

## **Förderrichtlinie der Stadt Goslar für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Jürgenohl“ im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“**

### **Präambel**

Die Stadt Goslar ist 2017 mit der Sanierungsmaßnahme „Jürgenohl“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. 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 „Jürgenohl“ räumlich beschränkt (siehe Anlage 1).

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

- (1) 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, die Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden, vorrangig Maßnahmen zum Abbau von Barrieren sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu bezuschussen.
- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen und soll das Ziele einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.
- (3) Ein Rechtsanspruch der Antragstellerin oder des Antragstellers auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grund noch der Höhe nach.

## § 2 Gegenstand der Förderung

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der R-StBauF (5.3.3.1 in Verbindung mit 5.6.1), die zur nachhaltigen Beseitigung von baulichen, städtebaulichen und gestalterischen Mängeln und Missständen an Gebäuden dienen. Diese Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Goslar stehen, die in der Vorbereitenden Untersuchung festgeschrieben sind. Gegenstand der Förderung sind daher Maßnahmen zum Abbau von Barrieren, die sowohl in Eingangsbereichen als auch im Wohnraum zu einer behinderten- und seniorengerechten Zugänglichkeit beitragen.

Sollte es sich bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer um eine Wohnungsbaugesellschaft handeln, soll ein Anteil der Modernisierungsaufwendungen in die Aufwertung des Wohnumfeldes investiert werden. Dieser Anteil richtet sich nach dem Zustand des Wohnumfeldes, dem Bedarf an Fördermitteln sowie dem Umfang der Modernisierungsmaßnahme und ist einvernehmlich mit der Stadt Goslar und dem Sanierungsträger festzulegen.

Es sind geeignete Maßnahmen der Bewohnerbeteiligung zu organisieren.

- (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 abgeschlossenen bauliche Leistungen.
- (4) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

## § 3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R-StBauF. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrages (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist, erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.
- (2) Die Stadt Goslar legt folgende Förderungssätze, bezogen auf die förderfähigen Investitionskosten zur Schaffung von barrierearmen Wohnraum, fest:

### 1. Baumaßnahmen zum Abbau von Barrieren

- Erneuerung der Eingangsbereiche
- Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen
- Anbau von Aufzügen

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

pauschal  
max. 30%

2. Wohnumfeldmaßnahmen zum Abbau von Barrieren sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des sozialen Umfeldes bzw. der Infrastruktur pauschal  
max. 45%

- Herstellung von Rampen
- Anlage von Terrassen bzw. Mietergärten
- Einfriedungen
- Begrünung
- Schaffung von sozialen Treffpunkten bei Mehrfamilienhäusern
- Rückbau von Gebäuden und Garagen

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

3. Förderung von privatem Einzeleigentum

- Altersgerecht Sanierung der Badezimmer

Die Sanierung von Bädern kann mit max. 30 v. H. (30%) gefördert werden, wenn diese zur Schaffung von Barrierefreiheit führt.

- Modernisierungsvoruntersuchungen

Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen und der energetischen Verbesserung der Bausubstanz kann zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsarbeiten die Einschaltung einer Architektin/eines Architekten oder einer Bauingenieuren/eines Bauingenieurs sowie einer Energieberaterin/eines Energieberaters und die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich sein.

Das Gutachten ist als Bestandteil einer Baumaßnahme gem. § 3 Abs. 2 förderfähig.

- (3) Auf Grundlage der R-StBauF ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. (10%) der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.
- (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 Städtebauförderungsmittel einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) bzw. werden diese Mittel durch Veranschlagung eines fiktiven Betrages (mind. 10%) der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht von den veranschlagten Kosten der Modernisierung abgezogen.
- (5) In Ausnahmefällen können höhere Fördersätze als die o.g. gewährt werden, wenn die Maßnahmen besondere Vorbildwirkung haben oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind.
- (6) Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 3.000 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.

- (7) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahmen und Erbringung des Nachweises über die tatsächlich entstandenen Kosten und der Zahlungsnachweise.

#### **§ 4 Zuwendungsempfänger**

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie Erbpachtnehmerinnen und Erbpachtnehmer innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungsatzung des Stadt Goslar für das Sanierungsgebiet „Jürgenohl“.

#### **§ 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) 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.
- (3) 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.
- (4) Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen den Eigentümer und der Stadt Goslar ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin oder des Eigentümers der Sanierungsträgerin oder dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussabrechnung 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.

### **§ 7 Verfahren**

- (1) Die Antragstellung erfolgt schriftlich und formlos bei der Stadt Goslar.
- (2) Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH bzw. die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (3) Über die Förderung entscheidet die Stadt Goslar.  
Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Die Förderrichtlinie der Stadt Goslar für das Sanierungsgebiet „Jürgenoh!“ tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Goslar, den  
gez. Dr. Oliver Junk  
Oberbürgermeister