

**Richtlinie der Gemeinde Lemwerder
über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
nach § 164 a Baugesetzbuch
im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“**

5. Änderung (Neustrukturierung), Ratsbeschluss vom 14.12.2023

Präambel

Am 23.07.2015 hat der Rat der Gemeinde Lemwerder die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Eschhofsiedlung“ beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 30.10.2015 in Kraft.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen stehen der Gemeinde u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung zur Verfügung.

Der Einsatz der Fördermittel für private Modernisierungen und Instandsetzungen wird in dieser Richtlinie geregelt.

§1 Rechtsgrundlagen

1. Die Gemeinde Lemwerder fördert im Sanierungsgebiet „Eschhofsiedlung“ die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude nach Maßgabe des § 164 a Nr. 3 i.V.m. § 177 Abs. 4 BauGB.
2. Art, Umfang und Ausgestaltung der Förderung richtet sich nach der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in ihrer jeweils aktuellen Fassung, hier insbesondere nach Nummer 5.3.3.1, und den hier nachfolgenden Grundsätzen.
3. Schwerpunkt der Förderung ist die Sicherung der baulichen und städtebaulichen Gestaltung der Gebäude sowie ihrer Bedeutung für die Wohnraumversorgung. Die Förderung der Modernisierung soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit im Sinne der Sanierung unterstützen.

§2 Grundlage der Förderung

1. Die Förderung erfolgt in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale in Form eines sogenannten Kostenerstattungsbetrages (KEB).
2. Grundlage hierfür ist ein Modernisierungsvertrag zwischen dem/der Eigentümer/in und der Gemeinde Lemwerder, in dem die durchzuführenden Maßnahmen und die Höhe des KEB im Einzelne festgelegt werden.
3. Abrechnung und Auszahlung des endgültigen Förderbetrages erfolgt auf Grundlage tatsächlich angefallener förderfähiger Kosten. Zum Nachweis dieser Kosten sind entsprechende prüffähige Rechnungen vorzulegen.

4. Ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer/-in und der Gemeinde Lemwerder ist auch dann erforderlich, wenn der/die Eigentümer/-in auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten gem. §§ 7h / 10f EStG in Anspruch nehmen will.

§3 Voraussetzungen

1. Mit der Maßnahme darf nicht vor Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
2. Die Gestaltungsanforderungen gemäß **Anlage 2** sind im Rahmen der Modernisierung einzuhalten; Anlage 2 ist Bestandteil dieser Richtlinie.
3. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss von einem Bauvorlageberechtigten abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.
4. Baubetreuung und Abrechnung können durch den/die Eigentümer/-in selbst erbracht werden, sofern die entsprechende Bauvorlageberechtigung nachgewiesen wird. Diese Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von 12 € als anerkennungsfähige Baukosten akzeptiert.
5. Eigenleistungen des Eigentümers werden mit einem Stundensatz von 12 € als anerkennungsfähige Baukosten akzeptiert. Bei der Abrechnung einer Maßnahme bedarf es der Bestätigung des baubetreuenden Bauvorlageberechtigten, dass die Leistungen im angegebenen Umfang fachgerecht erbracht sind. Arbeitsleistungen des Eigentümers werden bei der Ermittlung des Förderbetrages grundsätzlich nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt.
6. Berechtigt zur Erbringung von Eigenleistungen sind der / die im Grundbuch eingetragene/n Eigentümer/in, deren Ehepartner sowie auf dem Grundstück lebende Verwandte.
7. Die anerkennungsfähigen Kosten müssen mehr als 3.000 € betragen.
8. Die Kosten der Maßnahmen dürfen die Kosten für einen vergleichbaren Neubau nicht überschreiten.

