

Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Walsrode - Innenstadt“

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 19.12.2023 gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), die folgende Förderrichtlinie beschlossen:

Vorbemerkung

Die Stadt Walsrode 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 Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung sowie der Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Walsrode gem. den Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der aktuellen Rahmenplanung bzw. ISEK stehen. Die nachstehenden Regelungen gelten für alle ab dem 01.01.2024 abzuschließenden Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge.

§ 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 Baudenkmalen 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 Zif-

fer 1.1 oder 1.2 zu gewährenden pauschalen 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 Eigentümern, 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

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

§ 5

1. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses. Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen. Durch die Eigentümer ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.
2. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
3. Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Wohnungsbaufördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.

4. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

§ 6

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsatzung „Innenstadt – Walsrode“. Die Antragsstellung der Eigentümer erfolgt schriftlich beim Sanierungsträger oder der Stadt Walsrode.
2. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
3. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Richtlinie per Einzelfallentscheidung auf Empfehlung des Sanierungsträgers durch die Stadt Walsrode.

§ 7

1. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
2. Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Eigentümer und Zuwendungsempfänger dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen. Dafür sind prüfbare Rechnungen und Zahlungsbelege im Original einzureichen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
3. Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
4. Der Abschluss der Maßnahme ist anzuzeigen und mit Fotos zu dokumentieren.
5. Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Schlussabnahme durch den Sanierungsträger.

§ 8

1. Diese Richtlinie tritt am 01.01.2024 in Kraft.

2. Für die vor dem 01.01.2024 abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge behält weiterhin die Förderungsrichtlinie der Stadt Walsrode für Sanierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in der vom Rat der Stadt Walsrode am 13. März 2018 beschlossenen Fassung ihre Gültigkeit.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das o.g. Sanierungsgebiet tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Walsrode, den 20.12.2023

Gez.: Helma Spöring

Stadt Walsrode
Die Bürgermeisterin