

**Richtlinie der Stadt Salzgitter
zur Förderung von
privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
an Gebäuden
sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes
innerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt Salzgitter**

- zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 30.10.2024 (BV 3028/18), **gültig ab 01.11.2024** -

Präambel

Die Stadt Salzgitter fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel in ihren Sanierungsgebieten auf Antrag der Eigentümerin / des Eigentümers Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere unter Berücksichtigung des Klimaschutzes, mit Städtebauförderungsmitteln.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf die förmlichen Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Stadterneuerungsgebiete gemäß §§ 171b und 171e BauGB der Stadt Salzgitter begrenzt.

Mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen soll eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung des jeweiligen Quartiers im Erscheinungsbild der Bausubstanz sowie des Wohnumfeldes erfolgen und somit eine Attraktivitätssteigerung des Wohnquartiers bewirkt werden.

Die geplanten Maßnahmen müssen im Einklang mit der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils geltenden Fassung, dem jeweiligen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ und dem jeweiligen aktuellen „Integrierten Handlungskonzept“ des Gebietes stehen.

§ 1 Förderungsgrundsätze

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB an Gebäuden sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.
- (2) Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes bzw. des Wohnumfeldes sinnvoll und wirtschaftlich sein sowie eine städtebauliche Relevanz vorweisen.
- (3) In einem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag (vgl. § 6) können mehrere Teilmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums vereinbart werden.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (5) Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen. Die entsprechenden Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Genehmigung, Baugenehmigung) sind einzuholen und vor dem Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages vorzulegen.

- (6) Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt.
- (7) Sonstige Fördermittel (z.B. Mittel des Denkmalschutzes, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen, der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA-Förderung) der Kranken- und Pflegekassen) sind im Rahmen einer Spitzenfinanzierung vorrangig einzusetzen. Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich subsidiär und damit nachrangig zu verwenden.
- (8) Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können kombiniert werden in dem Sinne, dass Städtebauförderungsmittel für das bauliche Umfeld eingesetzt werden und Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel für das Gebäude als solches.
- (9) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt im Rahmen einer Einzelfallberechnung des Kostenerstattungsbetrags; bei Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden oder im Außenbereich, bei denen die Anwendung einer Einzelfallberechnung des Kostenerstattungsbetrags nicht zweckmäßig ist, erfolgt die Förderung durch eine Pauschale.
Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden.
- (10) Hinsichtlich der Pauschale gemäß § 1 Abs. 9 S. 1 HS 2 sind die Bestimmungen der R-StBauF vom 14.12.2022 maßgeblich. Demnach erfolgt die Förderung durch Gewährung einer einzelfallbezogenen pauschalen Zuwendung unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung des Kostenerstattungsbetrags, soweit die Pauschale
- 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 36.000 € im Jahr 2024 nicht überschreitet.
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden beträgt die Pauschale 40% der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 60.000 € im Jahr 2024.
Um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden ist der Höchstbetrag der Pauschale dynamisch gestaltet. Eine Anpassung des Höchstbetrages erfolgt jährlich auf Grundlage der Entwicklung des Index „Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen“ (Zeile 159 der Tabelle „Baupreisindizes ab 2025 bis zum aktuellen Rand mit Veränderungsraten“ des Landesamtes für Statistik Niedersachsen) gemäß Veröffentlichung der NBank.
- (11) Bei Vorhaben, die von den Voraussetzungen für eine Förderung durch Gewährung einer einzelfallbezogenen pauschalen Zuwendung gem. § 1 Abs. 10 abweichen, wird die pauschalierte Förderung entweder auf den geltenden Höchstbetrag begrenzt oder eine Einzelfallberechnung des Kostenerstattungsbetrags (Gesamtertragsberechnung) durchgeführt.

Bei der Einzelfallberechnung des Kostenerstattungsbetrages wird nur der Teil der Maßnahmenkosten gefördert, der nicht durch Einnahmen gedeckt werden kann (unrentierliche Kosten). Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten sind entsprechend der R-StBauF für unterlassene Instandsetzung 10 % abzuziehen. Die Gesamtanteile des Eigenkapitals und der Sach- und Arbeitsleistung müssen mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsausgaben betragen. Bei der Modernisierung und Instandsetzung gewerblich genutzter Gebäude beläuft sich der geforderte Eigenanteil auf eine Höhe von 30 %, bei Mischnutzungen auf eine Höhe von 20 %.

- (12) Die maximale Höhe der Förderung wird auf 45 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt.
- (13) Bei Durchführung des Einzelfalles der Modernisierung und Instandsetzung hat die Stadt Salzgitter folgende Möglichkeiten, um den Prozess zu begleiten und zu überwachen:
- Bei umfassenden Baumaßnahmen kann die Stadt Salzgitter die Einschaltung von bauvorlageberechtigten Fachleuten und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsuntersuchung fordern. Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.
 - Notwendige Planungsleistungen und Kosten für Sachverständige werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der HOAI in der jeweils gültigen Fassung gefördert. Mit den Planungsleistungen sind nur nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigte Fachleute zu beauftragen.
- (14) Zusätzlich zu der Möglichkeit der Beantragung von Zuschüssen für Maßnahmen an den Gebäuden kann sowohl für die verbleibenden Eigenanteile der Maßnahmenkosten bzw. für den Fall, dass eine Durchführung ohne Zuschuss erfolgt, die Ausstellung einer Steuerbescheinigung durch die Stadt Salzgitter beantragt werden. Mit Ausstellung dieser wird der Eigentümerin / dem Eigentümer die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7h / 10f Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht. Für letzteren Fall ist allerdings ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Stadt Salzgitter über die beabsichtigten Maßnahmen und deren Kosten vor Beginn abzuschließen.
- (15) Für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Salzgitter eine Begrenzung der Nettokaltmiete für vermietete bzw. zu vermietende Wohnungen nach dem Mietpreisspiegel der Stadt Salzgitter im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festlegen. Die Eigentümerin / der Eigentümer verpflichtet sich zudem, in diesem Zeitraum die notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.

§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen

(1) Förderungsfähige Maßnahmen sind:

Maßnahmen an und in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Vermietbarkeit von Wohnraum dienen, z.B.

- Sanierung von Fassaden, Dächern, Außentüren, Überdachungen, Fenstern, Klappläden, Türen, Toren
- Sanierung und Erweiterung von Balkonen, Treppenhäusern und Fahrstühlen
- Sanierung Sanitär, Elektro und Heizung sowie an Wänden, Decken und Fußböden einschließlich Maßnahmen zur Wärmedämmung und Schallschutz
- Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, z.B. Teilkernung von Gebäuden, Beseitigung gefangener Räume

Maßnahmen an Außenanlagen, die im privatem Eigentum stehen und öffentlich zugänglich sind und in einem direkten Zusammenhang mit der Gebäudefunktion stehen, z.B.

- Errichtung von Fahrradabstellanlagen
- Errichtung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen - in weniger bzw. leichter Ausführung hinsichtlich des Versiegelungsgrades: insbesondere Natursteinpflaster mit weiten

- Fugen, Rasengittersteine und wassergebundene Splitt- oder Schotterflächen, versickerungsaktives (Öko)-Pflaster oder vergleichbare Materialien
- Errichtung von Müllsammelanlagen
- Bau von Regenwasserzisternen
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen mit z.B. Bänken
- Bau von Rampen, Wegen für einen barrierefreien Gebäudezugang
- Sanierung von Mauern, Zäunen unter Beachtung ortstypischer Gestaltung und Materialien in Absprache mit der Stadt Salzgitter („Jäger- bzw. Maschendrahtzäune“ sind von einer Förderung ausgeschlossen)
- Entsiegelung von Einfahrten, Vorbereichen und Innenhöfen
- ökologische Aufwertung, z.B. Begrünung von Grundstücksflächen (standortheimische bzw. klimaresiliente Bäume, Sträucher und Hecken)
- Sanierung und Neuanlage der Bepflanzung von Vor- und Mietergärten zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas nach Vorgaben der Stadt Salzgitter.

Maßnahmen für Spielangebote auf privaten Flächen, für die als Voraussetzung eine dauerhafte öffentliche Nutzung vorher vertraglich vereinbart wurde.

Maßnahmen an Außenanlagen, die im privatem Eigentum stehen, von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in einem direkten Zusammenhang mit der Gebäudefunktion stehen und zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes beitragen:

- Bau von Rampen und Wegen für einen barrierefreien Gebäudezugang
- Sanierung und Neuanlage der Bepflanzung von Gärten zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas nach Vorgaben der Stadt
- Entsiegelung von Einfahrten und Vorbereichen
- Bau von Regenwasserzisternen
- Errichtung von Gründächern auf Garagen
- Sanierung von Mauern und Zäunen unter Beachtung ortstypischer Gestaltung und Materialien in Absprache mit der Stadt Salzgitter („Jäger- bzw. Maschendrahtzäune“ sind von einer Förderung ausgeschlossen) sowie das Pflanzen von Hecken (standortheimische bzw. klimaresiliente Arten)

§ 3 Nicht förderungsfähige Maßnahmen

(1) Nicht förderungsfähige Maßnahmen sind:

- Maßnahmen an und in Kirchen- und Schulgebäuden,
- Errichtung von Werbeanlagen
- Durchführung reiner Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- Maßnahmen im Zusammenhang mit Außenflächen:
 - die als Auflage in einer Baugenehmigung, im Rahmen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder in städtebaulichen Verträgen festgesetzt sind
 - die auf Grund sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zwingend von der Antragstellerin, dem Antragsteller oder der Eigentümerin / dem Eigentümer der Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, vorzunehmen sind
 - die Gegenstand von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind
 - Kurzlebige Begrünungen wie einjährige Ansaaten und Sommerflor.

§ 4 Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsempfänger ist die Eigentümerin / der Eigentümer der baulichen Anlage.
- (2) Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsanteile vorgenommen ist, stellt die / der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalterin / Verwalter den Förderantrag auf Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Hat diese keine Verwalterin / keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.
- (3) Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Für die Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist bei der Stadt Salzgitter das Referat Stadtumbau und Soziale Stadt zuständig.
- (2) Die Antragsstellung der Eigentümerin / des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Salzgitter mit einer ausführlichen Maßnahmenbeschreibung und in der Regel mit Vorlage von mindestens drei vergleichbaren prüffähigen Kostengeboten von qualifizierten Handwerksbetrieben oder mit Vorlage einer Kostenberechnung nach DIN 276 eines Architekten oder vorlageberechtigten Ingenieurs. Die Stadt Salzgitter behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (3) Die förderrechtliche Prüfung des Antrages und die Entscheidung über die Art und Höhe der Förderung erfolgen durch die Stadt Salzgitter im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.
- (4) Die Stadt Salzgitter kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Zuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Maßnahmen weiter eingrenzen. Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragsesinganges sowie der Grad der positiven sozialen und städtebaulichen Auswirkungen der Maßnahme.

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Eigentümerin / dem Eigentümer und der Stadt Salzgitter. Sofern eine Modernisierungsvoruntersuchung zur Ermittlung des Maßnahmenumfangs zur Vorbereitung einer Sanierung notwendig wird, ist auch hier ein Vertrag vor Beginn der Beauftragung abzuschließen,
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden, sofern die Stadt Salzgitter den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.
- (3) Der Zeitrahmen für die Durchführung wird in dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festgelegt.
- (4) Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers werden grundsätzlich nicht über einen Betrag in Höhe von 12 Euro je Stunde und nicht über 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierungs- und Instandsetzung hinaus berücksichtigt.

- (5) Die Eigentümerin / der Eigentümer ist verpflichtet, auf die Nutzung des Fördergegenstandes als Spielhalle, (Sport)-Wettbüro, Sexshop, Bordell und bordellähnliche Nutzungen, Wohnungsprostitution, Monteurs-Wohnen und ähnliche Nutzungen zu verzichten. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt durch eine entsprechende Aufnahme in den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag.
- (6) Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft. Zum selben Zeitpunkt tritt die Richtlinie der Stadt Salzgitter zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes innerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt Salzgitter vom 18. Dezember 2019 außer Kraft.

Salzgitter, den 14.01.2024

gez. Frank Klingebiel

(Frank Klingebiel)
Oberbürgermeister