

**Richtlinie  
über die Gewährung von Fördermitteln  
für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden  
im Fördergebiet Uelzen „Innenstadt“**

**– Förderrichtlinie „Uelzen Innenstadt“ –**

**1. Änderung**

Beschluss des Rates der Hansestadt Uelzen vom 20.06.2016, zuletzt geändert durch Beschluss des Rates der Hansestadt Uelzen vom 16.12.2019

**Präambel**

Die historische Innenstadt der Hansestadt Uelzen wurde durch Schreiben vom 27.08.2015 des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Am 21.12.2015 hat der Rat der Hansestadt Uelzen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 15.01.2016 in Kraft.

Das für die Förderrichtlinie maßgebliche Fördergebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes und ist in dem dieser Richtlinie als Anhang beigefügtem Plan gekennzeichnet.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Hansestadt Uelzen stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Fördergebiet zur Verfügung.

Die grundlegenden Festlegungen der Förderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser von der Hansestadt beschlossenen Richtlinie geregelt.

**§ 1  
Rechtsgrundlage**

- (1) Die Hansestadt Uelzen fördert in analoger Anwendung des § 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
- (2) Die privaten Modernisierungsmaßnahmen müssen den Gestaltungsvorgaben sowie den Sanierungszielen der Hansestadt Uelzen entsprechen. Hierbei kommt der denkmalpflegerischen Vorgabe / Stellungnahme maßgebliche Bedeutung zu.
- (3) Die jeweilige Maßnahme wird nur dann gefördert, wenn mit der Modernisierungsmaßnahme grundlegende Missstände am und im Gebäude beseitigt werden. Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der

Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

## **§ 2 Grundlage der Förderung**

- (1) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Hansestadt Uelzen und dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
- (3) In begründeten Einzelfällen ist nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmebeginn möglich.

## **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Auf die R-StBauF des Landes wird grundsätzlich verwiesen. Förderfähig sind insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Nummer 5.3.3 Absatz 2 R-StBauF, die zur Behebung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung von Gebäuden geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung des Nutzwertes beitragen.

Dies können insbesondere sein:

- Einzelmaßnahmen und Verfahren, die der Verbesserung der Erschließung und Nutzbarkeit des Gebäudes dienen,
  - Instandsetzungen von Fassaden, Dächern, Wänden und Decken,
  - wärmedämmende Maßnahmen,
  - Erneuerung von Fenstern,
  - Schaffung von barrierefreien Zugängen,
  - Herstellung von Belichtungen,
  - technische Optimierungen der Heizungsanlagen, um im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen und ähnlichem Eingriffe zu vermeiden, welche die Gebäudesubstanz gefährden können,
  - Planungsleistungen.
- (2) Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung der jeweiligen betroffenen Baudenkmale und erhaltenswerten Gebäude ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.
  - (3) Reine Verschönerungs- sowie laufend erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
  - (4) Andere Fördermittel Dritter wie z.B. der Wohnungsbauförderung, der KfW oder des Denkmalschutzes sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen.

- (5) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

## **§ 4**

### **Art und Höhe der Zuwendungen**

- (1) Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag nach dieser Richtlinie für jedes beantragte Vorhaben wird dem Eigentümer im Fördergebiet der Hansestadt Uelzen in Form von Zuschüssen 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 Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung, also einer umfassend bis vollständigen Sanierung des gesamten Gebäudes, wird der Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage des Gesamt- oder des Jahresmehrertrages ermittelt. Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem nachhaltig erzielbaren Ertrag nach Abschluss der durchgreifenden Modernisierung sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt. Der Jahresmehrertrag errechnet sich hingegen durch Gegenüberstellung der Erträge des Gebäudes vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der durchgreifenden Modernisierung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die Hansestadt Uelzen gewährt jedoch einen maximalen Zuschuss von 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.
- (3) Die Förderung von Teilmodernisierungen bzw. kleinteiligen Maßnahmen werden in Form eines pauschalierten Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Die Hansestadt Uelzen gewährt einen Zuschuss von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. In Fällen von besonderer städtebaulicher Bedeutung kann ein Zuschuss bis zu 40 % der förderungsfähigen Kosten gewährt werden.
- (4) Die zuwendungsfähigen Gesamtkosten der unter Absatz 2 und 3 genannten Maßnahmen werden auf max. 1.000 € brutto je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) begrenzt. Zur Berechnung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten der unter Absatz 2 und 3 genannten Maßnahmen wird gemäß R-StBauF für unterlassene Instandsetzung vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 % der berücksichtigungsfähigen Instandsetzungsausgaben abgezogen.
- (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 und 3.
- (6) Die aus kleinteiligen Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen.
- (7) Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der pauschalen Förderung nach Absatz 4 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.
- (8) Bei einer erforderlichen durchgreifenden Modernisierung eines Gebäudes (gemäß Absatz 2) ist zur Feststellung des genauen Umfangs des Sanierungsaufwandes und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eine Modernisierungsvoruntersuchung eines Entwurfsverfassers erforderlich. Diese Modernisierungsvoruntersuchung wird pauschal in Höhe von 50 % der Kosten, maximal jedoch mit 10.000 € gefördert. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.
- (9) Die Ausgaben der Modernisierung und / oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und / oder die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein und dürfen in der Regel nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Für Gebäude von besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können die Ausgaben der Modernisierung und / oder Instandsetzung die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.

## **§ 5 Verfahrensablauf**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Fördergebietes Uelzen „Innenstadt“.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt per „Antrag für die Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz“ bei der Hansestadt Uelzen oder bei der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, dem beauftragten Sanierungsberater. Eine Voranfrage seitens des Eigentümers ist formlos bei der Hansestadt Uelzen oder dem Sanierungsberater möglich. In beiden Fällen ist insbesondere der Zustand des Gebäudes mit detaillierten Fotos darzustellen und eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen beizufügen.
- (3) Die Hansestadt Uelzen bzw. der Sanierungsberater behält sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern, insbesondere erforderliche behördliche Genehmigungen (z.B. Baugenehmigungen, Kostenermittlungen).
- (4) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Hansestadt Uelzen, vertreten durch den Bürgermeister. Dies gilt auch für Entscheidungen über die in § 4 Abs. 7 geregelten Ausnahmen.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers der Hansestadt Uelzen oder dem Sanierungsberater eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Der Sanierungsberater rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.

- (6) Die Durchführung der Maßnahme ist mit detaillierten Fotos des Zustands nach Abschluss und ausführlicher Beschreibung zu dokumentieren.

## **§ 6 Weitere Festlegungen**

- (1) Über Abweichungen von den in den §§ 2 – 5 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Rat der Hansestadt Uelzen im Einzelfall.
- (2) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
- (3) Ein Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

## **§ 7 Inkrafttreten**

- (1) Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
- (2) Arbeiten, die der Hansestadt Uelzen vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden.
- (3) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung und damit des Fördergebietes Innenstadt tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Uelzen, den 14.01.2020

gez. Jürgen Markwardt

(Jürgen Markwardt)  
Bürgermeister

Anlage:                    Gebietsabgrenzung