

*Betreff:***Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel"  
Richtlinien über die Förderung von Modernisierungs- und  
Instandsetzungsmaßnahmen und von Maßnahmen zur  
Wohnumfeldverbesserung nach Städtebauförderungsrecht***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

06.05.2019

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)

*Sitzungstermin*

05.06.2019

*Status*

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

12.06.2019

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

18.06.2019

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

25.06.2019

Ö

**Beschluss:**

„Die dieser Vorlage anliegende Förderrichtlinie für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ wird hiermit beschlossen. Nach ihrer Maßgabe wird die Gewährung von Zuwendungen (Förderung durch Zuschüsse nach Städtebauförderungsrecht) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ künftig durchgeführt.“

**Sachverhalt:**

Mit Beschluss des Rates vom 6. Dezember 2016 (Drucksache Nr. 16-02231) wurde das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ als Stadterneuerungsgebiet beschlossen. In diesem Fördergebiet wird die Stadt im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel aus der Programmkomponente „Soziale Stadt“ vor allem Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) an privaten Gebäuden und Freiflächen und weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung des Gebietes durch Zuwendung fördern. Die geförderten Maßnahmen müssen den Zielen der städtebaulichen Aufwertung, der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung, der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnumfeldverbesserung und der Stadtbildpflege im Sinne der im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) beschriebenen Ziele und den jeweils entsprechenden Maßnahmen und Projekten entsprechen.

Weiterhin sollen insbesondere durch Förderung kleinteiliger, privater Maßnahmen Anreize für private Folgeinvestitionen geschaffen werden. Die Förderung von den o. g. Maßnahmen wird im Rahmen von jeweils abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag oder sonstige Förderungsvereinbarung) mit der Eigentümerin/dem Eigentümer durchgeführt. Sofern die von der Stadt festzustellenden förderungsfähigen Kosten direkt gefördert werden sollen (Zuwendung in Form eines Zuschusses), geschieht dies in Form einer Pauschalförderung.

Die wesentlichen Verpflichtungen des Bauherren bestehen in einer mit der Stadt inhaltlich abgestimmten, zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahme, im nachhaltigen Objekterhalt sowie in der Mitwirkung bei dem Sozialplan der Stadt für sanierungsbetroffene Mieterinnen und Mieter und Betriebe und letztlich in der Einhaltung einer Mietpreisbindung nach Modernisierung von Wohnraum.

Der Richtlinienentwurf fußt im Wesentlichen auf in den bisherigen Sanierungs- und Fördergebieten langjährig gewonnenen Erfahrungen in der Städtebauförderung. Die besonderen Erfordernisse der Förderkomponente „Soziale Stadt“ liegen vor allem in einem integrativen Vorgehen bei der städtebaulichen Sanierung und in der Verbesserung der sozialen Situation des Quartiers.

Aus diesem Grunde werden Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung stärker akzentuiert. Das für zunächst zehn Jahre veranschlagte Volumen an Städtebauförderungsmitteln liegt bei rd. 15 Mio. Euro bei einer Fläche des Fördergebietes von rd. 56,7 Hektar.

Die Umsetzung der Förderrichtlinien für das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ erfolgt weitestgehend durch den beauftragten Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH (Bremen).

Für die weiteren Einzelheiten wird auf den Text des Richtlinienentwurfs verwiesen (Anlage 1).

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Richtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“

Anlage 2: Geltungsbereich

## **Förderungsrichtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“**

**für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes**

### **Präambel**

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Städtebaufördermitteln zu bezuschussen.

Grundlage bilden die Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung.

Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrages – KEB (Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung) ergeben.

Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmodernisierung (z. B.: Dach, Fenster, Fassade) ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungskosten mit der KEB-Berechnung nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

### **§ 1 Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und des Wohnumfeldes**

1. Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“, auf Antrag des Eigentümers die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (einschließlich der energetischen Erneuerung) sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach Maßgabe des § 164 a BauGB und gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF).

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen und soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.

2. Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien in der jeweils geltenden Fassung.
3. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).

### **§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen**

1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB, zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Dies sind im Wesentlichen:

a) Sanierung der Außenhülle:

Fassade: Gestalterische Aufwertung der Außenfassaden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenkonzepte (Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Wärmedämmung)  
Dach: Dacheindeckungen, Wärmedämmung  
Fenster: Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)

b) Wohnungsmodernisierung:

Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, Wohnungszusammenlegung, Komplettmodernisierung einschl. Heizung, Baumaßnahmen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen

c) Wohnumfeldmaßnahmen:

z. B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Terrassen- bzw. Mietergärten, Herstellung von Barrierefreiheit, Einfriedungen, Begrünung und soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern

2. Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Stadt die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Fachmanns und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsuntersuchung fordern. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.
3. Von einer Förderung ausgeschlossen sind u. a. Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u. ä. ausgeübt werden, Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen, Krankenhäuser sowie städtische Einrichtungen in denen Verwaltungstätigkeiten ausgeübt werden.

Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

### **§ 3 Förderungsgrundsätze**

1. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
2. Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.
3. Auf Grundlage der Städtebauförderrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der förderfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei einer Pauschalförderung gemäß § 3 Satz 4 wird dieser Abzug nicht vorgenommen
4. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R-StBauF des Landes Niedersachsen. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich im Rahmen einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierung), erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.

Der Fördersatz beträgt im Regelfall für

Hochbau (Farbanstriche im Rahmen einer Modernisierung/Sanierung, Überdachung, Türen):	15 %
Außenanlagen (Rampen, Terrassen, Stellplatzflächen):	40 %
Freianlagen (Wege, Grünflächen vor den Gebäuden):	50 %

In Ausnahmefällen können höhere Fördersätze als die o. g. gewährt werden, wenn die Maßnahmen der Erreichung der Ziele der Sanierung in besonderem Maße dienen oder eine hohe Unrentierlichkeit vorliegt.

5. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel (insbesondere die der niedersächsischen Wohnungsbauförderung) sind vorrangig einzusetzen.
6. Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert.
7. Für Wohneinheiten, die gemäß dieser Richtlinie modernisiert werden und für die zusätzliche städtische Fördergelder gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen bewilligt werden, kann darüber hinaus auf Antrag ein Zuschlag in Höhe von 5.000 € pro Wohneinheit genehmigt werden.

#### **§ 4 Förderrechtliche Abwicklung**

1. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Braunschweig.
2. Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Braunschweig, Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Stelle Stadterneuerung. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Braunschweig behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
3. Im Falle eines Modernisierungsgutachtens ist dieses Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Braunschweig und eine Anpassung des Vertrages.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden, sofern die Stadt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.
5. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.
6. Eigenleistungen des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt berücksichtigt werden.
7. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.
8. Bei einer Bezuschussung über 30.000 € ist zusätzlich eine dingliche Sicherung des Zuschussbetrages nebst 17 % Zinsen durch brieflose Grundschuld für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahmen zu vereinbaren.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.

Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.

#### Anlage

Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.  
Leuer  
Stadtbaurat



----- Gebietsabgrenzung

Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>  
 1) © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

2) © LGLN Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen, Hannover

Stadt  Braunschweig

Fachbereich Stadtplanung  
& Umweltschutz  
Stelle Stadterneuerung  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

Maßstab: ohne

Plan-Nr.:

gesehen:

Datum:

gezeichnet: 04.10.2016 / SP4  
bearbeitet: 04.10.2016 / SP4

Projekt: Fördergebiet "Soziale Stadt - Weststadt-Donauviertel"

Plan: Geltungsbereich

