

---

**Förderrichtlinie der Gemeinde Wagenfeld für Modernisierungs- und  
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet**

**„Ortskern Wagenfeld“  
(Modernisierungsrichtlinie)**

---

**Präambel**

Die Gemeinde Wagenfeld ist im Jahr 2020 mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern Wagenfeld“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen 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 Gemeinde Wagenfeld 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 „Ortskern Wagenfeld“ beschließt der Rat der Gemeinde Wagenfeld nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**§ 1**

**Grundlagen der Förderung**

**1.1. Ziele der Förderung**

Die Gemeinde Wagenfeld fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Wagenfeld“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, 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 Bagatellgrenze**

Ergibt sich aus der Kostenberechnung ein Kostenerstattungsbetrag unter 5.000,- €, wird keine Förderung gewährt. Eine Förderung kann dennoch im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung sind oder die die städtebaulichen Ziele unterstützen.

- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Wagenfeld“ räumlich beschränkt.
- 1.6 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; 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. 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, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

Das Gebäude soll nach Durchführung der Maßnahme keinen wesentlichen Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf mehr aufweisen. Lediglich punktuelle Modernisierungsmaßnahmen/ einzelne Gewerke sind daher nicht berücksichtigungsfähig, z. B. nur Austausch einzelner Fenster oder nur Einbau von Rollläden vor den Fenstern.

- 3.2. 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.
- 3.3. 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
  - 37.000 € (gültig für das Jahr 2025)
- nicht überschreiten.

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

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
  - 62.000 € (gültig für das Jahr 2025)
- betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

- 4.4 Gesamtertragsberechnung  
Alternativ zur einzelfallbezogenen Pauschale ist ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gem. Berechnungsmuster der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) zu ermitteln ist. Diese Förderung für Maßnahmen nach 4.4 wird auf insgesamt 100.000 € brutto je Objekt begrenzt. Eine darüber hinausgehende Förderung kann dennoch im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung sind.

## **§ 5 Antragsverfahren**

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

**§ 6**  
**Förderrechtliche Abwicklung**

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Gemeinde Wagenfeld 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 Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Wagenfeld in Kraft.

Wagenfeld, den **1.8. Nov. 2025**



Gemeinde Wagenfeld  
-Der Bürgermeister-

