

**Richtlinien  
über die Gewährung von Fördermitteln  
für die  
Modernisierung und Instandsetzung  
von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ in Werlte**

Der Rat der Stadt Werlte hat gemäß § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), in seiner Sitzung am 07.10.2020 die nachstehenden Förderrichtlinien beschlossen.

**§ 1**

Die Stadt Werlte fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie.

**§ 2**

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

**§ 3**

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Werlte und dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
2. Der Zuschussantrag muss vor Baubeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Auftragsvergabe mit der Stadtverwaltung bzw. deren Beauftragten abgestimmt sein.

**§ 4**

1. Bei Maßnahmen der **durchgreifenden Modernisierung** 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.
2. **Kleinteilige Instandsetzungsmaßnahmen** an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften, werden von der Stadt Werlte mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von bis zu 30 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung) gefördert.
3. Die Höhe der Förderung nach den Absätzen 1 und 2 wird auf **30.000,00 €** je Gebäude – auch bei mehreren Bauabschnitten – begrenzt.

4. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens **5.000,00 € (brutto)** betragen. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.
5. 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 2.
6. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der pauschalen Förderung nach Absatz 2 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 sonst nicht gewährleistet werden kann oder wenn besondere städtebauliche Mehraufwendungen aufgrund der besonderen baulichen Situation entstehen.

#### § 5

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 - 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinien der Verwaltung.
3. Ein Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

#### § 6

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
2. Arbeiten, die der Stadt Werlte vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden.
3. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für die „Stadtmitte“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Werlte, den 08.10.2020

.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor