

**Richtlinien**  
**zur Förderung privater Baumaßnahmen**  
**im Sanierungsgebiet „Altstadt“**  
**gemäß Nr. 56.6 Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF)**

---

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ ist in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Umringsgrenzen des als Bestandteil der Satzung anliegenden Lageplans und ist mit Datum vom 01.07.2016 förmlich festgelegt.

**I.**

Die Stadt Bad Gandersheim beabsichtigt, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen.

Um dem Verlust an Gestaltungswerten im Sanierungsgebiet entgegenzuwirken, sollen alle Maßnahmen zum Schutz und zur Gestaltung des Ortsbildes unterstützt werden. Deshalb können Teilmodernisierungen für Dächer, Fassaden, Fenster und Türen sowie zur Gestaltung des Wohnumfeldes mit pauschalen Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie gefördert werden.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Stadt Bad Gandersheim nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**II.**

**1. Grundlagen der Förderung**

1.1. Die Stadt Bad Gandersheim fördert Maßnahmen, die zur Gestaltung und zur Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes beitragen können. Dies sind insbesondere Maßnahmen zur

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles.

1.2. Ziele der Förderung sind

- Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz
- Verhinderung des Verlustes von Altbausubstanz
- Verhinderung von entstellenden Veränderungen
- Verbesserung der Gestaltung an vorhandenen Altbauten
- Durchsetzung von behutsamen und schonenden Instandsetzungen.

1.3. Grundlagen für die Förderung bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des

Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 – 164 des Baugesetzbuches (BauGB)

- 1.4. Der Geltungsbereich dieser Richtlinien ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ räumlich beschränkt.

## 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.
- 2.2. Die Kosten der Maßnahmen tragen nicht zur Rentierlichkeit der Ertragssituation des Gebäudes bei (Ausschluss einer Kostenerstattungsrechnung).
- 2.3. Eine Mehrfachförderung aus Städtebauförderungsmitteln für die gleiche Maßnahme erfolgt nicht; es sei denn, dass aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen Bauabschnitte gebildet werden.
- 2.4. Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte; ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen besteht nicht. Die Antragsteller verpflichten sich vertraglich, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter gestalterischen und sonstigen Auflagen durchzuführen.
- 2.5. Vor Abschluss eines Vertrages zwischen Antragsteller und Stadt Bad Gandersheim darf nicht mit der Maßnahme begonnen werden, wenn die Stadt Bad Gandersheim einem förderungsschädlichen Baubeginn nicht zugestimmt hat. Vor Baubeginn sind alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nachzuweisen.

## 3. Förderungsfähige Maßnahmen

- 3.1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung der Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung der Wärmeisolierung beitragen.

Dies können Einzelmaßnahmen wie Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster, technische Optimierung der Heizungsanlagen zur Vermeidung von gefährdenden Eingriffen in die Altbausubstanz im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen u. ä. sein. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

- 3.2. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- 3.3. Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandset-

zung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie wird dieser Abzug nicht vorgenommen, da dieser in der Pauschalförderung berücksichtigt wird.

- 3.4. Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Förderung des Denkmalschutzes, 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.
- 3.5. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

#### 4. Förderfähige Kosten

- 4.1. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- 4.2. Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde stehen. Hierbei kommt der denkmalpflegerischen Vorgabe / Stellungnahme maßgebende Bedeutung zu.
- 4.3. Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- 4.4. Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 4.5. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.
- 4.6. Gefördert werden alle Baukosten einschließlich der Baunebenkosten, die durch die als förderfähig 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.
- 4.7. 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.
- 4.8. Der Zuschuss beträgt in der Regel pauschal 30 % der förderfähigen, tatsächlichen Kosten, in begründeten Ausnahmefällen (Gebäude mit besonderer städtebaulicher, ortsbildprägender, bauhistorischer oder geschichtlicher Bedeutung) bis zu 50 %.
- 4.9. 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 Gemeinde 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.

## 5. Verfahren

- 5.1. Anträge zur Förderung privater Baumaßnahmen können formlos bei dem beauftragten Sanierungsträger oder der Stadt Bad Gandersheim gestellt werden.
- 5.2. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird in einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten mit dem Antragsberechtigten festgelegt.

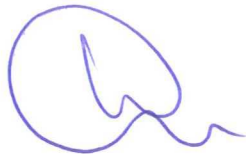
## III.

