

Richtlinie des Flecken Harsefeld zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Steinfeldsiedlung mit Klosterteichen“

Präambel

Der Rat des Flecken Harsefeld hat auf Grundlage 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 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) in seiner Sitzung am 20.03.2025 die folgende Förderrichtlinie gemäß Pkt. 5.3.3.1 (5) der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (Nds. MBl. Nr. 50/2022 S. 1722 ff.) beschlossen. Mit in Kraft treten dieser Richtlinie wird die vom Rat des Flecken Harsefeld in der Sitzung vom 19.05.2022 beschlossene Richtlinie mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Stade am 23.06.2022 aufgehoben.

1. Förderzweck

Zweck der Förderung ist die Initiierung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Mängeln. Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele des Flecken Harsefeld dienen.

2. Geltungsbereich

Die Richtlinie findet Anwendung im Sanierungsgebiet „**Steinfeldsiedlung mit Klosterteichen**“, förmlich festgelegt durch Ratsbeschluss vom 19.05.2022.

3. Rechtsgrundlagen

(1) Grundlagen für die Förderung sind:

- das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 177 BauGB,
- das Städtebauförderungsrecht nach den §§ 164a und 164b BauGB in Verbindung mit den zwischen dem Bund und den Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen „Städtebauförderung“,
- die Verwaltungsvorschriften zum BauGB des Landes Niedersachsen,
- die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung,
- die Landeshaushaltsordnung (LHO),

(2) Grundsätzlich stellt die Gewährung einer Förderung gemäß dieser Richtlinie eine freiwillige Leistung des Flecken Harsefeld im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

4. Fördergrundlagen

- (1) Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen des Flecken Harsefeld entsprechen. Maßgeblich sind hierfür die vom Rat des Flecken beschlossenen Ziele zur städtebaulichen Rahmenplanung.
- (2) Eine Förderfähigkeit besteht nur dann, wenn die Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen am Gebäude, zum Erhalt der Bausubstanz und/oder zur energetischen und/oder zur barrierearmen/barrierefreien Ertüchtigung geeignet sind. Eine Förderfähigkeit ist ausgeschlossen, wenn die Ausführung der Maßnahme zur Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen würde.
- (3) Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses als Mitfinanzierung der Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Flecken Harsefeld und den jeweiligen Eigentümern (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag). Im Rahmen der schriftlichen Vereinbarung sind die durchzuführenden Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festzulegen.
- (4) Mit der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Vertrages (siehe Nr. 3) zwischen den Eigentümern und dem Flecken begonnen werden.
- (5) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die dem Flecken Harsefeld vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden und über die ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag geschlossen wurde, können ausnahmsweise ebenfalls gefördert werden.
- (6) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten können aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz EStG) unter Berücksichtigung der ggf. erfolgten Förderung steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls der Abschluss eines Vertrages vor Maßnahmenbeginn.

5. Förderungsnehmer und förderrechtliche Abwicklung

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Gebäude-/Wohnungseigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z.B. Erbbauberechtigte).
- (2) Die Antragstellung erfolgt formlos beim Flecken Harsefeld oder dem vom Flecken beauftragten Sanierungsträger.
- (3) Dem Antrag sind mindestens die folgenden Unterlagen beizufügen:
 - Fotodokumentation zum Zustand des Gebäudes
 - Maßnahmenbeschreibung
 - Kostenschätzungen/Angebote
- (4) Die Entscheidung über die Förderung und dessen Höhe erfolgt im Einzelfall durch den Flecken Harsefeld, vertreten durch die Gemeindedirektorin. Für den Fall der Gewährung der Förderung wird ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, der die weiteren Festlegungen (Maßnahme, Kostenerstattung, Zahlung, Durchführung) festlegt.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahmen ist durch die Eigentümer eine prüffähige Schlussab-

rechnung beim Flecken Harsefeld oder dem von ihm beauftragten Sanierungsträger vorzulegen. Die Abrechnung der Maßnahme und die finale Festsetzung der Fördersumme erfolgen auf Basis der in der Schlussabrechnung ausgewiesenen tatsächlichen Kosten der Maßnahmen.

- (6) Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Dokumentation mit ausführlicher Beschreibung und aussagekräftigen Fotos zu erstellen und beim Flecken Harsefeld bzw. dem von ihm beauftragten Sanierungsträger mit der Schlussabrechnung einzureichen

6. Förderungsfähige Maßnahmen

Grundsätzlich wird auf die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) verwiesen. Förderungsfähig sind insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Nr. 5.3.3 (2) R-StBauF.

Der Flecken Harsefeld strebt eine möglichst breit gestreute Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Steinfeldsiedlung mit Klosterteichen“ an. Die Förderung einer Vielzahl von Maßnahmen hat daher in der Regel den Vorrang vor der Förderung von durchgreifenden Gebäudemodernisierungen (kostenintensiveren Einzelmaßnahmen).

- (1) Zu den förderungsfähigen Maßnahmen zählen:

- a) Instandsetzung von Fassaden, Dächer, Wänden und Decken,
- b) Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
- c) Herstellung von zusätzlichen Belichtungen,
- d) Optimierung des Schallschutzes,
- e) Verbesserung der Erschließung insbesondere zur Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten oder geordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, etc.,
- f) Verbesserung der Barrierefreiheit im Gebäudeinneren wie z.B. Umbau von Bädern, Verbesserung von Wohnungsgrundrissen, Verbreiterung von Türen, Einbau von Rampen etc.,
- g) energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie zur technischen Optimierung bzw. Erneuerung der Heizungsanlagen,
- h) Maßnahmen zur Fassadenbegrünung,
- i) Außenanlagen: Entsiegelung und Durchgrünung von Höfen bzw. Gartenflächen erfolgen.

- (2) Die Förderung von Maßnahmen, die lediglich der allgemeinen Verschönerung dienen, sowie laufende erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, wird grundsätzlich ausgeschlossen.

- (3) Nicht förderungsfähig sind zudem Maßnahmen, die nicht dem Ortsbild entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten, 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) werden nicht gefördert. Auch Neubauten werden nicht gefördert.

- (4) Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungs-

maßnahme muss entsprechend der Richtlinien Städtebauförderung des Landes Niedersachsen (R-StBauF) mindestens 30 Jahre betragen. Aus technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, soweit jeder einzelne Abschnitt in sich schlüssig ist.

- (5) Andere Fördermittel Dritter, wie z.B. Wohnraumfördermittel, Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Zuschüsse beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa), Denkmalschutzmittel sind – solange das Förderprogramm Mittel zur Verfügung stellt – vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.

7. Art und Höhe des Kostenerstattungsbetrags | Kappungsgrenzen

- (1) Die Eigentümer haben grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen. Ein Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel bzw. durch Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.
- (2) Der Kostenerstattungsbetrag wird nach Maßgabe von 5.3.3 ff R-StBauF bestimmt. Ergänzend gelten die nachfolgenden Regelungen.
- (3) Der Kostenerstattungsbetrag wird grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt (Pauschalierung). Folgender Prozentsatz bezogen auf die förderfähigen Kosten, werden festgelegt:

Teilmodernisierungen gem. Nr. 6, (1),

a) bis i)

pauschal max. 15 %

- (4) Die aus kleinteiligen Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 3.000,00 € (ohne Umsatzsteuer) betragen.
- (5) Die Kostenerstattung/en an Eigentümer/in je Gebäude sind auf 10.000 EUR als Höchstgrenze festgelegt.

8. Weitere Festlegungen

- (1) Die Umsetzung der vorliegenden Richtlinie obliegt der Verwaltung.
- (2) Abweichungen von den in Nrn. 6 und 7 festgelegten Bestimmungen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung der zuständigen Gremien des Flecken Harsefeld.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt an dem auf die Beschlussfassung folgenden Tag in Kraft.

Harsefeld, den 21.03.2025

Die Gemeindedirektorin
Ute Kück