

Richtlinie der Stadt Wilhelmshaven über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt" in der Fassung vom 17.06.2009:

1. Die Stadt Wilhelmshaven fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt" die Modernisierung und Instandsetzung einzelner durch die Bauverwaltung zu bestimmender Wohngebäude und gemischt genutzter Gebäude nach Maßgabe des § 164 a BauGB in Verbindung mit Ziff. 217.2 Verwaltungsvorschriften zum BauGB sowie Ziff. 5.3.3 der Städtebauförderungsrichtlinie.
2. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten der Maßnahme gewährt.
3. Die Förderung wird als pauschaler von-Hundert-Satz (Fördersatz) auf die vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten veranschlagten und anerkannten Kosten der Maßnahme gewährt - abzüglich einer Minderung von 10 % für ersparte Instandhaltung. Die Fördersätze für unterschiedliche Modernisierungsbereiche sind in der Anlage genannt. Die Baunebenkosten werden auf 15 % der Baukosten begrenzt.

Stellt sich bei der Abrechnung heraus, dass die tatsächlichen Kosten niedriger sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung des Förderbetrags der nachgewiesene Aufwand maßgebend.

4. Für die Modernisierungen in allen Modernisierungsbereichen (siehe Anlage 1) sind vorrangig andere Fördermittel (z.B. Wohnungsbaufördermittel oder andere Zuschüsse) einzusetzen. Für die Förderung werden die nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kostenanteile als anerkennungsfähig zu Grunde gelegt.
5. Die Stadt übernimmt aus Städtebaufördermitteln die Kosten der Voruntersuchung (Modernisierungsgutachten durch einen Architekten) von Gebäuden, die für eine Modernisierung oder Instandsetzung in Aussicht genommen worden sind. Zu diesem Zwecke schließt die Stadt mit den Eigentümern Voruntersuchungsverträge ab. Die Festlegung der Rechtsbeziehung zwischen den betroffenen Eigentümern und der Stadt aus Anlass der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages.
6. Im Modernisierungsvertrag wird der Zeitpunkt der Fertigstellung und der

Abrechnung festgesetzt. Der Eigentümer hat für die Durchführung der Modernisierung einen Architekten / eine Architektin oder eine sonstige zur Bauvorlage berechnigte Person zu beauftragen. Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage eines die Gesamtmaßnahme umfassenden Modernisierungsgutachtens zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung und Abrechnung der Maßnahme auf Nachweis des Architekten / Bauvorlageberechtigten wird im Modernisierungsvertrag festgelegt. Der Eigentümer ist verpflichtet, den tatsächlichen Baubeginn sowie etwaige Änderung am genehmigten Modernisierungsvorhaben kurzfristig mitzuteilen.

7. Teilmodernisierungen und kleine Maßnahmen sind zulässig, sofern eine Stellungnahme des Architekten / Bauvorlageberechtigten darlegt, dass die übrigen Teile des Gebäudes mängelfrei sind.
8. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen; das gilt insbesondere für die Förderung in Form von Darlehen oder unter Anwendung einer anderen Berechnungsbasis.
9. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.
10. Die Richtlinien treten mit Beschluss des Rates der Stadt Wilhelmshaven in Kraft.

Anlage zu den Modernisierungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt"

Aufschlüsselung und Zuordnung von Maßnahmen zu den Pauschalsätzen gem. Ziff. 3 der Modernisierungsrichtlinie

Das Quartiersentwicklungskonzept stellt drei Modernisierungsbereiche dar, die sich hinsichtlich der Fördersätze für die Städtebaufördermittel unterscheiden:

- a) Im **Modernisierungsbereich I** werden unter Berücksichtigung der Sanierungsziele
 - Aufwertung des innenstadtnahen Wohnstandortes
 - Sicherung und Wiedergewinnung des historischen gründerzeitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildesdie Maßnahmen mit **pauschal 30 %** der anerkennungsfähigen Kosten gefördert.

- b) Im **Modernisierungsgebiet II** werden unter Berücksichtigung der Sanierungsziele
- Sicherung des innenstadtnahen Wohnstandortes
 - Unterstützung der städtebaulichen Ergänzung
- die Maßnahmen mit **pauschal 25 %** der anerkennungsfähigen Kosten gefördert.
- c) Im **Modernisierungsgebiet III** werden unter Berücksichtigung der Sanierungsziele
- Sicherung des innenstadtnahen Wohnstandortes
 - Sicherung preisgünstigen Wohnangebotes
- die Maßnahmen mit **pauschal 20 %** der anerkennungsfähigen Kosten gefördert.
- d) In Gebieten **des Sanierungsgebiets** ohne ersichtlichem Handlungsbedarf (**no action area**) werden unter Berücksichtigung des Sanierungszieles
- Unterstützung des innenstadtnahen Wohnstandortes
- nur ausnahmsweise Maßnahmen mit **pauschal 10 %** der anerkennungsfähigen Kosten gefördert.
- e) **Kleine Maßnahmen. Im Sanierungsgebiet** werden kleine Maßnahmen, die der Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes oder einzelner Wohnungen dienen (Anbau von Balkons, Terrassengärten, senioren- und behindertenfreundliche Anpassungen von Gebäudevorbereichen und Wohnungen, Gestaltung von Gebäudevorbereichen) ohne Berücksichtigung des Einsatzes von Wohnungsbaufördermitteln mit einem Satz von 30 % gefördert.
- Die Baukosten für kleine Maßnahmen müssen mindestens € 5.000 und dürfen höchstens 150 €/ qm Bruttogeschossfläche des Gebäudes betragen. Eine Aufteilung von umfassenderen Modernisierungsmaßnahmen in kleine Maßnahmen ist nicht zulässig.
- f) Kosten, die im direkten Zusammenhang mit dem Einbau eines Fahrstuhls stehen, werden im Sanierungsgebiet mit zusätzlich 10 %-Punkten gefördert.
- g) Die Kosten der Voruntersuchung (Modernisierungsgutachten) werden unter Berücksichtigung des gebäudespezifischen Aufwands pauschaliert gefördert.

In der Sitzung vom 17.06.2009 vom Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen.