

# Dorfentwicklung Gellersen in den Orten Dachtmissen, Kirch- und Westergellersen



Beantragung von Förderzuschüssen für private  
Baumaßnahmen im Rahmen von Dorfentwicklung

Planungsbüro Patt, Lüneburg  
in Zusammenarbeit mit dem  
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL)

A photograph of various tools and a wooden house model on a light-colored wooden surface. The tools include a hammer, a wrench, and pliers. A green semi-transparent triangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

# FÖRDERMITTEL

WOFÜR ?

WIE ?

WO und

WANN ?

# Die ZILE-Richtlinie

Zuwendung zur **I**ntegrierten **L**ändlichen **E**ntwicklung

- § Mit der ZILE-Richtlinie fördern die EU und das Land Niedersachsen Projekte in ländlichen Regionen
- § Zweck der Förderung ist eine Verbesserung der ländlichen Strukturen im Rahmen eines integrierten ländlichen Entwicklungsansatzes
- § Ziel ist es, die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturraum zu sichern und weiterzuentwickeln



# Fördergelder

Bereitgestellt



Niedersächsisches Ministerium  
für Ernährung, Landwirtschaft,  
Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Bewilligt



Amt für regionale  
Landesentwicklung Lüneburg (ArL)

Beratung



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

**Kostenlos !**



dorfgerechte Umsetzung baulicher Maßnahmen und  
**gestalterische Verbesserung des Bestandes**



Fördermitteln sind an Vorgaben und Ziele des  
Dorfentwicklungsprogramms gebunden



kein Anspruch auf Förderung





Förderzeitraum ab 15.09. 2018 – 2023



**SEPTEMBER**

**15**

Antragsstellung zum 15. September  
eines jeden Jahres möglich  
(Posteingangsstempel des ArL)



**KOSTENLOS**

Beratung ist kostenlos





Haupt- und Nebengebäude  
in Massiv-, Putz-, Holz- oder Fachwerkbauweise  
in der Regel bis Baujahr ca. 1955



oder ortsbildprägende Gebäude  
u.U. auch jüngeren Datums



für Landwirtschaftliche Betriebe gelten  
Sonderregelungen





Förderung der Ausgaben für Gewerke (Material und Lohn)

Mindestzuschuss 2500,- €

Mindestinvestition ca. 8333,- €



Bei Eigenleistung nur Förderung

der Ausgaben für Material

(Sonderkonditionen für gemeinnützige Vereine)



Anteilsfinanzierung: **Nicht rückzahlbare Zuwendung**

Ausgaben müssen jedoch vorfinanziert werden,

Erstattung nach Fertigstellung der Maßnahme



# Unterschiedliche Förderbereiche



- |   |  |   |
|---|--|---|
| § | Dorfentwicklung                        |   |
| § | Basisdienstleistungen                  | Antragsstichtag<br>15. September<br>eines jeden Jahres    |
| § | Kleinstunternehmen der Grundversorgung |   |
| § | Ländlicher Tourismus                   |   |
| § | Kulturerbe                             | Antragsstichtag<br>31. Januar<br>31. Mai<br>30. September |

# Förderbereich „Dorfentwicklung“

## Zuwendungsempfänger und -höhe



- **Kommunen (Gemeinden und Gemeindeverbände)**  
Abweichung von der Steuereinnahmekraft:
  - 15 % über Durchschnitt bis zu 43 % ggf. + 10% REK-Bonus
  - Durchschnitt bis zu 53 % ggf. + 10% REK-Bonus
  - 15 % unter Durchschnitt bis zu 63 % ggf. + 10% REK-Bonus
- **Gemeinnützige juristische Personen** bis zu 63 % ggf. + 10 % REK-Bonus
- **jur. Personen öffentlichen Rechts** bis zu 35 % ggf. + 10% REK-Bonus
- **natürliche Personen u. Personengesellschaften;  
juristische Personen des privaten Rechts**  
**„Privatpersonen“**  **bis zu 25% ggf. + 5% REK- Bonus**  
bis zu 30 % ggf. + 5% REK-Bonus  
( für gemeinschaftliche Zwecke)

Ein Grundstück kann mehrere Förderobjekte beinhalten  
Für jedes Objekt kann ein Förderantrag gestellt werden,  
- auch in verschiedenen Jahren



ein Förderobjekt

Erhaltung und Gestaltung  
eines Gebäudes (äußere Hülle)

Erhaltung und Gestaltung  
eines Gebäudes (äußere Hülle)

ein Förderobjekt

Revitalisierung (Innenausbau)

Umnutzung  
Zu Wohnraum

ein Förderobjekt

ein Fö

Schaffung oder Ausbau einer dorfgemäßen  
Gemeinschaftseinrichtung (Dortreff)

Für ein Objekt können ggf. verschiedene Förderinhalte  
(sog. Fördertatbestände) genutzt werden

Förderungsmöglichkeiten für äußere Gebäudehülle,  
z.B. Erneuerung und/oder Sanierung von

Dachabschlüsse,  
Gauben, Erker,  
Schornstein

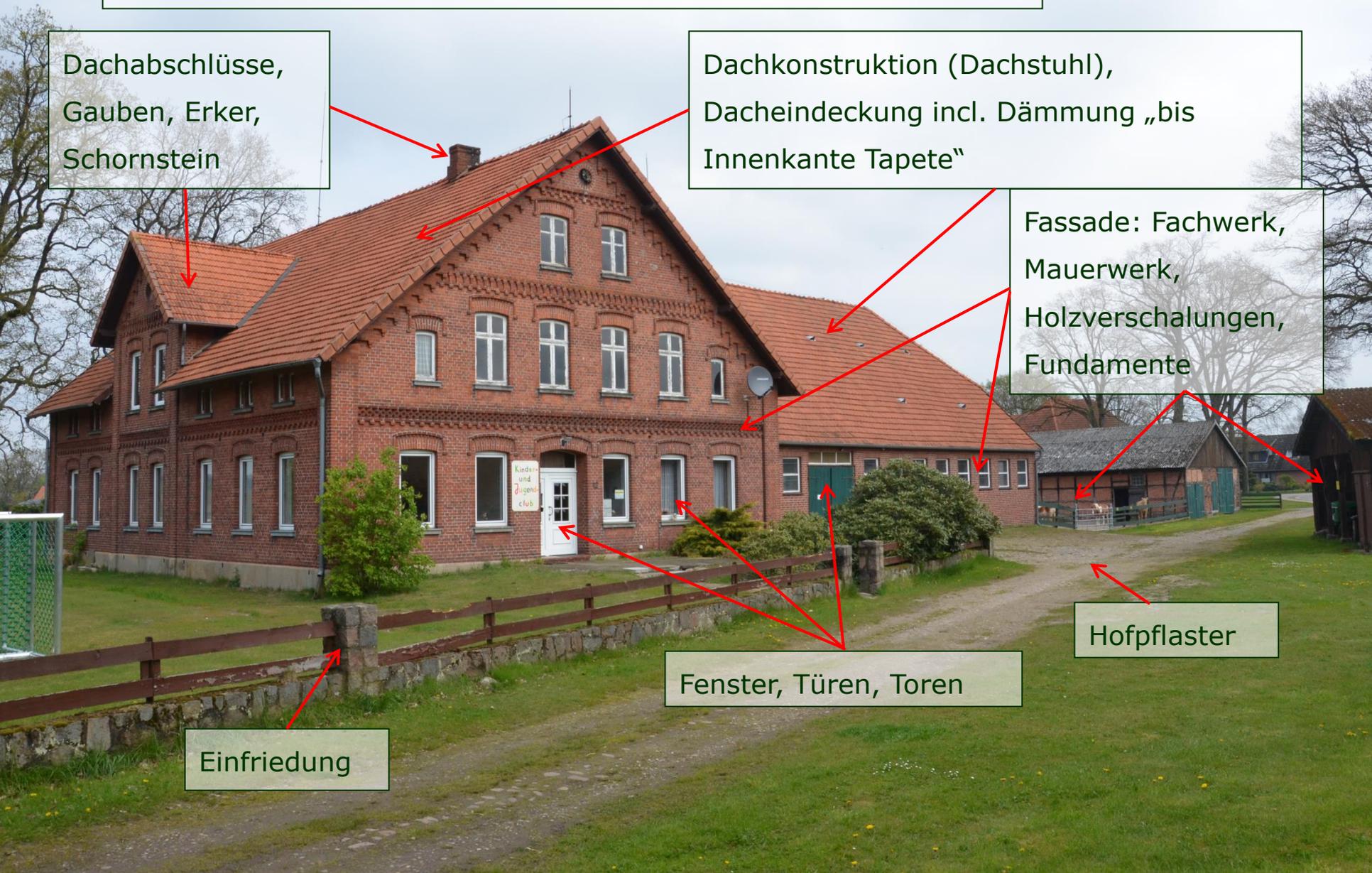
Dachkonstruktion (Dachstuhl),  
Dacheindeckung incl. Dämmung „bis  
Innenkante Tapete“

Fassade: Fachwerk,  
Mauerwerk,  
Holzverschalungen,  
Fundamente

Hofpflaster

Fenster, Türen, Toren

Einfriedung



Fördertatbestand: : Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender oder  
landwirtschaftlicher Gebäude („Hülle“)

Zuschuss : bis max. 30% der Baukosten

Zuschusshöhe : bis max. 50.000,-€

Beispiel: Baukosten 100.000,-€ = 70.000,- € Eigenanteil / Zuschuss 30.000,-€



Fördertatbestand: : Revitalisierung (Innenausbau) ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz

Zuschuss : bis max. 30% der Baukosten

Zuschusshöhe : bis max. 100.000,-€

Beispiel: Baukosten 100.000,-€ = 70.000,- € Eigenanteil / Zuschuss 30.000,-€



Fördertatbestand: : (1) Umnutzung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder  
(2) ortsbildprägender oder landschaftstypischer Gebäude

Zuschuss : bis max 30% der Baukosten

Zuschusshöhe : bis max. 150.000,-€

Beispiel: Baukosten 300.000,-€ = 210.000,- € Eigenanteil / Zuschuss 90.000,-€



Besonderheit: bei Umnutzungen ist auch der Innenausbau (Heizung, Elektrik, Fußböden, Sanitär etc.) förderfähig, keine Außenanlagen

Fördertatbestand: : Schaffung, Erhalt oder Ausbau dorfgemäßer  
Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Begegnungsstätte Dorfgemeinschaft)  
Zuschuss : bis max. 35 % der Baukosten  
Zuschusshöhe : bis max. 200.000,-€  
Beispiel: Baukosten 300.000,-€ = 195.000,- € Eigenanteil / Zuschuss 105.000,-€



Beispiel aus laufender Dorfentwicklung:  
geplanter Umbau eines Rinderboxenlaufstalls zu Dorftreff



Fördertatbestand: : Schaffung, Erhalt oder Ausbau dorfgemäßer  
Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Begegnungsstätte Dorfgemeinschaft)

Zuschuss : bis max. 35 % der Baukosten

Zuschusshöhe : bis max. 200.000,-€

Beispiel: Baukosten 300.000,-€ = 195.000,- € Eigenanteil / Zuschuss 105.000,-€

Fördertatbestand: : Anpassung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens

Zuschuss : bis max. 30 % der Baukosten

Zuschusshöhe : bis max. 50.000,- €

: Auch Außenanlagen (z.B. Hofpflaster) förderfähig

**! Gilt nur für Land- und Forstwirte !**



Beispiel hier: geplante Sanierung Reithalle (neue Dacheindeckung mit Belichtung und Dämmung)



Umsetzung („translozieren) ortsbildprägender Gebäude nach Maßgabe besonderer Gründe zur Innenentwicklung  
Zuschuss max. bis 150.000,-€



Ersatz nichtsanierungsfähiger ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz durch maßstäbliche Neubauten; Zuschuss max. bis 150.000,-€



Abbruch von Bausubstanz nach Maßgabe eines Folgenutzungskonzeptes  
Zuschuss max. bis 50.000,-€



Förderung der Mehrwertsteuer bei Baukosten  
möglich, falls Antragssteller nicht zum  
Vorsteuerabzug berechtigt ist



Max. Förderzuschuss i.d.R. 30%

25%

+ ggf. 5% aus REK



Bonus durch Abgleich mit Zielen aus der Naturparkregion Lüneburger Heide



Bei Umnutzungen u. Revitalisierungen, die der Vermietung  
(Gewinnerzielung) dienen ist eine Bedarfsanalyse und  
Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Antrag beizufügen



Vor Ort Beratung, nächste Termine: 15. und 16. Mai 2018 oder  
In dringenden Fällen nach telefonischer Absprache



Einholen von Kostenvoranschlägen (bis 50.000,- Zuschuss 1 Angebot) oder  
einer Kostenberechnung durch einen Architekten



Antragstellung (Formulare auch online erhältlich) mit Angeboten  
**Antragstichtag jeweils der 15.9. eines jeden Jahres**



Erhalt des **Zuwendungsbescheid** vom ArL über (ggf.) Förderung und  
Förderhöhe im Frühjahr des Folgejahres (ca. März/April 2019)

**!!! Erst nach Erhalt dürfen Aufträge an Firmen erteilt werden u. Material  
bestellt werden**



1. Umsetzung der Maßnahme  
2. Nach Fertigstellung Einreichen des Verwendungsnachweises unter  
Beifügung sämtlicher Rechnungen und Belege



Auszahlung des Förderzuschusses



# Wie werden Anträge gewertet?

---



Alle Förderanträge  
aus 3 Amtsbezirken in einen Topf



Bewertung der Qualität  
einer Maßnahme, sog. „Ranking“:

z.B. Maßnahme trägt zur Verbesserung des Ortsbildes  
oder Beseitigung eines Leerstandes bei, hat Bedeutung  
für die Baukultur, ist ein Beitrag für die Dorfgemeinschaft,  
unterstützt den Klimaschutz u.a.



Je nach Antragsqualität ergeht dann  
-im positiven Fall-  
ein Bewilligungsbescheid

## Gestaltungsziele der Dorfentwicklung

---



Impression: Dachlandschaft mit roten Tonziegeln

# Gestaltungsziele der Dorfentwicklung



Impression: weitgehend ursprünglich erhaltenes Bauernhaus mit ruhiger Dachlandschaft aus roten Tonziegeln, harmonischer Fensteraufteilung, gemauertem Schornstein und Fensterbrüstungen sowie dorftypischer Einfriedung mit Staketenzaun

Erneuerung des Dachstuhls



Erneuerung der Dacheindeckung,  
incl. Dämmung und Innenschale  
„bis Innenseite Tapete“



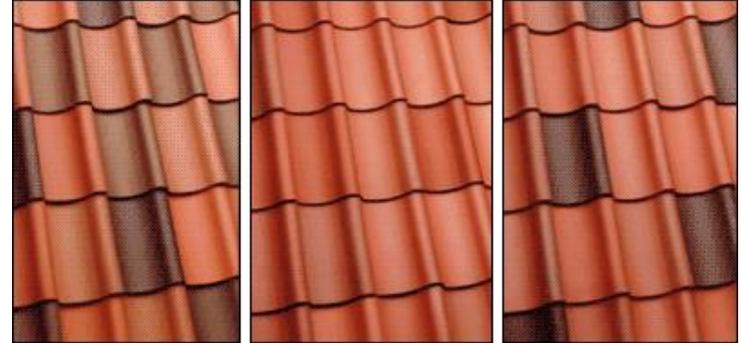
# Eindeckung von Haupt- und Nebengebäuden

---

i.d. R. mit Hohlfalzziegel



Hohlpfanne (z.T. mit Farbspiel)



Reet



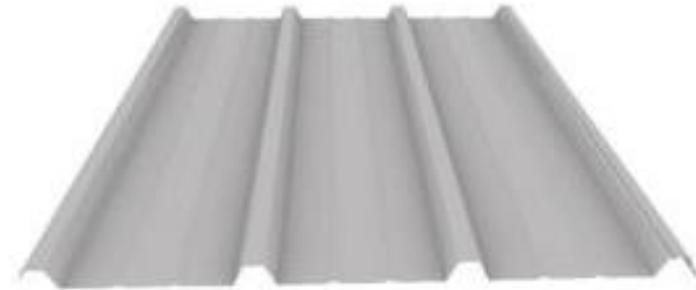
Farbe: rot bis rotbraun

Falls Art und Farbe nicht ursprünglich anders

## Eindeckung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden

---

können Ausnahmen gelten (z.B. Faserzementplatten, gesicktes Stahlblech u.a.)



---

Glänzende Lasuren und  
engobierte Tonpfannen sind auf Haupt- u.  
Nebendächern nicht zulässig



Erneuerung der Dachabschlüsse



Erneuerung von Giebelschmuck



# Photovoltaik- oder Solaranlagen



Einbau wird begrüßt, aber nicht gefördert

## Asbesthaltige Dacheindeckung



Abbau und Entsorgung förderfähig, wenn gem. TRGS 519

**Nicht zulässig**

im Rahmen von Dorfentwicklung:

Ortgangziegel

Faserzementwinkel

Plastikwinkel



# Schornsteine und Dachrinnen

---

Schornsteinköpfe sind neu aufzumauern

Stülpköpfe / Verschieferung des

Schornsteinkopfes ist nicht gestattet



Erneuerung von Dachrinnen



# Uhlenlöcher



Niederdeutsch:  
„Ulenlock“

Nach Möglichkeit zum  
Schutz der Tiere  
erhalten oder wieder  
herstellen

(förderfähig u. im  
Rahmen von  
Dorfentwicklung gern  
gesehen)



# Gauben

---

i.d.R. als Schlepp- oder Satteldachgauben

Verschalung mit Holzdeckleisten

Gaubenfenster aus heimischem Holz,  
Tropenholz und Kunststoff sind nicht  
förderfähig

Gaubenfenster mit glasteilenden Sprossen

---



oder als Fledermausgauben





# Dachflächenfenster

---

Vorhandene Dachflächenfenster haben Bestandsschutz.

Der Austausch ist gestattet, aber nicht förderfähig.

Zusätzliche Dachflächenfenster nur in Ausnahmefällen erlaubt



Förderfähig sind nur 4-9 pfannige, eiserne Dachausstiegsfenster



Erneuerung / Ausbesserung  
von Türen und Toren  
i.d.R. aus Holz



Erneuerung / Ausbesserung  
von Fenstern  
i.d.R. Holzfenster, kein Kunststoff



## Positives Beispiel einer gelungenen Fenstersanierung



Schönes Wohnwirtschaftsgebäude

Harmonischer ruhiger Gesamteindruck  
durch symmetrische Aufteilung  
Stehende Fensterformate  
Segmentbögen der Fassade auch im  
Rahmenholz und Glas nachgeformt  
Freundliche, einladende Farbgebung  
Obere Fenster kleinformatiger



Verschiedene Fenstergrößen und Formate können Gebäudefassaden unruhig und wenig harmonisch wirken lassen

## Beispielhaft: ...aus Sicht von Dorfentwicklung positive Gebäudesanierungen



Dacheindeckungen mit dorftypischen roten Tonziegeln, gelungene Fenstergestaltung und harmonische Fassadengliederung mit besonderen Mauerwerksverzierungen und aufwendigem Giebelschmuck, dorfgerechte Staketenzauneinfriedungen und Heckenpflanzungen

# Fotomontage zur Verdeutlichung der Wirkung von dunklen Fenster und Dächern



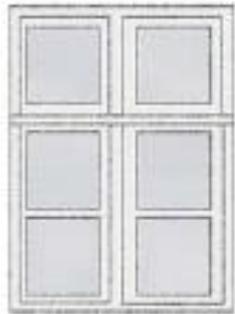
Fotomontage

# Fenster

## Beispiele zeitgemäßer Fensterteilungen



um 1800



um 1800



um 1900



um 1900



um 1910



um 1930



um 1960

Diese Fensterformate werden im Rahmen der Dorfentwicklung nicht gefördert



um 1960 bis um 1980



heute

# Fenster

---



Fördermöglichkeiten:

Nur Holzfenster aus heimischen Hölzern,  
keine Kunststofffenster

möglichst stehende Fensterformate  
(Rechtecke)

oder zumindest quadratische Proportionen

Soweit technisch sinnvoll zweiflügelig

Aufnehmen vorhandener Segmentbögen  
in Fensterrahmenholz



# Wirkung von Fenster- und Türfarben

---

Tür (meist dunklerer Anstrich) „zieht den (Blick des ) Besucher(s) in das Haus“

Fenster (meist hell, weiß) „Augen des Hauses“



# Wirkung von Fenster- und Türfarben

---

Tür (meist dunklerer Anstrich) „zieht den (Blick des ) Besucher(s) in das Haus“

Fenster (meist hell, weiß) „Augen des Hauses“



# Türen

---

Türen in historischer Bausubstanz, oft mit aufgesetzter doppelter Mittelleiste



## Nebeneingangstüren

---

Zumeist einflügelig, im Verhältnis zur Haupteingangstür eher schlicht und gestalterisch untergeordnet, oberes Drittel oftmals verglast



# Eingangsüberdachungen

---





# Fassaden

---

Fassaden können durch Vorsprünge oder Ziermauerwerk und die Ausbildung oder den Erhalt von Segmentbögen interessant und einladend gegliedert werden



## Fachwerkerneuerung und Restauration



## Fassadenarbeiten an Putz- und Mauerwerk



Rückbau von baulichen  
dorfuntypischen „Mißständen“  
(Verkleidungen, Glasbausteinen,  
vermauerte Grot Dör etc.)





