

Betreff:**Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet", Zweite Änderung der Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln****Organisationseinheit:**Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

13.01.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	22.01.2025	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	28.01.2025	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	05.02.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	11.02.2025	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	18.02.2025	Ö

Beschluss:

„Der zweiten Änderung der „Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung)“ im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

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

Hintergrund

Im Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ fördert die Stadt Braunschweig seit der Programmaufnahme im Jahr 2001 im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel aus der Programmkomponente „Soziale Stadt“ – seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“ - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) an privaten Gebäuden und Freiflächen 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 Entwicklungskonzept 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.

Anlass

Am 23.09.2003 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Förderrichtlinien zur Stadterneuerung im Westlichen Ringgebiet beschlossen (DS 8013/03). Am 19.02.2013 hat der Rat die

erste Änderung der Förderrichtlinien beschlossen (DS 15719/12).

Anlässlich der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen 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, ihre kommunalen Richtlinien anzupassen.

Die Anpassung der Förderrichtlinie wirkt sich auf die zukünftige Berechnung der Fördersumme von privaten Gebäuden und Freiflächen aus. Die bisherige Förderrichtlinie sah neben der Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (KEB) im Regelfall eine pauschale Förderung mit verschiedenen Förderquoten vor. Eine maximale Förderhöhe gab es nicht. In der neuen Förderrichtlinie wird die pauschale Förderung vereinheitlicht und eine maximale Förderquote von 30 % bei Gebäuden und Wohnumfeldverbesserungen sowie eine maximale Förderhöhe i. H. v. 30.000 Euro pro Gebäude festgelegt. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die maximale Förderquote 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei einer maximalen Förderhöhe von 50.000 Euro. Private 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 Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ beschränkt.

Der Leitfaden zum Ausstattungsstandard ist nicht mehr Teil der Förderrichtlinie, weil Luxusmodernisierungen bereits nach der geltenden Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen ausgeschlossen sind, die Eigentümer vor Abschluss der Fördervereinbarung eine Maßnahmenbeschreibung samt Kostenaufstellung vorzulegen haben und eine Ortsbesichtigung stattfindet.

Gebietsumgriff

Die zu fördernden Maßnahmen müssen sich im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ befinden. Es gilt der zur Zeit der Antragstellung bestehende Umgriff des Sanierungsgebiets. Der Plan in der Anlage stellt das Sanierungsgebiet nach Inkrafttreten der Satzung über die 4. Teilaufhebung der Sanierungssatzung dar. Die Vorlage über die 4. Teilaufhebung wird im Rat in der gleichen Sitzung beraten (DS 24-23919).

Anlagen

Die neue Förderrichtlinie ist als Anlage 1 beigefügt. Die Änderungen der bislang geltenden Förderrichtlinie (Stand 13.01.2013) zur Neufassung 2025 können der Anlage 2 entnommen werden.

Beteiligung

Der Sanierungsbeirat wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 23.01.2025 einbezogen.

Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage zur Kenntnis.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln im Westlichen Ringgebiet

Anlage 2: Vergleich der neuen Förderrichtlinie (2025) mit der bisherigen Förderrichtlinie (2013)

**Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit
Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung)
Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“**

(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 18. Februar 2025)

Inhalt

§ 1	Grundsätze	1
§ 2	Begriffe	1
§ 3	Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2
§ 4	Eigenleistungen	3
§ 5	Förderungsarten	3
§ 6	Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4
§ 7	Einzelfallbezogene Pauschalförderung	4
§ 8	Förderung nach Gesamtertragsberechnung.....	4
§ 9	Entfällt.....	5
§ 10	Antragsverfahren	5
§ 11	Bindungen und Bedingungen.....	5
§ 12	Durchführung der Förderung.....	6
§ 13	Inkrafttreten, Geltungsdauer.....	7

§ 1 Grundsätze

- (1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.
- (2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3.1 R-StBauF).
- (3) Grundlage bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ (vgl. Lageplan **Anlage 1**) begrenzt.

§ 2 Begriffe

- (1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmenabschnitte zeitlich unterteilt werden.
- (2) Entfällt.
- (3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen.

- (4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel *Modernisierungsvertrag* und *Instandsetzungsvertrag* verwendet.

§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten

- (1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die zur umfassenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 beitragen. Weiterhin förderungsfähig sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie auf Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen stehen.
- (2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.
- (3) Grundsätzlich müssen nach erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung sämtliche Mängel und Missstände i. S. d. § 177 BauGB beseitigt sein; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.
- (4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere
 - Maßnahmen zur umfassenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden;
 - Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;
 - Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf privaten Flächen, wenn
 - die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht (z. B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Wege, barrierefreie Gestaltung) und im Zuge der eigentlichen Gebäudesanierung durchgeführt wird, oder
 - die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht (z. B. Spielplätze) und diese vertraglich abgesichert ist, oder
 - die Maßnahmen einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z. B. Begrünung, wasserdurchlässige Wegeführung, Bodenentsiegelung für Vegetations- oder naturnahe Wasserflächen i. S. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung).
- (5) Die Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte ist innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzepts zulässig. Nicht zulässig ist der Abschluss mehrerer aufeinander folgender Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen für Teile derselben Maßnahme (Gebäude).
- (6) Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (7) Entfällt.
- (8) Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmenkosten nicht berücksichtigt.
- (9) Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmenkosten werden bei einer Bezuschussung um die einzusetzenden Drittmittel reduziert.

(10) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für das selbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können nur in dem Sinne kombiniert werden, dass Städtebauförderungsmittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches.

§ 4 Eigenleistungen

- (1) Angemessene Arbeitsleistungen privater Eigentümer*innen gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Diese werden nicht über einen Betrag in Höhe von 12 EUR je Stunde und nicht über 30% der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben berücksichtigt. Eigentümer*innen haben die erbrachten Arbeitsleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in Form von Stundennachweisen schriftlich zu belegen.
Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.
- (2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen der Antragsteller*in gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Antragssteller*innen haben darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.
- (3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Eigentümer*innen die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.
- (4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.

§ 5 Förderungsarten

- (1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:

Die Förderung der Maßnahme kann in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmenkosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die Eigentümer*innen die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.

- (2) Einzelfallbezogene Pauschalförderung:

Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll grundsätzlich eine pauschalierte Förderung von Maßnahmen unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung erfolgen, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.

- (3) Förderung nach Gesamtertragsberechnung:

Im Einzelfall kann die Förderung durch Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrags erfolgen. Diese Förderung ist insbesondere vorgesehen für Maßnahmen an Gebäuden mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung.

- (4) Förderung durch Darlehen

Entfällt.

§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung

- (1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.
- (2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.
- (3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.

§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung sowie bei Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt 30 % der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmenkosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) je Maßnahme begrenzt.
- (2) Davon abweichend können Außenanlagen (z.B. Spielplätze), die nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, in Einzelfällen mit Förderungen von bis zu 100% der Maßnahmenkosten bedacht werden. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümer*in über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.
- (3) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die Pauschale 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 50.000 € zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze) je Maßnahme begrenzt.
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- (5) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz 30 % bzw. 40 %, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe des 3,33- bzw. 2,5-fachen des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.

§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung

- (1) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags (Gesamtertragsberechnung) Nr. 5.3.3.1 Absatz 5 c) R-StBauF.
- (2) Entfällt.
- (3) Entfällt.
- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.
- (5) Entfällt.

- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 9 Entfällt

§ 10 Antragsverfahren

- (1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.
- (2) Die Förderung von Maßnahmen bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeblächen betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.
- (3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.
- (4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.
- (5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.

Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit des/der Antragsteller*in, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.

Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.

- (6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und dem/der Eigentümer*in.

§ 11 Bindungen und Bedingungen

- (1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:
 - a) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung.
 - b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden.
 - c) Entfällt.
 - d) Entfällt.
 - e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch den/die Eigentümer*in, kann der Vertrag gekündigt werden.

Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:

- f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete.
 - g) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.
 - h) Entfällt.
- (2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:
- a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann nach erfolglos abgelaufener Frist vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten der/des Vertragspartner*in durchsetzen.
 - b) Entfällt.
 - c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig unter Rückforderung ausgezahlter Beträge vom Vertrag zurücktreten.
 - d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer*in nicht zu vertreten hat, so kann diese/r Eigentümer*in verlangen, dass die Stadt Braunschweig in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.
- (3) Bei Bezuschussung über 10.000 € ist auf Verlangen der Stadt Braunschweig zusätzlich die Verpflichtung des/der Eigentümer*in zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.
- (4) Bei 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) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.

§ 12 Durchführung der Förderung

- (1) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum Ausschluss von der Förderung.
- (2) Entfällt.
- (3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen widerrufen werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden.

- (4) Bei Zuwendungen bis 10.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen über die geförderte Maßnahme und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.
- (5) Bei Zuwendungen über 10.000 € erfolgt die Auszahlung auf Verlangen der/des Eigentümer*in in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll mit Ausnahme der Schlussrate 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.
- (6) Entfällt.

§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer

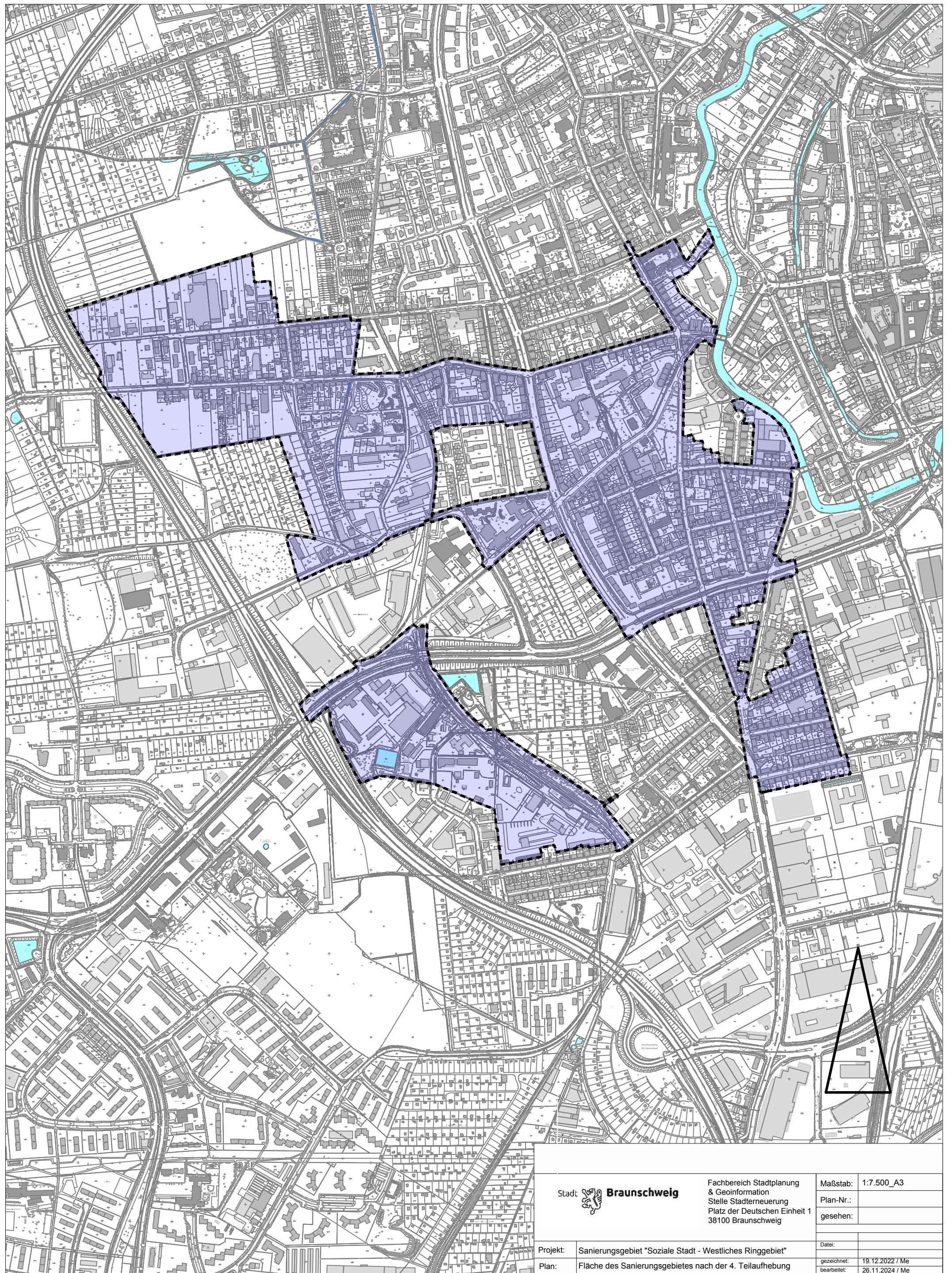
- (1) Die geänderte Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.
- (2) Die Förderungsrichtlinie hat keinen Satzungscharakter.

Anlage

Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ Braunschweig nach der 4. Teilaufhebung

Braunschweig, den

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
i.V.
Leuer Stadtbaurat



Vergleich der neuen Förderrichtlinie (2025) mit der bisherigen Förderrichtlinie (2013)

Anlage 2 zur Vorlage 24-24828

Legende

Mehrertrags- oder in Verbindung mit § 177 BauGB	Text in neuer Richtlinie (2025) gestrichen
	Text in neuer Richtlinie (2025) ergänzt

Bisherige Förderrichtlinie (2013)	Neue Förderrichtlinie (2025)																																																				
<p>Richtliniea der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtliniea zur Stadt-erneuerung)</p> <p>(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 19. Februar 2013)</p>	<p>Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung)</p> <p>Fördergebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“</p> <p>(Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 18. Februar 2025)</p>																																																				
<u>Inhalt</u> <table> <tr> <td>§ 1 Grundsätze</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>§ 2 Begriffe</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>§ 4 Eigenleistungen</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>§ 5 Förderungsarten</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 7 Pauschalförderung Stufe 1</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 8 Pauschalförderung Stufe 2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 9 Förderung durch Darlehen</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>§ 10 Antragsverfahren</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>§ 11 Bindungen und Bedingungen</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>§ 12 Durchführung der Förderung</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</td> <td>8</td> </tr> </table>	§ 1 Grundsätze	1	§ 2 Begriffe	1	§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2	§ 4 Eigenleistungen	3	§ 5 Förderungsarten	3	§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4	§ 7 Pauschalförderung Stufe 1	4	§ 8 Pauschalförderung Stufe 2	4	§ 9 Förderung durch Darlehen	5	§ 10 Antragsverfahren	5	§ 11 Bindungen und Bedingungen	6	§ 12 Durchführung der Förderung	7	§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer	8	<u>Inhalt</u> <table> <tr> <td>§ 1 Grundsätze</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>§ 2 Begriffe</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>§ 4 Eigenleistungen</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>§ 5 Förderungsarten</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 9 Entfällt</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>§ 10 Antragsverfahren</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>§ 11 Bindungen und Bedingungen</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>§ 12 Durchführung der Förderung</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</td> <td>7</td> </tr> </table>	§ 1 Grundsätze	1	§ 2 Begriffe	1	§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2	§ 4 Eigenleistungen	3	§ 5 Förderungsarten	3	§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4	§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung	4	§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung	4	§ 9 Entfällt	4	§ 10 Antragsverfahren	5	§ 11 Bindungen und Bedingungen	5	§ 12 Durchführung der Förderung	6	§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer	7
§ 1 Grundsätze	1																																																				
§ 2 Begriffe	1																																																				
§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2																																																				
§ 4 Eigenleistungen	3																																																				
§ 5 Förderungsarten	3																																																				
§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4																																																				
§ 7 Pauschalförderung Stufe 1	4																																																				
§ 8 Pauschalförderung Stufe 2	4																																																				
§ 9 Förderung durch Darlehen	5																																																				
§ 10 Antragsverfahren	5																																																				
§ 11 Bindungen und Bedingungen	6																																																				
§ 12 Durchführung der Förderung	7																																																				
§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer	8																																																				
§ 1 Grundsätze	1																																																				
§ 2 Begriffe	1																																																				
§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten	2																																																				
§ 4 Eigenleistungen	3																																																				
§ 5 Förderungsarten	3																																																				
§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung	4																																																				
§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung	4																																																				
§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung	4																																																				
§ 9 Entfällt	4																																																				
§ 10 Antragsverfahren	5																																																				
§ 11 Bindungen und Bedingungen	5																																																				
§ 12 Durchführung der Förderung	6																																																				
§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer	7																																																				

<p>§ 1 Grundsätze</p> <p>(1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.</p> <p>(2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3 R-StBauF).</p> <p>(3) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ (vgl. Lageplan Anlage 1) begrenzt.</p>	<p>§ 1 Grundsätze</p> <p>(1) Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Förderung verfolgt den Zweck Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden, der Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung.</p> <p>(2) Diese Richtlinie beinhaltet Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3.1 R-StBauF).</p> <p>(3) Grundlage bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>(4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ (vgl. Lageplan Anlage 1) begrenzt.</p>
<p>§ 2 Begriffe</p> <p>(1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmeabschnitte zeitlich unterteilt werden. Soweit nicht anders geregelt, umfasst der Begriff Maßnahme in dieser Richtlinie auch den Maßnahmeabschnitt.</p> <p>(2) . Kleinteilig sind Maßnahmen nach Absatz (1), bei denen im Falle der Modernisierung und Instandsetzung die Bruttokosten höchstens 300 €/m² Nutzfläche betragen oder bei denen im Falle der Gestaltung privater Freiflächen mit dem Ziel einer Wohnumfeldverbesserung die Bruttokosten höchstens 50 €/m² betragen</p> <p>(3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen und von Darlehen.</p> <p>(4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes</p>	<p>§ 2 Begriffe</p> <p>(1) Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere die Modernisierung zur Beseitigung von Missständen und die Instandsetzung zur Behebung von Mängeln von Gebäuden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weitere bauliche oder andere Maßnahmen, etwa auf Freiflächen. Maßnahmen können in Maßnahmenabschnitte zeitlich unterteilt werden.</p> <p>(2) Entfällt.</p> <p>(3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerabschreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Gewährung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zuschüssen.</p> <p>(4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes</p>

(VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel <i>Modernisierungsvertrag</i> und <i>Instandsetzungsvertrag</i> verwendet.	(VwVfG) zur Regelung der durchzuführenden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel <i>Modernisierungsvertrag</i> und <i>Instandsetzungsvertrag</i> verwendet.
<p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</p> <p>(1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die wesentlich zur Verbesserung des Stadtbildes, zur durchgreifenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 BauGB oder zur Beseitigung sozialer Missstände beitragen. Weiterhin sind förderungsfähig Maßnahmen auf Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit den Städtebauförderungsrichtlinien, den städtebaulichen Zielkonzepten entsprechend der jeweiligen Rahmen-, Bereichs- und Blockplanung sowie dem Integrierten Handlungskonzept und dem Leitfaden der ARGE-Bau stehen.</p> <p>(2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.</p> <p>(3) Grundsätzlich muss nach der erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung eine deutliche Verbesserung des gesamten Objektes sichtbar werden; Gebäude sollen insgesamt keine weiteren Mängel oder Missstände aufweisen; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.</p> <p>(4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur durchgreifenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen; ▪ bautechnische und gestalterische Maßnahmen an Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung; ▪ Maßnahmen zur Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen und zur Schaffung familiengerechter Wohnungen für kinderreiche Familien im Bestand; ▪ Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wie Entsiegelung, Schaffung von Nutzungsangeboten für die Mieter und Begrünung. 	<p>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</p> <p>(1) Förderungsfähig sind nur solche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 2 (1) und (2) an Gebäuden, die zur umfassenden Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. d. § 177 BauGB beitragen. Weiterhin sind förderungsfähig Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie auf Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Insbesondere müssen diese Maßnahmen im Einklang mit der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen stehen.</p> <p>(2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.</p> <p>(3) Grundsätzlich müssen nach erfolgter Modernisierung bzw. Instandsetzung sämtliche Mängel und Missstände i. S. d. § 177 BauGB beseitigt sein; insbesondere sollen auch einzelne, bereits vorhandene städtebauliche Missstände durch die Maßnahmen nicht gefestigt werden.</p> <p>(4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur umfassenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden; ▪ Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung; ▪ Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf privaten Flächen, wenn <ul style="list-style-type: none"> - die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht (z. B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Wege, barrierefreie Gestaltung) und im Zuge der eigentlichen Gebäudesanierung durchgeführt wird, oder

