

**Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen
des Städtebauförderungsprogramms
„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
für die
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
sowie Ordnungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Bad Pyrmont**

Zur Regelung der Vergabe der Fördermittel hat der Rat der Stadt Pyrmont in seiner Sitzung am 23.02.2023 gem. § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) die folgende Förderrichtlinie beschlossen:

§ 1

1. Die Stadt Bad Pyrmont fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie. Näheres zur Förderung der Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen regeln die §§ 2, 3, 4, 6 und 7 dieser Richtlinie.
2. Zudem fördert die Stadt Bad Pyrmont mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage des § 146 Abs. 3 BauGB und den R-StBauF im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Rückbauten entsprechend § 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nach Maßgabe dieser Richtlinie. Wesentliche Voraussetzung zur Förderung eines Rückbaus ist, dass dieser den Zielen und Zwecken der Sanierung dient. Näheres zur Förderung der Rückbaumaßnahmen regeln die §§ 5, 6 und 7 dieser Richtlinie.

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird den Eigentümern von der Stadt Bad Pyrmont in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 3

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung/Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs-/Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Bad Pyrmont und den Eigentümern, in der die durchzuführenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
2. 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 § 3 Nr. 1 dieser Richtlinie eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Pyrmont und den Eigentümern geschlossen wurde.
3. Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist **vor Baubeginn** abzuschließen.

§ 4

1. Bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, bei denen ein jährlicher Mehrertrag auf Grund der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen objektiv entstehen kann, wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung) ermittelt.

Der jährliche Gesamtertrag errechnet sich durch Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten. Bei der Berechnung der Zuschüsse/des Kostenerstattungsbetrages ist entsprechend der R-StBauF grundsätzlich ein Betrag von 10 % von den Herstellungskosten für unterlassene Instandsetzung abzuziehen (bereinigte Herstellungskosten).

Für **durchgreifende** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt der auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten ermittelte Kostenerstattungsbetrag die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Hierbei können auch höhere Förderbeträge entstehen als bei der Pauschalförderung und zuwendungsfähige Kosten bis 100.000,00 € bzw. 125.000,00 €.

Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit 30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 30.000,00 €. Die Förderung setzt üblicherweise die Erstellung eines sogenannten Modernisierungsgutachtens voraus. Die Förderung lediglich eines Einzelgewerks im Gebäudeinneren wird grundsätzlich ausgeschlossen.

2. **Kleinteilige** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **einen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, bedürfen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) analog § 4 Abs. 1 dieser Richtlinie. Der errechnete Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der bereinigten Herstellungskosten stellt die maximal mögliche Obergrenze entsprechend der R-StBauF zur Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dar. Bis zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit 30 % der bereinigten Herstellungskosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 30.000,00 €. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
3. **Kleinteilige** Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die **keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften**, werden von der Stadt mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 30 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 10 %), maximal jedoch mit einem Betrag von 30.000,00 €, gefördert. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen. Für jedes Gewerk sind mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge beizubringen.
4. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die **Höchstgrenze der Förderung gemäß Absatz 1-3** 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. Gleiches gilt für die Förderung von Gebäuden, die im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegen. Solche Maßnahmen können mit bis zu 40%, maximal jedoch mit einem Betrag von 50.000,00 € gefördert werden.
5. Pro Gebäude ist nur eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im laufenden Städtebauförderprogramm möglich.

§ 5

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den **Kosten des Rückbaus** bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Ordnungsmaßnahmenvertrag) zwischen der Stadt Bad Pyrmont und den Eigentümern. Zur Ermittlung der Kosten eines Rückbaus hat der Eigentümer mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Grundlage für die Zuschussermittlung bildet das jeweils kostengünstigste Angebot. Die Vereinbarung ist **vor Durchführung** der Maßnahme abzuschließen.
2. Der Rückbau wird mit 50 % der entstehenden Kosten, maximal jedoch mit einem Betrag von 70.000,00 € gefördert. Der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden wird **nicht** gefördert.
3. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die **Höchstgrenze der Förderung** überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Ordnungsmaßnahme aus sozialen Gründen sonst nicht durchgeführt werden kann. Gleiches gilt für die Förderung von Ordnungsmaßnahmen, die im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegen. Solche Maßnahmen können mit bis zu 100%, maximal jedoch mit einem Betrag von 120.000,00 € gefördert werden. Hierfür ist ein Verwaltungsausschussbeschluss notwendig.

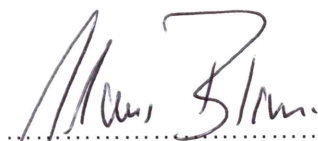
§ 6

1. Über Förderungen nach dieser Richtlinie mit einer Höhe von bis zu 50.000,00 € entscheidet der Bürgermeister / die Bürgermeisterin. Förderungen, die diesen Betrag überschreiten, und Ausnahmen sind vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont zu entscheiden. Ebenso kann der Bürgermeister / die Bürgermeisterin bei bereits geschlossenen Verträgen zur Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen oder Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bei entstandenen, nachgewiesenen Mehrkosten die vertraglich zugesicherte Fördersumme entsprechend dieser Richtlinie um max. 20% erhöhen.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung
3. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

§ 7

1. Diese Richtlinie tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Bad Pyrmont tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Bad Pyrmont, den 13.03.2023


.....
Klaus Blome, Bürgermeister



Siegel