Erneuerung von Lehmputzwänden

# Fassaden

---

Bretterschalungen wurden zumeist nur an rückseitigen Giebeln von Nebengebäuden oder nur im oberen Giebeldreieck der Hauptgebäude verwendet



# Einfriedungen

---

z.B. als Ziermauerwerk oder aus behauenen Natursteinen



# Einfriedungen

---

Der klassische Zaun in alten Dörfern ist der Staketenzaun aus Holz

typische Staketenzaunmaße :

Lattenquerschnitt: rechteckig 3/5 cm,  
Lattenabstand: 5 cm (+/- 5 mm)

Zaunhöhe: bis ca. 1,10 m,  
Material: Holzarten wie Eiche,  
Lärche, Kiefer, Erle.

Einfriedungen nur an der  
Straßenseite förderfähig



Geschwungene Höhenabschnitte oder  
runde Profilierungen werden nicht gefördert



# Einfriedungen

---

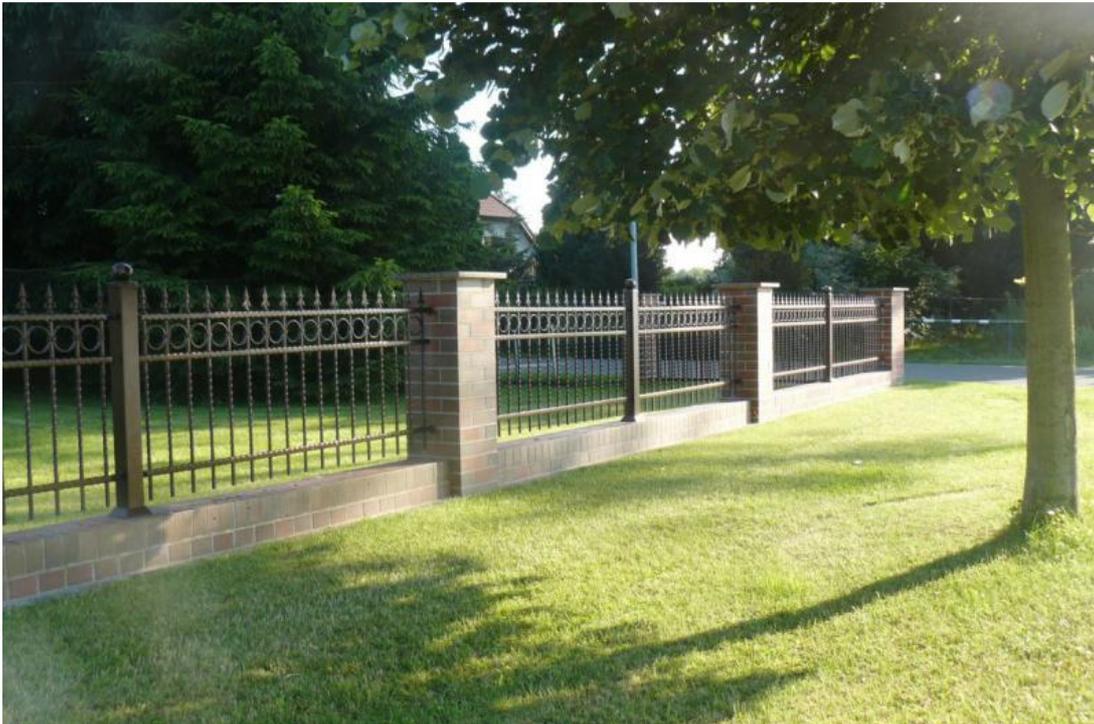
z.B. als Staketenzaun mit zwischengesetzten, profilierten Pfosten oder auch mit gemauerten Torpfeilern



