



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2023 0503
Datum:	24.05.2023
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	61.014-2022/002252

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater (Bau-)Vorhaben im Rahmen der Innenstadtsanierung

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	05.06.2023	Vorberatung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	28.08.2023	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	12.09.2023	Empfehlung			
Rat	14.09.2023	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

Die Modernisierungsrichtlinie in der Fassung vom 10.05.2023 wird beschlossen. Die entsprechenden Fördergelder werden im Rahmen der jährlichen Programmanmeldungen zur Städtebauförderung angemeldet. Der Eigenanteil von mindestens 33,33 % wird von der Stadt Burgdorf erbracht und bei den Haushaltsanmeldungen berücksichtigt.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

Im Rahmen der Städtebauförderung hat sich die Stadt Burgdorf zum Ziel gesetzt, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet einen Zuschuss bei anfallenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu gewähren. Die Sanierung bestehender (privater) Gebäude leistet einen wichtigen energetischen und städtebaulichen Beitrag, weshalb hierzu in der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Maßnahme 3.1.b für den gesamten Zeitraum der Sanierungsmaßnahme 1.400.000,00 € eingestellt sind. Vorbehaltlich einer 10-jährigen Laufzeit der Innenstadtsanierung bedeutet das, dass durchschnittlich pro Jahr etwa 140.000,00 € Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen, die private Eigentümer:innen als Zuschuss bei der Stadt Burgdorf beantragen können.

Die Höhe des aufzubringenden kommunalen Eigenanteils von den 140.000 € ist, wie bei allen Maßnahmen aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht, von dem Antrag auf Reduzierung des Eigenanteils abhängig, den Kommunen, die sich in der Haushaltsicherung befinden, im Zuge der jährlichen Programmanmeldung stellen können.

Folgende Tabelle stellt bei einer jährlichen Anmeldung von 140.000 € für die Förderung privater Maßnahmen dar, wie hoch der kommunale Eigenanteil jeweils sein kann:

	Städtebau- fördermittel	Anteil Stadt Burgdorf		Anteil Bund und Land	
	€ / Jahr	%	€ / Jahr	%	€ / Jahr
Eigenanteil (min.)	140.000 €	33,33%	46.667 €	66,66%	93.333 €
Eigenanteil (reduziert)	140.000 €	10%	14.000 €	90%	126.000 €

Um ein transparentes und vergleichsweise unbürokratisches Verfahren für die Zuteilung von Fördermitteln zu gewährleisten, soll eine Modernisierungsrichtlinie erlassen werden, in der die Förderquoten, -höchstgrenzen und -voraussetzungen festgelegt werden. Die Stadt Burgdorf gewährt somit einen pauschalen Zuschuss zu den zuwendungsfähigen Ausgaben, sodass eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erforderlich ist.

In Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger, der DSK GmbH, wurde eine Modernisierungsrichtlinie erarbeitet, die auf Basis der Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) entsprechende Regelungen trifft. Das Ziel dieser gebietsbezogenen Richtlinie ist es, eine einfache und unbürokratische Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Erläuterungen der Modernisierungsrichtlinie:Vorbemerkungen

Auf Grundlage der R-StBauF können Kommunen private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebietes durch finanziellen Zuschuss fördern. Die Förderung im Sanierungsgebiet verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Förderung des städtebaulichen Bildes sowie der Schaffung von Anreizen für weitere private Maßnahmen.

Was ist förderfähig?

- a) Dabei fallen unter „Modernisierung“ die Maßnahmen, die eine Beseitigung von Missständen im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen darstellen. Derartige Missstände liegen dann vor, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfüllt werden. Als Modernisierung gelten auch Maß-

nahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (einschl. der Außenanlagen) verbessern, sodass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen.

