



Amtsblatt für die Stadt Braunschweig

40. Jahrgang

Braunschweig, den 29. April 2013

Nr. 4

Inhalt

Seite

Richtlinien der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinien zur Stadterneuerung)

9

Richtlinien der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinien zur Stadterneuerung)

- Stand 24. Januar 2013 -

Inhalt

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

§ 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 Richtlinien beinhalten Maßstäbe für die Festsetzung eines Kostenerstattungsbetrages für die Förderung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht (entsprechend Nr. 5.3.3 R-StBauF).
- (3) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinien 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 Maßnahmeabschnitte zeitlich unterteilt werden. Soweit nicht anders geregelt, umfasst der Begriff Maßnahme in dieser Richtlinie auch den Maßnahmeabschnitt.

- (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.
- (3) Förderung im Sinne dieser Richtlinie ist die indirekte Förderung durch Ermöglichung einer erhöhten Steuerab-schreibung ebenso wie die direkte Förderung durch Ge-währung von Zuwendungen in Form von verlorenen Zu-schüssen und von Darlehen.
- (4) Förderungsvereinbarung im Sinne dieser Richtlinie ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß §§ 54 ff. des Verwal-tungsverfahrens-gesetzes (VwVfG) zur Regelung der durchzuführen-denden Maßnahmen und der Förderung. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung wird auch der Titel *Modernisierungsvertrag* und *Instandset-zungsvertrag* verwendet.

§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten

- (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.
- (2) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen.
- (3) Grundsätzlich muss nach der erfolgten 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.
- (4) Typische förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind insbesondere
 - 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.
- (5) Teilmaßnahmen sind förderungsfähig innerhalb eines tragfähigen Gesamtkonzeptes, z. B. bei Aufteilung einer Maßnahme in Maßnahmeabschnitte 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 Zuschussung um diese Drittmittel reduziert.

§ 4 Eigenleistungen

- (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 Netto. Der Bauherr hat die erbrachten Selbsthilfeleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Stadt behält sich eine Vor-Ort-Prüfung und einen Vergleich mit den anerkannten Antragsunterlagen vor.
- (2) Leistungen mit dem eigenen Unternehmen des Antragstellers gehören zu den zuwendungsfähigen Baukosten. Es werden dabei nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen qualifiziert ist. Der Antragsteller 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.
- (3) Die Stadt Braunschweig behält sich eine Prüfung der Kosten und einen Vergleich mit Kostenkennndaten 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.
- (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:

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.
- (2) Pauschalförderung Stufe 1:

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.
- (3) Pauschalförderung Stufe 2:

Nachrangig erfolgt im Einzelfall eine differenzierte, an unrentierlichen Kosten orientierte Bezuschussung, die sich vorzugsweise an Objekte mit herausgehobener städtebaulicher oder sozialer Bedeutung richtet.
- (4) Förderung durch Darlehen

Grundsätzlich können die Zuwendungen aus der Pauschalförderung Stufe 2 auch als zinsverbilligtes Darlehen gewährt werden.

§ 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 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 Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB vereinbart werden. Auch hierbei beträgt der Fördersatz 25 %, der Zuschuss wird aber begrenzt auf die Höhe des Ausgleichsbetrages, sodass 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 Pauschalförderung Stufe 1 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.

§ 8 Pauschalförderung Stufe 2

- (1) Über eine Kostenerstattungsrechnung 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 unabwiesbare Überschreitung der der Förderungsvereinbarung zugrundeliegenden Kostenschätzung in der Realisierung der Maßnahme kann durch Vereinbarung einer entsprechenden Zuschussbetragerhöhung bis zu 10 % berücksichtigt werden.
- (6) Die verfügbaren anderen öffentlich-rechtlichen Fördermittel i. S. d. § 3 (9) werden auf die zu bezuschussenden Kosten angerechnet.

§ 9 Förderung durch Darlehen

- (1) 25 % der Gesamtzuwendung soll in Form eines Darlehens nach dieser Richtlinie gewährt werden.
- (2) Diese Form der Zuwendung soll bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken den Vorrang vor Zuschüssen haben.
- (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.
- (4) Der Zinssatz soll 0,5 % betragen.
- (5) Darlehensbeträge ab 5.000 € sind an rangbereiter Stelle nach den Sicherungen von Investitionsmaßnahmen am geförderten Objekt durch brieflose Grundschuld zu sichern.

§ 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 instandsetzungsfähig ist bzw. ob die Maßnahme sonst durchführbar und sinnvoll erscheint sowie ob evt. eine kurze gutachterliche Stellungnahme oder ein externes (Modernisierungs-)Gutachten erforderlich ist.

- (2) Die Förderung von Maßnahmen bzw. Maßnahmeabschnitten 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 Gewerbeflächen 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 der Antragstellerin/des Antragstellers, 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 der Eigentümerin/dem Eigentümer.

§ 11 Bindungen und Bedingungen

- (1) Für sämtliche Förderungsarten nach § 5 sind folgende wesentliche Bindungen und Bedingungen in der Förderungsvereinbarung festzulegen:

- 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 Mietern regelt.
- d) Die baulichen Anlagen sollen grundsätzlich nach Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausstattungsmäßig mindestens den „Standard öffentlich geförderter Wohnungsbau“ aufweisen.
- e) Aus wichtigem Grund, insbesondere bei gravierendem Vertragsverstoß durch die Eigentümerin/der Eigentümer, 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 Mietpreisindex der Stadt Braunschweig bzw. – bei ggf. Fortfall dieses Mietpreisindex – 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.
- (2) Für Förderung durch Auszahlung oder Verrechnung eines Zuschussbetrages (§ 7 (3)) ist zu vereinbaren:
- 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.
 - Bei Vertrags- oder sonstigen Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig den vereinbarten Zuschuss während oder nach Abschluss der Maßnahme kürzen.
 - Bei schwerwiegenden Vertrags- oder Pflichtverstößen kann die Stadt Braunschweig ggf. unter Rückforderung ausgezahlter Beträge den Vertrag kündigen oder davon zurücktreten.
 - Erfolgt ein Rücktritt oder eine Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin/der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann diese/dieser Eigentümer/in verlangen, dass die Stadt Braunschweig ihr/ihm in angemessenem Umfang, max. bis zum vereinbarten Zuschusshöchstbetrag, die notwendigen Aufwendungen erstattet.
- (3) Bei Bezuschussung 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.
- (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

- Mit der Durchführung der Maßnahme bzw. des Maßnahmeabschnittes darf erst nach Unterzeichnung der Fördervereinbarung und nach Vorliegen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbes. bauordnungsrechtlichen Genehmigungen begonnen werden; ein vorzeitiger Beginn führt zum teilweisen oder ganzen Ausschluss von der Förderung.
- 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.
- 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 Fördervereinbarung, 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 oder

widerrufen werden; bereits ausgezahlte Beträge können dann zurückgefordert werden. Das nähere ist in der Fördervereinbarung zu regeln.

- Bei Zuwendungen bis 5.000 € erfolgt die Auszahlung zu 100 % nach Fertigstellung der Maßnahme und zahlenmäßigem, prüffähigem Nachweis über die geförderte Maßnahme.
- 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).
- 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).

§ 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer

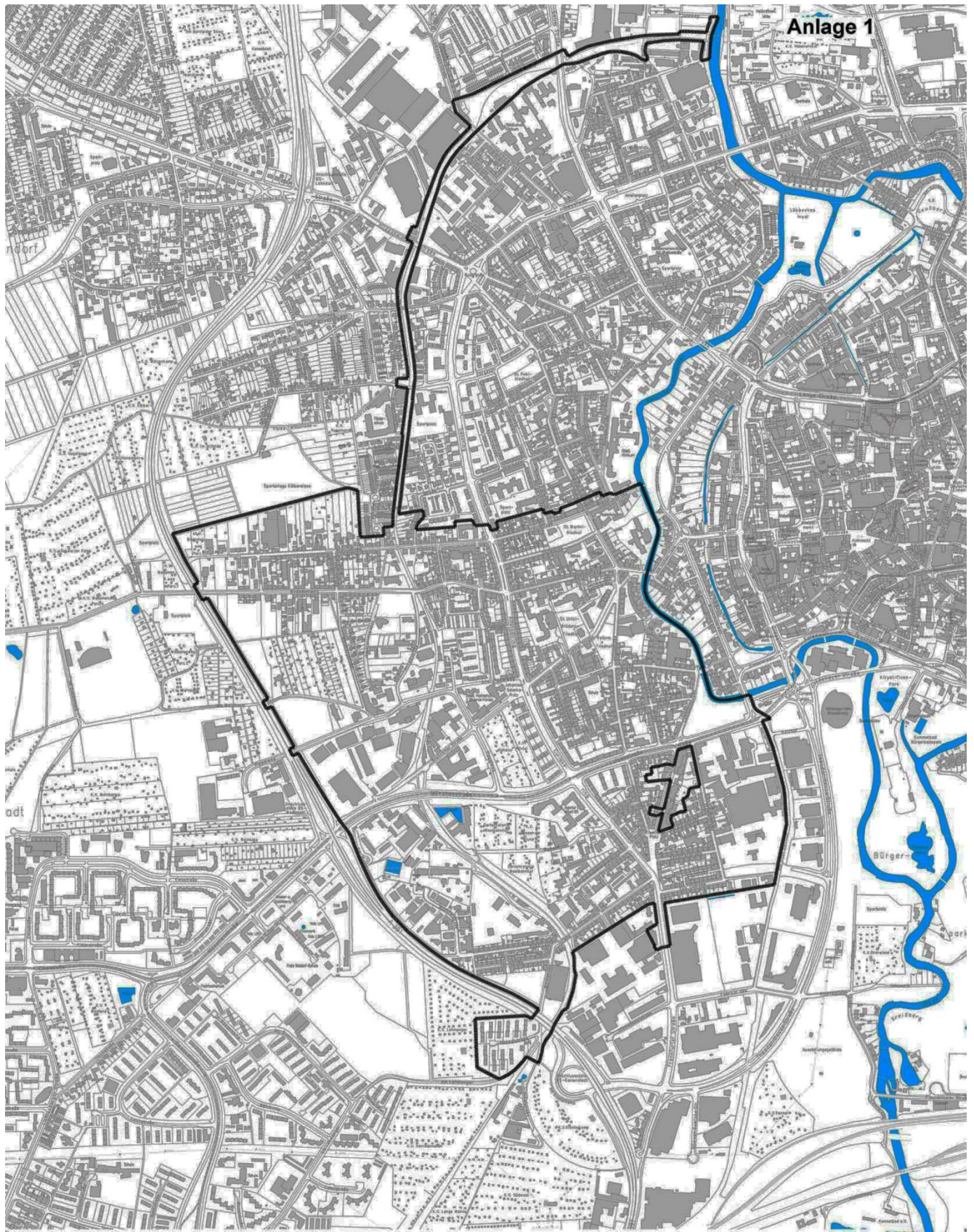
- Die geänderten Förderrichtlinien treten mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.
- Die Förderungsrichtlinien haben keinen Satzungscharakter.

Anlagen

- Anlage 1: Karte Satzungsgebiet
 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.

Braunschweig, den 12. April 2013

Stadt Braunschweig
 Der Oberbürgermeister
 I.V.
 Leuer
 Stadtbaurat



SANIERUNG WESTLICHES RINGGEBIET

Förderrichtlinie zur Stadterneuerung

■■■■■■■■■■ Sanierungsgebietsgrenze

Stand: Mai 2012

Leitfaden für den Ausstattungsgrad bei Förderung von Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet“

Allgemeine Anforderungen

(1) Zuschnitt

Die Wohnungen sollen so zugeschnitten sein, dass sie sich an den Normen für den geförderten Mietwohnungsbau (Wohnungsbauförderungsgesetz) orientieren. Vorrang hat jedoch der behutsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, so dass Abweichungen von der Norm die Regel sein werden. Dem Wohnen auf einer Ebene ist der Vorzug einzuräumen.

