierung sind. Eine Erhöhung der Förderung bei notwendigen Maßnahmen an Kulturdenkmalen kann auch erfolgen, um die Erhaltung den Verpflichteten entsprechend § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zumutbar zu gestalten.

4.6 Sofern abweichend von Nr. 4.4 eine Kostenerstattungsberechnung durchgeführt wird, ist auf Grundlage der R-StBauF für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung der Pauschalförderung nach 4.4 wird dieser Abzug nicht vorgenommen, da dieser darin bereits pauschal berücksichtigt wird.

4.7 Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes, Wohnungsbaufördermittel und BEG sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen.
Verzichtet der/die Eigentümer*in 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. Verfahren

5.1. Anträge zur Förderung privater Baumaßnahmen können formlos bei der Stadt Papenburg oder deren Beauftragten gestellt werden.

5.2. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird in einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten mit den Antragsberechtigten festgelegt.

6. Anlagen

Der Richtlinie liegt folgende Anlage bei:

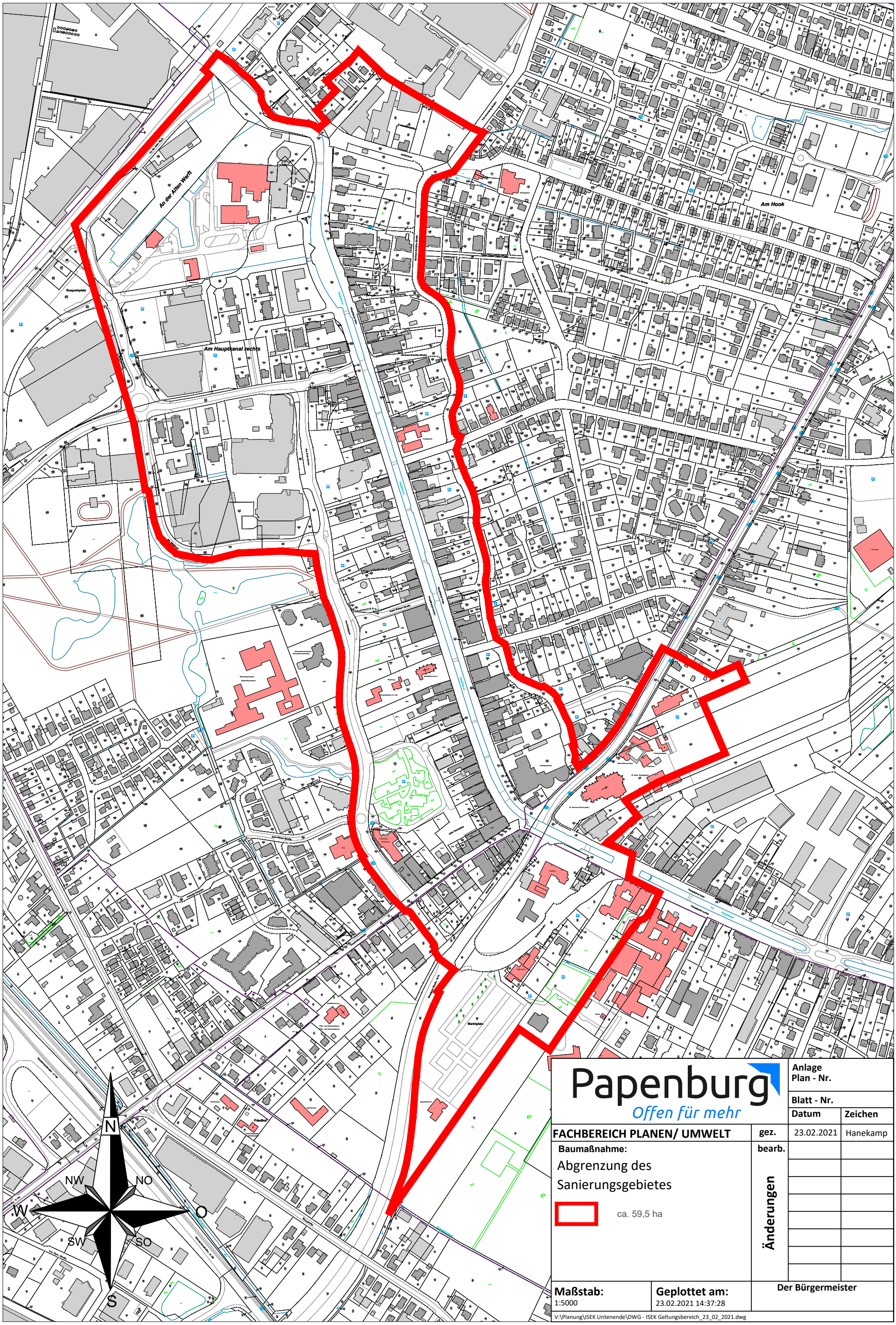
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß Sanierungssatzung (nachrichtliche Übernahme)

III

Die Richtlinie tritt mit Veröffentlichung in Kraft.

Papenburg, den 03.04.2023

Stadt Papenburg
Die Bürgermeisterin



Papenburg
Offen für mehr

FACHBEREICH PLANEN/ UMWELT

Baumaßnahme:
Abgrenzung des Sanierungsgebietes

ca. 59,5 ha

	gez.	23.02.2021	Hanekamp
	bearb.		

Änderungen

Anlage
Plan - Nr.
Blatt - Nr.
Datum | **Zeichen**

Maßstab: 1:5000

Geplottet am: 23.02.2021 14:37:28

Der Bürgermeister

V:\Planung\ISEK Untenende\DWG - ISEK Geltungsbereich_23_02_2021.dwg

Papenburg
Offen für mehr

Elektronisches Amtsblatt für die Stadt Papenburg.

Jahrgang 2023 | Ausgabe in Papenburg am 13.04.2023 | Nr. 4

Nr.	Inhalt	Seite
C.	**Öffentliche und ortsübliche Bekanntmachungen**	
1	Bebauungsplan Nr. 277 „Dorfstraße, Kleine Noog“ gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	2
2	Bebauungsplan Nr. 272 „Bolande, westlich Dammstraße“ und 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Papenburg (Bolande, westlich Dammstraße) Bekanntmachung der erneuten Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	5
3	Bebauungsplan Nr. 133 „Zwischen Umländerwiek und Spillmannsweg“, 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	8
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23/II „Altes Wasserwerk – Teil 2“ Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
5	Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadt-mitte“ (Modernisierungsrichtlinie)	12
6	Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Aschendorf-Zentrum“(Modernisierungsrichtlinie) Bekanntmachung der Neufassung der Modernisierungsrichtlinie	14

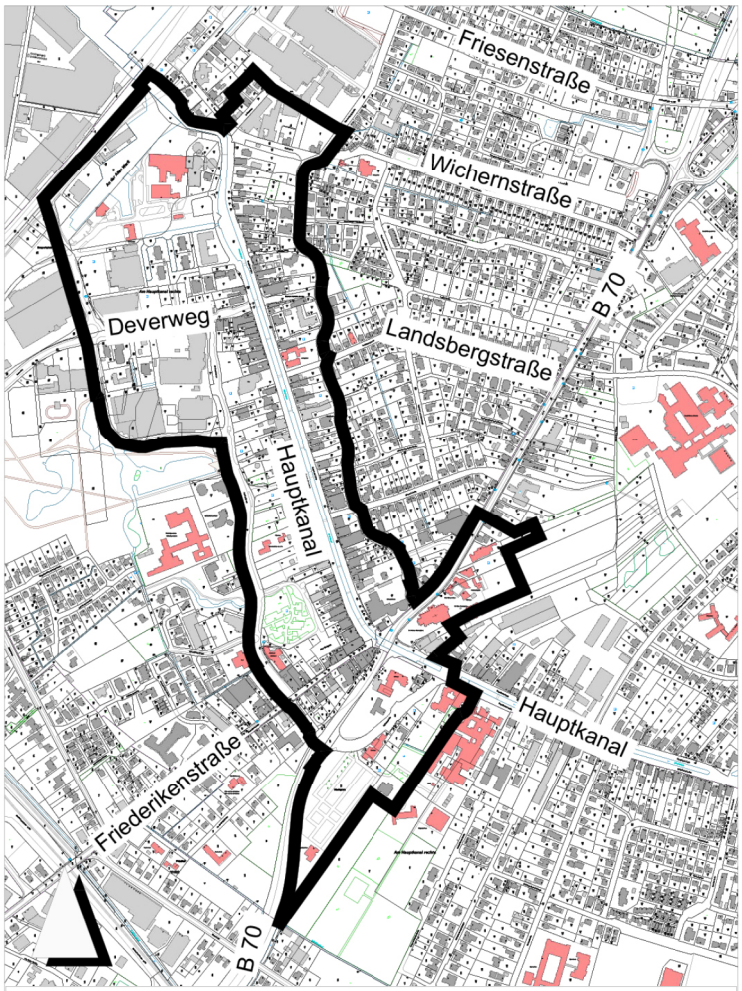
C Öffentliche und ortsübliche Bekanntmachungen

5 Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“ (Modernisierungsrichtlinie)

Der Rat der Stadt Papenburg hat am 22.03.2023 die Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“ (Modernisierungsrichtlinie) auf Grundlage der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Papenburg-Stadtmitte“, des § 164a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Ziffer 217.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie für das Land Niedersachsen (R-StBauF), Ziffer 5.3.3.1 Abs. 5 c) beschlossen.

Die Modernisierungsrichtlinie gibt privaten Eigentümer*innen einen Überblick über die Voraussetzungen für eine Förderung, förderfähige Maßnahmen und förderfähige Kosten. Der vollständige Wortlaut der Modernisierungsrichtlinie wird auf der Internetseite der Stadt Papenburg (https://stadt.papenburg.de/bauen/staedtebaufoerderung/) veröffentlicht und kann dort abgerufen werden.

Der Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinie erstreckt sich auf den Geltungsbereich der o.g. Sanierungssatzung und ist hier nachrichtlich abgebildet:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Förderrichtlinie der Stadt Papenburg für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Papenburg-Stadtmitte“(Modernisierungsrichtlinie) tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Für Rückfragen stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
  Sanierungsträger der Stadt Papenburg
  Büro Osnabrück
  Herr Christopher Prien
  (Telefon: 0541 / 939332 17, E-Mail: cprien@baubeconstadtsanierung.de)

- Stadt Papenburg
  Fachbereich Planen / Umwelt
  (Telefon: 04961 / 82-293, E-Mail: stadtplanung@papenburg.de)

Papenburg, 13.04.2023

Stadt Papenburg

Vanessa Gattung
Bürgermeisterin