

**Sanierungsgebiet der Stadt Goslar**  
**FÖRDERRICHTLINIE für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**  
**im Sanierungsgebiet „Altstadt – Östlicher Teil“**  
**im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“**

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 folgende Förderrichtlinie beschlossen.

**Präambel**

Die östliche Altstadt von Goslar ist Bestandteil des UNESCO Welterbes „Bergwerk Rammelsberg, Altstadt von Goslar und Oberharzer Wasserwirtschaft“. Wegen der noch weitgehend erhalten gebliebenen historischen Bausubstanz und Quartiersstrukturen ist die östliche Altstadt ein herausragendes Stadtdenkmal, dessen Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Weiterentwicklung besondere bauliche, gestalterische, denkmalpflegerische, planerische und finanzielle Anforderungen an die Eigentümerinnen und Eigentümer, Planerinnen und Planer sowie an die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in der Stadt stellt.

Mit Aufnahme des Gebietes "Altstadt - Östlicher Teil" in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Altstadt – Östlicher Teil“ zur Verfügung.

Gemäß R-StBauF des Landes Niedersachsen kann die Stadt Goslar Zuwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Förderpauschale gewähren. Die Pauschalierung soll auf Grundlage einer städtischen Modernisierungsrichtlinie (Förderrichtlinie) erfolgen.

Die Stadt Goslar fördert im Rahmen ihres Maßnahmenprogramms auf schriftlichen Antrag der Eigentümerinnen und Eigentümer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden im Fördergebiet im Sinne von Ziffer 5.3.3.1 Absatz (5) Buchstabe c) der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung (zuletzt R-StBauF 2015). Die Förderung dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt – Östlicher Teil“ und schafft Anreize für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt - Östlicher Teil“- im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

**§ 1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen.**

- (1) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen sowie das Ortsbild zu erhalten.
- (2) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.
- (3) Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen ein Budget aus den verfügbaren Städtebauförderungsmitteln in das Maßnahmenprogramm ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den Bewilligungen aus Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Goslar.

## **§ 2 Fördergrundsätze.**

- (1) Förderungsfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen, insbesondere der Erhalt, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum sowie die Herstellung barrierefreier und – armer Nutzungen (z.B. Wohnungen und Geschäfte). Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen.
- (2) Förderungsfähig sind weiterhin Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes.
- (3) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist Rechnung zu tragen. Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.
- (4) 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 bzw. werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet.
- (5) Maßnahmen können in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Gleiches gilt für Teilmaßnahmen eines Gesamtanierungskonzeptes – diese können in Abschnitten durchgeführt werden. Teilmaßnahmen beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (6) Selbsthilfeleistungen privater Bauherrinnen und Bauherren sind zuwendungsfähige Kosten. Der Kostenanteil der Selbsthilfeleistungen darf 30 % der Kosten der Baumaßnahme nicht überschreiten. Die Höhe der Selbsthilfeleistungen wird nach Stundenaufwand vor Beginn der Maßnahme ermittelt; der Aufwand darf höchstens mit 10 €/Stunde bewertet werden.
- (7) Leistungen mit eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala ermittelt. Die Ermittlung erfolgt durch von den Eigentümerinnen und Eigentümern beauftragte Architektur- und Ingenieurbüros.
- (8) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### § 3 Gegenstand der Förderung. Förderungsfähige Maßnahmen.

(1) Förderungsfähig sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (z.B. Gestaltung von Innenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Herstellung von Aufenthaltsbereichen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern);
- Herstellung von barrierefreien Zugängen;
- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden;
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren;
- städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und –verträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
- Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und –verteilung zur Vermeidung von Eingriffen in denkmalgeschützte Fassaden und Fassadenteile;
- weitere Maßnahmen, die dem Erhalt des Denkmals und der Verbesserung des Stadtbildes dienen.
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern, Restauratoren u.ä.) werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der HOAI in der jeweils gültigen Fassung bzw. der Vergütungsvorschläge der AHO gefördert. Mit den Planungsleistungen sollen nur nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigte Architektur- und Ingenieurbüros beauftragt werden.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Goslar die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig.
- (4) Bei Teilmaßnahmen, deren Kosten weniger als 300 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen, kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden. Es sind mindestens drei Angebote je Gewerk von geeigneten Unternehmen vorzulegen.
- (5) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz müssen nachweislich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Auf Anforderung der Stadt Goslar ist dafür ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

#### **§ 4 Nicht förderungsfähige Maßnahmen.**

- (1) Nicht gefördert können Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik und dem Erhalt des Denkmals entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (4) Nicht gefördert werden Neubauten auf Brachflächen. Flächenerweiterungen in bestehenden Gebäuden zur Verbesserung der Wohnqualität (z.B. Bäder, Kinderzimmer) und zur Herstellung von Barrierefreiheit werden ausnahmsweise und unter Vorbehalt einer Zustimmung der NBank gefördert.

#### **§ 5 Zuwendungsempfänger.**

- (1) Als Zuwendungsempfänger gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter sind keine Zuwendungsempfänger.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger.

