

# **- Entwurf -**

## **Richtlinien über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Steinstraße/Holztor Ost“**

Der Rat der Stadt Sarstedt hat gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in seiner Sitzung am [...] die nachstehenden Förderrichtlinien beschlossen.

### **§ 1**

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

### **§ 2**

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer von der Stadt Sarstedt 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 Sarstedt 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 Stadtverwaltung 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 im Sinne des Sanierungskonzeptes besonders stadtbildprägenden Gebäudes (vgl. Sanierungskonzept -Innenstadt Sarstedt-, Kap. I.1), die keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften, können von der Stadt Sarstedt 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. Es werden von der Stadt Sarstedt nur Maßnahmen gefördert, wenn diese den Zielen der Gestaltungsrichtlinie zur Gebäudegestaltung entsprechen.

## **§ 5**

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 - 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinien 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 Sarstedt vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden.
3. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für die „Innenstadt Sarstedt“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Sarstedt, den .....

.....  
Stadt Sarstedt  
Der Bürgermeister