

Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen
für das förmlich festgelegte Stadtumbaugebiet „Emmerthal Zentrum“

Vorbemerkung

Zur Regelung der Vergabe von Städtebaufördermitteln im Stadtumbaugebiet „Emmerthal Zentrum“ hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 19.09.2024 gemäß § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) folgende Richtlinie beschlossen.

Mit dem Aufnahmeerlass des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 23.10.2023 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Emmerthal Zentrum“ in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ für das Programmjahr 2023 aufgenommen. Grundlage hierfür war das vom Rat der Gemeinde Emmerthal am 15.12.2022 beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) als Anmeldebegründung in das Städtebauförderprogramm. Durch die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm sollen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen bzw. bedroht sind, notwendige städtebauliche Maßnahmen vorgenommen und zukunftsfähige Strukturen entwickelt werden. Mit Aufnahme stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Gemeinde Emmerthal stellt für die Förderung jährlich ein Budget aus den verfügbaren Städtebaufördermitteln im Haushalt ein. Die Höhe ist abhängig von den jährlichen Bewilligungen aus Städtebaufördermitteln und der Haushaltslage der Gemeinde Emmerthal.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Stadtumbaugebiet „Emmerthal Zentrum“ räumlich beschränkt.

Die Gemeinde Emmerthal fördert auf schriftlichen Antrag der Eigentümer private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandseseitigung sowie der Ortsbildpflege im vorgenannten Gebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Emmerthal gemäß des beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) stehen.

§ 1 Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen der Förderung sind das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch, insbesondere § 177 BauGB sowie das Städtebauförderungsrecht nach den §§ 164a und 164b BauGB in Verbindung mit der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2 Zuwendungshöhe

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

1. Die Zuwendungen nach dieser Richtlinie werden i.d.R. als einzelfallbezogener pauschalisierter Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderfähigen Kosten in folgender Höhe gewährt:
 - 1.1 Die Pauschale beträgt **30 %** der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, **höchstens jedoch 30.000 Euro**, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gemäß der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
 - 1.2 Bei Gebäuden, die Baudenkmal im Sinne der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind, beträgt die Pauschale **40 %** der förderfähigen Kosten, **höchstens jedoch 50.000 Euro**, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gemäß der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
2. Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von über 100.000 Euro bzw. bei Baudenkmal im Sinne der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes über 125.000 Euro kann der aus 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.
3. Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattungen an die Eigentümer je Gebäude für die Dauer der Gesamtmaßnahme „Emmerthal Zentrum“.
4. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € betragen.

§ 3 Fördergrundsätze, Verfahren und förderrechtliche Abwicklung

1. Für die Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird ein Sanierungsträger beauftragt.
2. Es ist ein schriftlicher Antrag durch die Eigentümer zu stellen.
3. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen oder alternativ eine Kostenschätzung nach DIN276.
4. Die förderrechtliche Prüfung des Antrages und die Abgabe einer Förderempfehlung übernimmt der Sanierungsträger.
5. Über die Art und Höhe der Zuwendung für Maßnahmen nach dieser Richtlinie berät und entscheidet die Gemeinde Emmerthal.
6. Die von der Gemeinde Emmerthal anerkannten Zuwendungen werden im Rahmen eines schriftlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen Gemeinde und Eigentümer gewährt, in welchem die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden. Dieser ist vor Baubeginn abzuschließen.
7. Mit der Durchführung darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss

des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages kann zum Förderausschluss führen.

8. Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind dem Sanierungsträger unverzüglich anzuzeigen. Über eine Änderung/Anpassung der Förderung entscheidet die Gemeinde Emmerthal in Abstimmung mit dem Sanierungsträger. Vorher nicht vereinbarte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
11. Mittel Dritter sind, soweit für das Erreichen der Sanierungsziele im Fördergebiet sinnvoll und geeignet, vorrangig einzusetzen. Durch die Eigentümer ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.
12. Ein Rechtsanspruch auf Förderung wird durch diese Richtlinie weder dem Grunde noch in der Höhe nach begründet.

§ 4 Inkrafttreten/Geltungsdauer

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Stadtumbausatzung für das Gebiet „Emmerthal Zentrum“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Emmerthal, den 20.09.2024

Gemeinde Emmerthal
Der Bürgermeister


Dominik Petters



