

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

§ 1

Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und des Wohnumfeldes

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

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

Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien 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, Baumaßnahmen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen

- c) Wohnumfeldmaßnahmen:

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

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



----- Gebietsabgrenzung

Stadtgrundkarte® der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte®
 © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

© LGLN Landesamt für Geoinformation, Raumplanung und Statistik

Stadt  Braunschweig

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

Maßstab: ohne

Plan-Nr.:

gesehen:

Datum:

gezeichnet: 04.10.2016 / SP4

bearbeitet: 04.10.2016 / SP4

Projekt: Fördergebiet "Soziale Stadt - Weststadt-Donauviertel"

Plan: Geltungsbereich