

*Betreff:***Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel"****Überarbeitung der Förderrichtlinie für das Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel"***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

01.11.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	15.11.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	05.12.2023	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2023	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2023	Ö

Beschluss:

„Die neue 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. Die bisherige Richtlinie tritt damit außer Kraft.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz:**

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG.

Hintergrund:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2019 die Vorlage DS 19-10550 „Richtlinien über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung nach Städtebauförderungsrecht“ beraten und einstimmig beschlossen.

Anlässlich der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie durch das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung ist eine Anpassung der kommunalen Modernisierungsrichtlinie notwendig, da sich grundlegende Regelungen geändert haben. Die Gemeinden sind rechtlich verpflichtet, bis spätestens 1. Januar 2024 ihre kommunalen Richtlinien anzupassen.

Die Anpassung der Förderrichtlinie wirkt sich auf die zukünftige Berechnung der Fördersumme von privaten Gebäuden und Freiflächen aus (§ 4). Die alte Förderrichtlinie sah neben der Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (KEB) im Regelfall eine pauschale Förderung mit nachstehenden Förderquoten vor. Eine maximale Förderhöhe gab es nicht.

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

In der neuen Förderrichtlinie wird die pauschale Förderung vereinheitlicht und eine maximale Förderquote von 30 % sowie eine maximale Förderhöhe i. H. v. 30.000 Euro pro Gebäude festgelegt. Außenanlagen (z. B. Spielplätze) die dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, können in Einzelfällen mit bis zu 100% gefördert werden.

Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßensanierungen, Aufwertung Grünflächen, Erneuerung Spielplätze) die von den städtischen Fachstellen begleitet und umgesetzt werden, sind von den Änderungen nicht betroffen. Der Geltungsbereich dieser Förderrichtlinie ist auf das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ räumlich und zeitlich beschränkt.

Im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ fördert die Stadt Braunschweig im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel aus der Programmkomponente „Soziale Stadt“ - jetzt „Sozialer Zusammenhalt“ - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) an privaten Gebäuden und Freiflächen und weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung des Gebietes.

Die geförderten Maßnahmen müssen den Zielen der städtebaulichen Aufwertung, der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung, der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wohnumfeldverbesserung sowie der Stadtbildpflege im Sinne der im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) beschriebenen Ziele und den jeweils entsprechenden Maßnahmen und Projekten entsprechen.

Die Förderung wird im Rahmen von jeweils abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag oder sonstige Förderungsvereinbarung) mit der Eigentümerin/dem Eigentümer durchgeführt. Durch die Förderung kleinteiliger, privater Maßnahmen sollen insbesondere Anreize für private Folgeinvestitionen geschaffen werden.

Die neue Förderrichtlinie ist als Anlage 1 beigefügt. Die Änderungen der ursprünglichen Förderrichtlinie zur Neufassung 2023 können der Anlage 2 entnommen werden.

Beteiligung:

Der Sanierungsbeirat wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 9. November 2023 einbezogen.

Leuer

Anlage/n:

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

Anlage 2: Richtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ (Gegenüberstellung)

Förderungsrichtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ 2023

**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 in Verbindung mit § 177 BauGB.

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

Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmordenisierung (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 Missstandsbeseitigung, 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.

Grundlage bilden die Städtebauförderrichtlinien in der jeweils geltenden Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.

2. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).

§ 2 Voraussetzung für die Förderung

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. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 3 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, Baumaßnamen 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 sowie Krankenhäuser.

Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

§ 4 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 § 4 Satz 4 wird dieser Abzug nicht vorgenommen.
4. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R-StBauF des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung. Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

4.1. Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 30.000,00 € (Stand 2022)
- nicht überschreiten.

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

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
 - 50.000,00 € (Stand 2022)
- betragen.

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

4.2 Gesamtertragsberechnung

Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags (Gesamtertragsberechnung).

4.3 Außenanlagen

Werden Außenanlagen (z. B. Spielplätze) nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, sind in Einzelfällen Förderungen von bis zu 100 % möglich. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen Kommune und dem privaten Eigentümer über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.

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.

§ 5 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 Geoinformation, Abteilung 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.

