

*Betreff:***Modernisierungsrichtlinie für das Fördergebiet "Bahnstadt - Wachstum und nachhaltige Erneuerung"***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

22.02.2024

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	27.02.2024	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	13.03.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	03.04.2024	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	09.04.2024	Ö

**Beschluss:**

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

**Sachverhalt:**Beschlusskompetenz:

Die Beschlusszuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Ziffer 2 NKomVG. Danach beschließt der Rat über Richtlinien, nach denen die Verwaltung geführt werden soll.

Anlass:

Mit Beschluss des Rates vom 12.02.2019 (Beschlussvorlage 18-09776) wurde das Fördergebiet „Bahnstadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ als Stadterneuerungsgebiet beschlossen.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, zur Abwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB die angestrebten Maßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf der Grundlage der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) mit Städtebauförderungsmitteln in Form eines Kostenerstattungsbetrags zu bezuschussen. Gem. der R-StBauF (Nr. 5.3.3.1 Abs. 5c) Abs. 3) bedarf es hierfür einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie und eines zwischen Gemeinde und Eigentümern vor Durchführung der Maßnahme geschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages. Die geförderten Maßnahmen müssen den im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) beschriebenen Zielen entsprechen und als Maßnahme im IEK beschrieben sein.

Weiterhin sollen insbesondere durch Förderung kleinteiliger, privater Maßnahmen Anreize für private Folgeinvestitionen geschaffen werden. Die Förderung von den o. g. Maßnahmen wird im Rahmen von jeweils abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag oder sonstige Förderungsvereinbarung) mit

der Eigentümerin/dem Eigentümer gewährt. Sofern die von der Stadt festzustellenden förderungsfähigen Kosten direkt gefördert werden sollen (Zuwendung in Form eines Zuschusses), geschieht dies durch Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder durch eine Berechnung auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung). Die wesentlichen Verpflichtungen des/der Bauherr\*innen bestehen in einer mit der Stadt inhaltlich abgestimmten, zügigen und zweckgerechten Durchführung der Maßnahme.

Das für zunächst 15 Jahre veranschlagte Volumen an Städtebauförderungsmitteln liegt bei rd. 21 Mio. Euro bei einer Fläche des Fördergebietes von rd. 82 Hektar. Die Umsetzung der Förderrichtlinie für das Fördergebiet „Bahnstadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ erfolgt weitestgehend durch den beauftragten Sanierungsträger, die DSK GmbH.

Für die weiteren Einzelheiten wird auf den Text des Richtlinienentwurfs in Anlage 1 verwiesen. Die Richtlinie gilt für den Geltungsbereich in Anlage 2.

Leuer

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Modernisierungsrichtlinie der Stadt Braunschweig Fördergebiet „Bahnstadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Anlage 2: Geltungsbereich Fördergebiet „Bahnstadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

---

## **Förderrichtlinie der Stadt Braunschweig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet**

### **„Bahnstadt“**

### **(Modernisierungsrichtlinie)**

---

#### **Präambel**

Die Stadt Braunschweig ist mit dem Fördergebiet „Bahnstadt“ mit Aufnahmeerlass vom 06.08.2019 in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, zur Abwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB die angestrebten Maßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf der Grundlage der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) mit Städtebauförderungsmitteln in Form eines Kostenerstattungsbetrags zu bezuschussen. Gem. der R-StBauF (Nr. 5.3.3.1 Abs. 5c) Abs. 3) bedarf es hierfür einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie und eines zwischen Gemeinde und Eigentümern vor Durchführung der Maßnahme geschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages.

Die Förderung soll im Regelfall und aus Gründen der Zweckmäßigkeit über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen. Bei der Förderung von umfassenderen Maßnahmen soll sich die Förderhöhe aus der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) ergeben.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Fördergebiet „Bahnstadt“ beschließt der Rat der Stadt Braunschweig nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

#### **§ 1**

#### **Grundlagen der Förderung**

1.1 Die Stadt Braunschweig fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Fördergebiet „Bahnstadt“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Fördergebiet und soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.

Ziele der Förderung sind

- Qualifizierung des Wohnumfeldes, der Grün- und Freiräume sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Wohnumfeldverbesserungen)

- Aufwertung des Wohnbestandes durch energetische Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes und Herstellung von Barrierefreiheit
- Modernisierung/ Instandsetzung stadtteilprägender, denkmalgeschützter Gebäude
- Förderung von sozialen und sonstigen Kultureinrichtungen

Übergeordnet gilt die Umsetzung von Elementen aus stadtteilrelevanten Konzepten (z.B. klimaangepasstes Wassermanagement, Entsiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung, Biodiversität).

- 1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.
- 1.3 Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.4 Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert. (*Bagatellgrenze*)
- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das Fördergebiet „Bahnstadt“ räumlich beschränkt (s. Anlage 1).
- 1.6 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

## § 2

### Voraussetzung für die Förderung

- 2.1. 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.
- 2.2. 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

### Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1. Förderfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen und den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade

und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

Weiterhin können auch Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen) förderfähig sein.

- 3.2. Betreffen die Maßnahmen Bauteile, die zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes beitragen, so ist mindestens der Standard der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einzuhalten. Ist der BEG-Standard nicht umsetzbar, kann eine Förderung gewährt werden, wenn ein Nachweis über die Gründe erbracht wird.
- 3.3. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.4. Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes, Wohnungsbaufördermittel oder Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), auf deren Gewährung ein Anspruch besteht, sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen.
- 3.5. 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.
- 3.6. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

#### **§ 4**

#### **Förderhöhe**

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- 4.3. Einzelfallbezogene Pauschale  
Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022
  - 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
  - 30.000,00 € (gültig für das Jahr 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 € (gültig für das Jahr 2022)\*
- betragen.

