

Modernisierungsrichtlinie
nach Nr. 5.3.3.1 (5) der Richtlinie über die Gewährung von
Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF -)

Förderungsrichtlinie der Stadt Walsrode für Sanierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ (23.07.2016)

Präambel

Mit Aufnahme des Gebiets „Walsrode - Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ können in den kommenden Jahren Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Die Stadt bezuschusst Sanierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Walsrode gem. der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Rahmenplanung stehen. Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen an privaten Gebäuden beschließt der Rat der Stadt Walsrode vorliegende Modernisierungsrichtlinie. Diese Modernisierungsrichtlinie gilt nicht für öffentliche Maßnahmen der Stadt Walsrode.

§ 1
Förderung von Sanierungsmaßnahmen

Die Stadt fördert im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Sanierungsmaßnahmen an stadtbildprägenden, leerstehenden und fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- oder Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2
Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderfähig sind Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Nr. 5.3.3.1 (5) R-StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und Missständen an stadtbildprägenden, leerstehenden und fehl- bzw. mindergenutzten Gebäuden beitragen. Verbes-

serungen der Wärmeisolierung können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Dies gilt für Gebäude, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) aufwiesen.

Förderfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie die Erneuerung von Dach, Fassade, Tür- und Fensterelementen sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, einschließlich einer Innensanierung, auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können bei stadtbildprägenden Gebäuden gefördert werden. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Auf Grundlage von Nr. 5.3.3.1 (5) b) R-StBauF ist für die unterlassene Instandsetzung vorab grundsätzlich ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 v. H. der berücksichtigungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen.
- (4) Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Wohnraumfördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.
- (5) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

§ 3 Förderungsgrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen der Sanierung „Innenstadt“ entsprechen. Diese sind im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und werden durch die städtebauliche Rahmenplanung konkretisiert.
- (3) Weitere Grundlage einer Förderung nach dieser Richtlinie ist die Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzung „Innenstadt Walsrode“. Die Gestaltungssatzung ist anzuwenden für das gesamte Fördergebiet, selbst für Gebiete, die nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung von Gebäuden und dem Schutz des Stadtbildes für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu beachten.
- (4) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.
- (5) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Mindestens die Erdgeschossenebene sollte barrierefrei erreichbar sein.
- (6) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (7) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.

(8) Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen wird in Form eines pauschalierten Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten. Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:

a. Leerstehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude: 35 v. H. höchstens 50.000,- €

b. Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung: 40 v. H. höchstens 60.000,- €

c. Umfassende Gebäudesanierung: 40 v. H., höchstens 100.000,- €

Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die besondere Vorbildwirkung haben oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. Hierbei ist die Unrentierlichkeit der Maßnahme im Einzelfall in Form einer Jahresmehrertragsberechnung nachzuweisen.

- (9) Grundsätzliche Voraussetzung und Grundlage der Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme und ihrer Förderung ist ein von einem Bauvorlagenberechtigten gem. § 53 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erstelltes Sanierungskonzept einschließlich Kostenschätzung.
- (10) Im Falle einer Sanierungsmaßnahme kann die Stadt in begründeten Einzelfällen auch die Förderung einer sogenannten Modernisierungsvoruntersuchung durch einen Bauvorlagenberechtigten gem. in Form einer Kostenübernahme / Vorfinanzierung übernehmen. Die Kosten der Voruntersuchung werden bei einer späteren Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf die Gesamtkosten der Baumaßnahme angerechnet. Die Voruntersuchung wird vom Sanierungsträger beauftragt. Der Bauvorlagenberechtigte wird vom Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt und dem Sanierungsträger ausgewählt.
- (11) Kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können in Abstimmung mit der Stadt und dem Sanierungsträger gegebenenfalls auch ohne Planung und Betreuung durch einen Bauvorlagenberechtigten durchgeführt werden. In diesen Ausnahmefällen hat der Eigentümer vor Beginn der Maßnahme je Gewerk mindestens drei Angebote von Fachfirmen vorzulegen.

§ 4 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsatzung „Innenstadt“. Die Antragsstellung des Eigentümers 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

§ 5

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt und dem Antragsberechtigten (§ 4 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Eigentümer dem Sanierungsträger eine prüf-fähige Schlussrechnung vorzulegen. Dafür sind prüfbare Rechnungen und Zahlungsbelege im Original einzureichen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Der Abschluss der Maßnahme ist anzuzeigen und mit Fotos zu dokumentieren.
- (6) Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Schlussabnahme durch den Sanierungsträger.

§ 6

Steuerliche Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet

- (1) Für Aufwendungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, können zudem nach derzeitiger Rechtslage die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten gem. § 7 h und § 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) genutzt werden. Hiernach können über einen Zeitraum von max. 12 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme bis zu 100 v. H. der Herstellungs- und Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden.
- (2) Zur Nutzung der vorgenannten Sonderabschreibung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn zwingend erforderlich. Entsprechende Antragstellungen sind beim Sanierungsträger oder der Stadt vorzunehmen.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme erhält der Eigentümer der geprüften Schlussrechnung und auf schriftlichen Antrag bei der Stadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.
- (4) Bei mit Städtebauförderungsmitteln bezuschussten Maßnahmen wird die Bescheinigung auf Antrag für die Modernisierungsaufwendungen gem. geprüfter Schlussrechnung abzüglich des abschließend festgesetzten Förderbetrages ausgestellt. Eine steuerliche Abschreibung ist grundsätzlich auch möglich, wenn keine Zuschüsse gewährt werden, aber trotzdem ein Modernisierungsvertrag geschlossen wird.
- (5) Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung des § 7 h und 10 f EStG haben sich interessierte Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute zu wenden.

§ 7
Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Walsrode in Kraft.

Walsrode, 22.02.2018

Stadt Walsrode
Die Bürgermeisterin

Gez. Helma Spöring

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen; damit ist die Richtlinie in Kraft getreten.,