- b) Zu einer Instandsetzung gehören hingegen Maßnahmen, die der Behebung von baulichen Mängeln durch bauliche Maßnahmen dienen. Um Mängel handelt es sich gemäß § 177 Abs. 3 BauGB, wenn beispielsweise durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter die Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, sie nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder sie erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. In Sanierungsgebieten liegt ein Mangel aber auch dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht dem durch die festgelegten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gebotenen Zustand entspricht. Zur Instandsetzung kann auch die Wiederherstellung oder der Umbau von Fassaden und Dächern gehören, sofern entsprechende Ziele und Zwecke in der städtebaulichen Planung festgelegt sind. Eine Instandsetzung kann auch den vorübergehenden Abbau und Neuaufbau der baulichen Anlage zum Gegenstand haben (z.B. bei Fachwerkbauten).

Wer kann von der direkten Förderung in Form eines Zuschusses profitieren?

Laut R-StBauF sind grundsätzlich alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig, unabhängig von ihrem Denkmalstatus oder ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung. Die Stadt Burgdorf hat jedoch bei Aufstellung dieser Richtlinie die Möglichkeit, den Kreis der förderfähigen Vorhaben auf bestimmte Gebäudetypen (denkmalgeschützte Bauten, ortsbildprägende Gebäude) einzuschränken.

Diese Einschränkung ist aktuell nicht im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie vorgesehen und wird von der Stadtverwaltung auch nicht empfohlen, um dadurch keine/n Eigentümer:in im Sanierungsgebiet auszuschließen.

Gerade in den vergangenen Jahren sind Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung aufgrund der stark gestiegenen Preise für Baumaterial und Handwerker für viele Eigentümer:innen unerschwinglich geworden. Die Städtebauförderung kann hier flankierend zu den bereits bestehenden Förderprogrammen von Bund und Land finanziell unterstützen und zu einer effizienten, nachhaltigen Sanierung beitragen.

§ 1

Im ersten Paragraphen der Modernisierungsrichtlinie werden die Förderquoten und –höchstsätze geregelt. Mit der neuen R-StBauF aus dem Jahr 2022 wurde Kommunen zur Vereinfachung der Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeit eingeräumt, pauschale Förderquoten und –höchstsätze anzunehmen. Diese maximalen Quoten und Höchstsätze wurden unverändert in die Modernisierungsrichtlinie übernommen und lauten wie folgt:

Basierend auf der R-StBauF wird mit der Modernisierungsrichtlinie festgelegt, dass die Pauschale maximal 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 € beträgt (siehe § 1 Nr. 1.1). Für denkmalgeschützte Gebäude ist eine Erhöhung der Pauschale auf 40 % der förderfähigen Kosten bzw. maximal 50.000 € möglich (siehe § 1 Nr. 1.2). Grundsätzlich gilt, dass bei der Förderung über Mittel der Städtebauförderung nur unrentable Kosten gefördert werden (siehe Ausführungen zur Gesamtertragsberechnung im nächsten Absatz). Mit der Festlegung dieser Pauschalen wird angenommen, dass bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit förderfähigen Gesamtkosten von 100.000 € (bzw. 125.000 € für denkmalgeschützte Gebäude) 30 % der Kosten unrentabel sind (bzw. 40 %).

Sollten die Gesamtkosten (weit) über 100.000 € (bzw. 125.000 € für denkmalgeschützte Gebäude) liegen, kann anstelle der pauschalen Förderung auch eine individuelle Berechnung

auf Basis einer Gesamtertragsberechnung erfolgen. Damit besteht für Eigentümer:innen die Möglichkeit, mehr als die pauschalen 30.000 € bzw. 50.000 € als finanziellen Zuschuss zu erhalten (§1 Nr. 2). Die Gesamtertragsberechnung ergibt sich dabei aus den für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nachhaltig erzielbaren Erträge. Für Wohnraum (vermietet oder selbst genutzt) ist hierfür der vorhandene Mietspiegel zugrunde zu legen oder – falls nicht vorhanden – ortsübliche Mieten für einen vergleichbaren Wohnraum. Bei Geschäftsräumen ist die ortsübliche Miete für eine vergleichbare Vermietung anzusetzen. Kosten, die durch die genannten Erträge nicht gedeckt sind, sind unrentable Beträge und können über die Mittel der Städtebauförderung auch über die o.g. Höchstbeträge (30.000 €/50.000 €) gefördert werden. Sollten die unrentablen Kosten nach der Gesamtertragsberechnung unterhalb der Höchstbeträge liegen, greifen die Pauschalen aus den Nummern 1.1 und 1.2.

