

DORFENTWICKLUNG RÄTZLINGEN - OETZEN - ROSCHE

FÖRDERUNG PRIVATER VORHABEN

(Stand Jan. 2023)

Gemeinsam mit zahlreichen BürgerInnen wird derzeit der Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion erarbeitet, die mit **Rätzlingen, Bruchwedel, Dörnte, Jarlitz, Oetzen, Stöcken, Süttoorf und Rosche** sämtliche Ortsteile der Gemeinden Rätzlingen und Oetzen sowie das Samtgemeindezentrum Rosche umfasst. Neben der Ableitung von öffentlichen Vorhaben bildet der Dorfentwicklungsplan die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen an privater Gebäudesubstanz.

Die Gemeinden, aber auch zahlreiche BürgerInnen können jährlich bis zum 30.09. Vorhaben bei der zuständigen Behörde, dem *Amt für regionale Landesentwicklung* (ArL) in Lüneburg, beantragen. Im Vorfeld dazu wird eine kostenfreie Beratung angeboten, um die baulichen und formalen Maßgaben für die Beantragung festzulegen.

Sofern Sie Eigentümer eines ortsbildprägenden Altbaus oder einer (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle in einem der o.a. Ortsteile sind, kann sich ggfs. auch für Sie unter den folgenden Aspekten eine Fördermöglichkeit ergeben:

Erhaltung des dörflichen Charakters

Die Erhaltung der Eigenart der Dörfer und ihre behutsame Fortentwicklung ist die Hauptaufgabe der Dorfentwicklungsförderung. Die überlieferte Bausubstanz, die Zuordnung der Gebäude zueinander, ihre Lage an Straßen und Plätzen sowie Bäume und typische ländliche Grünanlagen prägen das unverwechselbare Bild der Siedlungen. Die behutsame Modernisierung der Altbausubstanz begünstigt die Wiederbelebung der Ortskerne und sichert Arbeitsplätze in der Region.

Das Land fördert **Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung dörflicher Bausubstanz**, wenn sie nach den Feststellungen der Dorfentwicklungsplanung ortsbildprägenden Charakter hat. Konstruktiv notwendige Erneuerungen können dabei auch innerhalb des Gebäudes berücksichtigt werden. Förderfähig sind z.B.:

- Dachausbesserung oder Dacherneuerung;
- Anpassung / Rückführung der veränderten Bauform;
- Beseitigung baulicher (auch konstruktiver) Missstände;
- Fassadenarbeiten an Sichtmauerwerk und Putzarbeiten;
- Fachwerkerneuerung und Fachwerkreilegung;
- Farbgestaltung;
- Erneuerung von Toren, Türen und Fenster;
- Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung

Gestalterische Vorgaben leiten sich aus dem jeweiligen traditionellen, zeitgemäßen Baustil ab. Dabei sind die regionaltypischen Materialien zu verwenden. In Verbindung mit gestalterischen Maßnahmen wird auch die Wärmedämmung gefördert. Sofern es sich um ein *Baudenkmal* handelt, ergibt sich eine Berücksichtigung von spezifischen denkmalpflegerischen Belangen.



Maßnahmen für aktive landwirtschaftliche Betriebe

Die Dorfentwicklung soll die ländlichen Siedlungen als Standort *aktiver* land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erhalten und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Dorf sichern.

Das Land fördert die **Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz unter gestalterischer Anpassung an** das Ortsbild. Förderfähig sind z.B.:

- Modernisierung / Instandsetzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude;
- Anlage von Hofbefestigungen;
- Umbau / Neuausrichtung landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude.

Zu beachten ist, dass auch bei Ausbauten und Umbauten das traditionelle Erscheinungsbild aufgegriffen und regionaltypische Materialien eingesetzt werden sollen.



Revitalisierung oder Umnutzung von ortsbildprägenden Gebäuden

Infolge des Strukturwandels sind Gebäude von landwirtschaftlichen Betrieben, aber insbesondere auch auf *ehemals* landwirtschaftlich genutzten Hofstellen, vielfach untergenutzt oder leerstehend. Mit Blick auf die zu wahrende dörfliche Struktur ist ihre Erhaltung wichtig, so dass in diesen Fällen neben erhaltenden Maßnahmen auch eine neue Funktionszuweisung innerhalb des Gebäudes gefördert werden kann.

Das Land fördert **die Revitalisierung (Wiedernutzung) leerstehender** oder **die Umnutzung ortsbildprägender, landschaftstypischer Gebäude**. Dabei wird auch der Innenausbau berücksichtigt. Förderfähig sind z.B.

- die Revitalisierung der Wohnfunktion (nach Gebäudeleerstand von mind. 2 Monaten) oder
- der Um- und Ausbau untergenutzter oder leerstehender Gebäude mit neuer Funktionszuweisung, z.B. für Wohn- oder für gewerbliche Zwecke (Dienstleistungsbetriebe, Ferienwohnungen etc.).

Auch bei Umnutzungen muss der bauzeitliche Charakter des Wirtschaftsgebäudes erhalten bleiben. Mit der Beantragung ist bei geplanter Fremdvermietung ein Konzept zur Markt- und Standortanalyse mit Aussagen zur Nachfrage (z.B. vergleichbare Angebote in der Region) und mit einem Beleg der Wirtschaftlichkeit (z.B. Tabelle mit Darstellung der Amortisation) vorzulegen.

Wichtig: Keine Baumaßnahme darf vor der schriftlichen Bewilligung durch das Amt begonnen werden! Dazu gehören auch Materialkauf und –bestellung! Ansonsten werden keine Förderungen ausgesprochen bzw. ausgezahlt!

Von der Idee bis zur fertigen Maßnahme – Wie wird beantragt und gefördert?

1. **Vorüberlegungen.** Sofern Erneuerungen oder Umgestaltungen im Folgejahr geplant sind, sollen diese auf dem gesonderten Formular (vgl. *homepage* der Samtgemeinde; Rubrik *Dorfentwicklung*) geschildert werden. Diese **Unverbindliche Voranfrage zur Dorfentwicklung** ist beim Planungsbüro oder bei der Samtgemeinde bis **Ende März eines jeden Jahres** einzureichen (die Anträge können jährlich bis einschließlich 2028 gestellt werden).
2. **Ortsbegehung.** Zusammen mit dem Planungsbüro begutachtet das Amt für regionale Landesentwicklung die angemeldeten Vorhaben. Ein **Begehungsprotokoll** wird ausgehändigt, woraus sich die Maßgaben für die Beantragung ergeben.
3. **Registriernummer.** Sofern noch nicht vorhanden, muss diese vom Eigentümer für das betreffende Grundstück gesondert beantragt werden. Antragsformulare werden bei der Ortsbegehung ausgehändigt (Kopie Personalausweis anfügen).
4. **Kostenvoranschlag.** Auf Grundlage des Begehungsprotokolls und einer möglichen ergänzenden Beratung werden detaillierte Kostenvoranschläge eingeholt. **Wichtig: Kostenvoranschläge sind kostenfrei! Es dürfen keine Vorverträge abgeschlossen werden!** Ausnahme: Sofern Planungsleistungen für Umbauten oder für den Bauantrag erforderlich sind, dürfen diese max. bis zur *Leistungsphase LP 6 (HOAI)* vorab beauftragt werden.
5. **Beantragung der Förderung im Rahmen der Dorfentwicklung.** Antragsformulare werden bei der Ortsbegehung ausgehändigt und sind zudem auf der *homepage* der Samtgemeinde abrufbar. Die Samtgemeinde und das Planungsbüro sind bei der Ausfüllung des Förderantrages behilflich. Dieser ist zusammen mit den Kostenangeboten bei der Gemeinde abzugeben; spätestens am **30.09. eines jeden Jahres** müssen die Anträge in der Förderbehörde vorliegen.
6. **Zuwendungsbescheid.** Das Amt für regionale Landesentwicklung prüft / bewilligt (whs. im Frühjahr des darauffolgenden Jahres) durch schriftlichen Bescheid die Zuwendung. **Erst wenn der Zuwendungsbescheid vorliegt, darf der Auftrag erteilt und mit der Maßnahme begonnen werden!** Das gilt ebenfalls für die Materialbestellung und den Einkauf!
7. **Maßnahmenausführung.** Bei der Ausführung sind die im Zuwendungsbescheid enthaltenen Fristen und Auflagen zu beachten. Sofern anders verfahren wird, kann die Zuwendung widerrufen werden!
8. **Maßnahmenabrechnung.** Nach vollständiger Fertigstellung erfolgt die Abrechnung auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den Rechnungen und Kontoauszügen (Vorlage als Kopie).
9. **Auszahlung der Fördersumme.** Nach Überprüfung der fertig gestellten Maßnahme durch einen Mitarbeiter des Amtes wird die Zuwendung ausbezahlt.



Private Antragsteller - Was ist zu beachten?

- Maßnahmen an Altgebäuden können mit bis zu **40 % der förderfähigen Nettokosten** gefördert werden. *Gemeinnützige* Vereine (Nachweis Finanzamt) können sogar mit 75 % gefördert werden.
- Die **Förderhöchstsummen** betragen bei Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung bis zu 50.000 Euro für ein Objekt. Bei *Revitalisierungen* von leerstehenden oder bei *Umnutzungen* von ortsbildprägenden Gebäuden können bis zu 150.000 Euro gewährt werden.
- Die Fördersumme muss mindestens 2.500 Euro betragen; d.h. eine **Mindestinvestition** von 6.250 EUR netto (rd. 7.500 Euro brutto) ist notwendig.
- Bis zu einer Fördersumme von unter 100.000 Euro genügt die Vorlage von einem **Kostenangebot** pro Gewerk. Liegt die Fördersumme höher, müssen bei Gewerken mit einem Investitionsumfang ab 25.000 EUR (netto) drei Vergleichsangebote vorgelegt werden (Absagen werden auch gewertet).
- **Planungsleistungen** (z.B. für Umbauten) sind (mit Ausnahme der Leistungsphase LP 9 Objektbetreuung) förderfähig, wenn drei Angebote abgefragt wurden. Werden sie im Vorfeld der Bewilligung beauftragt, dürfen die LP 7 und 8 erst dann als beauftragt gelten, wenn der Zuwendungsbescheid vorliegt (*Staffelvertrag* vereinbaren).
- Bei **Eigenleistungen** ist lediglich das Material förderfähig. Ausnahme: Bei *gemeinnützigen* Vereinen kann der Arbeitseinsatz mit 60 % der Handwerkerlöhne (netto) in die förderfähigen Gesamtkosten eingerechnet werden.
- Die **Genehmigung** in der Dorfentwicklung ersetzt keine anderen Genehmigungen, z.B. eine Baugenehmigung (bei Aus- oder Umbauten) oder eine denkmalrechtliche Genehmigung (bei Baudenkmalen).
- In jedem Jahr müssen die Anträge zum **30.09.** in der Förderbehörde vorgelegt werden, um ab dem Folgejahr ausführen zu können.
- Auf die Förderung besteht **kein Rechtsanspruch**.

Weitergehende Informationen / Kontaktdaten:

Amt für regionale

Landesentwicklung Lüneburg

Kimberly Wolf
Adolph-Kolping-Straße 14
21337 Lüneburg
T. 04131 6972 343
kimberly.wolf@arl-ig.niedersachsen.de

Planungsbüro Warnecke

Volker Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 1219 240
mail@planungsbuero-warnecke.de

Samtgemeinde Rosche

Bauen und Finanzen
Frauke Mertens
Lüchower Straße 15
29571 Rosche
T. 05803 960 17
f.mertens@samtgemeinde-rosche.de

Landkreis Uelzen

Untere Denkmalschutzbehörde
Jürgen Weixer
Albrecht-Thaer-Straße 101
29525 Uelzen
T. 0581 82 261
j.weixer@landkreis-uelzen.de