

Richtlinie der Stadt Cuxhaven
zur Pauschalierung der Kostenerstattungsbeträge für private
Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet „Cuxhaven-Süderwisch“.
- Modernisierungs- / Instandsetzungsrichtlinie vom 18.01.2018–

- i.d.F.d. ersten Änderungsrichtlinie vom 07.12.2023 -

Mit Aufnahme des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Cuxhaven-Süderwisch“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ beabsichtigt die Stadt Cuxhaven, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in diesem Gebiet mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen.

Der Kostenerstattungsbetrag aus den Sanierungsmitteln wird unter Verzicht auf seine genaue Berechnung als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der vor der Modernisierung, der Instandsetzung oder der Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes veranschlagten, zuwendungsfähigen Ausgaben festgelegt.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen beschließt der Rat der Stadt Cuxhaven nachstehende Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie:

§ 1
Sanierungsziele

- (1) Die Stadt Cuxhaven (im Folgenden „Stadt“ genannt) stellt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Cuxhaven-Süderwisch“ Sanierungsmittel (Städtebauförderungsmittel und Eigenmittel) zur Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bereit.
- (2) Sanierungsziele sind die Mängel- und Missstands-beseitigung, die Stadtbildpflege und -verbesserung sowie die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Diese Ziele sind in den vorbereitenden Untersuchungen festgeschrieben und werden im Rahmenplan konkretisiert.
- (3) Grundlage der Förderung bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2
Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Gefördert werden nur Maßnahmen nach § 1 Abs. 1, die im Einklang mit den Sanierungszielen stehen. Dies sind insbesondere Maßnahmen zur:
 1. Steigerung der Wohn- und Lebensqualität
 2. Verbesserung der Wohnverhältnisse
 3. Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen

4. Umsetzung von Grün- und Freiräumen
5. Barrierefreiheit oder Barrierearmut

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Grundvoraussetzung ist zudem, dass die Durchführung einer Maßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist und die bauliche Anlage nach Beendigung der Maßnahme noch für einen angemessenen Zeitraum ihrer vorhergesehenen Nutzung dienen kann.

§ 3 Förderungsgrundsätze

- (1) Die Finanzierung der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahme oder der Maßnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist grundsätzlich Aufgabe der Eigentümerin/ des Eigentümers.
- (2) Voraussetzung der Förderfähigkeit ist, dass die Ausgaben der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen gedeckt und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufgebracht werden können (Subsidiaritätsprinzip).
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Eine Förderung kann nur gewährt werden, sofern ausreichend Fördermittel aus der Gesamtmaßnahme vorhanden sind und die Maßnahme förderfähig i. S. d. § 2 ist.
- (4) Die Förderung der Maßnahme(n) erfolgt auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers der Liegenschaft. Der Antrag ist schriftlich bei der Stadt einzureichen.
- (5) In den Fällen, in denen die Förderfähigkeit der Maßnahme(n) i. S. v. § 2, insbesondere der Umfang und die voraussichtlichen Ausgaben der notwendigen Maßnahme(n) i. S. v. § 2 mit ausreichender Sicherheit geklärt sind, sind dem Antrag auf Kostenerstattung die entsprechenden Unterlagen beizufügen. Dies können – je nach Einzelfall – z. B. folgende Unterlagen sein:

- Beschreibung des derzeitigen Zustandes und der beabsichtigten Baumaßnahme
- Schätzung der Ausgaben
- Angaben zu anderen Förderungen
- Bestands- und Entwurfspläne
- Berechnung der Wohnflächen vor und nach der Maßnahme
- Angaben zur derzeitigen Miete und der Miete nach der Maßnahme

§ 4 Förderungshöhe

- (1) Die förderfähigen Ausgaben für die Maßnahme(n) i. S. v. § 2 werden mit einem pauschalierten Kostenerstattungsbetrag zu den nachstehenden Prozentsätzen und Obergrenzen gefördert.

Für ein berücksichtigungsfähiges Gebäude ist nur einmal die Pauschale erhältlich.

Reihenhäuser

- Bei den vermieteten Reiheneinheiten mit pauschal 25 %, höchstens jedoch 10.000,- € je Reiheneinheit und
- bei den übrigen (eigengenutzten) Reiheneinheiten mit pauschal 30 %, höchstens jedoch 15.000,- € je Reiheneinheit.

Wohnblöcke

- Bei den vermieteten Wohneinheiten mit pauschal 15 %, höchstens jedoch 3.000,- € je Wohneinheit und
- bei den übrigen (eigengenutzten) Wohneinheiten mit pauschal 20 %, höchstens jedoch 5.000,- € je Wohneinheit.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. Mietergärten, Spielflächen, Möblierung, Beleuchtung etc.) werden

- bei Baukosten bis zu 100.000,- € pauschal mit 20 %,
- bei Baukosten über 100.000,- € mit pauschal 20 % für 100.000,- € und darüber hinausgehende Baukosten mit pauschal 10 %, insgesamt jedoch höchstens mit 25.000,- €

gefördert.

(3) Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers dürfen grundsätzlich nicht über einen Betrag in Höhe von 12,00 €/ Std. und nicht über 30% der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben für die Maßnahme(n) i. S. v. § 2 hinaus berücksichtigt werden.

(4) Bei der Ermittlung der Ausgaben für die Maßnahme(n) i. S. v. § 2 können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.

§ 5

Förderrechtliche Abwicklung

(1) Die Förderung der Maßnahme(n) i. S. v. § 2 erfolgt auf der Grundlage eines Vertrages (Modernisierungsvertrag) zwischen der Eigentümerin/ dem Eigentümer und der Stadt. In dem Modernisierungsvertrag verpflichtet sich die Eigentümerin/ der Eigentümer zur Durchführung der beantragten Maßnahme(n). Des Weiteren verpflichtet sie/ er sich zur laufenden Instandhaltung der baulichen Anlage den Regeln der Technik entsprechend nach Beendigung der Maßnahme. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage dieser Richtlinie. Bei nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung der baulichen Anlage innerhalb eines angemessenen Zeitraums behält sich die Stadt eine Rückforderung der gewährten Fördermittel vor.

- (2) Die Stadt kann, sofern erforderlich, mit der/ dem maßnahmewilligen Eigentümerin/ Eigentümer in einem Vorvertrag vereinbaren, dass diese(r) eine(n) Architektin/ Architekten oder Gutachter(in) ihrer/ seiner Wahl mit den notwendigen Untersuchungen (Modernisierungsgutachten) beauftragt, welche erkennen lassen, ob die Förderfähigkeit der Maßnahme zu bejahen ist. In dem Vorvertrag sichert die Stadt zu, sich zu 50% an den Kosten des Modernisierungsgutachtens zu beteiligen. Bei Abschluss eines Modernisierungsvertrags werden die vollen Kosten des Modernisierungsgutachtens auf die zuwendungsfähigen Ausgaben angerechnet. Die bereits nach § 5 Abs. 2 Satz 2 durch die Stadt im Vorwege übernommenen Kosten werden mit dem Kostenerstattungsbetrag (s. § 4) verrechnet.

§ 6 Maßnahmenbeginn, Durchführung

- (1) Die Beauftragung der bauausführenden Unternehmen sowie die Ausführung der beantragten Maßnahmen dürfen nicht vor Unterzeichnung des Modernisierungsvertrages erfolgen. Abweichend hiervon kann in begründeten Fällen ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt werden, der der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf.
- (2) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Bauabschnitten – auf der Grundlage eines die Gesamtmaßnahme umfassenden Modernisierungsgutachtens – durchgeführt werden. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird im Modernisierungsvertrag festgelegt.

§ 7 Auszahlung

- (1) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt entsprechend der Vereinbarung im Modernisierungsvertrag.
- (2) Maßgebend für die endgültige Höhe des Kostenerstattungsbetrags sind die nachgewiesenen Ausgaben. Es werden jedoch höchstens die unter § 4 aufgeführten, maximalen Kostenerstattungsbeträge gewährt.

§ 8 Ausnahmen

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf der Grundlage dieser Richtlinie nicht erreichen lassen.

§ 9 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates der Stadt Cuxhaven in Kraft.

Cuxhaven den 18.01.2018

Erste Änderungsrichtlinie vom 07. Dezember 2023

§ 4 Absatz 1 und 3 neu gefasst

Inkrafttreten am 01. Januar 2024

- Veröffentlicht am 21.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven Nr. 43, Seite 310