

**Neufassung der Modernisierungsrichtlinie
nach Nr. 5.3.3. Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – RStBauF-)**

Förderungsrichtlinie der Stadt Bleckede für Modernisierungsmaßnahmen an städtebaulich bedeutsamen privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung „Innenstadt/Schlossensemble“ der Stadt Bleckede vom 19.10.15.

Präambel

Nach Beschluss der geltenden Modernisierungsrichtlinie haben sich die Rahmenbedingungen innerhalb des Fördergebietes geändert. Insbesondere wurde die Gestaltungssatzung in einem Teilbereich des Fördergebietes beschlossen. Aus diesem Grund, soll die Modernisierungsrichtlinie fortgeschrieben werden.

Für das Fördergebiet beabsichtigt die Stadt Bleckede, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an städtebaulich bedeutsamen Wohn- und Geschäftsgebäuden unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) und der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung der vorgenannten Maßnahmen an privaten Gebäuden beschließt der Rat der Stadt Bleckede nachstehende Modernisierungsrichtlinie. Diese Modernisierungsrichtlinie gilt nicht für öffentliche Maßnahmen der Stadt Bleckede.

§ 1

Grundlagen der Förderung

(1) Ziele der Förderung

Die Stadt Bleckede fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt / Schlossensemble“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

(2) Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

(4) Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.

(5) Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zur tragen.

- (6) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt / Schlossensemble“ räumlich beschränkt.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- (1) Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (2) Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 3

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- (3) Die Aufzählungen sind nicht abschließend.
- (4) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen den Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt/ Schlossensemble“ der Stadt Bleckede entsprechen.
- (5) Bei Denkmälern oder Gebäuden im Umgebungsschutz müssen die Maßnahmen von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigt werden.
- (6) Substanzgefährdende Auswirkungen sind ggf. durch eine bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

(7) Reine Instandhaltungsarbeiten sind nicht förderfähig.

§ 4 Förderhöhe

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- (3) Einzelfallbezogene Pauschale
Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022
 - 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 30.000,00 €nicht überschreiten.

Bei Baudenkmälern und Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu
 - 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
 - 50.000,00 €betragen.
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- (5) Bei der Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme und ihrer Förderung ist in der Regel ein von einem Entwurfsverfasser gem. § 53 NBauO (Bauvorlagenberechtigten) erstelltes Sanierungskonzept einschließlich Kostenschätzung vorzulegen. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Förderquote anhand einer Kostenerstattungsberechnung dargelegt, wobei die maximale Förderung gem. Abs. 3 gilt.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt / Schlossensemble“.
- (2) Die Antragsstellung erfolgt formlos bei der Stadt Bleckede oder dem Sanierungsträger Bau-BeCon.
- (3) Die Stadt Bleckede bzw. der Sanierungsträger behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Bleckede und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des*der Eigentümer*in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- (4) Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7

Modernisierungsvoruntersuchung

In besonderen Einzelfällen und wenn die Baumaßnahme bzw. die Sanierungsziele dies erforderlich machen, ist in Abstimmung mit der Stadt Bleckede die Förderung einer Modernisierungsvoruntersuchung (MVU) durch einen Architekten in Form einer Kostenübernahme möglich.

Die Förderung der MVU beträgt max. 80 %. Vor Beauftragung der MVU durch die Stadt Bleckede oder den Sanierungsträger hat der Eigentümer schriftlich die Kostenübernahme der verbleibenden 20 % zu erklären.

Die Untersuchung dient zur Überprüfung der Umsetzbarkeit einer Baumaßnahme i.S. der Sanierungsziele.

Wird die Baumaßnahme anschließend durchgeführt, wird die 80 prozentige Förderung der MVU mit dem Zuschuss der Baumaßnahme gem. § 3 (9) der Richtlinie verrechnet.

Stellt sich die Maßnahme als nicht durchführbar heraus, verbleiben lediglich 20 % der Kosten beim Eigentümer.

§ 8

Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet

- (1) Für Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kann zudem nach derzeitiger Rechtslage die steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit gemäß § 7 h und § 10 EstG genutzt werden. Hiernach können über einen Zeitraum von maximal 12 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme bis zu 100 Prozent der Modernisierungskosten 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 Bleckede vorzunehmen.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme erhält der Eigentümer auf Grundlage 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 gemäß geprüfter Schlussrechnung abzüglich des abschließend festgesetzten Förderbetrages ausgestellt.
- (5) Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung des § 7 h EstG haben sich interessierte Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute zu wenden.

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Bleckede in Kraft. Die bisherige Richtlinie vom 11.02.2016 und die 1. Änderung vom 24.10.2019 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.

Bleckede, den 25.01.2024

gez. Neumann

Dennis Neumann
Bürgermeister