

**Richtlinie  
über die Gewährung von Fördermitteln  
für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden  
im Sanierungsgebiet „Uelzen – Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-  
Aue“**

**– Förderrichtlinie „Uelzen – Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ –**

**3. Änderung**

Beschluss des Rates der Hansestadt Uelzen vom 20.06.2016, zuletzt geändert durch Beschluss des Rates der Hansestadt Uelzen vom 13.11.2023

**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“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 15.01.2016 in Kraft.

Zum 01.01.2020 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahmen in das seinerzeit neue Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ überführt, inklusive Vergrößerung um das Gebiet „Grünband Ilmenau-Aue“. Der Rat der Hansestadt Uelzen hat deshalb in seiner Sitzung am 11.07.2022 die Satzung über die Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen, die die vom Rat der Stadt Uelzen am 21.12.2015 beschlossene Sanierungssatzung ändert. Die geänderte Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 29.07.2022 in Kraft.

Das für die Förderrichtlinie maßgebliche Fördergebiet ist in dem dieser Richtlinie als Anhang beigefügtem Plan gekennzeichnet.

Mit der Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und den Beschlüssen der Sanierungssatzungen durch den Rat der Hansestadt Uelzen stehen u.a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Förderrichtlinie 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 der §§ 164a Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen vom 14.12.2022 mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie in Form eines Zuschusses.
- (2) Die privaten Modernisierungsmaßnahmen müssen der Gestaltungssatzung und den Sanierungszielen der Hansestadt Uelzen entsprechen. Hierbei kommt den denkmalpflegerischen Vorgaben / Stellungnahmen maßgebliche Bedeutung zu.
- (3) Die jeweilige Maßnahme wird nur dann gefördert, wenn mit der Modernisierungsmaßnahme grundlegende Mängel und / oder Missstände am und im Gebäude beseitigt werden. Die Förderung verfolgt den Zweck der Ortsbildpflege und –verbesserung sowie Anreizschaffung für private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist räumlich auf das Sanierungsgebiet „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ begrenzt.

## **§ 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 sowie der Kostenerstattungsbetrag im Einzelnen festgelegt werden.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
- (3) In begründeten Fällen 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 an Gebäuden 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 und Fassadenteilen, Dächern, Wänden und Decken sowie der Erhalt und die Ergänzung von Gestaltungselementen an Gebäuden,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz,
- Erneuerung / Austausch von Fenstern,
- Schaffung von barrierefreien Zugängen,
- Herstellung von Belichtungen,
- Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes,
- weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen,
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Modernisierungsvoruntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (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) Andere Fördermittel Dritter wie z.B. der Wohnungsbauförderung, der KfW-Bank oder des Denkmalschutzes sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Diese Drittmittel und auch Kredite sowie Darlehen reduzieren die im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähigen Kosten.
- (4) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

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

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag nach dieser Richtlinie für jedes beantragte Vorhaben wird dem Eigentümer im Geltungsbereich der Förderrichtlinie der Hansestadt Uelzen in Form von Zuschüssen gewährt. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der zuwendungsfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt.
- (3) Bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes, wird der Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage des Gesamtertrages ermittelt, oder mittels eines Pauschalbetrages gewährt.
- (4) Der Kostenerstattungsbetrag nach der Gesamtertragsberechnung errechnet sich nach Muster 8 der R-StBauF und stellt den nicht refinanzierbaren Eigenanteil der Baumaßnahmen dar. Dabei wird der Anteil des Kostenerstattungsbetrages an den zuwendungsfähigen Ausgaben auf maximal 40 % begrenzt.

