

Kommunale Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Northeim „Innenstadt“

Förderrichtlinie Northeim „Innenstadt“

In Gestalt der Beschlussfassung des Rates der Stadt Northeim vom 16.11.2023 sowie der 1. Änderungssatzung vom 22.02.2024

Präambel

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde als städtebauliche Gesamtmaßnahme in der Stadt Northeim durch Schreiben vom 19.06.2017 des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration in die Städtebauförderung - Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - aufgenommen. Am 15.03.2018 hat der Rat der Stadt Northeim die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 26.03.2018 in Kraft. Seit der Umstrukturierung der Städtebauförderung befindet sich die Stadt Northeim mithin in der Programmkomponente „Lebendige Zentren“.

Die Stadt Northeim beabsichtigt, mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF - des Landes Niedersachsen (RdErl. d. MW v. 14.12.2022) sowie unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) in der jeweils gültigen Fassung, im vorgenannten Sanierungsgebiet private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mul) im Sinne von §§ 148, 177 des Baugesetzbuches (BauGB) zu bezuschussen.

Die Förderung verfolgt den Zweck der städtebaulichen Mängel- und Missstands-beseitigung sowie der Stadtbildpflege im Sanierungsgebiet. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen dabei im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß den vorbereitenden Untersuchungen einschließlich dem integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) der Stadt Northeim in der jeweils aktuellen Fassung stehen. Die Förderrichtlinie findet ausschließlich in dem Sanierungsgebiet Northeim „Innenstadt“ Anwendung und wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes (Anlage Geltungsbereich des Fördergebietes abgegrenzt.

§ 1 förderfähige Maßnahmen

(1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß

§ 177 Abs. 1 BauGB. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Beseitigung oder Behebung von Missständen und Mängeln im Sinne von § 177 Abs. 2 u. 3 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder die Verbesserung des

Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen, sodass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen.

(2) Förderfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können insbesondere sein:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzungen
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, Dächern, Wänden und Decken
- Erneuerung von Fenstern
- Schaffung von barrierefreien Zugängen
- Wärmedämmende Maßnahmen
- Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrräder, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern (unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 3)
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 2)

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

§ 2 Umfang der Förderung

(1) Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung im Rahmen der R-StBauF 5.3.3.1 Abs. 5 lit. c) in der jeweils gültigen Fassung durch eine einzelfallbezogene Pauschale erfolgen, soweit die Pauschale 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und den Betrag von 30.000 € im Jahr zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) gemäß dem Index „Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen“ (Zeile 159) des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, nicht überschreitet. Bei denkmalgeschützten Gebäude kann die Pauschale bis zu 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 50.000 € im Jahr, zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) im Sinne von Satz 1, betragen.

(2) Bei der Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme werden grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt, die im Hinblick auf die Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und die Regelungen in 5.3.3.1 Abs. 1 u. 2 der R-StBauF notwendig sind. Ausgaben für Maßnahmen auf privaten Freiflächen werden berücksichtigt, wenn

1. die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht oder
2. die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht und diese vertraglich abgesichert ist oder

3. die Mul einer ökologischen Aufwertung dient und öffentlich wirksam ist und sich die Mul aus einem Gesamtkonzept ableitet (z.B. IEK).

(3) Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten über 100.000 € bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden über 125.000 €, kann eine der aus einer Gesamtertragsberechnung ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Liegt dieser unter dem nach § 2 Abs. 1 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelnden Kostenerstattungsbetrages die nach § 2 Abs. 1 festgelegten Pauschale zu gewähren.

(4) Bei durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresgesamtertrages ermittelt. Die Stadt Northeim kann die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig. Diese Modernisierungsvoruntersuchung wird pauschal in Höhe von 80% der Kosten, maximal jedoch mit 10.000 €, gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme angerechnet.

§ 3 Fördergrundsätze

(1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Northeim.

(2) Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen. Es gilt hier das Subsidiaritätsprinzip. Sofern andere Fördermittel erworben wurden oder werden können, sind diese – zur Berechnung der pauschalen Kostenerstattung – von den Gesamtkosten für Modernisierungs- und Instandsetzung abzuziehen. Diese sind durch die Eigentümer:innen mittels Negativbescheinigung bzw. Förderbescheid anderer Fördermittelgeber darzulegen.

(3) Eine Bezuschussung der gem. § 2 Abs. 1 genannten pauschalen Kostenerstattungsbeträge, kann für ein Gebäude im Sanierungsverfahren während der gesamten Dauer des Sanierungsgebiets Northeim „Innenstadt“ nur einmalig gewährt werden (Verbot der doppelten Förderung).

(4) Die aus der Maßnahme entstehenden förderfähigen Kosten müssen gemäß der Kostenschätzung mindestens 3.000,00 € (brutto) betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge einzuholen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Vergabe öffentlicher Aufträge.

§ 4 förderrechtliche Abwicklung

(1) Voraussetzung zur Gewährung eines Zuschusses im Rahmen einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme ist ein vor Beginn der Maßnahme zwischen der Stadt Northeim und den Eigentümer:innen geschlossener Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag. In diesem ist die durchzuführende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im Einzelnen dar- und festzulegen. Insbesondere kann die Stadt Northeim den Eigentümer:innen Verpflichtungen zur Sicherung der oben näher bezeichneten Sanierungsziele auferlegen. Zur Überprüfung der förderfähigen Kosten muss der Eigentümer vorab einen Kostenvoranschlag, mit mindestens drei vergleichbaren Angeboten vorlegen.

(2) Vor Baubeginn sind alle sonstigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen (bspw. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung).

(3) Aufgrund 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 § 4 Abs. 1 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Northeim und den Eigentümer:innen geschlossen wurde.

(4) Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen.

(5) Im Einzelfall kann von den vorstehenden Regelungen abgewichen werden. Die Abweichung ist vor Beginn der Maßnahme schriftlich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu fixieren. Die Anwendung ist nur möglich, wenn die Stadt bestätigt, dass die Ziele der Sanierung auf Grundlage der vorstehenden Regelungen nicht erreicht werden können.

(6) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme haben die Eigentümer:innen der Stadt Northeim unverzüglich eine Schlussabrechnung mit den notwendigen Rechnungen und Belegen über die angefallenen Kosten sowie eine Fotodokumentation (vorher/nachher) vorzulegen. Nach Prüfung der Schlussrechnungen wird die Zuwendung durch die Stadt Northeim überwiesen.

(7) Unterschreiten die Kosten der Schlussrechnung die in der Vorkalkulation angenommenen Kosten in dem Maße, dass die berücksichtigungsfähige Untergrenze gem. § 3 Abs. 4 unterschritten wird, entfällt der Anspruch auf Förderung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie Northeim „Innenstadt“ in Gestalt der Beschlussfassung des Rates der Stadt Northeim vom 16.11.2023 sowie der 1. Änderungssatzung vom 22.02.2024 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Northeim in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, soweit der Rat der Stadt Northeim einen Beschluss über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Northeim „Innenstadt“ fasst. Als Zeitpunkt des Außerkrafttretens wird der auf den Aufhebungsbeschluss (S. 1) folgende Tag bestimmt.

Northeim, den 22. Februar 2024



Simon Hartmann