

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

### **Präambel**

Die Stadt Goslar ist 2017 mit der Sanierungsmaßnahme „Hahnenklee – Rathausstraße“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. 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.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das am 08.05.2018 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Hahnenklee – Rathausstraße“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).

### **§ 1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Goslar beabsichtigt im Rahmen der Städtebauförderung, unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Städtebauförderung und der Regelungen der jeweils gültigen Fassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF zuletzt R-StBauF 2015), auf schriftlichen Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ortsbildprägenden sowie fehl- oder mindergenutzten und leerstehenden bzw. vom Leerstand bedrohten Wohn- oder Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu bezuschussen.

Ein Rechtsanspruch der Antragstellerin oder des Antragstellers auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grund noch der Höhe nach.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und Verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

## § 2 Gegenstand der Förderung

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. der R-StBauF (5.3.3.1 in Verbindung mit 5.6.3), die zur nachhaltigen Beseitigung von baulichen, städtebaulichen und gestalterischen 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.

Förderfähig sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sowie Teilmodernisierungen.

Dazu zählen folgende Einzelmaßnahmen:

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

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Bei umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.
- (3) Maßnahmen können aus technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden. Teilmaßnahmen beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (4) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (5) Auf Grundlage der R-StBauF ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.
- (6) Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel des Denkmalschutzes, der KfW, der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) bzw. werden diese Mittel durch Veranschlagung eines fiktiven Betrages, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht von den veranschlagten Kosten der Modernisierung abgezogen.

### **§ 3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden bei Teilmodernisierungen als pauschalierter Zuschuss gewährt. Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in Höhe von bis zu 30 %.  
Die förderungsfähigen Kosten der Teilmodernisierung werden auf max. 400,00 € je qm vermietbarer Wohn- und Gewerbefläche begrenzt.
- (2) Eine Erhöhung der Förderung (bis max. 50 %) kann bei Maßnahmen von Gebäuden mit umfassendem Instandsetzungsbedarf im Einzelfall in Betracht kommen. Dies betrifft im Wesentlichen Baumaßnahmen, die neben der Modernisierung den Rückbau von Fassadenelementen beinhalten, die für das Ortsbild nicht förderlich sind oder Maßnahmen, die eine vollumfängliche Modernisierung einer gesamten straßenseitigen Fassade zum Inhalt haben.
- (3) Die Förderung einer umfassenden Maßnahme wird auf der Grundlage der Jahresmehrertragsberechnung gem. R-StBauF Anlage 4 ermittelt. Die Stadt Goslar gewährt im Rahmen dieser Berechnung des Kostenerstattungsbetrages einen maximalen Zuschuss von 100.000 €.
- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahmen und Erbringung des Nachweises über die tatsächlich entstandenen Kosten und der Zahlungsnachweise.
- (5) Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € werden nicht gefördert. Ausgenommen von dieser Regelung sind unter Einbezug von Fachpersonal erarbeitete Modernisierungsvoruntersuchung und sonstige Gestaltungskonzepte, die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

### **§ 4 Zuwendungsempfänger**

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen oder Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Hahnenklee – Rathausstraße“ der Stadt Goslar.

## § 5 Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Die Maßnahmen nach § 2 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, baugeschichtlichem 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 / Bockswiese anzuwenden. Die Antragstellenden sind über die örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zu informieren.
- (3) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt und dem Antragsberechtigten unter der Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (4) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss eines Modernisierungsvertrages begonnen werden.  
In begründeten Einzelfällen kann die Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin oder des Eigentümers der Sanierungsträgerin oder dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussabrechnung gemäß der Mustervorlage vorzulegen. Die Sanierungsträgerin oder der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlichen entstandenen Kosten ab.
- (6) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert
- (7) Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (8) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

## § 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- (1) Die geförderten Bauleistungen sind nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und nach der Niedersächsischen Wertgrenzenverordnung zu vergeben.
- (2) Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen ist zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsarbeiten die Einschaltung einer Architektin oder eines Architekten / einer Bauingenieurin oder eines Bauingenieurs und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich.

## § 7 Verfahren

- (1) Die Antragstellung erfolgt schriftlich oder formlos bei der Stadt Goslar.
- (2) Die Sanierungsträgerin oder der Sanierungsträger bzw. die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

## § 8 Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie der Stadt Goslar für das Sanierungsgebiet „Hahnenklee – Rathausstraße“ tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Goslar, den  
gez. Dr. Oliver Junk  
Oberbürgermeister