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

#### 4.4 Gesamtertragsberechnung

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

- 4.5 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 Nr. 4.3 wird dieser Abzug nicht vorgenommen.

### **§ 5**

#### **Antragsverfahren**

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer\*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Fördergebietes „Bahnstadt“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger DSK GmbH oder der Stadt Braunschweig, Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abt. Integrierte Entwicklungsplanung, Stelle Sonderprojekte der Stadtentwicklung. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Braunschweig behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.3. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden, sofern die Stadt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.
- 5.4. Je nach Förderhöhe müssen ggf. die zuständigen Gremien der Stadt Braunschweig beteiligt werden.

### **§ 6**

#### **Förderrechtliche Abwicklung**

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen Stadt Braunschweig und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des\*der Eigentümer\*in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

**§ 7**  
**Inkrafttreten**

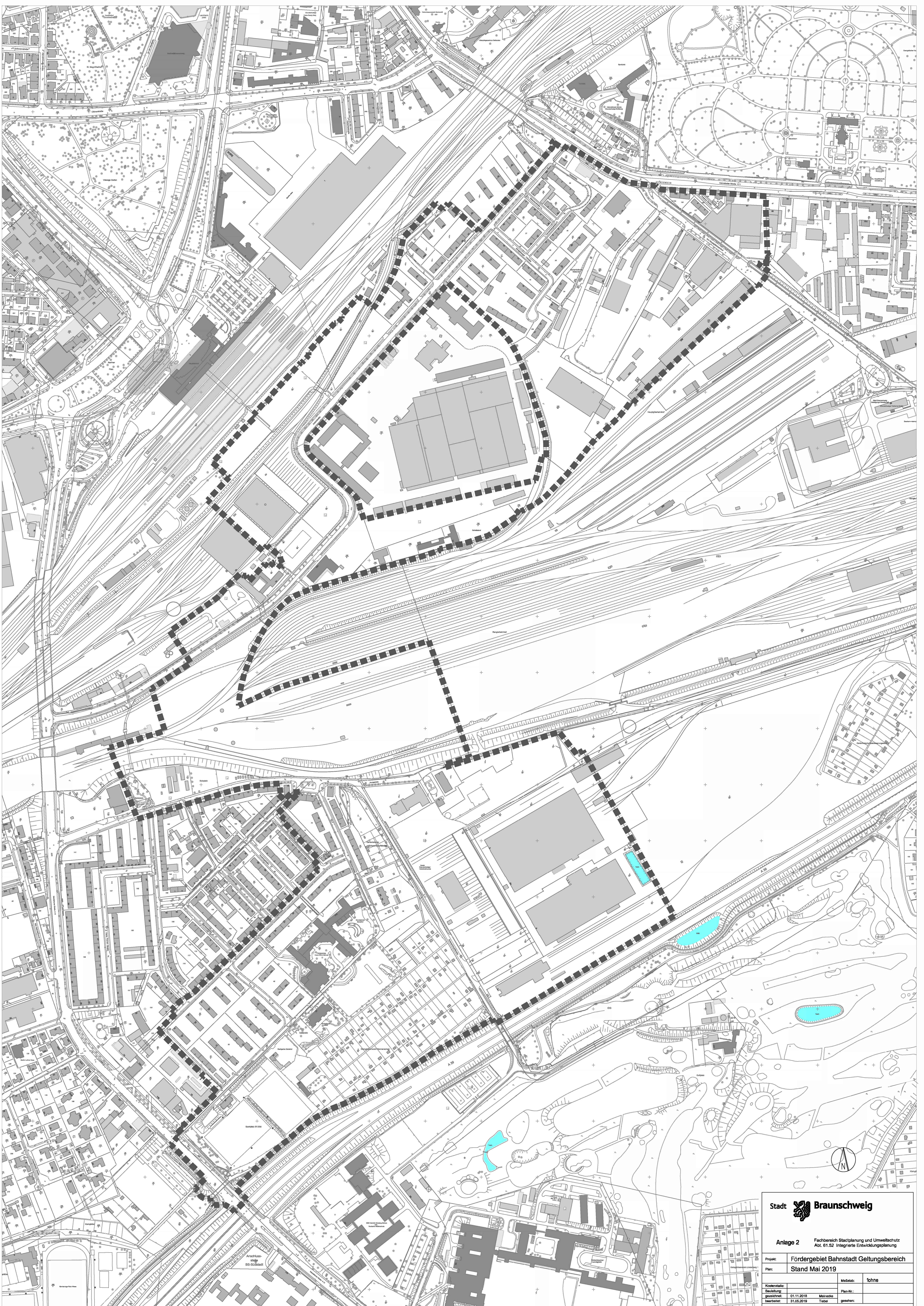
Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Braunschweig in Kraft. Die Förderrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.

Anlage

Geltungsbereich des Fördergebietes „Bahnstadt“ Braunschweig,

Stadt Braunschweig, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister  
i.V. Leuer Stadtbaurat



**Stadt Braunschweig**  
 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz  
 Abt. 61.52 Integrierte Entwicklungsplanung

**Anlage 2**  
 Fördergebiet Bahnstadt Geltungsbereich

Projekt: Fördergebiet Bahnstadt Geltungsbereich  
 Plan: Stand Mai 2019

Koordinatensystem:	Maßstab:	1:1000
Datierung:	gezeichnet:	Plan-Nr.:
01.11.2018	Meincke	
bearbeitet:	Tietze	gelesen:
31.05.2019		