

**Förderrichtlinie der Stadt Goslar für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet
„Hahnenklee - Rathausstraße“**

Präambel

Die Stadt Goslar ist 2017 mit dem Sanierungsgebiet „Hahnenklee - Rathausstraße“ in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Zum Jahr 2020 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme in das seinerzeit neue Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ überführt.

Zielsetzung des Förderungsprogrammes ist es, zentrale Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere von gewerblichen Leerstand, Fehl- oder Mindernutzungen sowie Brachen bedroht sind, zu revitalisieren. Es gilt die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Dabei kommt es darauf an, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Goslar beabsichtigt daher mit finanzieller Unterstützung des Landes Niedersachsen und des Bundes, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Hahnenklee - Rathausstraße“ beschließt der Rat der Stadt Goslar mit der nachstehenden Förderrichtlinie.

§ 1 Grundlagen der Förderung

(1) Ziele der Förderung

Die Stadt Goslar fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hahnenklee - Rathausstraße“. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

(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.

- (3) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit. Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen, sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebaufördermitteln einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebaufördermittel Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das am 08.05.2018 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Hahnenklee – Rathausstraße“ räumlich beschränkt (siehe Anlage).
- (5) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2 Voraussetzung für die Förderung

- (1) Die Maßnahmen nach § 3 dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude den Anforderungen des funktionalen und statisch-konstruktiven Bauens entsprechen. Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist somit Rechnung zu tragen. Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein.
- (2) Der Ortskern von Hahnenklee mit seiner Bausubstanz ist von besonderem kulturhistorischem, bau-geschichtlichem und stadtgestalterischem Wert. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind Form, Maßstab, Farbgebung und die Verwendung ortstypischer Materialien wichtige Gestaltungselemente. Bei Modernisierungsmaßnahmen ist die aktuelle Fassung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Stadtteil Hahnenklee / Bockwiese anzuwenden. Die Antragstellenden sind über die örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zu informieren.
- (3) Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (4) Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.
- (5) In begründeten Einzelfällen kann die Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (6) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (7) Abweichungen von den Antrags- und Vertragsunterlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (8) Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

- (9) Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000,00 € werden nicht gefördert. Ausgenommen von dieser Regelung sind unter Einbezug von Fachpersonal erarbeitete Modernisierungsvoruntersuchungen und sonstige Gestaltungskonzepte, die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF (5.3.3.1), die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen an ortsbildprägenden Gebäuden beitragen. Weiterhin sind Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung sowie für die Funktions- und Nutzungssicherung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten bzw. vom Leerstand bedrohten Gebäuden und von Brachflächen förderfähig. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können Modernisierungsmaßnahmen sowie Teilmodernisierungen wie z.B.

- Erneuerung von Fenstern und Haustüren
- Modernisierung von Fassaden und Fassadenteilen
- Dachsanierung
- Herstellung von barrierefreien Zugängen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung

sein.

- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.

- (3) Die Aufzählungen in den Absätzen 3 (1) und 3 (2) sind nicht abschließend.

§ 4 Förderhöhe

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

- (3) Einzelfallbezogene Pauschale

- a) Die Pauschale beträgt bis zu 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und maximal bis zu 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022).
- b) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beträgt die Pauschale bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und maximal bis zu 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022).

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

(4) Gesamtertragsberechnung

Die Förderung einer umfassenden Maßnahme wird auf Grundlage der Gesamtertragsberechnung gemäß R-StBauF ermittelt. Die Stadt Goslar gewährt im Rahmen dieser Berechnung des Kostenerstattungsbetrages einen maximalen Zuschuss von 150.000,00 €.

§ 5 Antragsstellung

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Hahnenklee - Rathausstraße“.
- (2) Die Antragsstellung erfolgt schriftlich und formlos bei der Stadt Goslar.
- (3) Folgende Anlagen sind dem Antrag beizufügen:
- Eigentumsnachweis,
 - Fotodokumentation der Maßnahmen
- (4) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Goslar behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen Stadt Goslar und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages hat einen Förderausschluss zur Folge. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn schriftlich erteilen.
- (3) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (4) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin bzw. des Eigentümers eine prüffähige Schlussabrechnung gemäß der Mustervorlage vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.

§ 7 Steuerrechtlicher Hinweis

Gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) kann bei Grundstücken innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine erhöhte steuerliche Absetzung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages vor Baubeginn. Die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.

Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Stadt entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich.

Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG bzw. die Absetzungen gemäß § 10f oder § 10g EStG hingewiesen. Bescheinigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar.

§ 8 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Goslar in Kraft. Die bisherige Richtlinie aus dem Jahr 2019 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.

Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, die auf Grundlage der Förderungsrichtlinie 2019 abgeschlossen wurden, unterliegen auch weiterhin dieser Richtlinie. Das gleiche gilt im Falle einer erforderlich werdenden Änderungsvereinbarung.

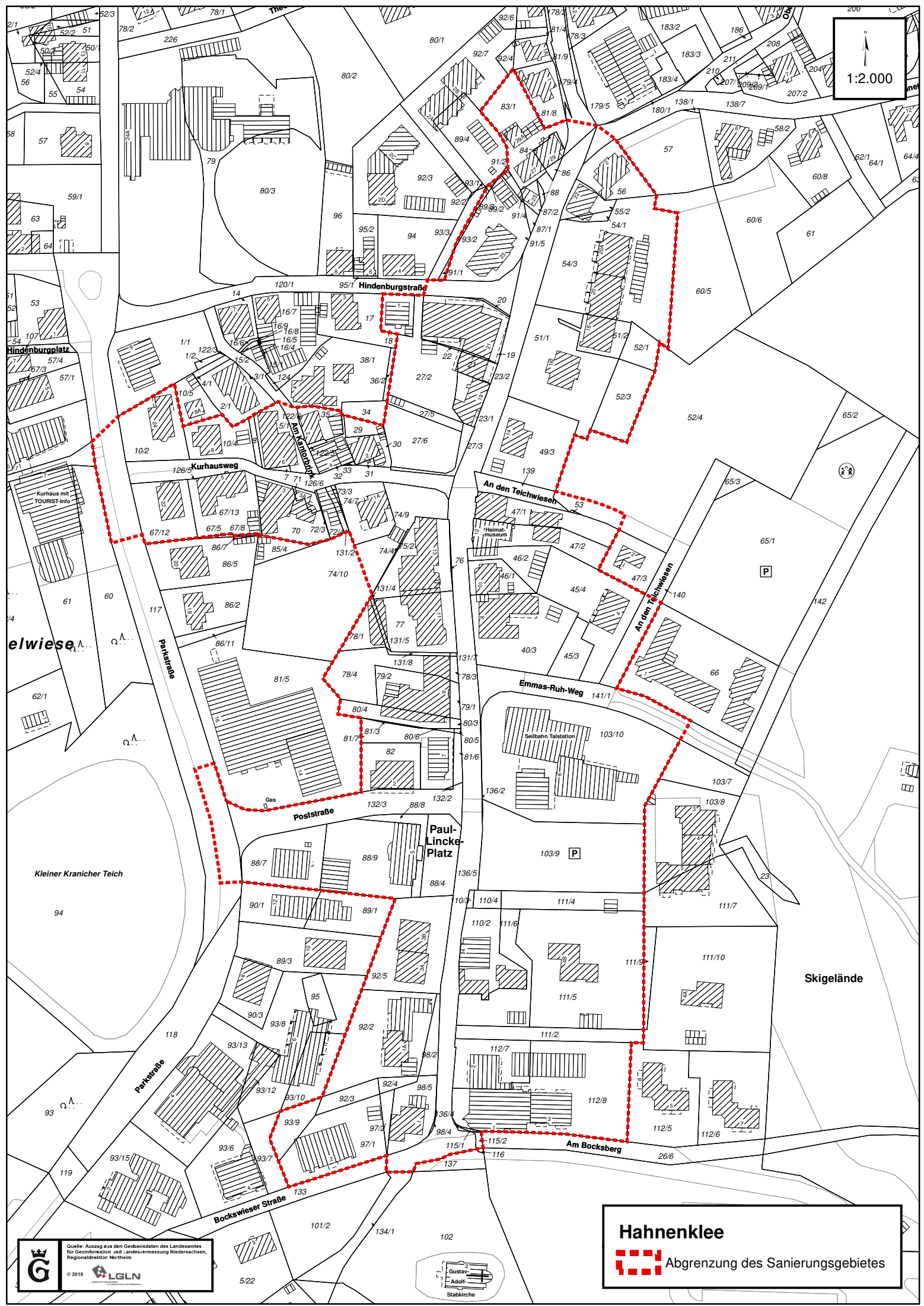
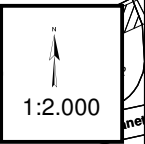
Goslar, den 22.12.2023

gez.

Urte Schwerdtner
Oberbürgermeisterin

Anlage

Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Hahnenklee - Rathausstraße“



Hindenburgplatz

elwiese

Kleiner Kranicher Teich

119

Hindenburgstraße

Kurhausweg

Poststraße

Paul-Lincke-Platz

Bockwieser Straße

An den Teichwiesen

Emmas-Ruh-Weg

Am Bocksberg


Skigelände

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektor Northeim

© 2018 LGLN



Hahnenklee

 Abgrenzung des Sanierungsgebietes