§4 Modernisierungsgutachten

1. Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungsgutachten einer/s Architektin/en (oder anderen bauvorlageberechtigten Personen gem. Nds. Bauordnung). Das Gutachten ist entsprechend der Anforderungen in **Anlage 1** zu erstellen (Anlage 1 ist Bestandteil der Richtlinie).
2. Das Modernisierungsgutachten muss die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

3. Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Gemeinde bis zu einer Höhe von maximal 1.000 € netto pro Gebäude zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet.
4. Das Modernisierungsgutachten wird Bestandteil des Modernisierungsvertrages, die Maßnahme ist entsprechend des Gutachtens auszuführen.

§5 Art und Höhe der Zuwendung

Der Kostenerstattungsbetrag kann ermittelt werden durch:

A. Einzelfallbezogene Pauschale:

Der von der Gemeinde zu leistende Kostenerstattungsbetrag kann unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung als Pauschale bei der Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden, soweit die Pauschale

30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
und

30.000 EUR

nicht überschreitet.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 50.000 EUR betragen.

Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümerin oder den Eigentümer je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

B. Gesamtertragsberechnung:

Im Übrigen erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung) nach dem Muster des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung.

Die maximale Förderquote beträgt 35%.

Die Förderung wird als von-Hundert-Satz (Fördersatz) auf die im Modernisierungsgutachten zu veranschlagenden und nach Durchführung anerkannten Kosten der Maßnahme gewährt.

§6 Weitere Festlegungen

1. Über Abweichungen von den festgelegten Bestimmungen entscheidet der Rat der Gemeinde im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
3. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.
4. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt - es müssen vorrangig andere Fördermittel in Anspruch genommen werden. Berücksichtigt werden Zuschüsse anderer Stellen sowie die Zuschüsse und Darlehen der Wohnungsbauförderung. Diese werden

berücksichtigt, sofern ein Anspruch besteht (unabhängig von der Inanspruchnahme) – ein nicht bestehender Anspruch ist nachzuweisen.

5. Auf die gesondert bestehende Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB wird hingewiesen.

§7 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft. Damit tritt die bisherige Richtlinie in Form der 4. Änderung vom 22.06.2023 außer Kraft.

Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das o.g. Fördergebiet/Sanierungsgebiet tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Lemwerder, den 14.12.2023

Anlage 1

Anforderungen an das Modernisierungsgutachten

- Nachweis über die Bauvorlageberechtigung des Bearbeiters
- Angaben zum Objekt:
 - Adresse
 - Lageplan M 1:1.000 / M 1:500
 - Baujahr
 - Aussage, ob es sich um ein Baudenkmal handelt
 - Eigentümer / Bauherrschaft
 - Berechnung BGF und BRI Bestand / Planung
 - ggf. bereits erfolgte bauliche Maßnahmen (Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung, Renovierung, Reparaturen)
- Darstellung des Bestands (je nach Art der geplanten Maßnahme):
 - Grundrisse, Schnitte
 - Fassaden
 - Baubeschreibung, Baugeschichte
- Mängelliste nach Bauteilen (DIN 276)
 - baulich
 - gestalterisch
 - ggf. Belege, z. B. Fotos (Fassaden, Bauschäden)
- Maßnahmenliste entsprechend der Mängelliste
 - kurze Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen
 - ggf. Belege, z. B. Darstellung der Planung:
 - Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Angaben zu Materialien

Kostenschätzung entsprechend der Maßnahmenliste

- Informationen zur Finanzierung:
 - Miete vor / nach Modernisierung
 - Wohnflächenberechnungen
- Angaben zu weiteren Förderungen
(Wohnungsbaufördermittel: ggf. Negativbescheid der Wohnraumförderstelle; KfW-Förderung: ggf. Begründung des Architekten, warum Inanspruchnahme nicht möglich)

nach Fertigstellung:

- Abrechnung entsprechend der Maßnahmenliste und Kostenschätzung des Modernisierungsgutachtens
- Bestätigung des baubegleitenden Bauvorlageberechtigten
(Auflistung der durchgeführten Maßnahmen, ggf. Bestätigung, dass Gebäude ansonsten mängelfrei ist, Bestätigung, dass Arbeiten sach- und fachgerecht ausgeführt wurden und sich sämtliche vorgelegten Rechnungen auf die abzurechnende Modernisierungsmaßnahme beziehen)

