

**Richtlinie
über die Gewährung von Fördermitteln
für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
im Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal-Innenstadt“**

- Förderrichtlinie „Modernisierung und Instandsetzung“ -

Beschluss des Rates der Stadt Bad Fallingbostal vom 18.12.2023

Präambel

Der Innenstadtbereich der Stadt Bad Fallingbostal wurde in die Städtebauförderung - Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Am 08.12.2014 hat der Rat der Bad Fallingbostal die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2014 in Kraft.

Das für diese Förderrichtlinie maßgebliche Sanierungsgebiet ist der dieser Richtlinie im Anhang beige-fügten Gebietsabgrenzung (Anlage 1) zu entnehmen.

Zum 01.01.2020 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme in das seinerzeit neue Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ überführt.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung, können durch den Rat der Stadt Bad Fallingbostal in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

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

§ 1 Rechtsgrundlage

1. Die Stadt Bad Fallingbostal fördert in analoger Anwendung der §§ 164a Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 und 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen den Vorgaben der Gestaltungsfibel „Bad Fallingbostal – Innenstadt“ nicht widersprechen und die Erreichung der Sanierungsziele nicht unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihnen zuwiderlaufen.
3. Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen und/ oder Mängeln führen.
4. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.
5. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist räumlich auf das Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ begrenzt und in Anlage 1 dargestellt.

§ 2 Grundlage der Förderung

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Bad Fallingbostal und dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen sowie der Kostenerstattungsbetrag festgelegt werden.
2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
3. In begründeten Einzelfällen ist im Ausnahmefall nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
4. Die Gemeinde stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget in ihren Haushalt ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den bewilligten Städtebaufördermitteln und der Haushaltslage der Stadt Bad Fallingbostal.

§ 3 Förderfähige Maßnahmen

1. Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. der Nummer 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden beitragen:
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
 - Herstellung von barrierefreien Zugängen;
 - Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
 - Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden sowie der Erhalt und Änderungen oder Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden;
 - Erneuerung / Austausch von Fenstern und Haustüren;
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
 - Weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
 - Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes
 - Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvoruntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

2. Die technische Optimierung der Heizungsanlage ist nicht förderfähig.
3. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, wie z. B. der alleinige Fassadenanstrich, sind nicht förderfähig.
4. 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. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.
5. Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen der Sanierungsmaßnahme „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ entsprechen. Diese sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und werden durch weitere städtebauliche Planungen nach Fertigstellung konkretisiert sowie dem Sanierungsverfahren laufend angepasst.
6. Die Förderfähigkeit einzelner Modernisierungsvorhaben wird von der Stadt Bad Fallingbostal in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Sanierungsträger auf Basis relevanter Rechtsgrundlagen und der Regelungen dieser Richtlinie beurteilt.

7. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens 30 Jahre betragen.
8. Für eine Förderung ist das Vorliegen der eventuell notwendigen baurechtlichen und/oder denkmalrechtlichen Genehmigung sowie der sanierungsrechtlichen Genehmigung erforderlich. In denkmalgeschützten Gebäuden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten und die Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfüllen. Die vorgesehene Maßnahme ist in diesen Fällen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis abzustimmen und falls erforderlich, eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.
9. Grundvoraussetzung ist, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist.
10. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden.
11. Den Grundsätzen des ökologischen und fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen.

§ 4 Art und Höhe der Zuwendungen

1. Ein Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
2. Andere Fördermittel Dritter, wie z.B. Wohnraumförderung, der KfW oder eine Förderung mit Mitteln des Denkmalschutzes, sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und anzurechnen. Diese Drittmittel reduzieren die im Rahmen der Städtebauförderung berücksichtigungsfähigen Kosten.
3. Der nach dieser Richtlinie für jedes beantragte Vorhaben zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer im Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ in Form von Zuschüssen gewährt. Er kann entweder durch Gesamtertragsberechnung (Nr. 4) oder als einzelfallbezogene Pauschale (Nrn. 6, 7) ermittelt werden.
4. Der Kostenerstattungsbetrag nach der Gesamtertragsberechnung errechnet sich nach Muster 8 der R-StBauF und stellt den nicht refinanzierbaren Eigenanteil der Kosten der Baumaßnahme dar. Er wird auf einen Anteil von maximal 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben sowie auf 50.000 € je Gebäude in Summe aller Maßnahmen begrenzt.
5. Die Begrenzung des Kostenerstattungsbetrages nach Nr. 4 kann im Einzelfall überschritten 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 „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ ist. Über das Vorliegen eines begründeten Einzelfalles entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Fallingbostal.
6. Alternativ kann bei einem Verzicht auf eine Gesamtertragsberechnung die Kostenerstattung in Form eines Zuschusses pauschal mit bis zu 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten und maximal 30.000 Euro erfolgen. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.

7. Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann die Kostenerstattung in Form eines Zuschusses pauschal mit bis zu 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten und maximal 50.000 Euro erfolgen. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
8. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt und ausgezahlt.
9. Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümer sind förderfähig und werden mit maximal 12 Euro/Stunde berücksichtigt. Der Kostenanteil der Eigenleistungen darf gem. 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. Der unternehmerische Gewinn bleibt bei der Förderung unberücksichtigt.
10. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 3.000,00 € (brutto) betragen.
11. Die Modernisierungsvoruntersuchung nach § 6 Nr. 5 wird pauschal in Höhe von 50 % der Kosten, maximal jedoch mit 5.000 € gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.
12. Die Ausgaben der Modernisierung und / 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 denkmalgeschützte Gebäude können die erforderlichen Ausgaben, die Ausgaben eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.

§ 5 Nicht förderfähige Maßnahmen

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

§ 6 Verfahrensablauf

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. Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger.
3. Antragsberechtigt sind die o.g. Zuwendungsempfänger von Gebäuden im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Bad Fallingbostal-Innenstadt“.

4. Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt entsprechend der **Anlage 2** bei der Stadt Bad Fallingbostal. Insbesondere sind mit Antragstellung drei Kostenvoranschläge zu den einzelnen Gewerken bzw. der Nachweis, der Abforderung von drei Kostenvoranschlägen vorzulegen. Alternativ ist eine Kostenschätzung gemäß DIN 276 zu erstellen. Der Zustand des Gebäudes ist mit detaillierten Fotos darzustellen.
5. Eine Modernisierungsvoruntersuchung eines Bauvorlageberechtigten ist insbesondere bei einer erforderlichen durchgreifenden Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes zur Feststellung des genauen Umfangs des Sanierungsaufwandes und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten erforderlich.

Die Modernisierungsvoruntersuchung ist durch die Zuwendungsempfänger mit folgenden Bestandteilen einzureichen:

- Fotodokumentation,
 - Lageplan,
 - Maßnahmenbeschreibung,
 - Kostenermittlung bzw. drei vergleichbare Angebote,
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung, ggf. der aktuelle Mietzins je Wohn- und/oder Gewerbeinheit.
6. Die Stadt Bad Fallingbostal und der Sanierungsträger behalten sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern, insbesondere erforderliche behördliche Genehmigungen (z.B. Baugenehmigungen).
 7. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Richtlinie per Einzelentscheidung durch die Stadt Bad Fallingbostal. Zuständig ist der Verwaltungsausschuss.

§ 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 Bad Fallingbostal vorzunehmen. Die Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns für vorbezeichnete Maßnahmen ist nicht möglich und ersetzt nicht den Abschluss der notwendigen schriftlichen vertraglichen Vereinbarung.
3. Eine steuerrechtliche Beratung zur Nutzung des § 7 h EStG bzw. § 10 f EStG durch die Stadt Bad Fallingbostal oder den Sanierungsträger kann nicht erfolgen.

§ 8 Weitere Festlegungen

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 - 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet die Stadt Bad Fallingbostal im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.

§ 9 Inkrafttreten

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.

2. Arbeiten, die der Stadt Bad Fallingbostal vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden, wenn ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt und bewilligt worden ist.
3. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Bad Fallingbostal-Innenstadt“ tritt diese Richtlinie zeitgleich außer Kraft.

