

**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 2 vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111), in seiner Sitzung am 09.10.2023 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 der Gesamtertragsberechnung ermittelt. Der Gesamtertrag errechnet sich auf der Basis 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 Gesamtertrag erwirtschaften, werden von der Stadt Werlte mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von bis zu 30 %, jedoch max. 34.000,00 € (Basisjahr 2023) der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung) gefördert.
3. Die Höhe der Förderung nach den Absätzen 1 und 2 wird auf **34.000,00 €** (Basisjahr 2023) je Gebäude – im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages - begrenzt.

4. Die Förderung erfolgt ausschließlich für **einen** Modernisierungsvertrag je Gebäude.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht. Grundlage der Berechnung ist das Basisjahr 2023.

5. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens **5.000,00 € (brutto)** betragen. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.
6. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht möglich.
7. 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 Gesamtertrag erwirtschaften. Es gelten die Fördersätze gemäß Absatz 2.
8. 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 10.10.2023

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor