

Entwurf

Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen

für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Rethem-Zentrum“

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Rethem (Aller) in seiner Sitzung am ... gem. § 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung die folgende kommunale Förderrichtlinie beschlossen:

Vorbemerkung

Die Stadt Rethem (Aller) fördert mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) im vorgenannten Gebiet private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB. Die Stadt Rethem (Aller) fördert darüber hinaus mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) im vorgenannten Gebiet Ordnungsmaßnahmen i. S. v. § 147 BauGB. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Misstands-beseitigung sowie der Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rethem (Aller) gem. den Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der aktuellen Rahmenplanung und des ISEK stehen.

§ 1

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen gilt Folgendes:

1. Die Förderung von Maßnahmen erfolgt i. d. R. durch einzelfallbezogene Pauschale.
 - 1.1 Die Pauschale beträgt **30 %** der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, **höchstens jedoch 30.000 Euro**, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gem. der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
 - 1.2 Bei Gebäuden, die Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind, beträgt die Pauschale **40 %** der förderfähigen Kosten, **höchstens jedoch 50.000 Euro**, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gem. der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
2. Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von über 100.000 Euro bzw. bei Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes über 125.000 Euro kann der aus einer Gesamtertragsberechnung ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Liegt dieser unter dem nach Ziffer

1.1 oder 1.2 zu gewährendem pauschalem Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 1.1 oder 1.2 festgelegte Pauschale zu gewähren.

§ 2

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrags) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt und den Eigentümer:innen, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
2. Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Einkommensteuergesetz, Bescheinigungsrichtlinien) können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls erfolgten Förderung in Sanierungsgebieten steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung zur Wahrnehmung dieser gebietsbezogenen steuerlichen Sonderabschreibung ist, dass entsprechend § 2 Nr. 1 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Stadt und den Eigentümer:innen geschlossen wurde.
3. Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen.

§ 3

Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.

§ 4

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen (Rückbau von Bausubstanz) von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen gilt Folgendes:

1. Die Förderung von Maßnahmen erfolgt i. d. R. durch einzelfallbezogene Pauschale.
2. Die Pauschale beträgt **50 %** der förderfähigen Kosten des Rückbaus, **höchstens jedoch 70.000 Euro**.
3. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der Förderung überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Ordnungsmaßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegt. Solche Maßnahmen können mit bis zu 100%, maximal jedoch mit einem Betrag von 120.000 € gefördert werden. Hierfür ist ein Ratsbeschluss notwendig.
4. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den **Kosten des Rückbaus** bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Ordnungsmaßnahmenvertrag) zwischen der Stadt Rethem und den Eigentümer:innen. Zur Ermittlung der Kosten eines

Rückbaus haben die Eigentümer:innen mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Grundlage für die Zuschussermittlung bildet das jeweils kostengünstigste Angebot.

5. Die Vereinbarung zur Förderung einer Ordnungsmaßnahme ist vor Rückbaubeginn abzuschließen.

§ 5

1. Über Förderungen nach dieser Richtlinie mit einer Höhe von bis zu 10.000 € entscheidet der Stadtdirektor. Förderungen, die diesen Betrag überschreiten, sind vom Rat der Stadt Rethem (Aller) zu beschließen.

Ebenso kann der Stadtdirektor bei bereits geschlossenen Verträgen zur Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen oder Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen bei entstandenen, nachgewiesenen Mehrkosten die vertraglich zugesicherte Fördersumme entsprechend dieser Richtlinie um max. 5.000 € erhöhen.

2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung der Richtlinie der Verwaltung.

§ 6

Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümer:innen je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

§ 7

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses. Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen. Durch die Eigentümer:innen ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.

§ 8

1. Diese Richtlinie tritt am 01.01.2024 in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das o.g. Sanierungsgebiet tritt diese Richtlinie außer Kraft.