

**Förderrichtlinie der Stadt Dannenberg (Elbe) für
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet
„Dannenberg-Innenstadt“
(Modernisierungsrichtlinie)**

Der Rat der Stadt Dannenberg hat aufgrund des § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) in seiner Sitzung am die folgende Förderrichtlinie nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) des Landes Niedersachsen (Nds. MBl. Nr. 50/2022 S. 1722 ff.) beschlossen:

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.

Der Rat der Stadt Dannenberg hat vor diesem Hintergrund am 27. April 2023 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt“ beschlossen. Die Satzung ist durch Bekanntmachung am 4. Mai 2023 im Kraft getreten.

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 in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln bzw. einem Kostenerstattungsbetrag zu bezuschussen.

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

In dieser Richtlinie werden die grundsätzlichen Bestimmungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt. Von den Regelungen kann in besonders gelagerten Einzelfällen abgewichen werden.

§ 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 bilden 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. Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.000,00 € (inkl. MwSt.) werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).
- 1.6. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das **durch die Satzung des Rates der Stadt Dannenberg vom 27. April 2023** förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.7. 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 weisen 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 **würden**.
- 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.
- 2.3. **Voraussetzung für die Gewährung der Förderung zu den Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kostenerstattungsbetrag) ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Dannenberg (Elbe) und dem Antragsberechtigten (Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Förderung). Im Rahmen dieses Vertrages sind die Einzelheiten der durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festzulegen.**

§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1. Förderungsfähig sind **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der Nr. 5.3.3 Abs. 2 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, Entsigelungen 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 erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten **oder Maßnahmen, die lediglich der allgemeinen Verschönerung dienen.**
Gleiches gilt für Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung. Maßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen oder den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen) sowie Neubauten.
- 3.3. Die **vorstehenden** Aufzählungen **unter Nr. 3.1 und 3.2** sind nicht abschließend.

§ 4 Förderhöhe

- 4.1. Die Ermittlung **des Kostenerstattungsbetrages bzw.** der Förderungshöhe erfolgt nach **Maßgabe der** Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2. Die Förderung (-der Kostenerstattungsbetrag-) kann **nach Nr. 5.3.1 Abs. 5 der R-StBauF** in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- 4.3. 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.

- 4.4. **Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist eine Kostenerstattungsbetragsberechnung zu erstellen.** Für eine **solche** Kostenerstattungsbetragsberechnung ist eine Gesamtertragsberechnung **nach Maßgabe der näheren Bestimmungen der R-StBauF** zu verwenden.
- 4.5. 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.

- 4.6. Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein (vgl. 5.3.3.1 Abs. 4 R-StBauF).
- 4.7. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss nach 5.3.3.1 Abs. 4 R-StBauF mindestens 30 Jahre betragen.
- 4.8. Die Abtretung der Förderung an Dritte ist ausgeschlossen.

§ 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, **die für eine Prüfung bzw. Beurteilung der geplanten Maßnahme und deren Förderfähigkeit geeignet sind**, nachzufordern.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) im Einzelfall. **Bei Gewährung der Förderung ist ein Modernisierungsvertrag i.S.d. Nr. 2.3 abzuschließen. Darin sind nähere Bestimmungen enthalten, die insbesondere den Umfang und die Durchführung der Maßnahme, die Kostenerstattung sowie die Zahlung der Fördermittel festlegen.**

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages **nach Nr. 2.3** begonnen werden. **Maßnahmenbeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen, Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.**
- 6.2. **Die Stadt Dannenberg (Elbe) kann einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn genehmigen. Dieser ist bei der Stadt Dannenberg (Elbe) zu beantragen und die Erteilung der Genehmigung abzuwarten.**
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin/des Eigentümers eine **prüffähige** Schlussabrechnung **bei der Stadt Dannenberg (Elbe)** 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 **und bei der Stadt Dannenberg (Elbe) mit der Schlussabrechnung einzureichen.**

§ 7 Inkrafttreten

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

Stadt Dannenberg (Elbe), den

(Bürgermeister / Stadtdirektor)