(2) Technische und gestalterische Mindestanforderungen

- Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, die den Bestimmungen des Landesbauordnungsrechtes entsprechen und bei denen alle Rationalisierungsmöglichkeiten sowie alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung ausgeschöpft werden.
- Bei Entwurf und Ausführung von Bauvorhaben sind die Normen des Deutschen Normenausschusses, die sich auf Planung und Entwurf beziehen, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden, soweit in dieser Anlage keine abweichenden Festlegungen getroffen sind.

(3) Schaffung von Wohnraum nach WoFG

Voraussetzung ist die Prüfung anhand von Bestands- und Neubauplänen, ob das Vorhaben § 16 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung Nds. (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) entspricht. Bei der Planung für den Umbau bestehender Gebäude sind die technischen Bestimmungen nach Nr. (1) dieser Anlage sinngemäß anzuwenden.

(4) Ökologische Maßnahmen und Baustoffe

Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig sein.

(5) Wohnungsgestaltung

Die Wohnungen sollen eine gute Besonnung und Belichtung erhalten. Bei jedem Einfamilienhaus und bei jeder Wohnung mit unmittelbarem Zugang ins Freie ist zur Energieeinsparung ein Windfang, Vorraum oder abgeschlossener Flur vorzusehen.

(6) Wasser

Bei der Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen.

Vorzusehen sind (soweit möglich):

- Regenwasserversickerung der Dachabflüsse auf dem Baugrundstück, soweit die natürlichen Standortverhältnisse und bauordnungsrechtliche Vorschriften dies zulassen.
- WC's mit reduzierter Wasserspülmenge (maximal 6 Liter) und Spülstromunterbrecher, Spartaste,
- Durchflußmengenbegrenzer (z.B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen
- Wohnungskalt- und Warmwasserzähler (Mietwohnungen)

(7) Baustoffe

Der Bauherr hat den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit, insbesondere im toxikologischen Sinne, durch die Verwendung schadstoffarmer - wenn möglich schadstofffreier - Baustoffe Rechnung zu tragen. Wichtige Kriterien bei der Baustoffwahl im ökologischen Sinne sind:

- Ressourcenschonung,
- klimagerechte Materialeigenschaften,
- Regenerier- und Wiederverwendbarkeit,
- niedriger Primärenergiebedarf und geringer Schadstoffanfall bei der Herstellung,
- geregelte Entsorgung.

Dabei muss insbesondere die Verwendung von Hölzern aus tropischen Regenwäldern (Primärwälder) vermieden werden, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneten Plantagen- oder Forstwirtschaften (Sekundärwälder) wird bestätigt.

(8) Energieeinsparverordnung (EnEV)

Das Vorhaben muss mindestens den Anforderungen der jeweils aktuellen EnEV entsprechen. Ausnahmen sind bei Denkmälern zulässig.

(9) Mietwohnungsbau

Förderungswürdig sind nur in sich abgeschlossene Wohnungen.

(10) Raum- und Wohnungsgrößen

Der Grundsatz zweckmäßiger Wohnungsnutzung ist durch die Darstellung von Stellflächen, Abständen und Bewegungsflächen nachzuweisen (Möblierung).

Folgende Abstände sollten für die Bewegungsflächen eingehalten werden:

zwischen Stellfläche und Wand mind.	70 cm
zwischen verschiedenen Stellflächen mind.	70 cm
in Eingangsfloren mind.	130 cm
in Neben- und Stichfloren mind.	90 cm

- Es soll nur der Bau bzw. die Sanierung von Wohnungen mit angemessenen Wohnflächen (WoFIV als Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche) gefördert werden. In Anbetracht der Ausrichtung dieses Leitfadens auf Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Gebäude müssen Abweichungen von den Festlegungen der Richtlinien über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB 2011) akzeptiert werden.

Folgende Regel-Wohnungsgrößen sollen beachtet werden:

Bei Mietwohnungen:

1 – Personenwohnungen	35 - 50 m ² Wohnfläche
2 – Personenwohnungen	50 - 65 m ² Wohnfläche
3 – Personenwohnungen	60 - 75 m ² Wohnfläche
4 – Personenwohnungen	65 - 85 m ² Wohnfläche

Bei Wohneigentum:

1 – 2 Personenwohnungen bis	90 m ² Wohnfläche
3 – 5 Personenwohnungen bis	130 m ² Wohnfläche

- Kinderzimmer unter 8 m² Wohnfläche für 1 Kind bzw. 12 m² für 2 Kinder sind nicht förderungsfähig.
- Die Verkehrsfläche soll auf ein ausreichendes Maß minimiert werden.
- Eine Kochnische ist nur in 1- und 2-Personen-Haushalten zulässig.
- Wohnungen mit Wohnschlafräumen sollen eine abgeschlossene Küche, solche mit Wohnräumen und integriertem Kochbereich sollen einen gesonderten Schlafraum haben.
- Wohnräume, die nur über andere Wohnräume zugänglich sind ("gefangene Räume") sollen vermieden werden.

- Ein dem Personenhaushalt angemessener Essplatz ist im Wohnzimmer oder in der Küche nachzuweisen.
- WC-Räume sollen von Wohnräumen und Küchen aus nicht unmittelbar zugänglich sein.

(11) Barrierefreie Wohnungen

Bei der Planung dieser Wohnungen sind zusätzlich die DIN 18025, Teile 1 und 2 einzuhalten.

Ausstattung

(12) Fußböden

- In Abhängigkeit von der Raumnutzung sind Fußböden in der Regel aus folgenden Materialien herzustellen:
- allgemeine Wohnräume: Linoleumbelag bei Miet- und Genossenschaftswohnungen (Teppichboden mögl. bei Eigennutzung), förderfähige Materialkostenobergrenze 20 €/m² zzgl. MwSt. Ausnahme: Vorhandene Dielenbeläge sind zu erhalten bzw. teilweise oder ganz zu ersetzen.
- Küchen, Bäder, WCs: verschleißter Linoleumbelag oder keramischer Belag, förderfähige Materialkostenobergrenze 20 €/m² zzgl. MwSt.
- Treppenhaus: Holz mit oder ohne Linoleumbelag, Betonwerkstein oder keramischer Belag. Treppen in Familienheimen sind entsprechend dem Beanspruchungsgrad zu belegen, z. B. mit einfachem Teppichbelag.
- Keller: Estrich

(13) Wände/Decken

Wischfester Farbanstrich mit oder ohne Raufasertapete als Untergrund. In Gemeinschaftstreppehäusern sollte auf Tapete verzichtet werden. Bäder können bis zu einer Raumhöhe von 2,00 m gefliest, Küchen im Bereich der Arbeits- und Nassstrecke mit einem Fliesenspiegel versehen werden (förderfähige Materialkostenobergrenze 15 €/m² zzgl. MwSt.). Kellerräume erhalten lediglich einen wischfesten einfachen Anstrich.

(14) Türen und Fenster

Türen und Fenster sind wenn möglich aus einheimischen Hölzern herzustellen bzw. vorhandene Bauelemente aufzuarbeiten. Sie müssen den Vorgaben der EnEV entsprechen. Ausnahmen bei Denkmälern sind zulässig.

In Abhängigkeit von der Fenstergröße sind diese mehrflügelig auszubilden. Kämpfer und Pfosten müssen ihrer Funktion in vollem Umfang gerecht werden. Die Flügeligkeit der Fenster ist zeichnerisch darzustellen.

Bei Schaufenstern sind die Kosten für Sicherheitsglas - einfache Ausführung - förderfähig.

(15) Sanitärausstattung des Bades

In der Regel befinden sich Bad und WC in einem Raum. Ist die Wohnung für mehr als 4 Personen zugeschnitten, kann auch eine separate Toilette angeordnet werden. Ist ein Wohnen über mehr als eine Ebene hinaus unumgänglich, kann einer zusätzlichen Ebene eine zusätzliche Toilette zugeordnet werden. Das Bad ist mit einer einfachen Bade- und/oder Duschwanne aus Stahl zu versehen.