Anlage 2

Gestaltungsanforderungen

1. Ziel und Geltungsbereich

Zu den Zielen der städtebaulichen Sanierung der Eschhofsiedlung gehört es, die besondere Gestalt, insbesondere des Kernbereichs der Siedlung, als historisches Erbe der Gemeinde zu bewahren und bereits erfolgte Fehlentwicklungen im Zuge der städtebaulichen Sanierung zurückzuführen.

An die Erneuerungsmaßnahmen werden daher besondere gestalterische Anforderungen gestellt. Dabei wird unterschieden zwischen

- dem Kernbereich der Eschhofsiedlung (Regelungen ab Ziffer 4)
- dem gesamten Sanierungsgebiet (Regelungen ab Ziffer 5)

Diese Gestaltungsanforderungen gelten für die bebauten Grundstücke innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

- bei Inanspruchnahme von Städtebaufördermittel und/oder den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Erneuerungsmaßnahmen an Gebäude und Grundstück,
- bei sanierungsrechtlichen Genehmigungen von Maßnahmen ohne Förderung.

Eine langfristige Sicherung der Ziele durch z.B. einen Bebauungsplan bzw. eine Erhaltungssatzung sind beabsichtigt.

2. Beratungspflicht

Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäude und Grundstück, die nach der gemeindlichen Richtlinie gefördert werden, bzw. sonstige bauliche Maßnahmen, für die (auch ohne Förderung) sanierungsrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, bedürfen einer gestalterischen Beratung durch die Gemeinde (Bauordnung). Die Beratung muss bei der Einleitung der Planung der Maßnahme frühzeitig in Anspruch genommen werden. Sofern ein Eigentümer mehrere Gebäude im Sanierungsgebiet besitzt, ist nicht zwingend für jedes Gebäude eine Beratung erforderlich.