	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht (z. B. Spielplätze) und diese vertraglich abgesichert ist, oder - die Maßnahmen einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z. B. Begrünung, wasserdurchlässige Wegeführung, Bodenentsiegelung für Vegetations- oder naturnahe Wasserflächen i. S. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung).
(5)	Teilmaßnahmen sind förderungsfähig innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzeptes, z. B. bei Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte gemäß § 2 (1).
(6)	Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
(7)	Die förderungsfähigen Maßnahmekosten orientieren sich bei wohnungsbezogenen Maßnahmen an dem sogenannten „Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau“. Dieser Katalog von Mindestanforderungen bei wohnraumbezogenen Maßnahmen (vgl. Anlage 2) soll auch erhebliche Standardüberschreitungen, die nicht der indirekten oder direkten Förderung nach Städtebauförderungsrecht und damit nach diesen Richtlinien unterliegen (Luxusmodernisierung) ausschließen.
(8)	Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmekosten nicht berücksichtigt.
(9)	Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – zu beantragen über die Investitions- und Förderbank (NBank) , sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmekosten werden bei einer Bezuschussung um diese Drittmittel reduziert.
(5)	Die Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmenabschnitte ist innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzepts zulässig. Nicht zulässig ist der Abschluss mehrerer aufeinander folgender Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen für Teile derselben Maßnahme (Gebäude).
(6)	Nichtförderungsfähig sind alle Arten von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Teilmaßnahmen, die trotz fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
(7)	Entfällt.
(8)	Falls eine Mehrwertsteuererstattung in Anspruch genommen werden kann, wird die Mehrwertsteuer bei den förderungsfähigen Maßnahmekosten nicht berücksichtigt.
(9)	Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel anderer Programme – insbesondere die der Niedersächsischen Wohnungsbauförderung – sind vorrangig einzusetzen. Die förderungsfähigen Maßnahmekosten werden bei einer Bezuschussung um die einzusetzenden Drittmittel reduziert.
(10)	Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht. Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können nur in dem Sinne kombiniert werden, dass Städtebauförderungsmittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen

	etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches.
§ 4 Eigenleistungen	§ 4 Eigenleistungen
<p>(1) Selbsthilfeleistungen privater Bauherren gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Sie werden mit der Antragstellung auf der Grundlage von mindestens drei vergleichbaren Angeboten von Handwerksfirmen (Kosten an der unteren Preisskala) ermittelt. Als förderungsfähig anerkannt werden 70 % des günstigsten Angebotes in Nette. Der Bauherr hat die erbrachten Selbsthilfeleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in geeigneter Form nachzuweisen.</p> <p>Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.</p> <p>(2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen des Antragstellers gehörten zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Der Antragssteller hat darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von verpreisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.</p> <p>(3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen muss der Bauherr die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.</p> <p>(4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.</p>	<p>(1) Angemessene Arbeitsleistungen privater Eigentümer*innen gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Diese werden nicht über einen Betrag in Höhe von 12 EUR je Stunde und nicht über 30% der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben berücksichtigt. Eigentümer*innen haben die erbrachten Arbeitsleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in Form von Stundennachweisen schriftlich zu belegen.</p> <p>Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.</p> <p>(2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen des/der Antragsteller*in gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Antragssteller*innen haben darüber einen entsprechenden geeigneten Nachweis zu führen. Die Kosten werden vor Antragstellung auf der Grundlage von bepreisten Leistungsverzeichnissen (Einheitspreise an der unteren Preisskala) ermittelt.</p> <p>(3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkenndaten vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Eigentümer*innen die mit dem eigenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechend nachweisen, erforderlichenfalls durch sachliche und rechnerische Prüfung durch das baubetreuende Planungsbüro.</p> <p>(4) Die Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung (§ 5 (1)) berücksichtigt laut Gesetz bei Eigenleistung nicht die eigene Arbeitsleistung. Hier sind die Materialkosten und sonstigen Kosten zum Zweck der Bescheinigung nachzuweisen.</p>
§ 5 Förderungsarten	§ 5 Förderungsarten
(1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:	(1) Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung:

<p>Vorzugsweise soll die Förderung der Maßnahme in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmekosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die der Eigentümerin/dem Eigentümer die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.</p> <p>(2) Pauschalförderung Stufe 1:</p> <p>Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll vorrangig eine reduzierte, pauschalierte Förderung von Maßnahmen mit begrenztem Kostenumfang (Kleinteilige Maßnahme, § 2 (2)) verfolgt werden, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.</p> <p>(3) Pauschalförderung Stufe 2:</p> <p>Nachrangig erfolgt im Einzelfall eine differenzierte, an unrentierlichen Kosten orientierte Bezuschussung, die sich vorzugsweise an Objekte mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung richtet.</p> <p>(4) Förderung durch Darlehen</p> <p>Grundsätzlich können die Zuwendungen aus der Förderung nach Gesamtertragsberechnung auch als zinsverbilligtes Darlehen gewährt werden.</p>	<p>Die Förderung der Maßnahme kann in der Weise erfolgen, dass die Stadt Braunschweig nach Durchführung über die Maßnahmekosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die Eigentümer*innen die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h/ 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht.</p> <p>(2) Einzelfallbezogene Pauschalförderung:</p> <p>Bei einer Zuwendung in Form eines Zuschusses soll grundsätzlich eine pauschalierte Förderung von Maßnahmen unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung erfolgen, um möglichst viele Vorhaben fördern zu können.</p> <p>(3) Förderung nach Gesamtertragsberechnung:</p> <p>Im Einzelfall kann die Förderung durch Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrags erfolgen. Diese Förderung ist insbesondere vorgesehen für Maßnahmen an Gebäuden mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung.</p> <p>(4) Förderung durch Darlehen</p> <p>Entfällt.</p>
<p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</p> <p>(1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.</p> <p>(2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.</p> <p>(3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.</p>	<p>§ 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung</p> <p>(1) Die indirekte Förderung durch Steuervergünstigung ist eine von anderen Förderungsarten nach dieser Richtlinie unabhängige Förderung. Sie ist geregelt durch Gesetz. Sie kann somit mit der Gewährung einer Zuwendung verbunden werden; die gemeindliche Bescheinigung weist diese Zuwendung dann aus.</p> <p>(2) Die in Anspruch genommenen anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) sind der Stadt Braunschweig zum Zwecke der Bescheinigung nachzuweisen.</p> <p>(3) Die gemeindliche Bescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist nach Landesrecht kostenpflichtig.</p>

