

Modernisierungsrichtlinie
nach Nr. 5.3.3 der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur
Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF-) für das Sanierungsgebiet
„Innenstadt Wittingen“

Förderrichtlinie der Stadt Wittingen für Sanierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Wittingen“ der Stadt Wittingen vom 29.11.2019.

Präambel

Mit der Aufnahme des Gebietes „Innenstadt Wittingen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bzw. ab 2020 „Lebendige Zentren“ können in den nächsten Jahren im ausgewiesenen Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Stadt Wittingen beabsichtigt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Innenstadt Wittingen“, nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) und der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung mit Städtebauförderungsmitteln, Sanierungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) an privaten, stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftsgebäuden zu bezuschussen. Die Wirksamkeit der nachstehenden Modernisierungsrichtlinie erstreckt sich über das Sanierungsgebiet „Innenstadt Wittingen“. Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Wittingen stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Fördergebiet zur Verfügung.

Die grundlegenden Festlegungen der Förderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser von der Stadt Wittingen beschlossenen Richtlinie geregelt.

Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wittingen gem. der vorbereitenden Untersuchungen und – nach Fertigstellung – weiterer städtebaulicher Planungen (u. a. Gestaltungssatzung) stehen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen an privaten Gebäuden beschließt der Rat der Stadt Wittingen vorliegende Modernisierungsrichtlinie. Diese Modernisierungsrichtlinie gilt nicht für öffentliche Maßnahmen der Stadt Wittingen.

Mit der förderrechtlichen und Verfahrensabwicklung von Maßnahmen nach dieser Richtlinie, hat die Stadt Wittingen einen Sanierungsträger beauftragt.

§ 1

Förderung von Sanierungsmaßnahmen/Rechtsgrundlagen

1. Die Stadt Wittingen fördert auf schriftlichen Antrag des Eigentümers in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF in der jeweils gültigen Fassung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Wohn- und / oder

Geschäftsgebäuden, die fehl- bzw. mindergenutzt sind. Ebenfalls sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden bezogen auf die Erhaltung bestehender Gewerbeflächen bzw. auf die Nachnutzung leerstehender Gewerbeflächen grundsätzlich möglich. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

2. Die jeweilige Maßnahme wird nur dann gefördert, wenn mit der Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahme grundlegende Missstände am und im Gebäude beseitigt werden. Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

3. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.

4. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist räumlich auf das Sanierungsgebiet „Innenstadt Wittingen“ begrenzt.

5. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es zwingend einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Wittingen und dem Zuwendungsempfänger, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.

6. Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen jährlich ein Budget aus den verfügbaren Städtebauförderungsmitteln in das Maßnahmenprogramm ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Wittingen.

§ 2

Förderfähige Maßnahmen

1. Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. der Nummer 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden und zur Behebung von Mängeln und Missständen an ortsbildprägenden und fehl- bzw. mindergenutzten Gebäuden beitragen. Ausnahmsweise können auch Bau- und Ordnungsmaßnahmen an Gebäuden gefördert werden, die nicht stadtbildprägend sind, wenn sie dem Erhalt bestehender Gewerbeflächen bzw. der Nachnutzung leerstehender Gewerbefläche dienen. Dies gilt für Gebäude, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände i. S. des § 177 Baugesetzbuch aufwiesen.

2. Förderfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie bspw. Erneuerung von Dach, Fenster und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, einschl. einer Innensanierung, auf Basis des Standards des

öffentlich geförderten Wohnungsbaus können ausnahmsweise bei ortsbildprägenden Gebäuden gefördert werden.

3. Förderungsfähig sind u. a. folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (z.B. Gestaltung von Innenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Herstellung von Aufenthaltsbereichen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrräder, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern);
- Herstellung von barrierefreien Zugängen;
- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden;
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz einschl. der technischen Optimierung der Heizungsanlagen
- weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

4. Förderungsfähig sind weiterhin Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes.

5. Die Förderungsfähigkeit einzelner Modernisierungsvorhaben wird von dem zuständigen Sanierungsträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittingen auf Basis der relevanten Rechtsgrundlagen und der Regelungen der vorliegenden Modernisierungsrichtlinie beurteilt.

6. Substanzgefährdende Auswirkungen sind durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen.

7. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

8. Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie 5.3.3.1 ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen.

9. Andere Fördermittel Dritter wie z. B. Wohnungsbaufördermittel, Förderung des Denkmalschutzes sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrages errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.

10. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

§ 3 Fördergrundsätze

1. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde nach noch der Höhe nach.

2. Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen der Sanierung „Innenstadt Wittingen“ entsprechen. Diese sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und werden durch weitere städtebauliche Planungen nach Fertigstellung konkretisiert sowie dem Sanierungsverfahren laufend angepasst.

3. Die Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzung „Innenstadt Wittingen“ ist nach Ihrer Fertigstellung ebenfalls Grundlage der Förderung.

4. In denkmalgeschützten Gebäuden sind Vorgaben der Denkmalpflege bzw. die denkmalrechtliche Stellungnahme zu beachten. Die vorgesehene Maßnahme ist an denkmalgeschützten Gebäuden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Gifhorn abzustimmen.

5. Grundvoraussetzung ist, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist. Mindestens die Erdgeschosebene sollte barrierefrei bzw. barrierearm erreichbar sein.

6. Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

7. Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümer/Inn sind förderfähig und werden mit maximal 10 €/Stunde berücksichtigt. Der Kostenanteil der Eigenleistungen darf gemäß R-StBauF 5.3.3.1 (5) d) 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung nicht überschreiten. Leistungen mit eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch von dem/der Eigentümer/In beauftragte unabhängige Architektur- und Ingenieurbüros.

8. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens 30 Jahre (vgl. 5.3.3.1 (4) R-StBauF) betragen.

9. Bei Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung an stadtbildprägenden Gebäuden oder bei Bau- und Ordnungsmaßnahmen an Gebäuden mit Leerstand, Fehl- oder Mindernutzung wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresmehrertrages 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.

10. Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines stadtbildprägenden Gebäudes oder einem Gebäude mit Leerstand, Fehl- oder Mindernutzung, die keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften, werden von der Stadt Wittingen mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von bis zu 40 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandsetzung - 10 % der berücksichtigungsfähigen Instandsetzungsausgaben) gefördert.

11. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 3.000,00 € (brutto) betragen. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.

12. Eine Förderung der Herstellungskosten von Vorhaben im Inneren eines Gebäudes erfolgt nur im Zusammenhang mit außenwirksamen Maßnahmen, die dem langfristigen Erhalt des Gebäudes dienlich sind und nach Abschluss der Maßnahme keinen bzw. nur einen geringfügigen Jahresmehrertrag erwirtschaften. Es gelten die Fördersätze gemäß Absatz 10.

13. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der pauschalen Förderung nach Absatz 10 überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Modernisierung und Instandsetzung aus sozialen Gründen sonst nicht durchgeführt werden kann oder wenn besondere städtebauliche Mehraufwendungen aufgrund der besonderen baulichen Situation entstehen oder wenn die Maßnahme eine besondere Vorbildwirkung hat und von besonderer Bedeutung für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Wittingen“ ist. Über das Vorliegen eines begründeten Einzelfalles entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen.

14. Bei durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Wittingen 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 Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.

15. Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein und dürfen in der Regel nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Für Gebäude von besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können die Ausgaben die eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.

16. Der Regelfördersatz bei Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Verbesserung der Nutzung der Innenbereiche und –höfe und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken beträgt 30 % der zuwendungsfähigen Kosten.

17. Die Kosten werden auf 120 €/m² der Hoffläche/Außenfläche beschränkt.

§ 4

Nicht förderungsfähige Maßnahmen

1. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietesuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten, unterlassene Instandsetzungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
2. Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen) werden nicht gefördert.
3. Neubauten werden nicht gefördert.

§ 5

Antragsverfahren

1. Als Zuwendungsempfänger gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei um die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte handelt.
2. Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind keine Zuwendungsempfänger.
3. Antragsberechtigt sind die o.g. Zuwendungsempfänger von stadtbildprägenden Gebäuden und Gebäuden mit gewerblichen Leerstand, Fehl- oder Mindernutzung innerhalb des Fördergebietes im Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Innenstadt Wittingen“. Die Antragsstellung erfolgt schriftlich unter Verwendung des anliegenden Formblattes (Anlage 1) beim von der Stadt Wittingen beauftragten Sanierungsträger.
4. Der Sanierungsträger und die Stadt Wittingen behalten sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
5. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Richtlinie per Einzelfallentscheidung auf Empfehlung des Sanierungsträger durch die Stadt Wittingen.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

1. Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Stadt und dem Antragsberechtigten (§ 5 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
2. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst **nach Abschluss** des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages kann zum Förderausschluss führen.

3. In begründeten Einzelfällen ist im Ausnahmefall nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmebeginn möglich.

4. Voraussetzung für die Förderung ist eine Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag), nach der der/die Eigentümer/In die Kosten zu tragen hat/haben, wenn trotz wirtschaftlicher und technischer Durchführbarkeit die empfohlenen Maßnahmen nicht innerhalb einer angemessenen Frist von max. drei Jahren umgesetzt werden.

5. Für eine Förderung ist das Vorliegen der eventuell notwendigen baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungen erforderlich.

6. Bei Teilmodernisierungs- und Teilinstandsetzungsmaßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger mit ihren Anträgen folgende Unterlagen ein:

- Fotodokumentation
- Lageplan
- Maßnahmenbeschreibung
- Kostenermittlung bzw. vergleichbare Angebote
- Wohn- und Nutzflächenberechnung, ggf. der aktuelle Mietzins je Wohn- und/oder Gewerbeeinheit

7. Bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger die Modernisierungsvoruntersuchung ein.

8. Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahme sind dem Sanierungsträger sowie der Stadt Wittingen unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.

9. Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Eigentümer und Zuwendungsempfänger dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen. Dafür sind prüfbare Rechnungen und Zahlungsbelege im Original einzureichen. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich zu prüfen und frei zu geben. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen ab. Darüber hinaus durchgeführte Leistungen können nicht gefördert werden.

10. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme sowie erfolgter Prüfung der Schlussrechnung. Abweichende Regelungen können im Modernisierungsvertrag vereinbart werden. Für durchgreifende Maßnahmen werden die Fördermittel baubegleitend in Raten ausbezahlt. Die Höhe der Raten wird in der Fördervereinbarung geregelt.

11. Der Abschluss der Maßnahme ist anzuzeigen und mit Fotos zu dokumentieren.

12. Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Schlussabnahme durch den Sanierungsträger und die Stadt Wittingen.

13. Der/Die Eigentümer/Inn verpflichtet sich nach Abschluss der Maßnahme die laufende Instandhaltung an seinem Gebäude durchzuführen.

14. Der Fördergegenstand bzw. das Grundstück darf nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, zur Wohnungsprostitution und für ähnliche Nutzungen verwendet werden.

§ 7

Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet

1. Für Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kann nach derzeitiger Rechtslage die steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit gemäß § 7 h und § 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) genutzt werden.

2. Zur Nutzung der vorgenannten Sonderabschreibung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung **vor Maßnahmenbeginn** zwingend erforderlich. Entsprechende Antragsstellungen sind beim Sanierungsträger oder der Stadt Wittingen vorzunehmen. Die Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns für vorbezeichnete Maßnahmen ist nicht möglich und ersetzt nicht den Abschluss der notwendigen schriftlichen vertraglichen Vereinbarung.

3. Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung des § 7 h EStG bzw. § 10 f EStG haben sich interessierte Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute zu wenden.

§ 8

Inkrafttreten

1. Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Wittingen in Kraft.

2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Wittingen“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Wittingen, 31.01.2020

Stadt Wittingen
Der Bürgermeister



Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen. Damit ist die Richtlinie in Kraft getreten.