

**Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen für das Sanierungsgebiet „Altstadt IV“**

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Hann. Münden in seiner Sitzung am 29.06.2023 gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, (Nds. GVBl. S. 576) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung, die folgende kommunale Förderrichtlinie beschlossen:

**Vorbemerkung**

Die Stadt Hann. Münden fördert mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF in der zur Zeit gültigen Fassung) im vorgenannten Gebiet private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung sowie der Ortsbildpflege im Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hann. Münden gem. den Vorbereitenden Untersuchungen und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 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 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 bei einem Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mit förderfähigen Kosten von über 125.000 Euro kann der aus einer Gesamtertragsberechnung ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Liegt dieser unter dem nach Ziffer 1.1 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 1.1 festgelegte Pauschale zu gewähren.

**§ 2**

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrags) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt 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 Stadt 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 Kostenvorschläge beizubringen.

### **§ 4**

1. Bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages im Rahmen einer Gesamtertragsberechnung nach § 1 Nr. 2 beziffert sich dieser Kostenerstattungsbetrag bei
  - reiner Wohnnutzung auf 45 %,
  - gemischter Nutzung auf 40 % und bei
  - nur gewerblicher Nutzung auf 35 % der förderfähigen Kosten, sofern die vorzunehmende Gesamtertragsberechnung keinen geringeren Förderungsbetrag ausweist.
2. Die maximale Förderung je Maßnahme beträgt 500.000 €.

### **§ 5**

Eine Bezuschussung gem. den jeweilig in der Richtlinie benannten Höchstförderungsbeträgen kann für ein Gebäude im Sanierungsverfahren nur einmalig während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme erfolgen.

### **§ 6**

1. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses.
2. Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen. Durch die Eigentümer\*innen ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.

### **§ 7**

Im begründeten Einzelfall kann von den Regelungen des § 4 abgewichen werden.

### **§ 8**

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

Hann. Münden, den 22.05.2023