

*Betreff:*

**Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen  
Baulückenschließungen**

*Organisationseinheit:*  
Dezernat III  
0600 Baureferat

*Datum:*  
14.06.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

**Beschluss:**

Die als Anlage 1 beigefügte Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen wird beschlossen.

**1. Beschlusskompetenz:**

Da der Rat die derzeit noch geltende Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen vom 15. Juli 2005 beschlossen hat, obliegt die Beschlussfassung über Änderungen und Neufassungen der Richtlinie ebenfalls dem Rat. Im Falle der Zustimmung zu dieser Vorlage tritt die Richtlinie vom 15. Juli 2015 zeitgleich außer Kraft.

**2. Hintergrund**

Im Jahr 1998 ist die Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen erstmals in Kraft getreten und im Jahr 2005 modifiziert worden. Auf Basis dieser Richtlinie wurde im Oktober 2011 letztmalig ein Zuschuss zur Schließung der innerstädtischen Baulücke "Schloss-Carree" bewilligt. Aufgrund weiterhin bestehender kriegsbedingter Baulücken insbesondere im Innenstadtbereich, deren Schließung für eine gestalterische Verbesserung des Stadtbilds wünschenswert wäre, wurde verwaltungsseitig eine Überarbeitung der Richtlinie angeregt. Die Gremien wurden darüber im Februar 2022 mit der Mitteilung außerhalb von Sitzungen 21-17087

(<https://ratsinfo.braunschweig.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1022189>) informiert, in der auch die Neufassung der Richtlinie avisiert wurde.

Die Fördermöglichkeiten sollen einen finanziellen Anreiz für die Grundstückseigentümer\*innen darstellen, die Baulücken zu schließen und eine gestalterische Aufwertung des Grundstücks und des Stadtbildes zu erzielen.

**3. Vorhandene kriegsbedingte Baulücken**

Die Richtlinie findet insbesondere für die nachfolgend benannten Baulücken im Bereich der Innenstadt Anwendung:

- Bohlweg 3
- Bohlweg 15
- Kattreppeln 2-5
- Kattreppeln 12
- Kattreppeln 14
- Ruhfäutchenplatz 2
- Sack 21-23
- Vor der Burg 14

Darüber hinaus findet die Richtlinie Anwendung für weitere kriegsbedingte Baulücken im Bereich der durch die Okerumflut räumlich begrenzten Innenstadt.

#### **4. Art und Höhe der Förderung**

Nach dieser Richtlinie können sowohl die Bauplanung als auch die bauliche Umsetzung gefördert werden.

##### **4.1. Bauplanungskosten**

Die Bauplanung kann bis zu einer Höhe von max. 50 % der tatsächlichen Bauplanungskosten gefördert werden. Die Bauplanung ist von einem qualifizierten Planungsbüro zu erstellen.

##### **4.2 Baukosten**

Die Richtlinie ermöglicht darüber hinaus auch die Förderung der investiven Baukosten im Rahmen zur Verfügung stehender Haushaltsmittel.

#### **4. Finanzielle Auswirkung**

Der Rat hat unter der Projektmaßnahme 4S.000030 Förderung von Baulücken im Investitionsprogramm 50.000 Euro in den Haushalt 2022 für die Förderung der von Planungskosten eingestellt. Im Jahr 2023 sind weitere Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 EUR vorgesehen, um in einem nächsten Schritt ggf. auch die bauliche Umsetzung der Projekte finanziell unterstützen zu können.

Mit der Entscheidung über die Vergabe der einzelnen Fördersummen wird gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in Verbindung mit § 6 Nr. 1 b) Hauptsatzung der Stadt Braunschweig der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung befasst.

#### **5. Kontakt zu den Eigentümer\*innen der Grundstücke**

Wie bereits in der o. g. Mitteilung angekündigt, hat die Verwaltung die in der Richtlinie genannten Eigentümer\*innen der Baulückengrundstücke angeschrieben, um die Bereitschaft zu Planungsüberlegungen hinsichtlich der Baulückenschließung abzufragen.

Erste Informationsgespräche sind bereits erfolgt bzw. terminiert. Über die weiteren Entwicklungen wird die Verwaltung berichten.

Leuer

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen

Anlage 2: Anlage 1 der Richtlinie - Stadtplan Baulücken

Anlage 3: Anlage 2 der Richtlinie - Stadtplanausschnitt Innenstadt

# Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen

## Präambel

In der Innenstadt gibt es bis heute kriegsbedingte Baulücken, deren Schließung städtebaulich und stadtgestalterisch von hoher Bedeutung für das Stadtbild Innenstadt wäre. Nach Maßgabe dieser Richtlinie, nach Maßgabe des Haushaltsplanes und im Rahmen der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltssmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils gültigen Fassung können für dieses Ziel Zuschüsse gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht.

## 1. Förderziel

Ziel dieser Zuschussrichtlinie ist die Beseitigung städtebaulicher und stadtgestalterischer Missstände durch finanzielle Hilfen für die Planung und Bebauung der unten definierten innerstädtischen kriegsbedingten Baulücken. Durch die geförderten Vorhaben soll die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als Standort für Wohnungen, Dienstleistungen und den Handel gestärkt werden. Die Intensivierung der Innenstadtnutzung soll vorhandene Infrastrukturen stärker auslasten und zum Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ beitragen. Die unten definierten vorhandenen Baulücken stellen ein Potenzial für zusätzliche Nutzflächen in den oberen Geschossen dar.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

**2.1** Die Richtlinie findet insbesondere Anwendung für die nachfolgend benannten und in Anlage 1 aufgeführten Baulücken im Innenstadtbereich:

- Bohlweg 3
- Bohlweg 15
- Kattreppeln 2-5
- Kattreppeln 12
- Kattreppeln 14
- Ruhfäutchenplatz 2
- Sack 21-23
- Vor der Burg 14

Die benannten Baulücken sind die im Innenstadtbereich markantesten Baulücken und weisen daher aus stadtgestalterischer Hinsicht den größten Handlungsbedarf aus.

**2.2** Darüber hinaus findet die Richtlinie Anwendung für weitere kriegsbedingte Baulücken im Bereich der durch die Okerumflut räumlich begrenzten Innenstadt (s. Anlage 2), die dem Förderziel entsprechen. Als Baulücken gelten die nach 1945 lediglich ein- oder zweigeschossig bebauten Grundstücke zwischen einer geschlossenen historischen oder am historischen Vorbild orientierten Bebauung.

## 3. Antragsberechtigte

**3.1** Antragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die Eigentümerinnen/Eigentümer der unter Nr. 2 benannten Grundstücke sind.

**3.2** Die/Der Antragsberechtigte muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. Es ist sowohl für die Bauplanung

als auch Durchführung der Baumaßnahme die Beauftragung anerkannter qualifizierter Ingenieur-/Architekturbüros erforderlich.

#### **4. Art und Höhe der Förderung**

##### **4.1 Planungskosten**

Die Stadt fördert auf Grundlage dieser Richtlinie die Kosten der Bauplanung bis zu einer Höhe von maximal 50 % der tatsächlichen Planungskosten. Die Bauplanung ist von einem qualifizierten Planungsbüro zu erstellen.

##### **4.2 Baukosten**

Die Stadt fördert auf Grundlage dieser Richtlinie ferner die investiven Baukosten zur Schließung von innerstädtischen Baulücken im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Förderung erfolgt durch Einzelfallentscheidung. Bauvorhaben nach Nr. 2.1 sowie mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Gefördert werden ausschließlich Nutzungen oberhalb des ersten Obergeschosses.

##### **4.3 Finanzierungsart**

Es handelt sich um eine pauschalisierte Projektförderung in Form einer Festbetragsfinanzierung aus den für diesen Zweck bereitgestellten Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig.

#### **5. Fördervoraussetzungen**

##### **5.1 Allgemeine Voraussetzungen**

Das Vorhaben muss bauplanungsrechtlich zulässig oder zulassungsfähig sein und den bauordnungs- und planungsrechtlichen und sonstigen baurechtlichen Regelungen entsprechen.

Es muss insbesondere hinsichtlich seiner Fassade und der Dachausbildung, den Dimensionen, des Anteils offener zu geschlossener Flächen, der Formate von Öffnungen, der verwendeten Materialien und Farben mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt sein.

Die Stadt kann insbesondere bei Vorhaben, die Wohnungen umfassen, Anforderungen an die Berücksichtigung von Begrünung und an die Gestaltung auch der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Grundstücksteile stellen.

##### **5.2. Besondere Voraussetzungen**

Vorhaben, mit denen kriegsbedingte Baulücken nach Nr. 2.2 geschlossen werden, können gefördert werden, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Es handelt sich um Baulücken an Stellen, die aus Sicht der Stadt eine besondere stadtgestalterische Bedeutung aufweisen, oder
- b) Es handelt sich um Baulücken, deren Bebauung zur Schließung bzw. Wiederherstellung von historisch überlieferten Platzfiguren beiträgt, oder
- c) Es handelt sich um eine stadtgestalterisch bedeutsame Ecksituation, die eines optischen Abschlusses oder einer besonderen Betonung bedarf, oder

- d) Durch die Baulückenschließung soll die Raumgestaltung gestärkt oder komplettiert werden, insbesondere in Straßenräumen, oder
- e) Durch die Baulückenschließung soll ein räumlicher Abschluss oder eine räumliche Begrenzung benachbarter öffentlicher Flächen, Plätze, Grünflächen, etc. erreicht werden, oder
- f) Durch die Baulückenschließung soll eine Störung in der Abfolge benachbarter Fassaden beseitigt werden.

## **6. Ausübung der Förderentscheidung**

Die Bewilligung erfolgt als freiwillige Leistung der Stadt im Rahmen der ggf. vorzusehenden bzw. für diesen Zweck noch bereitstehenden Haushaltssmittel.

Bei der Förderung steht der Stadt ein Ermessen zu, insbesondere bezüglich der Höhe der Förderung.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

## **7. Antrag**

**7.1** Zuschüsse zu Nr. 4.2 werden nur gewährt, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein schriftlicher Antrag bei der Stadt Braunschweig gestellt und von der Stadt ein Zuwendungsbescheid erteilt wurde. Der Bewilligungszeitraum umfasst 3 Jahre, in dem das Bauvorhaben begonnen sein muss. In begründeten Fällen kann die Frist auf schriftlichen Antrag verlängert werden.

**7.2** Anträge für Zuschüsse im Sinne von Nr. 4.1 werden gewährt, wenn die Planungsunterlagen sich auf förderfähige Vorhaben gemäß Nr. 5 beziehen. Dem Antrag ist ein verbindlicher Kostenvoranschlag beizufügen, den ein qualifiziertes Planungsbüro erstellt hat.

**7.3** Dem Antrag sind ein Lageplan mindestens im Maßstab 1 : 500 sowie mindestens eine Ansichtszeichnung beizufügen. Die Stadt kann verlangen, dass Fotomontagen, Modelle, Computersimulationen oder vergleichbare ergänzende Darstellungen beigebracht werden.

## **8. Bewilligungs- und Auszahlungsverfahren**

**8.1** Die Bewilligung erfolgt durch Förderbescheid. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Zuwendungen und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides sowie Rückforderungen gewährter Zuwendungen gelten die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltssmitteln der Stadt Braunschweig, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichendes geregelt ist. Insbesondere dürfen danach Zuwendungen zur Projektförderung nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Vorhabensbeginn. Bei einem vorzeitigem Vorhabensbeginn ist eine schriftliche Anzeige

gegenüber der Stadt erforderlich. Mit der Anzeige des vorzeitigen Vorhabensbeginns wird kein Anspruch auf eine spätere Zuwendung begründet.

**8.2** Die Förderung zu Nr. 4.1 wird nach Einreichung der Planungsunterlagen sowie der Schlussrechnung des Planungsbüros ausgezahlt. Fallen die tatsächlichen Planungskosten geringer aus, als der zur Bescheiderstellung zugrunde gelegte Kostenvoranschlag, erfolgt eine Anpassung der Förderhöhe.

**8.3** Die Förderung zu Nr. 4.2 wird mit Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes und baurechtlicher Abnahme gewährt.

## **9. Rückforderungen**

Die Stadt behält sich vor, Zuschüsse nebst Zinsen zurückzufordern, wenn diese nicht für das Bauvorhaben in der beantragten Form verwendet wurden oder wenn das Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraumes von weniger als zehn Jahren abgerissen oder so verändert wird, dass es den Zielsetzungen dieser Zuschussrichtlinie nicht mehr entspricht.

## **10. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit dem Datum des Beschlusses des Rates der Stadt Braunschweig in Kraft. Mit gleichem Tag tritt die Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen vom 15. Juli 2005 außer Kraft.

Bestandteil der Richtlinie:

Anlage 1

Anlage 2