#### **§ 6 Art und Höhe der Zuwendungen.**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als pauschalierter Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderungsfähigen Kosten für Maßnahmen nach Ziffern 6.1, 6.3 und 6.4 gewährt.
- (2) Die Förderung für Maßnahmen nach 6.1, 6.2 und 6.3 wird auf insgesamt 200.000 € je Grundstück begrenzt. Das gilt auch bei stufenweise Durchführung von Maßnahmen.

## **6.1 Teilmaßnahmen**

- (3) Bei Teilmaßnahmen bis zu einer förderungsfähigen Kostenobergrenze von 300 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche ergibt sich eine Förderung von 30 % der förderungsfähigen Kosten.
- (4) Die förderungsfähigen Kosten einer Maßnahmen müssen mindestens 2.500 € betragen.

## **6.2 Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- (5) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kosten > 300 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) wird die Höhe der Förderung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß Nr. 5.3.3.1 Abs. (4) Buchstabe c) der R-StBauF ermittelt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird als anteilige prozentuale Zuwendung zur Finanzierung der Kosten vereinbart. Die sich aus der Berechnung ergebende Förderung wird bei 30 % der förderungsfähigen Kosten gekappt.

## **6.3 Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung**

- (6) Der Regelfördersatz bei Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Verbesserung der Nutzung der Innenbereiche und –höfe und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken beträgt 50 % der zuwendungsfähigen Kosten.
- (7) Die Kosten werden auf 120 €/m<sup>2</sup> der Hoffläche/Außenfläche beschränkt.

## **6.4 Planung und Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

- (8) Die Kosten für die Modernisierungsvoruntersuchung nach § 3 Abs. (3) dieser Förderrichtlinie werden bis zu einer Höhe von 5.000 € von der Stadt Goslar erstattet. Voraussetzung dafür ist eine Vereinbarung, nach der die Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten zu tragen haben, wenn trotz wirtschaftlicher Durchführbarkeit die empfohlenen Maßnahmen nicht innerhalb einer angemessenen Frist von max. 3 Jahren umgesetzt werden.

## **§ 7 Antragsverfahren.**

- (1) Die Förderung muss schriftlich und formlos bei der Stadt Goslar beantragt werden.
- (2) Bei Teilmaßnahmen nach § 6.1 dieser Richtlinie reichen die Eigentümerinnen und die Eigentümer mit ihren Anträgen folgende Unterlagen ein:
  - Fotodokumentation
  - Lageplan
  - Maßnahmenbeschreibung
  - Kostenermittlung bzw. Angebote
  - Wohn- und Nutzflächenberechnung
- (3) Bei umfassenden Maßnahmen nach § 6.2 reichen die Eigentümerinnen und Eigentümer die Modernisierungsvoruntersuchung ein.
- (4) Über die Förderanträge entscheidet die Verwaltung nach Maßgabe dieser Richtlinie.

## **§ 8 Förderungsrechtliche Abwicklung.**

- (1) Die von der Stadt anerkannten Zuwendungen für die geförderten Maßnahmen werden im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages (Fördervereinbarung) zwischen der Stadt und den Eigentümerinnen und Eigentümern geregelt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Unterzeichnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages kann zum Förderausschluss führen. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt die Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn erteilen.
- (3) Die geförderten Bauleistungen sind nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und nach der Niedersächsischen Wertgrenzenverordnung zu vergeben.
- (4) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt für Maßnahmen nach 6.1, 6.3 und 6.4 dieser Richtlinie nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme.
- (5) Für Maßnahmen nach 6.2 werden die Fördermittel baubegleitend in Raten ausgezahlt. Die Höhe der Raten wird in der Fördervereinbarung.
- (6) Zuwendungen über 30.000 € sind dinglich durch brieflose Grundschuld zu sichern, zuzüglich 17 % Zinsen.
- (7) Die Eigentümerinnen und Eigentümer weisen sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Rechnungen (Kopien) der Stadt nach. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich zu prüfen und frei zu zeichnen. Die Abrechnung und abschließende Feststellung der Förderungshöhe erfolgt durch den Sanierungsträger auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten ab.

- (8) 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.
- (9) Der Abschluss der Maßnahmen ist durch die Eigentümerinnen und Eigentümer vollständig zu dokumentieren.

## **§ 9 Bindungen.**

- (1) Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.
- (2) Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, bauliche Maßnahmen und Veränderungen nach Abschluss der Fördermaßnahme nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermieteten Wohnraum für eine gemäß § 8 Abs. (1) vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- (4) Der Fördergegenstand bzw. die Gebäude auf dem Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.

## **§ 10 Inkrafttreten.**

Diese Förderrichtlinie tritt nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Hinweise:

Die Förderrichtlinie und der Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets können von jedermann im Rathaus der Stadt Goslar, Charley-Jacob-Straße 3, Fachdienst Stadtplanung montags bis freitags von 8:00 bis 13:00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 14:00 bis 18:00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 05321 – 704 0) auch außerhalb dieser Zeiten eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft über den Inhalt der Satzung erteilt.

Goslar, den 01.06.2017

**Stadt Goslar**  
Der Oberbürgermeister

gez. Dr. Oliver Junk

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt – Östlicher Teil“