§ 7 Pauschalförderung Stufe 1

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung **beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses von bis zu 25 %** der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmekosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € je Maßnahme **bzw. Maßnahmeabschnitt nach § 2 (1)** begrenzt.
- (2) **Der Regelfördersatz für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung beträgt 50 % der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Maßnahmekosten.**
- (3) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz **25 %**, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe des **vierfachen** des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.
- (4) **Die Einzelfallbezogene Pauschalförderung ist innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren höchstens drei mal je Objekt möglich, höchstens aber einmal pro Jahr. Ein Antrag muss in sich abgeschlossene Leistungen umfassen. Voraussetzung ist außerdem ein den Zielvorstellungen der städtebaulichen Sanierung, insbes. dem § 3 entsprechendes Gesamtkonzept.**

§ 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung

- (1) Der Regelfördersatz bei Modernisierung und Instandsetzung **sowie bei Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung** beträgt 30 % der von der Stadt Braunschweig als förderungsfähig ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bzw. Maßnahmekosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 30.000 € **zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze)** je Maßnahme begrenzt.
- (2) Davon abweichend können Außenanlagen (z.B. Spielplätze), die nach ihrer Sanierung dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, in Einzelfällen mit Förderungen von bis zu 100% der Maßnahmekosten bedacht werden. In diesen Fällen ist ein Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümer*in über die Durchführung der Ordnungsmaßnahme und der dauerhaften öffentlichen Nutzung zu schließen.
- (3) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die Pauschale 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Die Höhe des Zuschusses ist auf 50.000 € **zuzüglich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze)** je Maßnahme begrenzt.
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- (5) Anstelle der Auszahlung eines Zuschusses kann zu gegebener Zeit die Förderung auch durch Verrechnung des Zuschussanspruches mit dem für das Grundstück ggf. entstehenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz **30 % bzw. 40 %**, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, so dass maximal förderungsfähige Kosten in Höhe des **3,33- bzw. 2,5-fachen** des Ausgleichsbetrages bezuschusst werden. Voraussetzung für diesen Förderungsweg ist, dass die Ausgleichsbeträge zu gegebener Zeit mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden können.

§ 8 Pauschalförderung Stufe 2

- (1) Über eine Kostenerstattungsberechnung entsprechend Nr. 5.3.3 R-StBauF wird eine mögliche Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln für die Maßnahme bzw. den Maßnahmeabschnitt nach § 2 (1) differenziert ermittelt. Maßstab ist der sich ergebende Kostenerstattungsbetrag.
- (2) In Abhängigkeit vom Kostenerstattungsbetrag soll der zu gewährende Zuschuss wie folgt pauschaliert und festgelegt werden:

Kostenerstattungsbetrag	Zuschuss
bis 45 %	25 %
über 45 bis 55 %	35 %
über 55 bis 70 %	40 %
über 70 %	45 %

- (3) Dieser Zuschuss kann bei wohnungsbezogenen Maßnahmen im Einzelfall durch Zuschläge erhöht werden, wenn im Sinne der sozialen Verträglichkeit der Sanierung die Miete für einen Zeitraum von 10 Jahren unterhalb der Werte des Mietspiegels vereinbart wird. Diese Erhöhung zur Deckung der zusätzlichen Unwirtschaftlichkeit soll 50 €/m² Wohnfläche betragen, wenn die monatliche Miete um 0,50 €/m² gesenkt wird.
- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.
- (5) Eine unabsehbare Überschreitung der der Förderungsvereinbarung zugrundeliegenden Kostenschätzung in der Realisierung der Maßnahme kann durch Vereinbarung eines entsprechenden Zuschussbetragserhöhung bis zu 10 % berücksichtigt werden.
- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung

- (1) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags (Gesamtertragsberechnung) Nr. 5.3.3.1 Absatz 5 c) R-StBauF.
- (2) Entfällt
- (3) Entfällt
- (4) Für Wohnungsbelegungsrechte, die der Stadt Braunschweig im Bedarfsfall in der Förderungsvereinbarung eingeräumt werden, kann darüber hinaus ein Zuschlag von 5.000 € pro Wohnung gewährt werden.
- (5) Entfällt
- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

