

Entwurf

Richtlinien

über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ der Stadt Jever im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Der Rat der Stadt Jever hat gemäß § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl., 2010, S. 576) in seiner Sitzung am die nachstehenden Förderrichtlinien beschlossen.

§ 1

Die Stadt Jever fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie. Grundlegende Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (Kostenerstattungsbetrages) entsprechend dieser Richtlinie ist, dass es sich um ein baukulturell wertvolles und daher erhaltenswertes Gebäude oder ein Einzeldenkmal handelt.

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer von der Stadt Jever in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 3

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrages) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Jever und dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und 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 Jever und dem Eigentümer 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 Jahresmehrertrages (Wirtschaftlichkeitsberechnung) 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. Bei der Berechnung der Zuschüsse/ des Kostenerstattungsbetrages ist entsprechend der R-StBauF 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. Bis

zum Erreichen dieser maximalen Förderobergrenze fördert die Stadt entsprechende Maßnahmen mit 30 % der bereinigten Herstellungskosten. Die Förderung setzt grundsätzlich 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. 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 %) 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** 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 nicht gewährleistet werden kann. Gleiches gilt für die Förderung von Gebäuden die im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegt.

§ 5

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 – 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
3. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

§ 6

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
2. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ der Stadt Jever tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Jever, den

.....
Jan Edo Albers
Bürgermeister