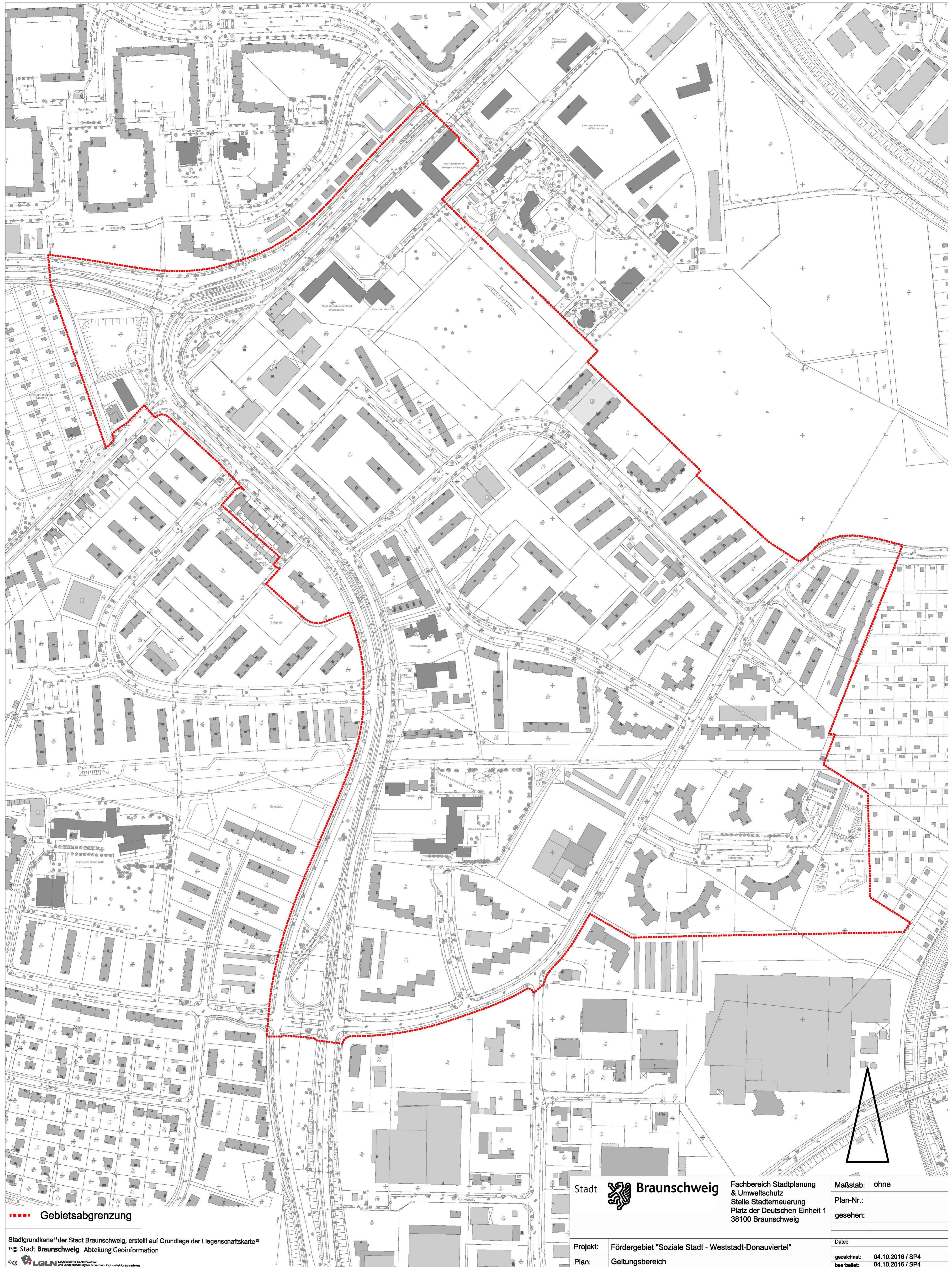
Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.

Anlage

Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“ Braunschweig,

den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V.
Leuer Stadtbaurat



Legende Gegenüberstellung

Mehrertrags–oder	Text in neuer Richtlinie (2023) gestrichen
in Verbindung mit § 177 BauGB	Text in neuer Richtlinie (2023) ergänzt

Alte Förderrichtlinie (2019)	Neue Förderrichtlinie (2023)
<p style="text-align: center;">Förderungsrichtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“</p> <p>für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes</p> <p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Die Stadt Braunschweig beabsichtigt im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Städtebaufördermitteln zu bezuschussen.</p> <p>Grundlage bilden die Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Berechnung des Kostenersstattungsbetrages – KEB (Mehrertrags–oder Gesamtertragsberechnung) ergeben.</p> <p>Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmordenisierung (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.</p>	<p style="text-align: center;">Förderungsrichtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ 2023</p> <p>für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes</p> <p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Die Stadt Braunschweig beabsichtigt im Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Städtebaufördermitteln zu bezuschussen.</p> <p>Grundlage bilden die Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 177 BauGB.</p> <p>Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Berechnung des Kostenersstattungsbetrages – KEB (Gesamtertragsberechnung) ergeben.</p> <p>Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmordenisierung (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.</p>
§ 1 Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und des Wohnumfeldes	§ 1 Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und des Wohnumfeldes

<p>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).</p> <p>Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbeseitigung, 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.</p> <p>2. Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien in der jeweils gelten- den Fassung.</p> <p>3. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).</p>	<p>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).</p> <p>Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstandsbeseitigung, 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.</p> <p>Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien in der jeweils gelten- den Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.</p> <p>Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine För- derung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.</p> <p>2. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das Fördergebiet „Soziale Stadt - Donauviertel“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2 Voraussetzung für die Förderung</p> <p>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.</p> <p>Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.</p>

§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen	§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen
<p>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.</p> <p>Dies sind im Wesentlichen:</p> <p>a) Sanierung der Außenhülle:</p> <p>Fassade: Gestalterische Aufwertung der Außenfassaden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenkonzepte (Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Wärmedämmung) Dach: Dacheindeckungen, Wärmedämmung Fenster: Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)</p> <p>b) Wohnungsmodernisierung:</p> <p>Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, Wohnungszusammenlegung, Komplettmodernisierung einschl. Heizung, Baumaßnamen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen</p> <p>c) Wohnumfeldmaßnahmen:</p> <p>z. B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Terrassen- bzw. Mietergärten, Herstellung von Barrierefreiheit, Einfriedungen, Begrünung und soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Dies sind im Wesentlichen:</p> <p>a) Sanierung der Außenhülle:</p> <p>Fassade: Gestalterische Aufwertung der Außenfassaden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenkonzepte (Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Wärmedämmung) Dach: Dacheindeckungen, Wärmedämmung Fenster: Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)</p> <p>b) Wohnungsmodernisierung:</p> <p>Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, Wohnungszusammenlegung, Komplettmodernisierung einschl. Heizung, Baumaßnamen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen</p> <p>c) Wohnumfeldmaßnahmen:</p> <p>z. B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Terrassen- bzw. Mietergärten, Herstellung von Barrierefreiheit, Einfriedungen, Begrünung und soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>städtische Einrichtungen in denen Verwaltungstätigkeiten ausgeübt werden.</p> <p>Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.</p>	<p>Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen sowie Krankenhäuser.</p> <p>Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.</p>
<p>§ 3 Förderungsgrundsätze</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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 %</p> <p>In Ausnahmefällen können höhere Fördersätze als die o. g. gewährt werden, wenn die Maßnahmen der Erreichung der Ziele der Sanierung insbesonderem Maße dienen oder eine hohe Unrentierlichkeit vorliegt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>§ 4 Förderungsgrundsätze</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 § 4 Satz 4 wird dieser Abzug nicht vorgenommen. 4. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R-StBauF des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung. Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen. <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Einzelfallbezogene Pauschale Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022 - 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und - 30.000,00 € (Stand 2022) nicht überschreiten. <p>Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu - 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu - 50.000,00 € (Stand 2022) betragen.</p>

<p>der niedersächsischen Wohnungsbauförderung) sind vorrangig einzusetzen.</p> <p>6. Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert.</p> <p>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.</p>	<p>Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.</p> <p>4.2 Gesamtertragsberechnung Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung).</p> <p>4.3 Außenanlagen Werden Außenanlagen (z. B. Spielplätze) nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, sind in Einzelfällen Förderungen von bis zu 100 % möglich. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen Kommune und dem privaten Eigentümer über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.</p> <p>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.</p> <p>6. Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert.</p> <p>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.</p>
<p>§ 4 Förderrechtliche Abwicklung</p> <p>1. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Braunschweig.</p>	<p>§ 5 Förderrechtliche Abwicklung</p> <p>1. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Braunschweig.</p>

<p>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.</p> <p>3. Im Falle eines Modernisierungsgutachtens ist dieses Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Braunschweig und eine Anpassung des Vertrages.</p> <p>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.</p> <p>5. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.</p> <p>6. Eigenleistungen des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt berücksichtigt werden.</p> <p>7. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.</p> <p>8. Bei einer Bezugssumme 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.</p>	<p>2. Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Braunschweig, Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abteilung Stadterneuerung. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Braunschweig behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.</p> <p>3. Im Falle eines Modernisierungsgutachtens ist dieses Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Braunschweig und eine Anpassung des Vertrages.</p> <p>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.</p> <p>5. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.</p> <p>6. Eigenleistungen des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt berücksichtigt werden.</p> <p>7. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.</p> <p>8. Bei einer Bezugssumme 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.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Inkrafttreten</p> <p>Diese Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Inkrafttreten</p> <p>Diese Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.</p>
<p>Anlage (in Gegenüberstellung nicht beigefügt, ist identisch mit 2023) Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“</p>	<p>Anlage (in Gegenüberstellung nicht beigefügt, ist identisch mit 2019) Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt – Donauviertel“</p>

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V.
Leuer Stadtbaurat

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V.
Leuer Stadtbaurat