<p>§ 9 Förderung durch Darlehen</p> <p>(1) 25 % der Gesamtzuwendung soll in Form eines Darlehens nach dieser Richtlinie gewährt werden.</p> <p>(2) Diese Form der Zuwendung soll bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken den Vorrang vor Zuschüssen haben.</p> <p>(3) Die Tilgung des Darlehens soll so vereinbart werden, dass den Umständen des Einzelfalles, insbesondere der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Darlehensnehmerin/des Darlehensnehmers ausreichend Rechnung getragen wird. In jedem Fall aber muss die Tilgung des Darlehens planmäßig bis 2020 beendet bzw. muss die Gewährung des Darlehens bis 2020 durch Umschuldung auf eine Drittfinanzierung auslaufen.</p> <p>(4) Der Zinssatz soll 0,5 % betragen.</p> <p>(5) Darlehensbeträge ab 5.000 € sind an rangbereiter Stelle nach den Sicherungen von Investitionsmaßnahmen am geförderten Objekt durch brieflose Grundschuld zu sichern.</p>	<p>§ 9 Entfällt.</p>
<p>§ 10 Antragsverfahren</p> <p>(1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungsfähig ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob evtl. eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.</p> <p>(2) Die Förderung von Maßnahmen bzw. Maßnahmeabschnitte nach § 2 (1) bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeobjekte betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.</p>	<p>§ 10 Antragsverfahren</p> <p>(1) Für die Stadt Braunschweig ist ein Sanierungsträger tätig. Der Sanierungsträger ist vorrangiger Ansprechpartner für Fragen der Förderung. Vor Antragstellung muss eine Beratung durch den Sanierungsträger stattfinden. Hierbei ist u. a. festzustellen, ob das Objekt modernisierungs- und instandsetzungsbefürftig ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.</p> <p>(2) Die Förderung von Maßnahmen bedarf bei allen Förderungsarten (§ 5) der rechtzeitigen vorherigen schriftlichen formlosen Antragstellung bei der Stadt Braunschweig. Dem Antrag sind aussagefähige Fotos über den derzeitigen Zustand des Objektes, Maßnahmen- und Materialbeschreibung, und – soweit vorhanden – Planungsunterlagen beizufügen. Anträgen zur Förderung von Maßnahmen, die Wohn- oder Gewerbeobjekte betreffen, ist bei einer Förderung gemäß § 8 eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277 beizufügen; bei allen anderen Förderungsarten ist eine vereinfachte Wohn- und Nutzflächenberechnung ausreichend.</p>

<p>(3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.</p> <p>(4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.</p> <p>(5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.</p> <p>Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit der Antragstellerin/des Antragstellers, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.</p> <p>Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.</p> <p>(6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und der Eigentümerin/dem Eigentümer.</p>	<p>(3) Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet die Stadt Braunschweig.</p> <p>(4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.</p> <p>(5) Die Stadt Braunschweig kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Projekte weiter eingrenzen.</p> <p>Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen, städtebaulichen, ökologischen oder regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes sowie die relative Bedürftigkeit des/der Antragsteller*in, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.</p> <p>Besonders begrüßt werden darüber hinaus Maßnahmen, die den Belangen des Umweltschutzes, des ressourcenschonenden und stilgerechten Bauens Rechnung tragen.</p> <p>(6) Die Förderung wird vereinbart durch Abschluss einer Förderungsvereinbarung im Sinne des § 2 (4). Sie wird geschlossen zwischen der Stadt Braunschweig und dem/der Eigentümer*in.</p>
<p>§ 11 Bindungen und Bedingungen</p> <p>(1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung. b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden. c) Zur Durchführung des gem. § 180 BauGB aufzustellenden Sozialplanes verpflichtet sich die Eigentümerin/der Eigentümer, mit der Stadt Braunschweig ggf. einen Vertrag abzuschließen, der die evtl. notwendige Beendigung von Mietverhältnissen und deren Auswirkungen sowie ggf. den Rückzug von Miethöfen regelt. d) Die baulichen Anlagen sollen grundsätzlich nach Abschluss vom Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausstattungsmäßig 	<p>§ 11 Bindungen und Bedingungen</p> <p>(1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich zur zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Planung. b) Die fachgerechte Durchführung der Maßnahme ist in geeigneter Form nachzuweisen; die Nachweisform soll in der Förderungsvereinbarung konkretisiert werden. c) Entfällt. d) Entfällt.

<p>mindestens den „Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau“ aufweisen.</p> <p>e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch die Eigentümerin/der Eigentümer, kann der Vertrag gekündigt werden.</p> <p>Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete. g) Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen. h) Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich, künftige Baumaßnahmen und Veränderungen am Gebäude, insbesondere an Fassade und Dacheindeckung, nur im Einvernehmen mit der Stadt Braunschweig durchzuführen. <p>(2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann weiter auch vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten des Vertragspartners durchsetzen. b) Bei Vertrags- oder sonstigen Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig den vereinbarten Zuschuss während oder nach Abschluss der Maßnahme kürzen. c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig ggf. unter Rückforderung ausgezahlter Beträge den Vertrag kündigen oder davon zurücktreten. d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin/der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann diese/dieser Eigentümerin verlangen, dass die Stadt Braunschweig ihr/ihm in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet. 	<p>e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch den/die Eigentümerin, kann der Vertrag gekündigt werden.</p> <p>Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> f) Eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisspiegels – nach ortsüblicher Vergleichsmiete. g) Der/Die Eigentümer*in verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen. h) Entfällt. <p>(2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (5)) ist zu vereinbaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Werden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt, so kann die Stadt Braunschweig insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung innerhalb angemessener Frist verlangen. Die Stadt Braunschweig kann nach erfolglos abgelaufener Frist vom Vertrag zurücktreten oder Ersatzvornahme auf Kosten der/des Vertragspartnerin durchsetzen. b) Entfällt. c) Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig unter Rückforderung ausgezahlter Beträge vom Vertrag zurücktreten. d) Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümerin nicht zu vertreten hat, so kann diese/r Eigentümerin verlangen, dass die Stadt Braunschweig in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.
--	---