# Einfriedungen

---

Ebenfalls förderfähig sind schmiedeeiserne Zäune mit und ohne Sockelmauerwerk



## Beispiel Umnutzung Wohnhaus

---

Wohnhaus mit angrenzender Schmiede  
Vorher / Nachher



Heutige Nutzung:  
Dorfgemeinschaftshaus mit Gemeindebüro und Erlebnisschmiede

# Beispiel Umnutzung einer ehemaligen Wagenremise zu Ferienwohnung



# Beispiel Umnutzung von ehemaligen Scheunen zu Wohnzwecken

---



# Beispiel Umnutzung einer Scheune/Remise zu Wohnraum

---



## Beispiel Umnutzung Wirtschaftsteil zu Wohnraum

---



# Unterschiedliche Förderbereiche



§ Dorfentwicklung

§ Basisdienstleistungen\*

§ Kleinstunternehmen der Grundversorgung\*

§ Ländlicher Tourismus\*

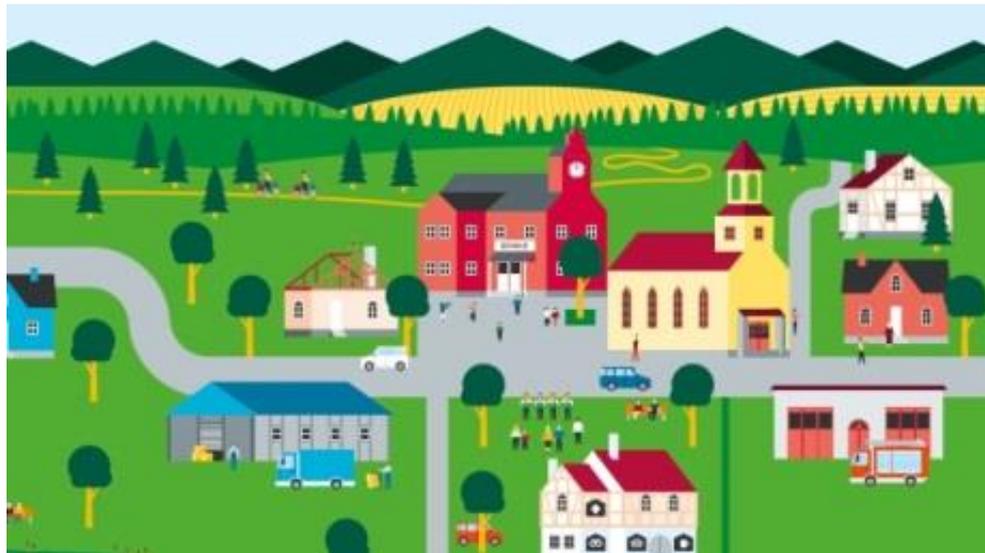
Antragsstichtag  
15. September  
eines jeden Jahres

§ Kulturerbe\*

\* Förderung auch möglich in Dörfern, die nicht in einem Dorfentwicklungsprogramm sind

Antragsstichtag  
31. Januar  
31. Mai  
30. September

„Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen sowie des unregelmäßigen, aber dringlich vor Ort zu erbringenden oder lebensnotwendigen Bedarfs“





z.B. Bäckerei, Schlachtereier etc.



z.B. mobile Fußpflege, Masseur



z.B. Zimmerei, Dachdeckerei



z.B. Frisör, Post, Bank (auch mobiler Art)



# Kleinstunternehmen der Grundversorgung

---

- Investition in die Errichtung neuer Unternehmen (Bausubstanz/Maschinen)
- Investition in die Erweiterung vorhandener Unternehmen (Bausubstanz/Maschinen)
- Keine Ersatzbeschaffung („kaputte Maschinen“)
- auch Umnutzung ungenutzter Bausubstanz
- Dienstleistungen zur Mobilität (Carsharing, Mitfahrzentrale etc.)
- Innenausbau förderfähig (jedoch kein Wohnraum)
- Keine Förderung der Mehrwertsteuer
- **Keine Förderung für Franchiseunternehmen, Landwirte, Apotheker, Ärzte, Psychotherapeuten**



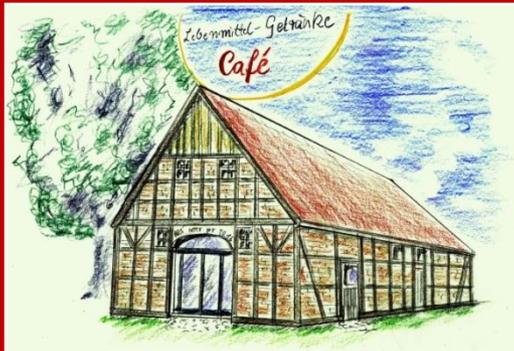
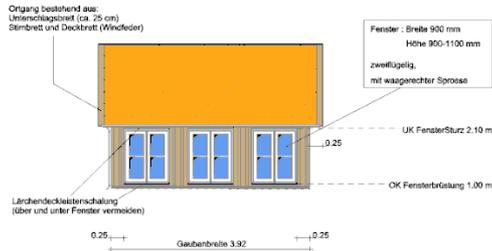
# Kleinstunternehmen der Grundversorgung

---

- § Quasi Unternehmerförderung, aber mit regionalem Schwerpunkt/ Bezug
- § Bis 10 Mitarbeiter und jährlicher Umsatz kleiner 2 Mio. Euro
- § Zuschuss: 35% ggf. + 10%; mind. 10.000 €; max. 200.000 €
- § Bedarf für Einrichtung ist festzustellen (keine Konkurrenzen schaffen)
- § Machbarkeitsstudie/Bedarfsanalyse wird vom ArL geprüft



## BEISPIEL: GAUBE MIT 3 FENSTERN



Die Beratungsleistung ist im Rahmen der Dorfentwicklung für private Antragsteller kostenlos

Hilfe beim Erarbeiten von Lösungsansätzen (z.B. skizzenhafte Gestaltungsentwürfe) und der Antragsstellung

**Beratung:**

Ines Harms / Andrea Griewaldt

ArL Lüneburg

Adolph-Kolping-Straße 12

21337 Lüneburg

Tel.: 04131 8545-202

Fax: 04131 8545-222

[ines.harms@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:ines.harms@arl-ig.niedersachsen.de)

[andrea.griewaldt@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:andrea.griewaldt@arl-ig.niedersachsen.de)

[www.arl-ig.niedersachsen.de](http://www.arl-ig.niedersachsen.de)

oder::



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Homepage Ministerium für Landwirtschaft: <https://www.ml.niedersachsen.de>

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,  
Landwirtschaft und Verbraucherschutz



Niedersachsen. Klar.



Aktuelles ▼

Themen ▼

Ministerium ▼

Service ▼

STARTSEITE ▶ THEMEN ▶ ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMS ▶ ZILE - ZUWENDUNGEN ZUR INTEGRIERTEN LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG

Hinweise /LINK zu Dorfentwicklung

[https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung\\_laendlichen\\_raums/zile\\_zuwendungen\\_zur\\_integrierten\\_laendlichen\\_entwicklung/dorferneuerung-4721.html](https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung_laendlichen_raums/zile_zuwendungen_zur_integrierten_laendlichen_entwicklung/dorferneuerung-4721.html)

Hinweise /LINK zu Förderanträgen Dorfentwicklung

[https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung\\_laendlichen\\_raums/zile\\_zuwendungen\\_zur\\_integrierten\\_laendlichen\\_entwicklung/richtlinien-ueber-die-gewaehrung-von-zuwendungen-zur-integrierten-laendlichen-entwicklung---zile---136333.html](https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung_laendlichen_raums/zile_zuwendungen_zur_integrierten_laendlichen_entwicklung/richtlinien-ueber-die-gewaehrung-von-zuwendungen-zur-integrierten-laendlichen-entwicklung---zile---136333.html)

Hinweise /LINK zu Kleinstunternehmen der Grundversorgung

[https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung\\_laendlichen\\_raums/zile\\_zuwendungen\\_zur\\_integrierten\\_laendlichen\\_entwicklung/kleinstunternehmen-der-gundversorgung-149374.html](https://www.ml.niedersachsen.de/themen/entwicklung_laendlichen_raums/zile_zuwendungen_zur_integrierten_laendlichen_entwicklung/kleinstunternehmen-der-gundversorgung-149374.html)

# Ausblick

## Nächste Arbeitskreissitzungen

### Unterarbeitskreis Westergellersen

Thema Siedlungsentwicklung (Teil 2)  
und Infrastruktur

Mo., 12.03.2018 19.00 Uhr  
in der Lehmschüun Westergellersen



### Gesamtarbeitskreis Gellersen

Thema: Klimaschutz und  
Klimafolgenanpassung

Do., 12.04.2018 19.00 Uhr  
Grundschule Kirchgellersen

