

**Anlage zur Vorlage 04/0292/2023**  
**Förderrichtlinie der Stadt Dannenberg (Elbe) für**  
**Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet**  
**„Dannenberg-Innenstadt“**  
**(Modernisierungsrichtlinie)**

**Präambel**

Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist mit dem Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Dannenberg (Elbe) beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln mit einem Kostenerstattungsbetrag zu bezuschussen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“ beschließt der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**§ 1 Grundlagen der Förderung**

- 1.1. Ziele der Förderung  
Die Stadt Dannenberg (Elbe) fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- 1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit.
- 1.3. Andere Förderungsmittel Dritter sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet die Eigentümerin/der Eigentümer auf den Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrages errechnet, der den anderen Fördermitteln entspricht.
- 1.4. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.5. Andere Fördermittel, z.B. der KfW, sind vorrangig einzusetzen.
- 1.6. Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.000,00 € (inkl. MwSt.) werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

- 1.7. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.8. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder im Grunde, noch der Höhe nach.

## **§ 2 Voraussetzung für die Förderung**

- 2.1. Das Grundstück bzw. seine Bebauung wiesen Missstände oder Mängel auf, die durch bauliche bzw. gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

## **§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen**

- 3.1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen, wie z.B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z.B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

- 3.2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenen Gebäuden sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.
- 3.4. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

## **§ 4 Förderhöhe**

- 4.1. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2. Die Förderung, der Kostenerstattungsbetrag, kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- 4.3. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Kostenerstattungsbetragsberechnung zu erstellen.

- 4.4. Einzelfallbezogene Pauschale  
Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022  
- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und  
- 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)  
nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu
- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu  
50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)  
betragen.
- Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- 4.5. Für eine Kostenerstattungsbetragsberechnung ist eine Gesamtertragsberechnung zu verwenden.
- 4.6. Im Einzelfall kann ein Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der pauschalen Förderung überschreitet, vereinbart werden, wenn eine Modernisierung und Instandsetzung mit besonderen städtebaulichen Mehraufwendungen aufgrund der denkmalwürdigen Situation durchgeführt werden soll.

## **§ 5 Antragsverfahren**

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer\*innen bzw. Eigentumsgemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt“.
- 5.2. Die Antragstellung erfolgt formlos bei der Stadt Dannenberg (Elbe), Rosmarienstraße 3, 29451 Dannenberg (Elbe).
- 5.3. Die Stadt Dannenberg (Elbe) behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) im Einzelfall.

## **§ 6 Förderrechtliche Abwicklung**

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit einem Modernisierungsvertrag zwischen der Stadt Dannenberg (Elbe) und dem Antragsberechtigten festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.

- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin/des Eigentümers eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

### **§ 7 Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) in Kraft.

Stadt Dannenberg (Elbe), den

---

(Bürgermeister / Stadtdirektor)