<p>(3) Bei Bezugsschaltung über 10.000 € ist zusätzlich die Verpflichtung der Eigentümerin /des Eigentümers zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.</p> <p>(4) Bei Bezugsschaltung 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>(5) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.</p>	<p>(3) Bei Bezugsschaltung über 10.000 € ist auf Verlangen der Stadt Braunschweig zusätzlich die Verpflichtung des/der Eigentümerin*in zu vereinbaren, auf die Nutzung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als Spielhalle, (Sport-) Wettbüro, Videothek, Sexshop Bordell und für bordellähnliche Nutzungen, zur Wohnungsprostitution und ähnlichen Nutzungen zu den vorgenannten zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Braunschweig im Grundbuch.</p> <p>(4) Bei Bezugsschaltung 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>(5) Weitere Bindungen und Bedingungen, die ggf. für die zügige und zweckgerechte Durchführung der Maßnahmen oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich erscheinen, können zusätzlich vereinbart werden.</p>
<p>§ 12 Durchführung der Förderung</p> <p>(1) Mit der Durchführung der Maßnahme bzw. des Maßnahmeabschnittes darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum teilweisen oder ganzen Ausschluss von der Förderung.</p> <p>(2) Die städtebauförderungsrechtliche Prüfung über den zweckbestimmten Einsatz der Fördermittel erfolgt durch die Stadt Braunschweig für jede Maßnahme im Rahmen eines vom Sanierungsträger zu beantragenden Anerkennungsverfahrens. Mit der Maßnahme darf grundsätzlich nicht vor Vorliegen des Anerkennungsbescheides begonnen werden.</p> <p>(3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen gekürzt o-</p>	<p>§ 12 Durchführung der Förderung</p> <p>(1) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Unterzeichnung der Förderungsvereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum Ausschluss von der Förderung.</p> <p>(2) Entfällt.</p> <p>(3) Die Maßnahmen sind zügig und zweckgerecht innerhalb des vereinbarten Zeitraumes durchzuführen und gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Für den Fall von Verzug oder sonstigem Verstoß gegen die Förderungsvereinbarung, insbesondere bei Abweichung von Inhalt und Qualität der vereinbarten Maßnahmen, kann die Stadt Braunschweig Fristen setzen sowie Nachholung oder Ersatzvornahme verlangen. Bei schwerwiegenden Verstößen können die vereinbarten Zuwendungen widerrufen</p>

<p>der widerrufen werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden. Das nähere ist in der Förderungsvereinbarung zu regeln.</p> <p>(4) Bei Zuwendungen bis 5.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die geförderte Maßnahme.</p> <p>(5) Bei Zuwendungen über 5.000 € bis 30.000 € erfolgt die Auszahlung in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 % in höchstens 6 Raten. Die Höhe einer Rate soll 5.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die förderungsfähigen Maßnahmekosten und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen gemäß Absatz (2).</p> <p>(6) Bei Zuwendungen über 30.000 € erfolgt die Auszahlung in Raten nach Baufortschritt auf Grundlage vorzulegender bezahlter Rechnungen höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die förderungsfähigen Maßnahmekosten und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen gemäß Absatz (2).</p>	<p>werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden.</p> <p>(4) Bei Zuwendungen bis 10.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen über die geförderte Maßnahme und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.</p> <p>(5) Bei Zuwendungen über 10.000 € erfolgt die Auszahlung auf Verlangen des/der Eigentümer*in in Raten nach Vereinbarung bzw. nach Baufortschritt höchstens zu insgesamt 90 %. Die Höhe einer Rate soll mit Ausnahme der Schlussrate 10.000 € nicht unterschreiten. Die Auszahlung der Restsumme erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme und Vorlage prüffähiger Rechnungen sowie Zahlungsnachweisen und nach Feststellung des zweckbestimmten Einsatzes der Zuwendungen.</p> <p>(6) Entfällt</p>
<p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</p> <p>(1) Die geänderten Förderrichtlinien treten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>(2) Die Förderungsrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.</p>	<p>§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</p> <p>(1) Die geänderte Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.</p> <p>(2) Die Förderungsrichtlinie hat keinen Satzungscharakter.</p>
<p><u>Anlagen</u></p> <p>Anlage 1: Karte Satzungsgebiet</p> <p>Anlage 2: Leitfaden für den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Mindeststandard) als Maßstab für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet.</p>	<p><u>Anlage</u></p> <p>Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ Braunschweig nach der 4. Teilaufhebung</p>