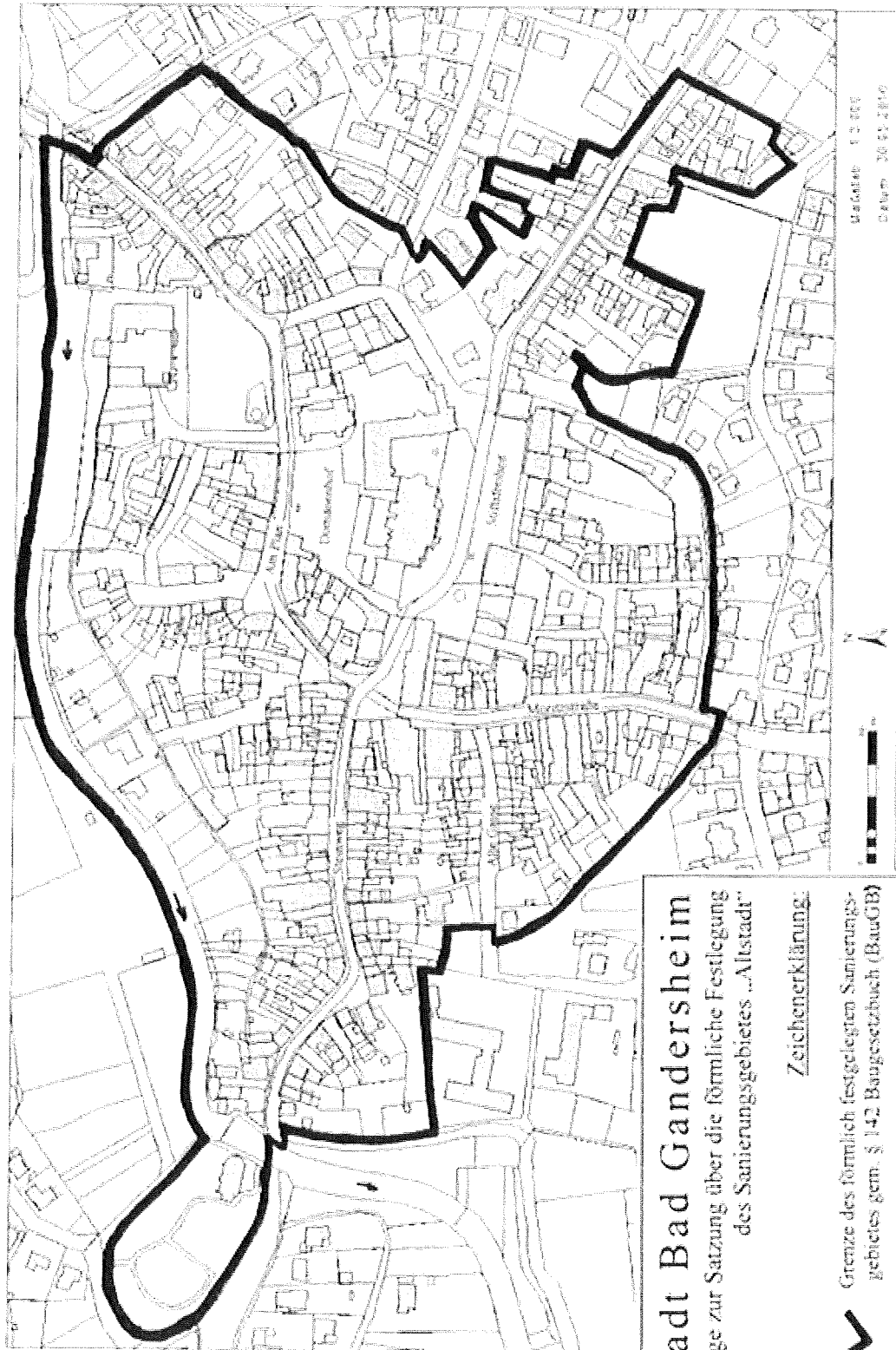
Die Richtlinien treten zum 01.12.2016 in Kraft.

Bad Gandersheim, den 16.12.2016



Stadt Bad Gandersheim  
Die Bürgermeisterin





**Stadt Bad Gandersheim**  
 Anlage zur Satzung über die förmliche Festlegung  
 des Sanierungsgebietes „Alstadt“

Zeichenerklärung:

 Grenze des förmlich festgelegten Sanierungs-  
 gebietes gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB)