

**Förderrichtlinie der Stadt Norden für Modernisierungs- und  
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“  
(Modernisierungsrichtlinie)**

---

**Präambel**

Die Stadt Norden ist mit dem Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Norden beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ beschließt der Rat der Stadt Norden nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**§ 1**

**Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- (1) Die Stadt Norden fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“. 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 den Geltungsbereich der Sanierungssatzung für den Bereich „Doornkaatgelände und Umfeld“ der Stadt Norden räumlich beschränkt.

**§ 2**

**Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der Nummer 5.3.3.1. R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung oder zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Dies können Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster u. ä. sein. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfungen auszuschließen.

Nicht förderfähig hingegen sind u. a. Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, wie gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.

Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

- (2) Planungskosten als Baunebenkosten sind ebenfalls förderfähig.
- (3) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter 5.000,00 EUR (netto), ausgenommen Gutachten- und Planungskosten, sind nicht förderfähig.
- (4) Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Förderung des Denkmalschutzes und 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**

#### **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 Stadt Norden gem. des städtebaulichen Rahmenplans (Beschluss 2019, Fortschreibung 2020) stehen. Hierbei kommt bei Baudenkmalen der denkmalpflegerischen Vorgabe/ Stellungnahme maßgebende Bedeutung zu.
- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (4) Den Grundsätzen der 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.

#### **§ 4 Förderungshöhe**

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Förderung (Kostenerstattungsbeitrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- (3) Einzelfallbezogene Pauschale:  
Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022
  - 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung **und**
  - 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022) nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten **und** bis zu
  - 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (ab dem Jahr 2023 zuzüglich Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

#### **§ 5 Antragsverfahren**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung der Stadt Norden für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Norden.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Norden behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten eines Plan- bzw. Bauvorlagenberechtigten gem. Nds. Bauordnung (Architekt, Ingenieur etc.) als förderfähige Maßnahme.

Das Gutachten ist durch einen vom Eigentümer beauftragten unabhängigen Planvorlageberechtigten zu erstellen (Haftung, Rechnungsstellung).

Baubetreuung und Abrechnung können durch den Eigentümer selbst erbracht werden, sofern eine entsprechende Planvorlageberechtigung nachgewiesen wird. In diesen Fällen ist eine Berücksichtigung der hierfür anfallenden Kosten des Eigentümers bei der Ermittlung des Förderbetrages ausgeschlossen.

Das Gutachten muss:

- die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel und Missstände an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel und Missstände,
- die Ermittlung der zu veranschlagten Kosten für die Beseitigung der Mängel und Missstände sowie
- die Ermittlung der modernisierungs- und instandsetzungsbedingten Baunebenkosten umfassen.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und bestätigen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

Die Inhalte und die Erstattung der Kosten des Gutachtens sind im Vorfeld mit der Stadt Norden in Form einer schriftlichen Vereinbarung abzustimmen.

- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderungshöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadt Norden auf Grundlage des jährlich durch den Rat zu beschließenden Wirtschaftsplanes.

## **§ 6**

### **Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Norden und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Die zeitliche Umsetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme wird in der anschließend zwischen der Stadt Norden und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden Sanierungsvereinbarung gesondert geregelt.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme sind innerhalb von 6 Monaten seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger vom Bauvorlagenberechtigten eine geprüfte Schlussabrechnung sowie eine Bestätigung der sach- und fachgerechten Ausführung der baulichen Maßnahmen vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die in der Sanierungsvereinbarung vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss ist die Maßnahme zu dokumentieren (Bericht und Fotos).

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die Modernisierungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Norden per 01.01.2024 in Kraft. Die bisherige Richtlinie (Fassung vom 09.05.2017) tritt per 01.01.2024 außer Kraft.

Norden, den 12.12.2023

  
.....  
Der Bürgermeister

