

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

## **Präambel**

Die Innenstadt der Stadt Gronau (Leine) wurde durch Schreiben vom 14.07.2015 des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Am 14.09.2015 hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gronau - Innenstadt“ (Sanierungssatzung) beschlossen.

Zum 01.01.2020 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme in das seinerzeit neue Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ überführt.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Gronau (Leine) stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet „Gronau – Innenstadt“ zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Modernisierung (vgl. § 177 Abs. 2 Baugesetzbuch) ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, damit die Gebäude insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Durch Instandsetzung (vgl. § 177 Abs. 3 Baugesetzbuch) zu behebbende Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Dafür ist es nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 oder Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können im Einzelfall berücksichtigt werden, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Die grundlegenden Festlegungen der Förderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Stadt Gronau (Leine) beschlossenen Richtlinie geregelt.

## **§1**

### **Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

- (1) Die Stadt Gronau (Leine) fördert in analoger Anwendung der §§ 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie vom 14.12.2022 (R- StBauF) des Landes Niedersachsen mit Mitteln der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie in Form eines Zuschusses.

- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist räumlich auf das Sanierungsgebiet „Gronau - Innenstadt“ begrenzt.
- (5) Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget aus den verfügbaren Städtebauförderungsmitteln in das Maßnahmenprogramm ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Gronau (Leine).

## **§2 Fördergrundsätze**

- (1) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es zwingend einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Gronau (Leine) und der/dem Zuwendungsempfänger\*in, 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.
- (3) Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Einkommenssteuergesetz, 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 Vereinbarung zwischen der Stadt und der / dem Eigentümer\*in geschlossen wurde. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist in diesem Falle ausgeschlossen.
- (4) Die Vereinbarung sowohl zur Förderung als auch zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeit ist vor Baubeginn abzuschließen.
- (5) Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel des Denkmalschutzes, der KfW, Mittel der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag im Rahmen der Städtebauförderung.
- (6) Maßnahmen können in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (7) Teilmaßnahmen sind hierbei im Kontext sonstiger Missstände und Mängel am gesamten Gebäude zu bewerten.
- (8) Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers werden grundsätzlich mit maximal 12 Euro pro Stunde berücksichtigt. Der Kostenanteil der Eigenleistungen darf 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung nicht überschreiten. Leistungen mit eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen

Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Der unternehmerische Gewinn bleibt bei der Förderung unberücksichtigt.

- (9) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
- (10) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden beitragen. Hierzu zählen insbesondere:
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
  - Herstellung von barrierefreien Zugängen;
  - Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
  - Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen in Folge von Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden
  - Erneuerung / Austausch von Fenstern und Haustüren;
  - Städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und –verträgliche Werbeanlagen;
  - Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
  - Weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
  - Maßnahmen auf privaten Freiflächen u.a. zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes;
  - Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvoruntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern, Restauratoren u.ä.) werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der HOAI in der jeweils gültigen Fassung bzw. der Vergütungsvorschläge der AHO gefördert. Mit den Planungsleistungen sollen nur nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigte Architektur- und Ingenieurbüros beauftragt werden.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsaufwandes und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten die Stadt Gronau (Leine) die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung von einem Entwurfsverfasser fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig
- (4) Bei Teilmaßnahmen kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.

### **§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen**

- (1) Nicht gefördert werden Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil-, sach- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, stadtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik und dem Erhalt des Denkmals entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.

- (3) Nicht gefördert werden Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (4) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (5) Nicht gefördert werden Neubauten.
- (6) Skonti und sonstige Abzüge gehören zu den nicht förderfähigen Kosten.
- (7) Die Aufzählung ist nicht abschließend.

## **§ 5 Zuwendungsempfänger\*in**

- (1) Als Zuwendungsempfänger\*in gelten Privatpersonen, Eigentümer\*innengemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei die Eigentümer\*innen oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Mieter\*innen sowie Pächter\*innen sind keine Zuwendungsempfänger\*innen.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger\*innen.

## **§ 6 Art und Höhe der Zuwendung**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderfähigen Kosten für Maßnahmen nach § 3 gewährt. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt.
- (2) Bei Teilmaßnahmen bzw. kleinteiligen Maßnahmen von Nichtdenkmälern gewährt die Stadt eine Pauschalförderung von 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch bis zu 30.000 EUR (2022). Die Höhe des maximalen Pauschalbetrags ist dynamisch gestaltet. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Bei Teilmaßnahmen bzw. kleinteiligen Maßnahmen von Gruppen- und Einzeldenkmälern gewährt die Stadt eine Pauschalförderung von 40 % der förderungsfähigen Kosten, maximal jedoch 50.000 EUR (2022). Die Höhe des maximalen Pauschalbetrags ist dynamisch gestaltet. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Alternativ kann im Einzelfall bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Denkmälern und Nicht-Denkmalen die Höhe der Förderung auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) ermittelt werden.
- (5) Die aus der Maßnahme entstehenden förderungsfähigen Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € (brutto) betragen.
- (6) Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert. Eine Förderung 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 bis Absatz 4.
- (7) Die Modernisierungsvoruntersuchung wird pauschal in Höhe von 50 % der Kosten, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 7.500 € gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.

- (8) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.

## **§ 7 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Stadt und der bzw. dem Antragsberechtigten (§ 5 Absatz 1) festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages führt zum Förderausschluss. In begründeten Einzelfällen ist nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
- (3) Bei Teilmodernisierungs- und Teilinstandsetzungsmaßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger\*innen vergleichbare Angebote je Gewerk von geeigneten Unternehmen ein.
- (4) Bei umfassenden Maßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger\*innen die Modernisierungsvoruntersuchung mit folgenden Bestandteilen ein:
- Eigentumsnachweis (z.B. Grundbuchauszug),
  - Fotodokumentation,
  - Lageplan,
  - Maßnahmenbeschreibung,
  - Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. vergleichbare Angebote,
  - Wohn- und Nutzflächenberechnung, ggf. der aktuelle Mietzins je Wohn- und/oder Gewerbeeinheit.
- (5) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahme sind der Stadt Gronau (Leine) unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (6) Der Abschluss der Baumaßnahme ist anzuzeigen und mit Fotos zu dokumentieren.
- (7) Nach Abschluss der Baumaßnahme hat der/die Eigentümer\*in und Zuwendungsempfänger\*in der Stadt (Gronau) eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen. Dafür sind prüfbare Rechnungen und Zahlungsbelege einzureichen. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich und rechnerisch zu prüfen und frei zu geben. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen abgerechnet.
- (8) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme sowie erfolgter Prüfung der Schlussrechnung.
- (9) Der Fördergegenstand bzw. die Gebäude auf dem Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.

## **§8 Abweichungen von der Förderrichtlinie**

- (1) Über Abweichungen von den in den §§ 2 bis 7 festgelegten Vorgaben und Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.

**§9**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Richtlinie tritt mit der Beschlussfassung zum 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie vom 22.06.2018, die der Rat der Stadt Gronau (Leine) am 12.06.2018 beschlossen hat, außer Kraft.
- (2) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Gronau - Innenstadt“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Stadt Gronau (Leine), den .....

.....  
Der Bürgermeister

.....  
Der Stadtdirektor