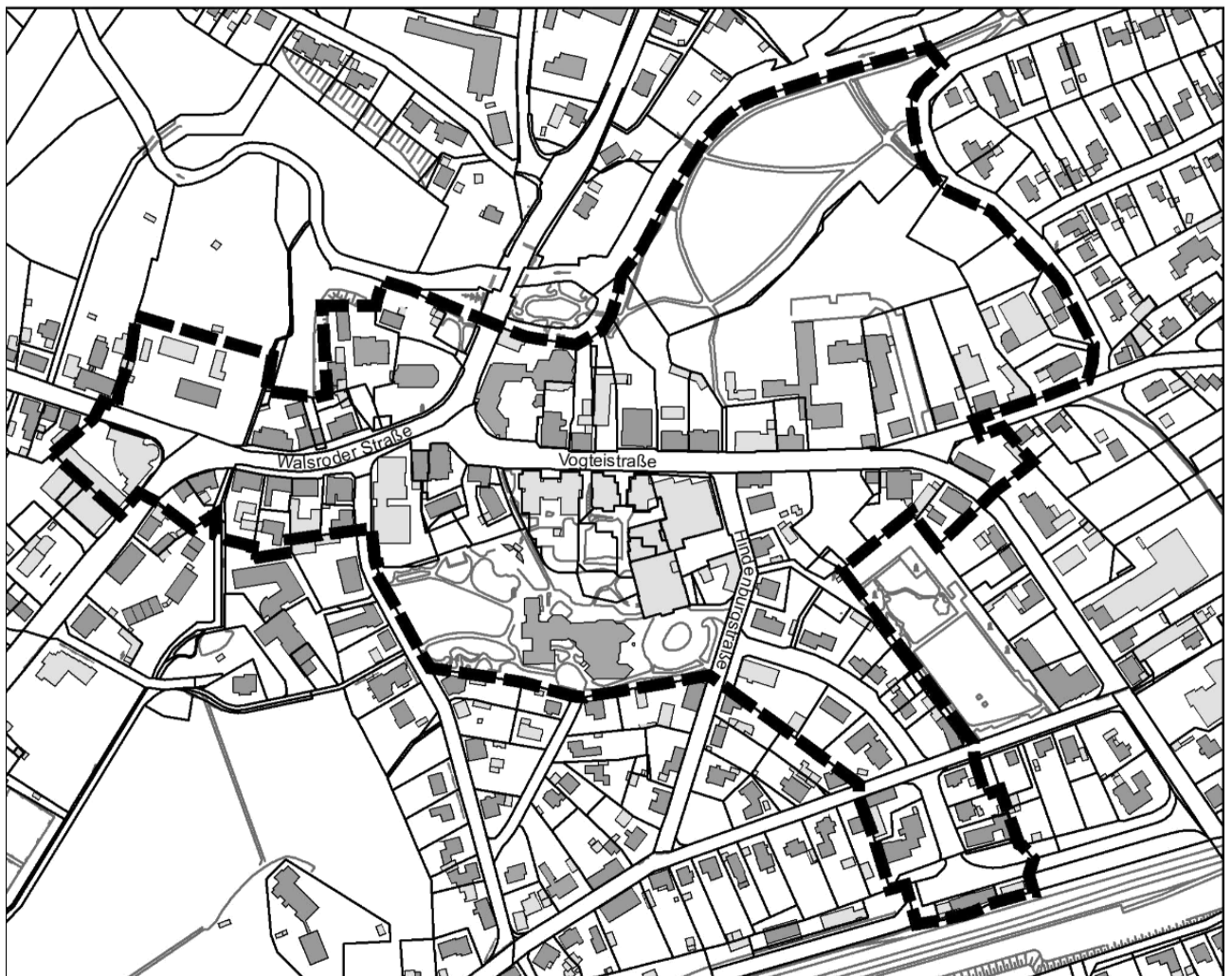
Bad Fallingbostal, den 18.12.2023

Stadt Bad Fallingbostal
Der Bürgermeister


gez. S c h n e i d e r

Anlagen: 1. Gebietsabgrenzung
 2. Antragsformular

**Räumlicher Geltungsbereich der Richtlinie
über die Gewährung von Fördermitteln
für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
im Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal - Innenstadt“
- Förderrichtlinie „Modernisierung und Instandsetzung“ -**



Legende

 Sanierungsgebiet "Bad Fallingbostal Innenstadt"



Antragsteller: Name, Anschrift

Stadt Fallingbostal
Vogteistraße 1
29683 Bad Fallingbostal

**Antrag für die Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm Lebendige Zentren
„Bad Fallingbostal-Innenstadt“ (bitte 2fach einreichen)**

Name, Vorname

--

Postanschrift

Telefon (tagsüber)

--

E-Mail-Adresse

--

Bankverbindung

IBAN

--

BIC

--

Objekt (Straße, Hausnummer)

--

Flur

--

Flurstück(e)

--

Grundbuchblatt

--

Eigentümer

--

Baumaßnahmen (kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen)

Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung wurde gestellt:

ja nein

Antrag auf Genehmigung nach NBauO i.V.m. BauVorIVO wurde gestellt:

ja nein

Aktenzeichen der Baugenehmigung bzw. denkmalrechtlichen Genehmigung:

Angaben über bereits beantragte oder erhaltene Fördermittel für dieses Objekt:

Ich/wir habe/n bereits folgende Fördermittel beantragt oder erhalten (z.B. KfW-Mittel, Städte-bauförderungsmittel):

ja nein

(bitte Angabe der geförderten Maßnahmen, des Programms und Zeitpunktes):

Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln (außer den hier beantragten Städtebauförderungsmittel):

ja nein

(bitte Angabe des Förderprogramms):

Steuerliche Begünstigung nach dem Einkommensteuergesetz (EStG)

Eine Vereinbarung nach § 7h/10f/11a EStG wird beantragt?¹

ja nein

¹ Abschreibungen nach § 7h/10f/11a EStG sind ausschließlich im Sanierungsgebiet möglich

Vorsteuerabzugsberechtigung besteht:

ja nein

Anlagen:

- Eigentumsnachweis (Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Grundbuchauszug)
- Lageplan
- Maßnahmenbeschreibung (2-fach) mit Darstellung der Missstände und Mängel und Begründung der Baumaßnahme
- Fotodokumentation des Gebäudes sowie der Missstände und Mängel
- Ansichten des Gebäudes
- 3 Kostenangebote je Gewerk (in zweifacher Ausfertigung)
- Alternativ zu Angeboten: Kostenschätzung nach DIN 276 zu durchgreifenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (von Bauvorlageberechtigten zu erstellen)²
- Architektenvertrag (soweit vorhanden)
- Bestands- und Entwurfspläne des Gebäudes (nur bei durchgreifender Modernisierungsförderung)
- Flächenberechnung (nur bei durchgreifender Modernisierungsförderung)

Wohnfläche in qm:

Gewerbefläche in qm:

- Modernisierungsvoruntersuchung (falls gefordert)
- Angabe der monatlichen Mieterträge je Wohneinheit (nur bei durchgreifender Modernisierungsförderung)

Hinweis:

Ohne vollständige Angaben ist eine zügige Bearbeitung des Antrages nicht gewährleistet.

Ein Baubeginn vor Vertragsabschluss mit der Stadt Bad Fallingbostal wirkt sich förderschädlich aus. Als Baubeginn zählt bereits der Abschluss eines Bauauftrages. Grundsätzlich können Maßnahmen, die vor der Zuschussbewilligung begonnen wurden, nicht mehr gefördert werden.

Ich/wir versichere/versichern hiermit die Vollständigkeit und die Richtigkeit der vorstehenden Angaben.

Datenschutzerklärung

Die Erhebung der in diesem Antrag enthaltenen personenbezogenen Daten ist zur Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Dem Eigentümer/Antragsteller ist bekannt, dass diese personenbezogenen Daten in Verfahrensakten bzw. EDV-Systemen gespeichert, verändert oder gelöscht werden können. Er ist ferner damit einverstanden, dass diese Angaben an die im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung zu beteiligenden Stellen (Stadt, Sanierungsträger, NBank, Bundes- und Landesbehörden) unmittelbar weitergeleitet werden, soweit dies erforderlich ist.

Ferner erklärt der Eigentümer sein Einverständnis zur Veröffentlichung von Bildern und Datenmaterial durch die Gemeinde und den Sanierungsträger im Zuge der Berichtspflicht gegenüber Bundes- und Landesbehörden sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

Datum:

Unterschrift:

(Antragsteller)

² Für Maßnahmen, die keine Baugenehmigung erfordern, ist ggf. kein Architekt bzw. Bauvorlageberechtigter nötig