

**Richtlinie
über die Gewährung von Fördermitteln
im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
für die
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
sowie den Rückbau von Bausubstanz
im Sanierungsgebiet „Rethem Zentrum“ der Stadt Rethem**

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Rethem in seiner Sitzung am gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), die folgende Förderrichtlinie beschlossen:

§ 1

1. Die Stadt Rethem fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie. Grundlegende Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrages) entsprechend dieser Richtlinie ist, dass es sich um ein durch den Landkreis Heidekreis /MU anerkanntes Stadtbild prägendes Gebäude handelt. Daneben besteht auch für mindestens teilweise gewerblich genutzte leerstehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude die Möglichkeit zur Gewährung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrages). Näheres zur Förderung der Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen regeln die §§ 2, 3, 4, 6 und 7 dieser Richtlinie.
2. Zudem fördert die Stadt Rethem mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage des § 146 Abs. 3 BauGB und den R-StBauF im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Rückbauten entsprechend § 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nach Maßgabe dieser Richtlinie. Wesentliche Voraussetzung zur Förderung eines Rückbaus ist, dass dieser den Zielen und Zwecken der Sanierung dient. Näheres zur Förderung der Rückbaumaßnahmen regeln die §§ 5, 6 und 7 dieser Richtlinie.

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer von der Stadt Rethem in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 3

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrages) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Rethem und dem Eigentümer, 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 § 3 Nr. 1 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Stadt Rethem und dem Eigentümer geschlossen wurde.

3. Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist **vor Baubeginn** abzuschließen.

§ 4

1. Bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, bei denen ein jährlicher Mehrertrag auf Grund der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv entstehen kann, wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresmehrertrages (Wirtschaftlichkeitsberechnung) ermittelt.

Der Jahresmehrertrag errechnet sich durch Gegenüberstellung der Erträge des Gebäudes vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten. Bei der Berechnung der Zuschüsse/ des Kostenerstattungsbetrages ist entsprechend der (R-StBauF) grundsätzlich ein Betrag von 10 % von den Herstellungskosten für unterlassene Instandsetzung abzuziehen (bereinigte Herstellungskosten).

Für **durchgreifende** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt der auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten ermittelte Kostenerstattungsbetrag die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit 30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 100.000,00 €. Die Förderung setzt grundsätzlich die Erstellung eines sogenannten Modernisierungsgutachtens voraus. Die Förderung lediglich eines Einzelgewerks im Gebäudeinneren wird grundsätzlich ausgeschlossen.

2. **Kleinteilige** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **einen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, bedürfen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) analog § 4 Abs. 1 dieser Richtlinie. Der errechnete Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten stellt die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit 30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 60.000,00 €. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
3. **Kleinteilige** Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, werden von der Stadt mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 30 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 10 %), maximal jedoch mit einem Betrag von 60.000,00 €, gefördert. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
4. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die **Höchstgrenze der Förderung** überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Modernisierung und Instandsetzung aus sozialen Gründen sonst nicht durchgeführt werden kann oder die Erhaltung eines Baudenkmals nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz nicht gewährleistet werden kann. Gleiches gilt für die Förderung von Gebäuden die im besonderen städtebauli-

chen Interesse der Stadt liegt. Solche Maßnahmen können mit bis zu 30%, maximal jedoch mit einem Betrag von 300.000 € gefördert werden.

5. Pro Gebäude ist nur eine durchgreifende bzw. kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im laufenden Städtebauförderprogramm möglich.

§ 5

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den **Kosten des Rückbaus** bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Ordnungsmaßnahmevertrag) zwischen der Stadt Rethem und dem Eigentümer. Zur Ermittlung der Kosten eines Rückbaus hat der Eigentümer mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Grundlage für die Zuschussermittlung bildet das jeweils kostengünstigste Angebot. Die Vereinbarung ist **vor Durchführung** der Maßnahme abzuschließen.
2. Der Rückbau wird mit 50 % der entstehenden Kosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 70.000,00 € gefördert.

§ 6

1. Über Förderungen nach dieser Richtlinie mit einer Höhe von bis zu € 5.000 entscheidet der Stadtdirektor. Förderungen die diesen Betrag überschreiten sind vom Rat der Stadt Rethem zu entscheiden.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung
3. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

§ 7

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Rethem Zentrum“ der Stadt Rethem tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Rethem, den 12.02.2019



Stadtdirektor