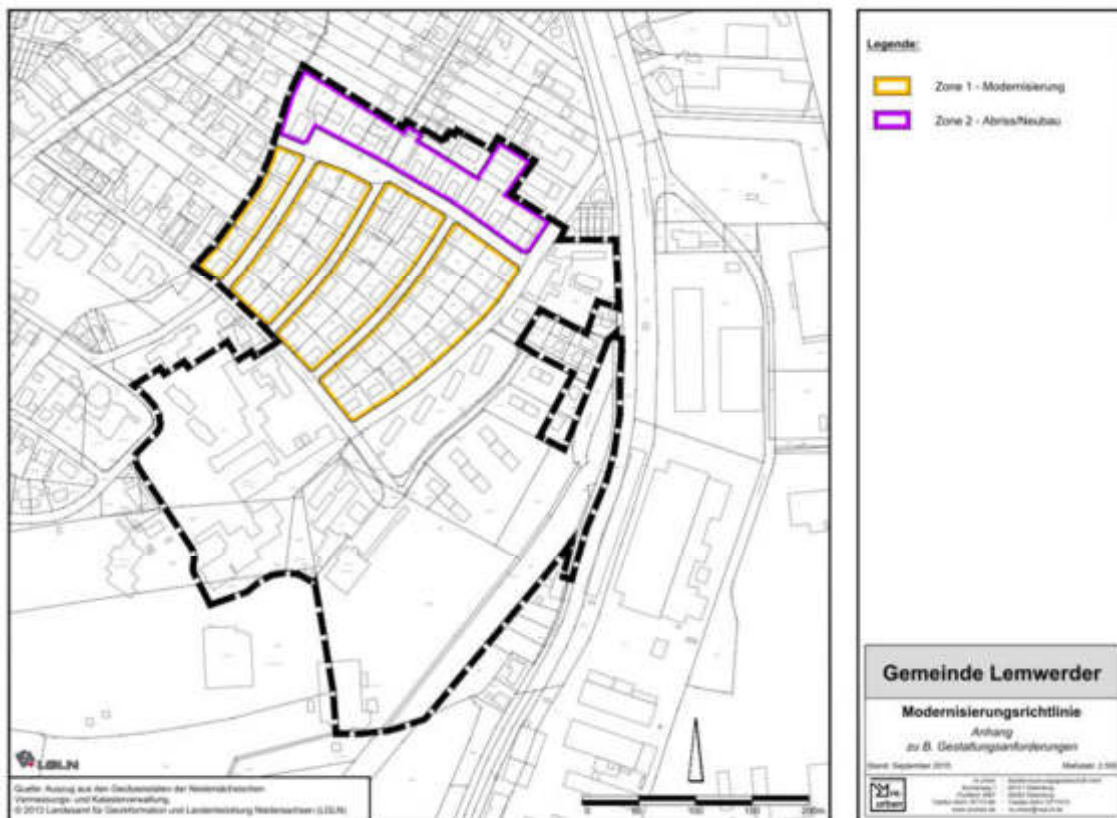
3. Einpassen in die Umgebung

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet ist die Gestalt der benachbarten Grundstücke zu berücksichtigen, das gilt insbesondere hinsichtlich

- der Farben, Materialien und der Struktur der Fassaden und Dächer,
- der Gestaltung der Flächen in den Grenzabständen,
- der Gestaltung der Vorflächen zwischen Gebäudefront und Straßenrand.

4. Gestaltungsanforderungen für den Kernbereich der Eschhofsiedlung (Zone 1)

Für die Wohngebäude im Kernbereich der Eschhofsiedlung (vgl. Karte, Zone 1 - Modernisierung) gelten im Einzelnen die im Folgenden dargestellten Anforderungen. Für die Zone 2 ist im Rahmen der Sanierung eine Neuordnung der Grundstücke mit teilweise Abbruch der Gebäude geplant, für die Wiederbebauung der Grundstücke sind im Zusammenhang z.B. der Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechende vergleichbare Regelungen zu treffen. Falls in dieser Zone Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist Zone 2 wie Zone 1 zu bewerten.



4.1 Gebäudeumriss (Kubatur)

Bei der Modernisierung bzw. beim Umbau darf der Umriss der Hauptgebäude – einschließlich der Dachform – nicht wesentlich verändert werden.

Zulässig sind:

- Dachausbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer 30° in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit einer Länge von insgesamt maximal $1/3$ der Trauflänge je Längsseite des Daches. Die Dachausbauten müssen folgende Abstände aufweisen:
 - bei Satteldächern einen Abstand vom Ortgang von min. 3,0 m,
 - bei Walmdächern einen Abstand von Dachgrat von min. 2,0 m,
 - von der Traufe einen Abstand von min. drei Dachziegelhöhen,
 - vom Firstziegel einen Abstand von min. fünf Dachziegelhöhen,
 - untereinander einen Abstand von min. 1,5 m.
- Terrassen auf einer von der Straße abgewandten Gebäudeseite. Die Terrassen müssen von der Gebäudeecke einen Abstand von min. 1,0 m aufweisen.

- Wintergärten in den Erdgeschossen sind auf einer der Straße abgewandten Längsseite des Gebäudes zulässig in den Grundrissmaßen einer Terrasse bis zu einer maximalen Tiefe von 3m.
- Balkone im Obergeschoss:
 - nicht zulässig sind Balkone auf den Eingangs- und Stirnseiten der Gebäude
 - an den Gebäuderückseiten sind Balkone zulässig
 - in einer Breite von max. 4,7 m als Einzel- oder Doppelanlage
 - in einer Tiefe von max. 2,1 m
 - einem Abstand von min. 0,5 m von der Gebäudekante bzw. dem benachbarten Fenster, in Holz- oder Metallstabkonstruktion

Nicht zulässig sind:

- Gebäudeanbauten (ausgenommen Wintergärten in den Erdgeschossen in den Grundrissmaßen einer Terrasse)
- Dachausbauten, Terrassen und Balkone auf den Schmalseiten der Gebäude,
- Dacheinschnitte

4.2 Fassadenstruktur

Die Struktur der Fassaden ist hinsichtlich

- der Art, Anzahl und Formate der Fenster,
- der Ausbildung der Dachüberstände, Ortgänge und Traufen

zu erhalten bzw. wieder herzustellen nach Maßgabe ihres Zustandes zur Entstehungszeit des Gebäudes.

Zulässig sind:

- der Umbau von vorhandenen Fenstern zu Terrassen- und Balkontüren in der Breite und der Sturzhöhe der vorhandenen Fensteröffnung
- das Anbringen von zweiflügeligen Fensterläden.

Nicht zulässig ist das Anbringen von außenliegenden Rollladenkästen.

5. Gestaltungsanforderungen für das gesamte Sanierungsgebiet (Zonen 1 und 2)

5.1 Vordächer

Ausschließlich zulässig sind Vordächer über den Hauseingängen

- in der Breite der Eingangstür beidseitigem Überstand von max. 0,1 m und
- einer Auslage von 0,9 m,
- in Metallstab-Konstruktion und farbloser Glasdeckung.

5.2 Materialien und Farben

Zulässig sind nur:

- an den Außenwänden Putz
- in Farben gemäß Bestand bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Lemwerder oder ihrem Beauftragten
- als Dachdeckungen rote, rotbraune oder anthrazitfarbene unglasierte Ziegel oder Dachsteine
- Rahmen und Flügel der Fenster in Weißtönen.

Zulässig ist das Absetzen von Laibungen, Fensterbänken und schmale Faschen (Rahmungen) von Fenstern und Türen in abgetönten Farben.

Nicht zulässig sind metallische oder glänzende Oberflächen an Dachgauben.

5.3 Nebenanlagen

Nebengebäude sind nur zulässig als Garagen, Carports und Garten-oder Gerätehäuser in einer Höhe von max. 3,0 m.

Standorte für Stellplätze von Abfalltonnen sind nur zulässig:

- im hinteren Gartenbereich
- seitlich der Gebäude oder in den Vorbereichen (Vorgärten), sofern sie so eingefriedet sind, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

5.4 Gebäudevorflächen

Straßenseitige Grundstücksränder sind einzufrieden. Zulässig sind Einfriedungen aus lebenden Hecken in eine Höhe von maximal 1,2 m. Nur ausnahmsweise und im begründeten Einzelfall sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Im Bereich von Straßeneinmündungen und -kreuzungen gilt eine max. Höhe von 0,8 m zur Sicherung von Sichtbeziehungen im Straßenverkehr.

Die Flächen zwischen dem Gebäude und der Einfriedung sind gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Adressenschilder in einer Breite und einer Höhe von max. 0,4 m neben der Hauseingangstür zulässig.

Zulässige Ausnahmen sind die im Rahmen der Förderung erforderlichen Hinweisschilder auf die Förderung; diese Schilder werden von der Gemeinde Lemwerder bereitgestellt, die Positionierung auf der Fassade ist mit der Gemeinde abzustimmen.

5.6 Solaranlagen

Das Anbringen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme durch Sonnenenergie auf Dächern und Balkonen ist zulässig. Die Anbringung an Fassaden ist unzulässig.

Hierbei sind folgende Gestaltungsanforderungen zu beachten:

- Die Anlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche anzuordnen. D.h. keine L-Form, keine "Sägezahnverlegung"
- Die Module sind einschließlich Rahmen und Träger einheitlich matt schwarz zu gestalten
- Die Module sind parallel zur Dachneigung anzubringen. Eine Aufständigung ist nur auf Flachdächern zulässig
- Montageträger und Zuleitungen sind verdeckt unter den Modulen zu verlegen