

**Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) über die pauschale Förderung von  
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet  
„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“  
nach § 164 a Baugesetzbuch und Nr. 5.3.3 der Richtlinie über die Gewährung von  
Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
(Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF)**

**Präambel**

Mit der Aufnahme des Gebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ können in den nächsten Jahren im ausgewiesenen Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“, nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV Städtebauförderung) und der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R StBauF) des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung mit Städtebauförderungsmitteln, Sanierungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden zu bezuschussen. Die Wirksamkeit der nachstehenden Modernisierungsrichtlinie erstreckt sich über das Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“. Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

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

Durch Instandsetzung 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 (vgl. § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB). 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 ebenfalls berücksichtigt werden, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ - im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt

Alfeld (Leine) gemäß der vorbereitenden Untersuchungen / des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und - nach Beschlussfassung bzw. Bekanntmachung - weiterer städtebaulicher Planungen stehen.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschlossenen Richtlinie geregelt.

Mit der förderrechtlichen und Verfahrensabwicklung von Maßnahmen nach dieser Richtlinie, plant die Stadt Alfeld (Leine) einen Sanierungsträger zu beauftragen.

## **§ 1 Zweck und Rechtsgrundlagen**

- (1) Die Stadt Alfeld (Leine) fördert in analoger Anwendung der §§ 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung des Landes Niedersachsen mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und / oder Geschäftsgebäuden 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 einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.
- (4) Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen jährlich ein Budget nach dieser Richtlinie in ihren Haushalt ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den bewilligten Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Alfeld (Leine).

## **§ 2 Fördergrundsätze**

- (1) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Alfeld (Leine) und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten.
- (2) Der Förderantrag muss vor Maßnahmenbeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Vertragsschluss und Auftragsvergabe mit der Stadtverwaltung und unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten abgestimmt sein.
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages hat einen Förderausschluss zur Folge.
- (4) In begründeten Einzelfällen ist nach Beantragung bei der Stadt Alfeld (Leine) und schriftlicher Zustimmung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
- (5) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen der Sanierung „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ entsprechen. Diese sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen / des integrierten Stadtentwicklungskonzepts

festgelegt und werden durch weitere städtebauliche Planungen nach Fertigstellung konkretisiert sowie dem Sanierungsverfahren laufend angepasst.

- (6) Förderfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen, insbesondere der Erhalt, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum sowie die Herstellung barrierefreier und -armer Nutzungen (z.B. Wohnungen und Geschäfte). Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen.
- (7) In denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden im Umfeld von denkmalgeschützten Gebäuden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten und die Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfüllen. Die vorgesehene Maßnahme ist in diesen Fällen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Alfeld (Leine) abzustimmen und falls erforderlich, eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.
- (8) Für eine Förderung ist das Vorliegen der eventuell notwendigen baurechtlichen, denkmalrechtlichen und sonstigen Genehmigungen erforderlich.
- (9) Die in der noch zu erstellenden Gestaltungsfibel der Stadt Alfeld (Leine) benannten Inhalte und Empfehlungen zur Gebäudesanierung sollten im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung eingehalten werden.
- (10) Den Grundsätzen des sach- und fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist Rechnung zu tragen. Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Nicht-Denkmalern sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.
- (11) Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens 30 Jahre (vgl. 5.3.3.1 (4) R-StBauF) betragen.
- (12) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit. Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel des Denkmalschutzes, der KfW und des BAFA, Mittel der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebaufördermittel angerechnet. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag im Rahmen der Städtebauförderung.
- (13) Maßnahmen können in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Gleiches gilt für Teilmaßnahmen eines Gesamtanierungskonzeptes – diese können in Abschnitten durchgeführt werden. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (14) Teilmaßnahmen sind hierbei im Kontext sonstiger Missstände und Mängel am gesamten Gebäude zu bewerten.
- (15) Selbsthilfeeleistungen privater Bauherrinnen und Bauherren gehören zu den zuwendungsfähigen Kosten gem. § 6 (7).
- (16) Leistungen mit dem eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den

zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala ermittelt.

- (17) Die förderfähigen Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € (brutto) betragen.
- (18) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

(1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. der Nummer 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden beitragen. Hierzu zählen insbesondere:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Herstellung von barrierearmen und -freien 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 / Instandsetzung von Fenstern und Haustüren;
- Städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und –verträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
- Weitere Maßnahmen, die dem Erhalt des Denkmals und der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der baulichen Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe (z.B. Vergrößerung/Erweiterung von Ladenflächen, Zusammenlegungen von Flächen, Außenwerbung);
- Maßnahmen auf privaten Freiflächen u.a. zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (z.B. Entsiegelung), des Mikroklimas und der ökologischen Funktion (z.B. Fassaden- und Dachbegrünung) entsprechend des noch zu erstellenden Grün- und Freiflächenplans
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Die Förderfähigkeit einzelner Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben wird mit dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten in Zusammenarbeit mit der Stadt Alfeld (Leine) auf Basis der relevanten Rechtsgrundlagen und der Regelungen der vorliegenden Förderrichtlinie beurteilt.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Alfeld (Leine) die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Modernisierungsvoruntersuchung wird nach vorheriger vertraglicher Regelung gestaffelt gefördert. Nach ihrer Fertigstellung werden bis zu 50 % der Kosten, maximal jedoch 6.000,00 € gefördert. Werden in der Modernisierungsvoruntersuchung festgestellte Mängel und Missstände im Rahmen einer Modernisierungs- und

Instandsetzungsvereinbarung behoben, erhöht sich die Förderung der Kosten der Voruntersuchung auf 80 %, maximal jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 10.000,00 €.

