

# Amtsblatt für die Stadt Braunschweig

52. Jahrgang

Braunschweig, den 7. März 2025

Nr. 2

Inhalt	Seite
Richtlinie der Stadt Braunschweig zur Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln (Förderrichtlinie zur Stadterneuerung) Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“.....	3

<p style="text-align: center;"><b>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)</b></p> <p><b>Inhalt</b></p> <p>§ 1 Grundsätze § 2 Begriffe § 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten § 4 Eigenleistungen § 5 Förderungsarten § 6 Indirekte Förderung durch Steuervergünstigung § 7 Einzelfallbezogene Pauschalförderung § 8 Förderung nach Gesamtertragsberechnung § 9 Entfällt § 10 Antragsverfahren § 11 Bindungen und Bedingungen § 12 Durchführung der Förderung § 13 Inkrafttreten, Geltungsdauer</p> <p><b>§ 1 Grundsätze</b></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 „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ (vgl. Lageplan <b>Anlage 1</b>) begrenzt.</p> <p><b>§ 2 Begriffe</b></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</p>	<p>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 Steuerabsetzung 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 (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> <p><b>§ 3 Förderungsfähige Maßnahmen und Kosten</b></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 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.</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"> <li>▪ Maßnahmen zur umfassenden Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden;</li> <li>▪ Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;</li> <li>▪ Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf privaten Flächen, wenn             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul> </li> </ul>
--	--

- 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, Bodensiegelung 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) Nicht förderungsfähig 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 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

- (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. Antragsteller\*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 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 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**

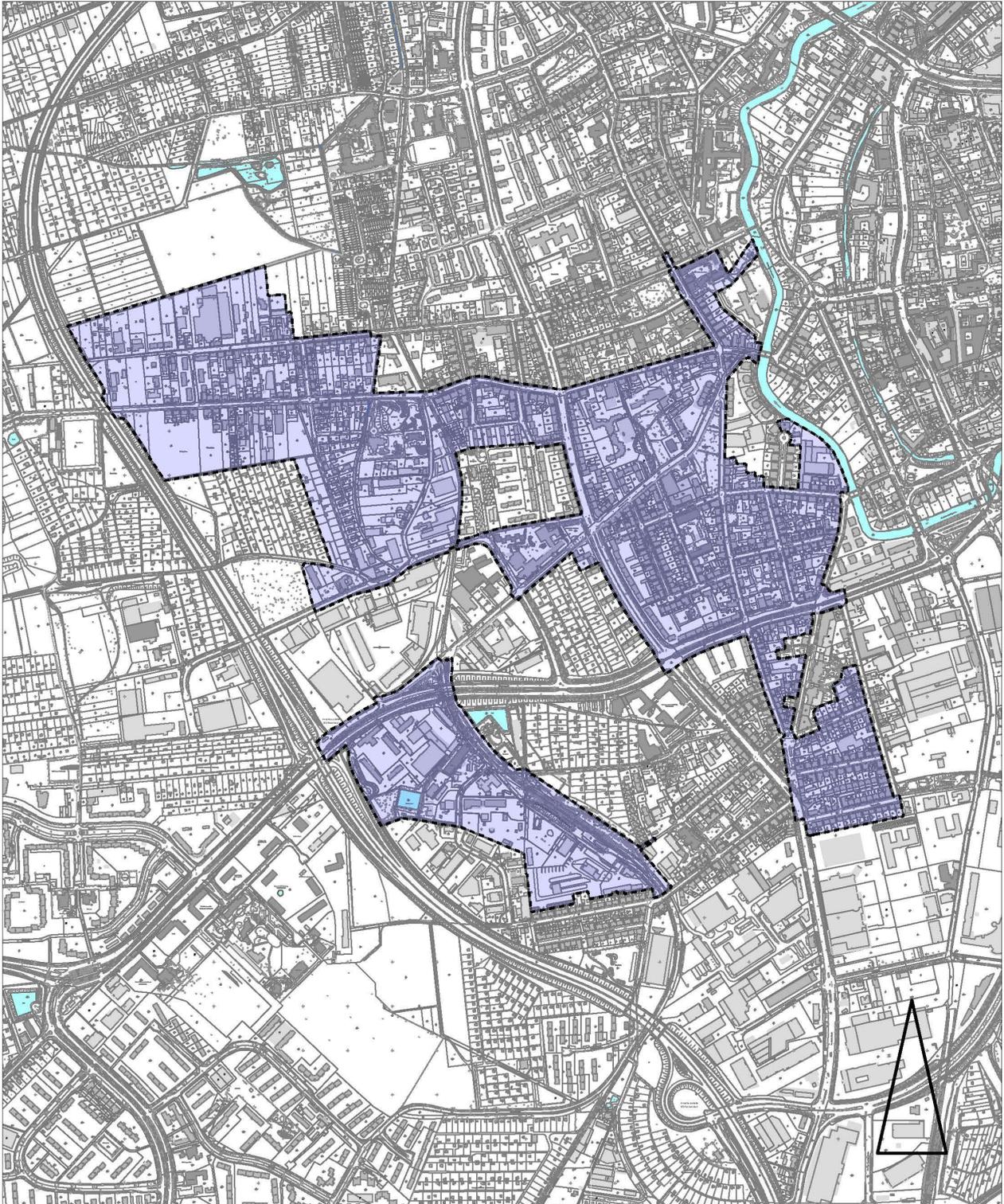
- (1) Die geänderte Förderrichtlinie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig in Kraft.
- (2) Die Förderungsrichtlinie hat keinen Satzungscharakter.

### Anlage

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

Braunschweig, den 20. Februar 2025

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.  
Leuer  
Stadtbaurat



Stadt  <b>Braunschweig</b>	Fachbereich Stadtplanung & Geoinformation Stelle Stadterneuerung Platz der Deutschen Einheit 1 38100 Braunschweig	Maßstab: 1:7.500_A3
		Plan-Nr.: gesehen:
Projekt: Sanierungsgebiet "Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet"		Datum:
Plan: Fläche des Sanierungsgebietes nach der 4. Teilaufhebung		gezeichnet: 18.12.2022 / M.e. bearbeitet: 28.11.2024 / M.e.