§ 2

Nr. 1: Grundlage für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Burgdorf und den Eigentümer:innen. Hierin werden die durchzuführenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten (Nachweis über Kostenvoranschläge), aber auch der Zeitraum, innerhalb dessen die Maßnahmen umgesetzt werden sollen, festgeschrieben.

Nr. 2: Neben der Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen haben die Eigentümer:innen auch die Möglichkeit die Kosten ihrer Maßnahmen steuerlich abschreiben zu lassen. Dies wird über das Einkommensteuergesetz (EStG) und die Bescheinigungsrichtlinie geregelt. Die Abschreibung nach § 7 h oder § 10 f EStG kann dabei unabhängig von einer bereits beantragten Förderung durch Zuschuss erfolgen. Zu berücksichtigen sind dann die Kosten, die nach Abzug aller Fördermittel für die Umsetzung der Maßnahmen bei den Eigentümer:innen verbleiben. Auch für die steuerlichen Abschreibungen muss ein Modernisierungsvertrag nach § 2 Nr. 1 ModRL geschlossen werden. Nach Umsetzung der Maßnahmen erhalten die Eigentümer:innen dann eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt, einzureichen über die Einkommensteuererklärungen.

Nr. 3: Sowohl bei der Förderung von Maßnahmen über den finanziellen Zuschuss (§ 2 Nr. 1) als auch bei der Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibung nach § 2 Nr. 2 ist darauf zu achten, dass der Modernisierungsvertrag zwingend vor Baubeginn (= Auftragserteilung) abgeschlossen sein muss.

§ 3

Um den Verwaltungsaufwand nicht unnötig zu erhöhen, ist in der ModRL eine Bagatellgrenze festgelegt. Danach müssen die für eine Maßnahme entstehenden Kosten bei 5.000 € oder mehr liegen, um gefördert werden zu können.

§ 4

Gemäß R-StBauF können Eigentümer:innen für ihr Gebäude maximal einen Antrag auf Förderung nach § 1 stellen. Dies gilt für die gesamte Dauer der 10-15jährigen Gesamtmaßnahme. Es ist daher sinnvoll, Maßnahmen, die in den kommenden Jahren ohnehin anstehen würden, zu bündeln, um einen möglichst hohen Zuschuss aus den Mitteln der Städtebauförderung zu erhalten.

§ 5

Analog zu anderen, bestehenden Förderprogrammen haben die Eigentümer:innen keinen Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses. Darüber hinaus sind die Städtebaufördermittel subsidiär einzusetzen. Das bedeutet, dass die Eigentümer:innen nachweisen müssen, dass sie sich um Mittel aus anderen Förderprogrammen bemüht haben (z.B. durch Zuwendungs- oder Ablehnungsbescheide). Diese Prüfung muss auch im Rahmen des Modernisierungsvertrags von den Eigentümer:innen bestätigt werden.

§ 6

Die Richtlinie wird direkt nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Burgdorf rechtskräftig und bedarf keiner vorherigen Bekanntmachung, um Rechtskraft zu erlangen. Zudem tritt sie außer Kraft, sobald die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“ aufgehoben wird.

Weiteres Vorgehen und Beschlussempfehlung

Mit Beschluss der Modernisierungsrichtlinie wird die Verwaltung die entsprechenden Antragsunterlagen vorbereiten und den Eigentümer:innen einmalig Informationen zum Antragsverfahren zusenden. Die Fördermittel wurden in den vergangenen Programmanmeldungen berücksichtigt und werden auch künftig vorgesehen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen für die aktuell bereits angemeldeten Programmjahre zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zur Unterstützung der Sanierungstätigkeiten insbesondere in Zeiten hoher Material- und Handwerkerkosten und gestiegener Zinsen, die Eigentümer:innen bei der Umsetzung ihrer Maßnahmen zu unterstützen. Die Modernisierungsrichtlinie ist dabei ein hilfreiches Instrument, um die Vergabe der Fördermittel transparent zu gestalten, die Verwaltungsvorgänge zu vereinfachen und vor allem um einen Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen zu geben.