- (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, städtebauliche 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, die nicht den Empfehlungen der noch zu erstellenden Gestaltungsfibel entsprechen, erhebliche bauliche Veränderungen von Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig, z. B. der alleinige Fassadenanstrich.
- (4) Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (5) Neubauten sind nicht förderfähig.
- (6) Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- (7) Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### **§ 5 Zuwendungsempfänger**

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

#### **§ 6 Art und Höhe der Zuwendungen**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils der förderfähigen Kosten als Pauschalförderung oder auf Grundlage einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung 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 **Nicht-Denkmalern** beträgt die Pauschalförderung 30 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 36.000,00 € (im Jahr 2024).
- (3) Bei **Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern** beträgt die Pauschalförderung 40 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 60.000,00 € (im Jahr 2024).
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen in Absatz 3 und 4 der Pauschalen sind gemäß R-StBauF dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank veröffentlicht.
- (5) Gemäß der R-StBauF können die unter den Absätzen (2) und (3) benannten Förderhöchstgrenzen jeweils nur einmal für ein Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ gewährt werden.
- (6) Eine Förderung kann auch auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß R-StBauF ermittelt werden. Der Kostenerstattungsbetrag errechnet sich nach der Gesamtertragsberechnung gem. Muster 8 der R-StBauF und stellt den nicht refinanzierbaren Eigenanteil der Kosten der Baumaßnahme dar. Der maximale Zuschuss beträgt im Rahmen der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages bei Nicht-Denkmalern 30 % der förderfähigen Kosten, bei Denkmalern 40 % der förderfähigen Kosten.
- (7) Angemessene Arbeitsleistungen (Selbsthilfestunden) der Eigentümerin oder des Eigentümers werden mit 12,00 € pro Stunde berücksichtigt. Selbsthilfestunden werden auf maximal 5.000,00 € begrenzt und dürfen dabei nicht 30 % der sonstigen förderfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung übersteigen. Als Teil der förderfähigen Kosten werden die Selbsthilfestunden nur anteilig, entsprechend der vertraglich vereinbarten Förderquote gefördert.

## **§ 7 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Förderung muss schriftlich unter Verwendung des Antragsformulars bei der Stadt Alfeld (Leine) beantragt werden.
- (2) Zur Beratung und Abstimmung des Vorhabens ist mit der Stadt Alfeld (Leine) oder dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten mindestens ein Ortstermin durchzuführen.
- (3) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“.
- (4) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind keine Zuwendungsempfänger.
- (5) Bei Teilmaßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
  - aktueller Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug),
  - Fotodokumentation der Maßnahmen,
  - drei vergleichbare Angebote je Gewerk

- (6) Bei umfassenden Maßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
- aktueller Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug),
  - Fotodokumentation der Maßnahmen,
  - Maßnahmenbeschreibung
  - Pläne für die beantragten Maßnahmen,
  - Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. drei vergleichbare Angebote,
  - Wohn- und Nutzflächenberechnung
  - ggf. den aktuellen Mietzins je Wohn- und / oder Gewerbeinheit sowie den geplanten Mietzins nach Sanierung
- (7) Die Stadt bzw. der von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragte behält sich vor, für die Antragsbearbeitung weitere Unterlagen nachzufordern.
- (8) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung bedarf es zwingend einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Alfeld (Leine) und der Eigentümerin oder dem Eigentümer unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten, nach der die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Kosten zu tragen hat. In der Vereinbarung sind die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen, die Höhe der Baukosten, der Zuschussbetrag sowie die Dauer der Durchführung zu regeln. Die Dauer der Durchführung soll 1,5 Jahre nicht überschreiten.
- (9) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Grundlage eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme sowie nach erfolgter Schlussrechnung.
- (10) Fördermittel können baubegleitend nach Vorlage der Schlussrechnung, bei Teilmaßnahmen mit einem Abschlag, bei umfassenden Maßnahmen nach Bauabschnitten, ausgezahlt werden. Die Höhe und Anzahl der Abschläge wird im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festgesetzt.
- (11) Die Eigentümerinnen und Eigentümer weisen sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Originalrechnungen und Zahlungsnachweisen der Stadt nach. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich zu prüfen und frei zu zeichnen. Die Abrechnung und abschließende Feststellung der Förderhöhe erfolgt unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten.
- (12) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt oder dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.

## § 8 Steuerrechtlicher Hinweis

- (1) Gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) kann bei Grundstücken innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine erhöhte steuerliche Absetzung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages **vor Maßnahmenbeginn**. Die Zustimmungserteilung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn für vorbezeichnete Maßnahmen hat keinen Einfluss auf die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten und ersetzt nicht den Abschluss der notwendigen schriftlichen vertraglichen Vereinbarung.

- (2) Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Stadt Alfeld (Leine) entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich.
- (3) Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG bzw. die Absetzungen gemäß § 10f oder § 10g EStG hingewiesen. Bescheinigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Alfeld (Leine).
- (4) Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung des § 7 h EStG bzw. § 10 f EStG wird empfohlen, dass sich interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute wenden.

### **§ 9 Sonstige Bestimmungen**

- (1) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermieteten Wohnraum für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- (2) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.
- (3) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen und Veränderungen nach Abschluss der Fördermaßnahme nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
- (4) Der Fördergegenstand bzw. die Gebäude auf dem Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.
- (5) Bei Abweichungen von den Bindungen nach Abs. (1) bis (4) kann die Stadt die Fördervereinbarung kündigen und gewährte Zuwendungen zurückverlangen.
- (6) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
- (7) Über Änderungen dieser Förderrichtlinie entscheidet der Rat der Stadt Alfeld (Leine) im Einzelfall.

### **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Die Förderrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) in Kraft.
- (2) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Alfeld (Leine), 24.10.2024



Bürgermeister  
Bernd Beushausen

Anlage:

Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“