

Richtlinie der Gemeinde Stuhr zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Gebäuden im Fördergebiet „Ortsentwicklung Stuhr“

1. Förderzweck

Zweck der Förderung ist die Initiierung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Misständen und Mängeln. Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele der Gemeinde Stuhr dienen.

2. Geltungsbereich

Die Richtlinie findet Anwendung im Sanierungsgebiet „Ortskern Stuhr“ förmlich festgelegt durch Ratsbeschluss vom 14.12.2022 und rechtskräftig mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.01.2023. Dieses Sanierungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Fördergebiet „**Ortsentwicklung Stuhr**“, welches mit Schreiben vom 27.10.2022 vom Amt für Regionale Landesentwicklung Leine-Weser festgelegt wurde.

3. Rechtsgrundlagen

(1) Grundlagen für die Förderung sind:

- das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 177 BauGB,
- das Städtebauförderungsrecht nach den §§ 164a und 164b BauGB in Verbindung mit den zwischen dem Bund und den Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen „Städtebauförderung“,
- die Verwaltungsvorschriften zum BauGB des Landes Niedersachsen,
- die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung,
- die Landeshaushaltsordnung (LHO).

(2) Grundsätzlich stellt die Gewährung einer Förderung gemäß dieser Richtlinie eine freiwillige Leistung der Gemeinde Stuhr im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

4. Fördergrundlagen

(1) Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Gemeinde Stuhr entsprechen. Maßgeblich sind hierfür die vom Rat der Gemeinde Stuhr beschlossenen Ziele.

- (2) Eine Förderfähigkeit besteht nur dann, wenn die Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen am Gebäude, zum Erhalt der Bausubstanz und/oder zur energetischen und/oder zur barrierearmen/barrierefreien Ertüchtigung geeignet sind. Eine Förderfähigkeit ist ausgeschlossen, wenn die Ausführung der Maßnahme zur Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen würde.
- (3) Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses als Mitfinanzierung der Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stuhr und den jeweiligen Eigentümern (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag). Im Rahmen der schriftlichen Vereinbarung sind die durchzuführenden Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festzulegen.
- (4) Mit der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Vertrages (siehe Nr. 4 (3)) zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Stuhr begonnen werden.
- (5) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Gemeinde Stuhr vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden und über die ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag geschlossen wurde, können ausnahmsweise ebenfalls gefördert werden.
- (6) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten können aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz EStG) unter Berücksichtigung der ggf. erfolgten Förderung steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls der Abschluss eines Vertrages vor Maßnahmenbeginn.

5. Förderungsnehmer und förderrechtliche Abwicklung

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Gebäude-/Wohnungseigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z.B. Erbbauberechtigte).
- (2) Die Antragstellung erfolgt formlos bei der Gemeinde Stuhr oder dem von der Gemeinde Stuhr beauftragten Sanierungsträger.
- (3) Dem Antrag sind mindestens die folgenden Unterlagen beizufügen:
 - Fotodokumentation zum Zustand des Gebäudes
 - Maßnahmenbeschreibung
 - Kostenschätzungen/Angebote
- (4) Die Entscheidung über die Förderung und dessen Höhe erfolgt im Einzelfall durch die Gemeinde Stuhr, vertreten durch den Bürgermeister. Für den Fall der Gewährung der Förderung wird ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, der die weiteren Festlegungen (Maßnahme, Kostenerstattung, Zahlung, Durchführung) festlegt.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahmen ist durch die Eigentümer eine prüffähige Schlussabrechnung bei der Gemeinde Stuhr oder dem von der Gemeinde beauftragten Sanierungsträger vorzulegen. Die Abrechnung der Maßnahme und die finale Festsetzung der Fördersumme erfolgen auf Basis der in der Schlussabrechnung ausgewiesenen tatsächlichen Kosten der Maßnahmen.
- (6) Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Dokumentation mit ausführlicher Beschreibung und aussagekräftigen Fotos zu erstellen und bei der Gemeinde Stuhr

bzw. dem von der Gemeinde beauftragten Sanierungsträger mit der Schlussabrechnung einzureichen.

