

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

Zur Regelung der Vergabe von Städtebaufördermitteln im Sanierungsgebiet „Bösel – Ortskern“ hat der Rat der Gemeinde Bösel in seiner Sitzung am 13. Dezember 2023 gemäß § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung die folgende kommunale Förderrichtlinie beschlossen:

Vorbemerkung

Die Gemeinde Bösel fördert mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) im vorgenannten Gebiet private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung sowie der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Förderfähig ist zudem der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

Förderfähig sind weiterhin Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes, sowie zur Herstellung der Barrierefreiheit.

Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Bösel gem. den Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der aktuellen 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 gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 1.1 oder 1.2 festgelegte Pauschale zu gewähren.

3. Es gelten folgende Fördervoraussetzungen
 - 3.1 Eigentümer:innen erhalten für ein berücksichtigungsfähiges Gebäude nur einmalig eine Förderung. Es besteht die Möglichkeit, einen Vertrag mit mehreren Teilmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums abzuschließen.
 - 3.2 Berücksichtigung der Maßgaben der Förderrichtlinien zur "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" inklusive der technischen Mindestanforderungen in der aktuellen Fassung zur Sicherzustellen der anerkannten Regeln der Technik - einschließlich energetischer Standards.
 - 3.3. Herstellung von Barrierefreiheit gemäß der DIN 18040-1 und 18040-2 zur Sicherstellung von Barrierereduzierung, vor allem im Gebäudeumfeld und öffentlich zugänglichen Innenbereichen.

§ 2

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrags) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Gemeinde 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 Gemeinde 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:innen je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

§ 5 Antragsverfahren

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer:innen bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bösel - Ortskern“.
2. Die Antragsstellung der Eigentümer:innen erfolgt mit einem Formblatt bei der der Gemeinde Bösel. In Ausnahmen ist ein formloser, schriftlicher Antrag möglich.
3. Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
4. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeinde.

§ 5

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.

§ 6

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

Anmerkungen

Regelung in kommunaler Richtlinie zur Förderung von Freilegung von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB) nicht zwingend erforderlich, daher nicht mehr im Entwurf enthalten.