



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

*Aufgrund des § 164 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 10.12.2024 folgende Satzung der Modernisierungsrichtlinie beschlossen.*

## **Präambel**

Die Stadt Elsfleth ist mit dem Sanierungsgebiet „Elsfleth - 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 Elsfleth 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 zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ beschließt der Rat der Stadt Elsfleth nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

## **§ 1**

### **Grundlagen der Förderung**

#### **1.1. Ziele der Förderung**

Die Stadt Elsfleth fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandseseitigung, 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 und der Nachrangigkeit.
- 1.3 Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.4 Geplante Maßnahmen mit Gesamtkosten unter brutto 10.000,00 Euro (Bagatellgrenze) und Einzelmaßnahmen die in einzelnen gesonderten Abschnitten über einen längeren Zeitraum durchgeführt werden sollen, erhalten keine Förderung aus
- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ räumlich beschränkt.
- 1.6.1 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

## **§ 2**

### **Voraussetzung für die Förderung**

- 2.1. Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder 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 sowie Gestaltung der Fassade sein (Maßnahmen an der Außenhülle).
- 3.2. Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Im Besonderen zählen hierzu Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Nutzung nachhaltiger, natürlicher und klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität)
- 3.3. 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.
- 3.4. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

## § 4

### Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann 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

- einen Betrag in Höhe von maximal 36.000,00 € (gültig für das Jahr 2024)

nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und

- einen Betrag in Höhe von maximal 60.000,00 € (gültig für das Jahr 2024)

betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen werden jährlich dynamisch angepasst (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird nach Anpassung jährlich durch die NBank veröffentlicht.

- 4.4 Bei förderfähigen Kosten die rechnerisch den begrenzten Pauschalzuschuss übersteigen würden erfolgt die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages (Zuschuss) über eine Gesamtertragsberechnung.

## § 5

### Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer\*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Elsfleth - Innenstadt“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Elsfleth.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Elsfleth behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Über die Förderhöhe entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth.

## § 6

### Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Elsfleth und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des\*der Eigentümer\*in 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 Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Elsfleth in Kraft.

## § 7

### Außerkräfttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Ende des Sanierungszeitraumes, d.h. mit Aufhebungssatzung des Sanierungsgebietes außer Kraft.

Stadt Elsfleth, den 11.12.2024

gezeichnet

.....

Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

- Siegel -