6. Förderungsfähige Maßnahmen

Die Gemeinde Stuhr strebt eine möglichst breit gestreute Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude innerhalb des Fördergebiets „Ortsentwicklung Stuhr“ an. Die Förderung einer Vielzahl von Maßnahmen hat daher in der Regel den Vorrang vor der Förderung von durchgreifenden Gebäudemodernisierungen (kostenintensiveren Einzelmaßnahmen).

(1) Zu den förderungsfähigen Maßnahmen zählen:

- a) Instandsetzung von Fassaden, Dächer, Wänden und Decken,
 - b) Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
 - c) Herstellung von zusätzlichen Belichtungen,
 - d) Optimierung des Schallschutzes,
-
- e) Verbesserung der Erschließung insbesondere zur Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten oder geordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, etc.
 - f) Verbesserung der Barrierefreiheit im Gebäudeinneren wie z.B. Umbau von Bädern, Anpassung von Wohnungsgrundrissen, Verbreiterung von Türen, Einbau von Rampen etc.
-
- g) energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie zur technischen Optimierung,
 - h) Maßnahmen zur Fassadenbegrünung,

(2) Die Förderung von Maßnahmen, die lediglich der allgemeinen Verschönerung dienen, sowie laufende erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, wird grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Nicht förderfähig sind zudem Maßnahmen, die nicht dem Ortsbild entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung. Maßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen oder den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen) werden nicht gefördert. Auch Neubauten werden nicht gefördert.

Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss entsprechend der Richtlinien Städtebauförderung des Landes Niedersachsen (R-StBauF) mindestens 30 Jahre betragen. Aus technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, soweit jeder einzelne Abschnitt in sich schlüssig ist.

(4) Andere Fördermittel Dritter, wie z.B. Wohnraumfördermittel, Zuschüsse der KfW, Zuschüsse der Bafa, Denkmalschutzmittel u.a. sind – soweit möglich – vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.

7. Art und Höhe des Kostenerstattungsbetrags | Kappungsgrenzen

- (1) Die Eigentümer haben grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen. Ein Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel bzw. durch Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.
- (2) Der Kostenerstattungsbetrag wird nach Maßgabe von 5.3.3 ff R-StBauF bestimmt. Ergänzend gelten die nachfolgenden Regelungen.
- (3) Der Kostenerstattungsbetrag wird grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt (Pauschalierung). Auf Grundlage der Bedeutung einzelner Gebäude für den Denkmalschutz bzw. das Stadtbild legt die Gemeinde Stuhr die folgenden Prozentsätze (bezogen auf die förderfähigen Kosten) fest:
 1. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
a) bis d) pauschal max. 25 %
 2. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
e) bis f) pauschal max. 30 %
 3. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
g) bis h) pauschal max. 30 %

Bei denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäuden:

5. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
a) bis d) pauschal max. 35 %
 6. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
e) bis f) pauschal max. 40 %
 7. Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),
g) bis h) pauschal max. 40 %
- (4) Die Kostenerstattung/en an Eigentümer/in je Gebäude sind nach Maßgabe der R-StBauF auf 30.000 EUR bzw. 50.000 EUR bei denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäuden zzgl. Baupreisindexsteigerung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen als Höchstgrenze festgelegt. Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme „Ortsentwicklung Stuhr“.

8. Weitere Festlegungen

- (1) Die Umsetzung der vorliegenden Richtlinie obliegt der Verwaltung.

- (2) Abweichungen von den in Nr. 6 und 7 festgelegten Bestimmungen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Bauen und Ortsteilentwicklung der Gemeinde Stuhr.

9. Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde Stuhr hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 diese Richtlinie beschlossen.

Diese Richtlinie tritt an dem auf die Beschlussfassung folgenden Tag in Kraft.

Stuhr, den 28.12.2023



.....
Stephan Korte
Bürgermeister

