

**Kommunale Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF 2022)
in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Celle**

Zur Regelung der Vergabe von Städtebaufördermitteln hat der Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am 12.10.2023 gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) -in der zurzeit geltenden Fassung- die folgende Förderrichtlinie beschlossen.

Präambel

Mit dem Programmjahr 2020 fand eine umfassende Neustrukturierung und Weiterentwicklung der Bund-Länder-Städtebauförderung statt. In deren Folge wurde die bisherige Städtebauförderrichtlinie des Landes nunmehr an die neu aufgestellte Programmstruktur angepasst.

Die Stadt Celle fördert mit Mitteln der Städtebauförderung auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) in Sanierungsgebieten private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen i. S. v. § 177 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands beseitigung sowie der Ortsbildpflege im betreffenden Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Celle gem. den Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der aktuellen Rahmenplanung bzw. des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) stehen.

§ 1 Grundsätze der Förderung

- (1) Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Objekte innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Bereich der Stadt Celle liegen.
- (2) Vor der Durchführung der Maßnahme muss eine Fördermittelvereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Antragsteller und der Stadt Celle abgeschlossen werden. Vor Abschluss des Vertrages zwischen Antragsteller und der Stadt Celle darf nicht mit der Maßnahme begonnen werden (Baubeginn ist Auftragsvergabe an Handwerker). Ein Baubeginn vor Vertragsabschluss ist förder-schädlich.
- (3) Die Planung und Überwachung der Durchführung einer baugenehmigungspflichtigen Maßnahme muss durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser nach § 53 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erfolgen.
- (4) Die Maßnahme muss dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Vor Baubeginn sind alle anderen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung, sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB) einzuholen. Die Antragsunterlagen müssen bei Abschluss des Vertrages mindestens eingereicht sein.
- (5) Es werden ausschließlich vertraglich vereinbarte Maßnahmen gefördert. Dies gilt auch für Sondervereinbarungen (z.B. Eigenleistungen).

- (6) Grundlage der Förderfähigkeit bei Maßnahmen an Baudenkmalern ist die Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde, noch der Höhe nach. Fördermittel müssen in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.
- (8) Eine Förderung erfolgt nur einmalig pro Objekt.
- (9) Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig. Dazu zählen unter anderem Maßnahmen, die zur laufenden Unterhaltung eines Objektes gehören und reine Renovierungsarbeiten.

§ 2 Ermittlung der Förderquote

- (1) Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen gilt Folgendes:
 1. Die aus der Maßnahme entstehenden förderfähigen Gesamtkosten müssen gemäß Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung mindestens 10.000,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge (eindeutige Objektbezeichnung und mit gleichlautendem Leistungsverzeichnis) einzureichen.
 2. Die Förderung von Maßnahmen erfolgt i. d. R. durch einzelfallbezogene Pauschale.
 - 2.1 Die Pauschale beträgt 30 % der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, höchstens jedoch 30.000 Euro, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gem. der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
 - 2.2 Bei Gebäuden, die Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind, beträgt die Pauschale 40 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro, zuzüglich Baupreisindexsteigerung gem. der jährlichen Festsetzung durch die Bewilligungs- und Prüfstelle des Landes Niedersachsen (NBank).
 3. Bei größeren Maßnahmen (förderfähige Kosten über 100.000 € bzw. bei Baudenkmalern über 125.000 €) kann der aus einer individuellen Gesamtertragsberechnung ermittelte Kostenerstattungsbetrag gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150.000 €. Die für die Berechnung erforderlichen Daten sind von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer zur Verfügung zu stellen.

Liegt der ermittelte Betrag unter dem nach Ziffer 2.1 oder 2.2 zu gewährenden pauschalen Betrag, so ist anstelle des ermittelten Kostenerstattungsbetrags die nach Ziffer 2.1 oder 2.2 festgelegte Pauschale zu gewähren.
- (2) Andere öffentliche Fördermittel Dritter (z.B. Bafa-Mittel) sind vorrangig einzusetzen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz vorrangiger Fördermittel oder legt keinen Negativnachweis vor, werden die von der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrages errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht. Für die Wohnraumförderung ist immer ein Negativnachweis vorzulegen, da ansonsten der Einsatz von Städtebaufördermitteln entfällt.

- (3) 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 vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der Eigentümerin oder dem Eigentümer geschlossen wurde.
Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) Eigenleistungen bedürfen der vorherigen Abstimmung und sind im Fördervertrag gesondert zu vereinbaren. Sie können in Höhe von bis zu 12 € pro Stunde aber nicht über 30 % der förderfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.

§ 3 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Nießbraucherinnen und Nießbraucher sowie Erbbauberechtigte.
- (2) Der Antrag auf Fördermittel ist formlos bei der Stadt Celle zu stellen.
- (3) Die Stadt Celle behält sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern. Die geförderten Leistungen sind nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und nach der Neufassung der Verordnung über Auftragswertgrenzen und Verfahrenserleichterungen zum Niedersächsischen Tariffreue- und Vergabegesetz (Niedersächsische Wertgrenzenverordnung (NWertVO)) zu vergeben.
- (4) Über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe entscheidet die Stadt Celle.

§ 4 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Im begründeten Ausnahmefall (z.B. einsturzgefährdetes Dach) kann auf Antrag ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn erteilt werden.
- (2) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer legt der Stadt Celle nach Abschluss der Maßnahmen eine prüffähige Schlussabrechnung vor. Grundlage für die Abrechnung der Fördermaßnahme sind die förderfähigen und nachgewiesenen Kosten.
- (3) Die Maßnahme ist jeweils vor Beginn und nach Abschluss durch den Entwurfsverfasser oder den Vertragsnehmer mit detaillierten Fotos und ausführlicher Beschreibung zu dokumentieren.

§ 5 Übergangsregelung

Maßnahmen, für die vor dem 31.12.2021 und in der Übergangszeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2023 ein Fördervertrag geschlossen wurde und noch nicht schlussgerechnet sind, fallen nicht unter diese Förderrichtlinie.

§ 6 Inkrafttreten

- (1) Die Förderrichtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2024 in Kraft.
- (2) Die bisherigen Förderrichtlinien für die Sanierungsgebiete „Altstadt Celle“ und „Neuenhäuser“ treten zum 31.12.2023 außer Kraft.

Celle, den 12.10.2023

L. S.

Dr. Jörg Nigge

Oberbürgermeister