Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) Niedersachsen

für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Soltauer Kernstadt“
zur Anwendung im Fördergebiet

Vorbemerkung

Die Stadt Soltau fördert mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) im vorgenannten Gebiet private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbeseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Soltau gem. Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Stand März 2019) sowie den Vorbereitenden Untersuchungen (Stand Mai 2020) stehen. Maßnahmen im Gebäudeinnenbereich, die keine Auswirkungen auf das Stadtbild haben, werden nicht gefördert.

§ 1

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen gilt Folgendes:

1. Die Förderung von Maßnahmen mit förderfähigen Kosten in Höhe von bis zu 100.000 EUR brutto erfolgt i. d. R. durch einzelfallbezogene Pauschale.

1.1 Die Pauschale beträgt 30 % der förderfähigen Kosten der Instandsetzung und Modernisierung, höchstens jedoch 30.000 EUR brutto, zuzüglich Baupreisindexsteigerung ab dem Jahr 2023.

1.2 Bei Gebäuden, die Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind, beträgt die Pauschale 40 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro brutto, zuzüglich Baupreisindexsteigerung ab dem Jahr 2023.

2. Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von über 100.000 EUR brutto kann der sich aufgrund einer Gesamtertragsberechnung ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Liegt dieser unter dem nach Ziffer 1.1 oder 1.2 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 1.1 oder 1.2 festgelegte Pauschale zu gewähren.

§ 2

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrages) 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. Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn ist grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 3

Die aus der Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 10.000,00 € brutto betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.

§ 4

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses.

§ 5

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Soltau in Kraft.

2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das o.g. Sanierungsgebiet tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Stadt Soltau
Der Bürgermeister

gez.

Olaf Klang

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 diese kommunale Richtlinie beschlossen. Diese ist damit in Kraft getreten.