

**Richtlinie
über die Gewährung von Fördermitteln
im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Lebendige Zentren“
für die
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
im Sanierungsgebiet „Innenstadt Großburgwedel“ der Stadt Burgwedel**

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Burgwedel in seiner Sitzung am 16.12.2021 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:

§ 1

Die Stadt Burgwedel fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Modernisierungs- und/ oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Näheres zur Förderung der Modernisierungs- und/ oder Instandsetzungsmaßnahmen regeln die §§ 2 - 6 dieser Richtlinie.

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird den Eigentümer*innen von der Stadt Burgwedel in Form von Zuschüssen gewährt.

Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Wohnraumfördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.

§ 3

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrages) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Burgwedel 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 § 3 Nr. 1 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Stadt Burgwedel und den Eigentümer*innen geschlossen wurde.
3. Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist **vor Baubeginn** abzuschließen.

§ 4

1. Bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, bei denen ein jährlicher Mehrertrag auf Grund der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv entstehen kann, wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresmehrertrages (Wirtschaftlichkeitsberechnung) ermittelt.

Der Jahresmehrertrag errechnet sich durch Gegenüberstellung der Erträge des Gebäudes vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten. Bei der Berechnung der Zuschüsse/ des Kostenerstattungsbetrages ist entsprechend der (R-StBauF) grundsätzlich ein Betrag von **10 % von den Herstellungskosten für unterlassene Instandsetzung** abzuziehen (bereinigte Herstellungskosten).

Für **durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** stellt der auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten ermittelte Kostenerstattungsbetrag die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit **30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 100.000,00 €**. Die Förderung setzt üblicherweise die Erstellung eines sogenannten Modernisierungsgutachtens voraus. Die Förderung lediglich eines Einzelgewerks im Gebäudeinneren wird grundsätzlich ausgeschlossen.

2. **Kleinteilige** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **einen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, bedürfen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) analog § 4 Abs. 1 dieser Richtlinie. Der errechnete Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten stellt die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit **30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 60.000,00 €**. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
3. **Kleinteilige** Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, werden von der Stadt Burgwedel mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von **30 % der bereinigten Herstellungskosten** (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 10 %), **maximal jedoch mit einem Betrag von 25.000,00 €**, gefördert. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
4. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die **Höchstgrenze der Förderung** überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Modernisierung und Instandsetzung aus wirtschaftlichen Gründen sonst nicht durchgeführt werden kann oder die Erhaltung eines Baudenkmals nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz nicht gewährleistet werden kann. Gleiches gilt für die Förderung von Gebäuden, die im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegen.
5. Pro Gebäude ist nur eine durchgreifende bzw. kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im laufenden Städtebauförderprogramm möglich.

§ 5

Entsiegelungen und anschließende Pflanzungen mit standortheimischen Pflanzen sowie **Dachbegrünung** von geeigneten Dächern oder die Installation von **Fassadenbegrünungen** (min. 6 m² zusammenhängend) durch Rank- oder Kletterhilfen mit standortheimischen Pflanzen, werden von der Stadt Burgwedel mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von **50 % der bereinigten Herstellungskosten** gefördert, sofern sie in Kombination mit weiteren Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und die Wirtschaftlichkeitsberechnung dies zulässt.

§ 6

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 – 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
3. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

§ 7

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Großburgwedel“ der Stadt Burgwedel tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Burgwedel, den 16.12.2021

.....
Bürgermeisterin