

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

für das *förmlich festgelegte Sanierungsgebiet* „Cadenberge Ortskern-Kernbereich“ im Förderprogramm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortsteilkern

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Gemeinde Cadenberge in seiner Sitzung am **22.01.2024** gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), rückwirkend zum 01.01.2024 die folgende kommunale Förderrichtlinie beschlossen:

### **Präambel**

Das Gebiet „**Cadenberge Ortskern-Kernbereich**“ ist durch erhebliche städtebauliche Probleme gezeichnet. Die Umgestaltung des Bereiches um den Bahnhof ist nur ein Baustein zur Stabilisierung und Attraktiveren des Kernbereichs der Gemeinde. Neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und dem Erhalt und der Entwicklung des Ortskerns als Standort für Wirtschaft, Wohnen, Kultur und Arbeiten. Ein wesentlicher Missstand ist der Sanierungsstau, insbesondere im privaten Gebäudebestand. Dieser weist großes Potenzial auf.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Cadenberge Ortskern - Kernbereich“ sollen städtebauliche Mängel und Missstände beseitigt werden. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Cadenberge Ortskern - Kernbereich“ - im Weiteren „**Fördergebiet**“ genannt - räumlich beschränkt gem. **Anlage 1 - Lageplan**.

### **§1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlage**

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. v. § 177 BauGB gem. Nr. 5.3.3.1 (5) der niedersächsischen R-StBauF 2022 verfolgt den Zweck den privaten Gebäudebestand unter Berücksichtigung der Belange von Erhalt und Weiterentwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen, sowie der Stadtbildpflege zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen und schafft weitere Anreize für Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Die Gemeinde Cadenberge 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. Die Förderung verfolgt den Zweck der *Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege/-verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen* im Fördergebiet/Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Cadenberge gem. den Vorbereiteten Untersuchungen einschließlich des ISEK sowie deren künftige Fortschreibungen stehen.

Förderfähige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. v. §177 BauGB an Gebäuden sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Erneuerung von Dach, Fenster und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten.

Des Weiteren können Modernisierungsmaßnahmen auch für die Wiedernutzung von Grundstücken mit Gebäuden im Zuge der Leerstands-beseitigung und/oder -vermeidung- beispielsweise die Zusammenlegung von Ladenlokalen, die Verbesserung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke und Folgemaßnahmen – gefördert werden. Förderfähig ist zudem der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

## §2 Art und Höhe der Zuwendungen

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen privater Eigentümer:innen/Fördermittelnnehmer: innen gilt Folgendes:

1. Die Förderung von Maßnahmen erfolgt i. d. R. durch einzelfallbezogene Pauschale.
2. Die Pauschale beträgt **30 %** der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, **höchstens jedoch 30.000 Euro**.
3. Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümer:innen je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

## §3 Fördervoraussetzungen

1. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Cadenberge gem. den Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der aktuellen Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) stehen.

Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrags) bedarf es einer **schriftlichen Vereinbarung** (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Gemeinde Cadenberge und den Eigentümer:innen, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.

2. Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Einkommensteuergesetz, Bescheinigungsrichtlinien etc.) können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gegebenenfalls erfolgten Förderung in Sanierungsgebieten steuerlich erhöht geltend gemacht werden. Voraussetzung zur Wahrnehmung dieser gebietsbezogenen steuerlichen Sonderabschreibung ist, dass entsprechend § 3 Nr. 1 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Eigentümer:innen geschlossen wurde.
3. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Unterzeichnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten, begonnen werden. Als Beginn zählt bereits die Auftragsvergabe.

4. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens **5.000,00 €** betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge bzw. bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen eine Kostenschätzung gem. DIN 276 beizubringen.
5. Berücksichtigung der Maßgaben der Förderrichtlinien zur "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" inklusive der technischen Mindestanforderungen in der aktuellen Fassung zur Sicherzustellen der anerkannten Regeln der Technik - einschließlich energetischer Standards.
6. Herstellung von Barrierefreiheit gemäß der DIN 18040-1 und 18040-2 zur Sicherstellung von Barrierefreiheit, vor allem im Gebäudeumfeld und öffentlich zugänglichen Innenbereichen.
7. **Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen.** Durch die Eigentümer:innen ist darzulegen, ob und in welcher Höhe andere Förderungen in Anspruch genommen werden können.
8. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeinde. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses. Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen.

#### **§ 4 Antragsverfahren und Förderrechtliche Abwicklung**

1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer:innen bzw. Eigentümergemeinschaften oder deren Bevollmächtigte innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Cadenberge Ortskern -Kernbereich“.
2. Die Antragsstellung der Eigentümer:innen erfolgt mit einem Formblatt bei der Gemeinde oder dem Sanierungsträger DSK GmbH. In Ausnahmen ist ein formloser, schriftlicher Antrag möglich.
3. Der Sanierungsträger bzw. die Gemeinde behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
4. Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Gemeinde.
5. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümer:innen dem Sanierungsträger eine prüf-fähige Schlussabrechnung inklusive Zahlungsnachweise und Fotos der durchgeführten Maßnahme vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab. Verringern sich die förderfähigen Kosten, verringert sich die Förderung.
6. Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.

#### **§ 5 Inkrafttreten und Befreiung**

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 1.1.2024 in Kraft.

Die Richtlinie vom 01.01.2021 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung /Ende der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme für das o.g. Sanierungsgebiet tritt diese Richtlinie außer Kraft.

**Cadenberge, den 22.01.2024**

**Der Gemeindedirektor**