

**Richtlinie
über die Gewährung von Fördermitteln
für die
Modernisierung und Instandsetzung
von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Gronau - Innenstadt“**

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat gemäß § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 12. Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 589, 590), in seiner Sitzung am 12.06.2018 die nachstehenden Förderrichtlinien beschlossen.

§ 1

Die Stadt Gronau (Leine) fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen stadtbildprägender Gebäude nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Ferner ist die Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden möglich (Diese Gebäude müssen nicht ortsbildprägend sein).

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer von der Stadt Gronau (Leine) 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 Gronau (Leine) 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 Samtgemeindeverwaltung bzw. deren Beauftragten abgestimmt sein.

§ 4

1. Bei Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermittelt. Der Jahresmehrertrag errechnet sich durch Gegenüberstellung der Erträge des Gebäudes vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten.
2. Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines stadtbildprägenden Gebäudes, die keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften, werden von der Stadt Gronau (Leine) mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von bis zu 30 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung) gefördert.
3. Die Höhe der Förderung nach den Absätzen 1 und 2 wird auf 50.000 € begrenzt.

4. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € (brutto) betragen. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.
5. 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 Jahresmehrertrag erwirtschaften. Es gelten die Fördersätze gemäß Absatz 2.
6. 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.
7. Bei einer erforderlichen durchgreifenden Modernisierung eines Gebäudes ist zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsaufwandes und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eine Modernisierungsvoruntersuchung eines Entwurfsverfassers erforderlich. Diese Modernisierungsvoruntersuchung wird pauschal in Höhe von 50 % der Kosten, maximal jedoch mit 5.000 € gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.
8. Es werden von der Stadt Gronau (Leine) nur Maßnahmen gefördert, wenn diese den Zielen der Gestaltungsrichtlinie (Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen zur Fassadengestaltung in der Stadt Gronau (Leine) vom 1.7.1976 i.d.F. der Änderung vom 27.3.2001) entsprechen.

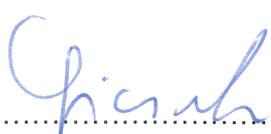
§ 5

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 bis 4 festgelegten Bestimmungen sowie über einen Antrag nach § 4 Nr. 6 entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie 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 Gronau (Leine) vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden.
3. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Gronau - Innenstadt“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Stadt Gronau (Leine), den 22.06.2018 1


.....
Der Bürgermeister




.....
Der Stadtdirektor