Neben einem WC und einem Waschtisch in einfacher Ausführung und in Standardfarben (vorzugsweise weiß) können in die Förderung einbezogen werden:

- 1 Klosettpapierhalter,
- 1 Ablageplatte unterhalb des Spiegels oder Spiegelschrank in einfacher Ausstattung,
- 1 Feuchtraumspiegel oberhalb des Waschtisches,
- 1 Wannengriff,
- 1 Brause mit Halterung,
- 1 Handtuchhalter.

Falls nicht ein anderer Raum für die Waschmaschine vorgesehen ist, muss eine Anschlussmöglichkeit hergestellt werden.

(16) Heizungsinstallation

Wärmeerzeuger sind im Regelfall als Sammel- oder Etagenheizung mit den Energieträgern Erdgas oder Fernwärme herzustellen. Wärmeerzeuger, die erneuerbare Energieträger nutzen, sind zulässig. Die Wärmeerzeugung kann mit einer zentralen Warmwasserbereitung gekoppelt sein.

Im Interesse der Energieeinsparung sind Niedertemperatur-Wärmeverteilungen konventionellen Plattenheizkörpern oder Radiatoren vorzuziehen.

(17) Lüftungsinstallation

In Wohnungen/Gebäuden ohne ausreichende Möglichkeit einer natürlichen Belüftung sind Raumentlüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Zentrale Be- und Entlüftungssysteme sind nur mit Wärmerückgewinnung zulässig.

(18) Elektroinstallation

Sie ist DIN- und VDE-gerecht auszuführen.

Die Räume sind mit einfachen Schaltern auszustatten (keine Dimmerschalter). Je nach Raumgröße sind 1 bis 2 Möglichkeiten zum Anschluss von Deckenleuchten zu schaffen.

Pro Zimmer sind 2 bis 6 Steckdosen anzuordnen. Eine zerstörungsfreie Reparatur und Nachrüstung kann durch Leerrohre oder Aufputzinstallation (z. B. Fußleistenkanäle) gesichert werden. Kosten für Lampen und Leuchten sind nicht förderungsfähig, es sei denn, sie dienen der Beleuchtung von gemeinschaftlich genutzten Flächen (z. B. Verkehrsflächen in Miethäusern). Für Familienheime sind sie auf keinen Fall förderungsfähig.

Jede Wohnung kann mit einem Telefonanschluss versehen werden. Kosten für Türöffner- und Wechselsprechanlagen in Familienheimen mit 1 oder 2 Wohnungen sind nicht förderungsfähig.

Bäder und Küchen sind jeweils separat abzusichern. Gleiches gilt für den Anschluss der Waschmaschine.

Küchen sind mit einem Anschluss für einen E-Herd herzustellen, im Bedarfsfall ist ein Anschluss für einen Gasherd vorzusehen.

(19) Antennenanlagen

Kosten für Antennenanlagen (für 1 Empfangsart) sind grundsätzlich förderungsfähig.

(20) Material und Ausführung

Grundsätzlich ist Material einfachen Standards einzusetzen und in einfacher Ausführung funktionsgerecht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Beabsichtigte Abweichungen von diesem Grundsatz bedürfen der Begründung.

Ausnahme: für Hartdacheindeckungen sind i.d.R. Tondachziegel zu verwenden (Abstimmung mit dem Sanierungsträger, dem Rahmenplaner bzw. der Denkmalbehörde).

(21) Außenanlagen

förderfähige Kostenobergrenze: 60 €/m²

Mehrkosten sind hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung zu begründen.

Balkon/Terrassen/Spielplätze/Stellplätze: nur bei Mehrfamilienhäusern förderfähig.

aufgestellt:

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Braunschweig
GOS mbH
und
Stadt Braunschweig
Abt. Stadtplanung
– Stadterneuerung –

Stand: Januar 2013

