

**Satzung der Stadt Hameln
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Kuckuck“**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 25.04.2018 folgende Satzung beschlossen:

§1

Sanierungsgebiet und Bezeichnung

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 5,04 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Kuckuck“.

§ 2

Geltungsbereich der Sanierungssatzung

1. Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gemäß § 1 dieser Satzung wird durch eine schwarz gestrichelte Grenzlinie markiert, die in dem Lageplan im M. 1 : 1.500 eingetragen ist.
2. Der Lageplan über den Geltungsbereich der Sanierungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 ist als Anlage 1, das Verzeichnis der betroffenen Grundstücke als Anlage 2 beigefügt; sie sind zusammen Bestandteile der Satzung.
3. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung ist im Zweifelsfall die Innenseite der Umgrenzungslinie.
4. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§3

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§4

Genehmigungspflichten

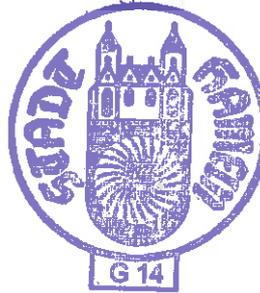
Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

**§5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hameln, den 16.05.2018

Caudio Gnise
Der Oberbürgermeister

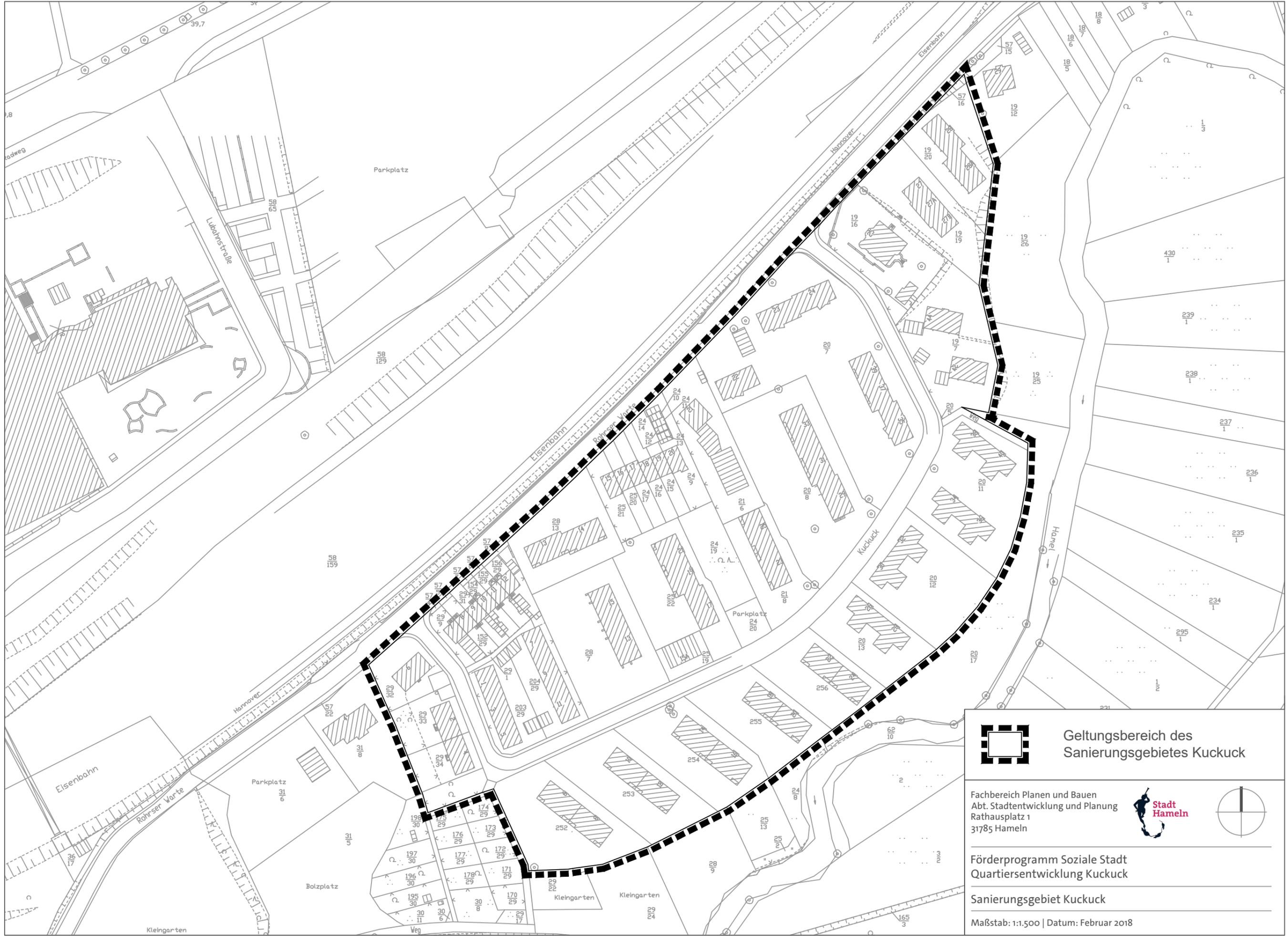


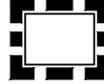
Anlage 1 Lageplan (1:1.500)

Anlage 2 Verzeichnis der betroffenen Grundstücke

Anlage 3 Richtlinie der Stadt Hameln

über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
nach § 164 a Baugesetzbuch





**Geltungsbereich des
Sanierungsgebietes Kuckuck**

Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Rathausplatz 1
31785 Hameln




**Förderprogramm Soziale Stadt
Quartiersentwicklung Kuckuck**

Sanierungsgebiet Kuckuck

Maßstab: 1:1.500 | Datum: Februar 2018

**Anlage 2 zur Sanierungssatzung vom 25.04.2018
- Verzeichnis der betroffenen Grundstücke -**

Flurnummer	Flurstück
17	253
17	204/29
17	28/7
17	254
17	25/19
17	25/22
17	255
17	29/33
17	256
17	21/8
17	20/13
17	20/8
17	20/12
17	20/11
17	20/7
17	29/34
17	252
17	28/13
17	29/32
17	24/19
17	24/20
17	24/12
17	24/14
17	24/17
17	21/6
17	19/7
17	24/11
17	24/14
17	24/15

Flurnummer	Flurstück
17	154/29
17	57/7
17	24/10
17	24/14
17	25/20
17	19/19
17	19/20
17	57/16
17	29/9
17	19/16
17	203/29
17	152/29
17	24/16
17	155/29
17	57/8