- (5) Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der 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 Situationen entstehen.
- (6) Bei einem Verzicht auf eine Gesamtertragsberechnung kann die Kostenerstattung alternativ in Form eines Zuschusses pauschal mit bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten und maximal 30.000 € (im Jahr 2022) erfolgen. Die Höhe des maximalen Pauschalbetrags ist dynamisch gestaltet. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (7) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Kosten und bis zu 50.000 € (im Jahr 2022) betragen. Die Höhe des maximalen Pauschalbetrags ist dynamisch gestaltet. Es gelten die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- (8) Die zuwendungsfähigen Gesamtkosten der unter Absatz 3 genannten Maßnahmen werden auf max. 1.500 € brutto je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) begrenzt, ab 2024 zuzüglich der jährlichen Steigerung des Baupreisindex des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN).
- (9) 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.
- (10) Die aus kleinteiligen Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500 € betragen.
- (11) Bei einer erforderlichen durchgreifenden Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes, also einer umfassend bis vollständigen Sanierung des gesamten Gebäudes, 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.
- (12) 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**

### **Nicht förderfähige Maßnahmen**

- (1) Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die der Gestaltungssatzung widersprechen, unterlassene Instandsetzungsarbeiten und Umsatzsteuererstattungen.
- (2) Reine Verschönerungs- sowie laufend erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (3) Maßnahmen, die den im Sanierungsgebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen), werden nicht gefördert.
- (4) Neubauten werden nicht gefördert.
- (5) Die Förderfähigkeit der Einzelmaßnahmen bzw. Gewerke wird im Einzelfall geprüft.

## **§ 6**

### **Verfahrensablauf**

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Förderrichtlinie der Hansestadt Uelzen. Als Zuwendungsempfänger gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei um Eigentümer oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind keine Zuwendungsempfänger nach dieser Förderrichtlinie.
- (3) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt per „Antrag für die Gewährung von Fördermitteln“ aus dem Programm der Städtebauförderung 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.
- (4) 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).
- (5) Bei Teilmodernisierungs- und Teilinstandsetzungsmaßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger vergleichbare Angebote je Gewerk ein.
- (6) Bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen reichen die Zuwendungsempfänger die Modernisierungsvoruntersuchung mit folgenden Bestandteilen ein.
  - Fotodokumentation,
  - Lageplan,
  - Eigentumsnachweis,
  - Maßnahmenbeschreibung,
  - Kostenermittlung bzw. vergleichbare Angebote,

- Wohn- und Nutzflächenberechnung, ggf. der aktuelle Mietzins je Wohn- und / oder Gewerbeeinheit.

Sind Belange des Denkmalschutzes berührt, sind diese zu berücksichtigen.

- (7) 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. 5 geregelten Ausnahmen. Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Hansestadt und dem Antragsberechtigten festgelegt.
- (8) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmebeginn vor Abschluss des Vertrages führt zum Förderausschluss; auf § 2 Abs. 3 wird verwiesen.
- (9) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind dem Sanierungsberater oder der Hansestadt Uelzen unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (10) 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 für die vertraglich vereinbarte Maßnahme ab.
- (11) Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Schlussabnahme durch den Sanierungsberater und die Hansestadt Uelzen.

## § 7

### Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet

- (1) Für Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kann nach derzeitiger Rechtslage die steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit gem. §7h und §10f Einkommensteuergesetz (EStG) genutzt werden.
- (2) Zur Nutzung der vorgenannten Sonderabschreibung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung **vor Maßnahmebeginn** zwingend erforderlich. Entsprechende Antragsstellungen sind beim Sanierungsberater oder der Hansestadt Uelzen vorzunehmen. Die Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns für vorbezeichnete Maßnahmen ist nicht möglich.
- (3) Zu weitergehenden steuerrechtlichen Beratungen zur Nutzung des §7h EStG bzw. §10f EStG haben sich interessierte Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute zu wenden.

## § 8

### Weitere Festlegungen

- (1) Über Abweichungen von den in den §§ 2 – 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Rat der Hansestadt Uelzen im Einzelfall.

(2) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.

