

Richtlinie der Hansestadt Stade über die Gewährung von Fördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet „Stade - Altstadt“

Der Rat der Hansestadt Stade 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 20.03.2023 die folgende Förderrichtlinie gemäß Pkt. 5.3.3.1 (5) der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (Nds. MBL. Nr. 50/2022 S. 1722 ff.) beschlossen.

Präambel

Weite Teile der historischen Altstadt der Hansestadt Stade wurden mit Schreiben des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL) vom 8. September 2020 in die Programmkomponente „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ der Städtebauförderung aufgenommen. Auf Grundlage dieser Programmaufnahme hat der Rat der Hansestadt Stade am 14. Dezember 2020 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stade – Altstadt“ beschlossen. Die Satzung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Stade am 25. Februar 2021 in Kraft getreten. Auf die Bekanntmachung wurde zudem in der örtlichen Tagespresse sowie im Internet hingewiesen.

Ein zentraler Aspekt der Sanierungsmaßnahmen in der historischen Altstadt Stades ist die Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden Bausubstanz. Hierfür stehen Fördermittel zur Verfügung, die im Rahmen privater Maßnahmen für den nachhaltigen Erhalt sowie die energetische Ertüchtigung von Immobilien in Privatbesitz eingesetzt werden sollen. Dabei bezieht sich diese Förderrichtlinie auf das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, das auf dem als Anlage 1 zu dieser Richtlinie beigefügten Plan gekennzeichnet ist.

Die grundlegenden Festlegungen hinsichtlich der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Hansestadt Stade beschlossenen Richtlinie geregelt. Von den Regelungen kann in besonders gelagerten Einzelfällen abgewichen werden.

§ 1

Rechtsgrundlagen

- (1) Die Hansestadt Stade fördert unter entsprechender Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden mit Mitteln der Städtebauförderung nach Maßgabe der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF).

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

§ 2 Grundlagen der Förderung

- (1) Die Maßnahmen müssen den Gestaltungsvorgaben sowie den Sanierungszielen der Hansestadt Stade entsprechen. Maßgeblich sind hierfür die Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Stade (Gestaltungssatzung Stade) sowie die Vorgaben bzw. die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- (2) Eine Förderfähigkeit besteht nur dann, wenn die Maßnahmen zur Beseitigung grundlegender Missstände am Gebäude, zum denkmalgerechten Erhalt der Bausubstanz und/oder zur energetischen 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 zu den Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Hansestadt Stade und dem jeweiligen Eigentümer (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 eines Vertrages nach Abs. 1 begonnen werden. Maßnahmebeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.
- (5) In begründeten Einzelfällen kann ein vorzeitiger Maßnahmebeginn genehmigt werden. Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn ist zwingend schriftlich bei der Hansestadt Stade zu beantragen und die Genehmigung abzuwarten.
- (6) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Hansestadt Stade vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden und über die ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag geschlossen wurde, können ausnahmsweise ebenfalls gefördert werden.
- (7) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten können aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (§§ 7h, 10f und 11a EStG) unter Berücksichtigung der ggf. erfolgten Förderung steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls der Abschluss eines Vertrages nach Abs. 1 vor Maßnahmebeginn.

§ 3 Förderfähige Maßnahmen

- (1) Es wird grundsätzlich auf die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) verwiesen. Förderfähig sind insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Nr. 5.3.3 (2) R-StBauF, die zur Behebung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer und/oder städtebaulicher Bedeutung sowie zur energetischen Ertüchtigung beitragen. Hierzu zählen insbesondere:
 - Instandsetzung von Fassaden, Dächern, Wänden und Decken,

- Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
 - Herstellung von zusätzlichen Belichtungen,
 - Verbesserung von Wohnungsgrundrissen,
 - Optimierung des Schallschutzes,
 - Verbesserung der Erschließung insbesondere zur Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten oder geordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, etc.
 - energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie zur technischen Optimierung bzw. Erneuerung der Heizungsanlagen, um die Gebäudesubstanz gefährdende Eingriffe zur energetischen Verbesserung zu vermeiden.
- (2) Darüber hinaus können Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sowie zu Entsiegelung und Durchgrünung von Innenhöfen bzw. Gartenflächen erfolgen, solange und soweit diese mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.
 - (3) Ausnahmsweise förderfähig ist die Schaffung von Wohnraum in bisher leerstehenden oder lediglich als Lagerflächen o.Ä. genutzten Obergeschossen.
 - (4) Für die Gewährung eines Zuschusses sind die vorgesehenen Maßnahmen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung der Baudenkmale und erhaltenswerten Gebäude in Einklang zu bringen. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist entsprechend zu beteiligen.
 - (5) Andere Fördermittel Dritter, wie bspw. Wohnungsbaufördermittel oder Denkmalschutzmittel sind – soweit möglich – vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen.
 - (6) Die Förderung von Maßnahmen, die lediglich der allgemeinen Verschönerung dienen, Einzelgewerke im Gebäudeinneren sowie laufende erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, wird grundsätzlich ausgeschlossen. Nicht förderfähig sind zudem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten, unterlassene Instandsetzungsarbeiten, 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

Art und Höhe des Kostenerstattungsbetrags | Kappungsgrenzen

- (1) Der/Die EigentümerIn hat 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) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie wird dieser Abzug nicht vorgenommen, da dieser in der Pauschalförderung berücksichtigt wird.
- (3) Der Kostenerstattungsbetrag wird nach Maßgabe von 5.3.3.1 (5) R-StBauF bestimmt. Ergänzend gelten die nachfolgenden Regelungen.

- (4) Der Kostenerstattungsbetrag wird grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt (Pauschalierung). Auf Grundlage der Bedeutung der einzelnen Gebäude für den Denkmalschutz bzw. das Stadtbild (gemäß Anlagen 2 und 3) legt die Hansestadt Stade die folgenden Prozentsätze (bezogen auf die förderfähigen Kosten) und Kappungsgrenzen fest:
- a. Denkmalgeschützte Gebäude
Förderungssatz: 40%
Kappungsgrenze: 50.000 Euro
 - b. Das Stadtbild prägende Gebäude
Förderungssatz: 30%
Kappungsgrenze: 30.000 Euro
 - c. Sonstige Gebäude
Förderungssatz: 20%
Kappungsgrenze: 10.000 Euro
- Zur Begründung der Fördersätze wird auf die Anlagen 1 und 2 verwiesen.
- (5) Die Kappungsgrenzen gelten zuzüglich der jährlichen Baupreisindexsteigerungen (als Höchstgrenze).
- (6) Abweichend von der Pauschalförderung kann eine Erhöhung der Förderung im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen,
- die besondere Vorbildwirkung haben,
 - im direkten Zusammenhang mit beschlossenen Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen der Hansestadt Stade stehen oder
 - von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind.
- Hierzu wird der Kostenerstattungsbetrag grundsätzlich auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung ermittelt. Diese Regelung soll allerdings nur in wenigen besonderen Ausnahmefällen angewendet werden.
- (7) Die aus kleinteiligen Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € betragen.
- (8) Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der pauschalen Förderung nach Absatz 3 überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn
- (a) eine Modernisierung und Instandsetzung aus sozialen Gründen andernfalls nicht durchgeführt werden kann,
 - (b) die Erhaltung eines Baudenkmals nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz andernfalls nicht gewährleistet werden kann,
 - (c) Mehraufwendungen aufgrund der besonderen baulichen Situation entstehen oder
 - (d) die Förderung im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt liegt.
- (9) Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.
- (10) Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens 30 Jahre (vgl. 5.3.3.1 (4) R-StBauF) betragen.
- (11) Die Hansestadt Stade strebt eine möglichst breit gestreute Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stade – Altstadt“ an. Die Förderung einer Vielzahl von Maßnahmen hat daher Vorrang vor der Förderung von kostenintensiven Einzelmaßnahmen.

§ 5

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Antragsberechtigt sind die EigentümerInnen von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stade – Altstadt“.

- (2) Die Antragstellung erfolgt formlos bei der Hansestadt Stade oder dem von der Hansestadt Stade beauftragten Sanierungsträger.
- (3) Dem Antrag sind mindestens die folgenden Unterlagen beizufügen:
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
 - Fotodokumentation zum Zustand des Gebäudes
 - Maßnahmenbeschreibung
 - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis
 - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“
 - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
 - Vorläufiger Finanzierungsplan
 - Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde
- (4) Ist eine kostenintensive Modernisierung des Gebäudes (gem. § 4 Abs. 4) erforderlich, ist zur Feststellung des genauen Umfangs des Sanierungsaufwandes und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eine Modernisierungsvoruntersuchung eines Entwurfsverfassers bzw. einer Entwurfsverfasserin erforderlich. Diese Modernisierungsvoruntersuchung kann pauschal bis zur Höhe von 100 % der Kosten gefördert werden. Die Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung wird auf die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angerechnet.
- (5) Die Hansestadt Stade behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen, die für eine Prüfung bzw. Beurteilung der geplanten Maßnahme und deren Förderfähigkeit geeignet sind, nachzufordern. Dies können insbesondere behördlichen Genehmigungen, zusätzliche Kostenberechnungen oder Planunterlagen sein.
- (6) Die Entscheidung über die Förderung und dessen Höhe erfolgt im Einzelfall durch die Hansestadt Stade, vertreten durch den Bürgermeister. Für den Fall der Gewährung der Förderung wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, die die weiteren Festlegungen (Maßnahme, Kostenerstattung, Zahlung, Durchführung, bes. Pflichten des Eigentümers) festlegt. Auf die Muster-Vereinbarung wird verwiesen.
- (7) Nach Abschluss der Maßnahmen ist durch den/die EigentümerIn eine prüffähige Schlussabrechnung bei der Hansestadt Stade oder dem von ihr beauftragten Sanierungsträger vorzulegen. Die Abrechnung der Maßnahme und die finale Festsetzung der Fördersumme erfolgt auf Basis der in der Schlussabrechnung ausgewiesenen tatsächlichen Kosten der Maßnahme.
- (8) Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Dokumentation mit ausführlicher Beschreibung und aussagekräftigen Fotos zu erstellen und bei der Hansestadt Stade bzw. dem von ihr beauftragten Sanierungsträger mit der Schlussabrechnung einzureichen.

§ 6 Weitere Festlegungen

- (1) Die Umsetzung der vorliegenden Richtlinie obliegt der Verwaltung.
- (2) Abweichungen von den in §§ 2-5 festgelegten Bestimmungen im Einzelfall bedürfen der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Stade.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt an dem auf die Beschlussfassung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung und damit des Fördergebietes „Stade – Altstadt“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Stade, den 21. März 2023

Sönke Hartlef
Bürgermeister

Anlagen

- 1 – Übersicht der förderfähigen Objekte (Lageplan)
- 2 - Übersicht der förderfähigen Objekte (Liste)
- 3 – Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag (Muster)