17	156/29
17	29/31
17	57/9
17	57/4
17	57/5
17	20/20
17	20/10
17	29/1
17	29/30
17	24/14
17	24/13
17	24/9
17	25/21

Anlage 3
Richtlinie der Stadt Hameln
über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungs-
maßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch
im durch Beschluss nach § 171e BauGB festgelegten Gebiet der Sozialen
Stadt „Kuckuck“

1. Die Stadt Hameln fördert im Gebiet „Kuckuck“, das im Rahmen der Städtebauförderung vom Land Niedersachsen gefördert wird, die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude nach Maßgabe des § 164 a Nr. 3 i.V.m. § 177 Abs. 4 BauGB sowie Ziff. 5.3.3.1 der Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF 2015).
2. Das für die Förderrichtlinie maßgebliche Sanierungsgebiet „Kuckuck“ ist in dieser Richtlinie im Anhang beigefügten Plan gekennzeichnet.
3. Schwerpunkt der Förderung ist die Aufwertung der baulichen und städtebaulichen Gestaltung der Gebäude sowie ihrer Bedeutung für die Wohnungsversorgung. Die Förderung der Modernisierung soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit im Sinne der Sanierung unterstützen.

Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.

Die geförderten Maßnahmen können Einzelmaßnahmen und Verfahren sein, die der Verbesserung der Erschließung und Bebaubarkeit zu Nutzzwecken dienen, sowie Instandsetzungen von Fassaden, Dächern, Wänden und Decken, wärmedämmende Maßnahmen, Erneuerung von Fenstern, Schaffung von barrierefreien Zugängen, Herstellung von Belichtungen, technische Optimierung der Heizungsanlagen u. Ä.

Förderungsfähig sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (z.B. Gestaltung von Innenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Herstellung von Aufenthaltsbereichen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrrädern, Gehhilfen und Müllbehältern);
- Herstellung von barrierefreien Zugängen;
- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden;
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren;
- städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildverträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
- Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung;
- weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget aus den verfügbaren Städtebauförderungsmitteln in das Maßnahmenprogramm ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Hameln.

4. Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Hameln in Form der Gestaltungssatzung „Kuckuck“ sind im Rahmen der Modernisierung einzuhalten; die noch aufzustellende Gestaltungssatzung „Kuckuck“ ist Bestandteil der Modernisierungsrichtlinie.
5. Die Förderung wird als von-Hundert-Satz (Fördersatz) auf die vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten veranschlagten und anerkannten Kosten der Maßnahme gewährt – abzüglich einer pauschalen Minderung von 10 % für unterlassene Instandsetzung von den berücksichtigungsfähigen Instandsetzungsausgaben. Der Fördersatz beträgt 30 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.
6. 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. Diese werden berücksichtigt, sofern ein Anspruch besteht (unabhängig von der Inanspruchnahme) – ein nicht bestehender Anspruch ist nachzuweisen.
7. Die Höhe der Förderung wird begrenzt:
 - Maßnahmen mit Kosten von weniger als 3.000,- € anererkennungsfähigen Kosten werden nicht gefördert.
 - Die Kosten der Modernisierung dürfen nicht über den Kosten für einen vergleichbaren Neubau liegen.
 - Baunebenkosten (z.B. die Baubegleitung durch den Bauvorlageberechtigten) werden max. in Höhe von 15 % der anererkennungsfähigen Baukosten in die Förderung einbezogen.
8. Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungsgutachten eines Architekten (oder anderen Bauvorlageberechtigten gem. Nds. Bauordnung). Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

Im Ausnahmefall kann mit Zustimmung der Stadt Hameln auf das Gutachten verzichtet werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen für eine Sanierung vorliegen bzw. vorgelegt werden können.
9. Mindestens ein Termin zur Beratung und Abstimmung des Vorhabens mit der Stadt Hameln oder einem Beauftragten der Stadt ist verpflichtend (Teilnahme Eigentümer, Bauvorlageberechtigter); die Beratung und Beurteilung der vorgelegten Planung erfolgt auch im Hinblick auf die vorgesehene Gestaltung des Gebäudes. Sofern ein Eigentümer mehrere Gebäude im Gebiet besitzt, ist nicht zwingend für jedes Gebäude eine Beratung erforderlich.
10. Das Modernisierungsgutachten wird pauschal in Höhe von 50 % der Kosten, maximal jedoch mit 10.000 € gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.
11. Der Regelfördersatz bei Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Verbesserung der Nutzung der Innenbereiche und –höfe und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken beträgt 30 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Die Kosten werden auf 120 €/m² der Hoffläche/Außenfläche beschränkt.
12. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Hameln. Im Modernisierungsvertrag wird die maximale Höhe der Städtebauförderung festgesetzt. Mit der Maßnahme darf nicht vor Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
13. Das Modernisierungsgutachten ist Bestandteil des Modernisierungsvertrages, die Maßnahme ist entsprechend des Gutachtens auszuführen. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Hameln und eine Anpassung des Vertrages.

14. Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt Hameln ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will.
15. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt; in der Regel sollte die Maßnahme im Zeitraum von längstens 2 Jahren abgeschlossen werden.
16. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss von einem Bauvorlageberechtigten abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden. Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend – jedoch bis maximal zur vertraglich vereinbarten Höhe.

Baubetreuung und Abrechnung können durch den Eigentümer selbst erbracht werden, sofern die entsprechende Bauvorlageberechtigung nachgewiesen wird. Diese Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz von 10,- € als anererkennungsfähige Baukosten akzeptiert.
17. Eigenleistungen des Eigentümers werden mit einem Stundensatz von 10,- € als anererkennungsfähige 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 Kostenerstattungsbetrages grundsätzlich nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt.
Berechtigt zur Erbringung von Eigenleistungen sind der / die im Grundbuch eingetragene/n Eigentümer/in. Es ist ein Bautagebuch zu führen.
18. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.
19. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
20. Ein Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
21. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
22. Arbeiten, die der Stadt Hameln vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden und denen über einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn zugestimmt wurde, können ebenfalls gefördert werden.
23. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Kuckuck“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Hameln, den 16.05.2018

Claudio Grise
Der Oberbürgermeister



Anlage 1 Lageplan (1:1.500)