## **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie vom 14.03.2023 außer 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 Sanierungsgebietes „Innenstadt inklusive Grünband Ilmenau-Aue“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

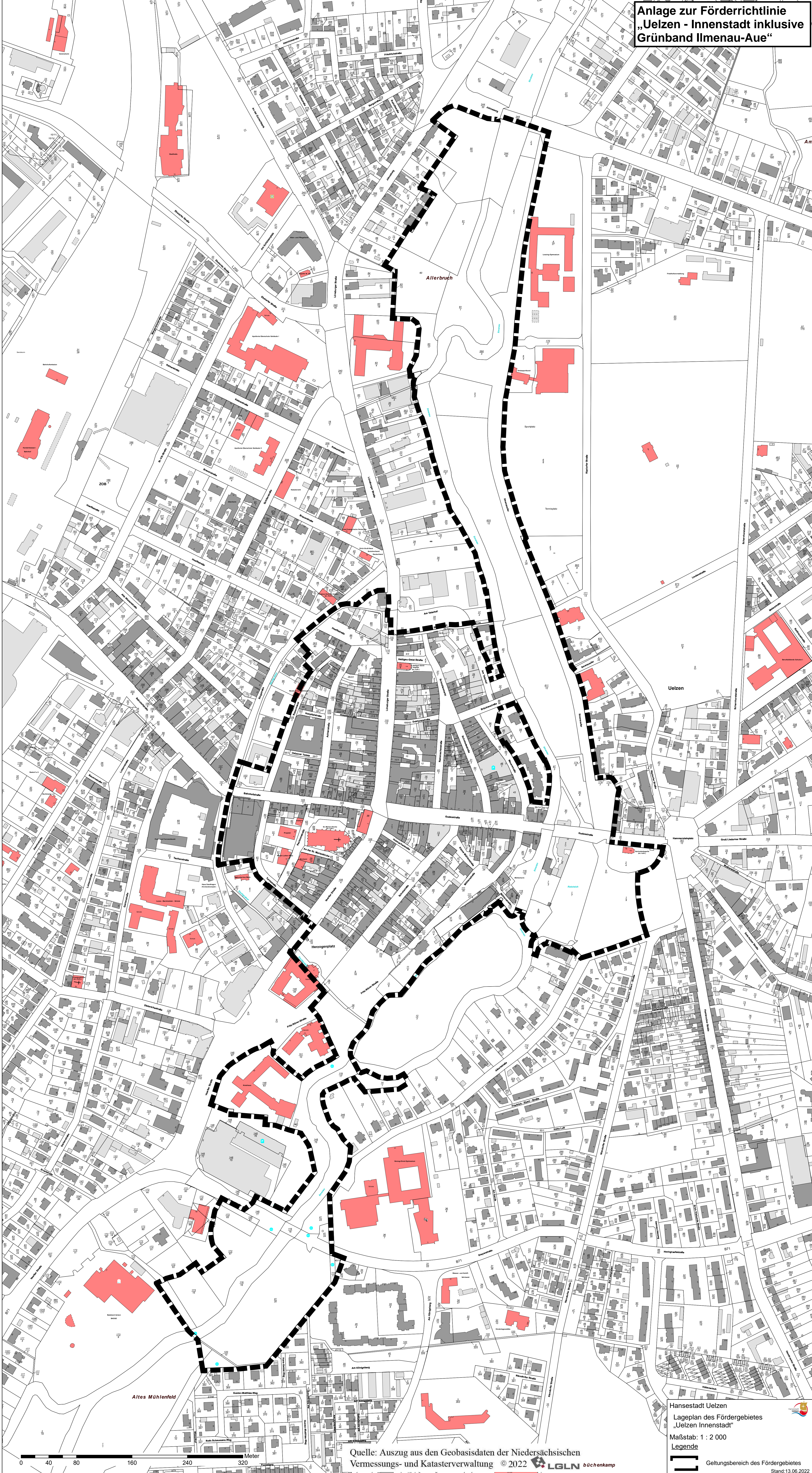
Uelzen, den 15.11.2023

gez. Jürgen Markwardt

(Jürgen Markwardt)  
Bürgermeister

Anlage:                      Gebietsabgrenzung

Anlage zur Förderrichtlinie  
„Uelzen - Innenstadt inklusive  
Grünband Ilmenau-Aue“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN büchenkamp

Hansestadt Uelzen  
Lageplan des Fördergebietes  
„Uelzen Innenstadt“  
Maßstab: 1 : 2 000  
Legende  
Geltungsbereich des Fördergebietes  
Stand: 13.06.2022