

Förderrichtlinie der Stadt Goslar für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

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 stellt.

Die östliche Altstadt der Stadt Goslar wurde 2016 in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Am 2017 hat der Rat der Stadt Goslar die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Satzung trat durch öffentliche Bekanntmachung am 09.06.2017 in Kraft. Im Jahr 2020 wurden die Fortführung und die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“ bestätigt. Der Beschluss der Satzung über die Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“ (Erweiterungssatzung) erfolgte am 17.11.2020 durch den Rat der Stadt Goslar. Durch öffentliche Bekanntmachung vom 07.12.2020 trat die Erweiterungssatzung in Kraft.

Zum 01.01.2020 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme in das seinerzeit neue Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ überführt.

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Niedersachsen und des Bundes insbesondere auf der Grundlage der §§ 164a und 164b des Baugesetzbuchs (BauGB) und der jeweils geltenden Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) gewährt die Stadt Goslar einen Zuschuss zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen (vgl. § 177 Abs. 2 BauGB).

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll (vgl. § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Darüberhinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können ebenfalls berücksichtigt werden, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden beschließt der Rat der Stadt Goslar mit der nachstehenden Förderrichtlinie. Das für die Förderrichtlinie maßgebliche Fördergebiet ist der Anlage zu entnehmen.

§ 1 Verwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- (1) Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a und 177 BauGB sowie die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R- StBauF) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

§ 2 Fördergrundsätze

- (1) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es im Vorfeld einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Goslar und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
- (2) Der Förderantrag muss vor Baubeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Vertragsschluss mit der Stadt bzw. dem Sanierungsträger abgestimmt sein.
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages hat einen Förderausschluss zur Folge.
- (4) In begründeten Einzelfällen ist nach Beantragung bei der Stadt Goslar und schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
- (5) Förderfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen. Dazu zählen insbesondere der Erhalt, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum sowie die Herstellung barrierefreier und – armer Nutzungen sowie Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes. Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen.
- (6) Den Grundsätzen des sach- und 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 bei Nicht-Denkmalern sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.

- (7) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit. Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen, sind diese Mittel vorrangig einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebaufördermittel angerechnet. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag im Rahmen der Städtebauförderung.
- (8) Maßnahmen können in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (9) Teilmaßnahmen sind im Kontext sonstiger Misstände und Mängel am gesamten Gebäude zu bewerten.
- (10) Selbsthilfeleistungen von Eigentümerinnen und Eigentümern sind Teil der förderfähigen Kosten.
- (11) 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.
- (12) Die förderfähigen Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € brutto betragen.
- (13) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 3 Förderfähige Maßnahmen

- (1) Förderfähig sind u.a. folgende Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen:
 - Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvoruntersuchungen),
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung,
 - Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen,
 - Herstellung von barrierefreien Zugängen,
 - Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen in Folge von Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden,
 - Erneuerung / Austausch von Fenstern und Haustüren,
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz,
 - Maßnahmen auf privaten Freiflächen zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes

Die Aufzählung ist nicht abschließend.
- (2) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Goslar die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Kosten dafür sind förderfähig, sofern die Maßnahmen umgesetzt werden.
- (3) Bei Teilmaßnahmen kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.

§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen

- (1) Nicht gefördert werden Maßnahmen, die trotz stil-, sach- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind ebenso 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, sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden ohne weitere - als notwendig bewertete - Maßnahmen an der äußeren Gebäudehülle grundsätzlich nicht gefördert.
- (4) Nicht gefördert werden Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (5) Neubauten sind nicht förderfähig.
- (6) Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den förderfähigen Kosten.
- (7) Die Aufzählung ist nicht abschließend.

§ 5 Art und Höhe der Förderung

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils der förderfähigen Kosten gewährt. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach der Schlussabrechnung festgelegt.
- (2) Bei **Nicht-Denkmalern** beträgt die Pauschalförderung 30 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 34.000,00 € (im Jahr 2023).
- (3) Bei **Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern** beträgt die Pauschalförderung 40 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 57.000,00 € (im Jahr 2023).
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen in Absatz 2 und 3 der Pauschalen sind gemäß R-StBauF dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank veröffentlicht.
- (5) Gemäß der R-StBauF können die unter den Absätzen 2 und 3 benannten Förderhöchstgrenzen jeweils nur einmal für ein Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme „Altstadt – östlicher Teil“ gewährt werden.
- (6) Eine Förderung kann auch auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß R-StBauF ermittelt werden. Der maximale Zuschuss beträgt im Rahmen der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages bei Nicht-Denkmalern 30 % der förderfähigen Kosten, bei Denkmalern 40 % der förderfähigen Kosten.
- (7) Die Kosten für Modernisierungsvoruntersuchungen werden als Teil der förderfähigen Kosten, auch vor der Schließung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages berücksichtigt, wenn der Leistungsumfang im Vorfeld abgestimmt wurde und die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden.

- (8) Angemessene Arbeitsleistungen (Selbsthilfestunden) der Eigentümerin oder des Eigentümers werden mit 12,00 € pro Stunde berücksichtigt. Selbsthilfestunden werden auf maximal 5.000,00 € begrenzt und dürfen dabei nicht 30 % der sonstigen förderfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung übersteigen. Als Teil der förderfähigen Kosten werden die Selbsthilfestunden nur anteilig, entsprechend der vertraglich vereinbarten Förderquote gefördert.

§ 6 Antragsverfahren

- (1) Die Förderung muss schriftlich unter Verwendung des Antragsformulars bei der Stadt Goslar beantragt werden.
- (2) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Goslar „Altstadt – östlicher Teil“.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind keine Zuwendungsempfänger.
- (4) Bei Teilmaßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
- Eigentumsnachweis,
 - Fotodokumentation der Maßnahmen,
 - drei vergleichbare Angebote je Gewerk
- (5) Bei umfassenden Maßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
- Eigentumsnachweis,
 - Fotodokumentation der Maßnahmen,
 - Pläne für die beantragten Maßnahmen,
 - Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. vergleichbare Angebote,
 - Wohn- und Nutzflächenberechnung,
 - ggf. den aktuellen Mietzins je Wohn- und/oder Gewerbeeinheit sowie den geplanten Mietzins nach Sanierung

§ 7 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderhöhe und Auszahlungsmodalitäten (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Goslar und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- (2) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Grundlage eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme.
- (3) Fördermittel können baubegleitend, bei Teilmaßnahmen mit einem Abschlag, bei umfassenden Maßnahmen nach Bauabschnitten, ausgezahlt werden. Die Höhe und Anzahl der Abschläge wird im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festgesetzt.

- (4) Die Eigentümerinnen und Eigentümer weisen sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Originalrechnungen und Zahlungsnachweisen 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 Förderhöhe erfolgen auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten.
- (5) 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.

§ 8 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.

§ 9 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- (1) Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Goslar in Kraft. Die bisherige Richtlinie vom 20.11.2020 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.
- (2) Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, die auf Grundlage der Förderungsrichtlinie vom 20.11.2020 abgeschlossen worden sind, unterliegen auch weiterhin dieser Richtlinie. Das gleiche gilt im Falle einer erforderlich werdenden Änderungsvereinbarung.

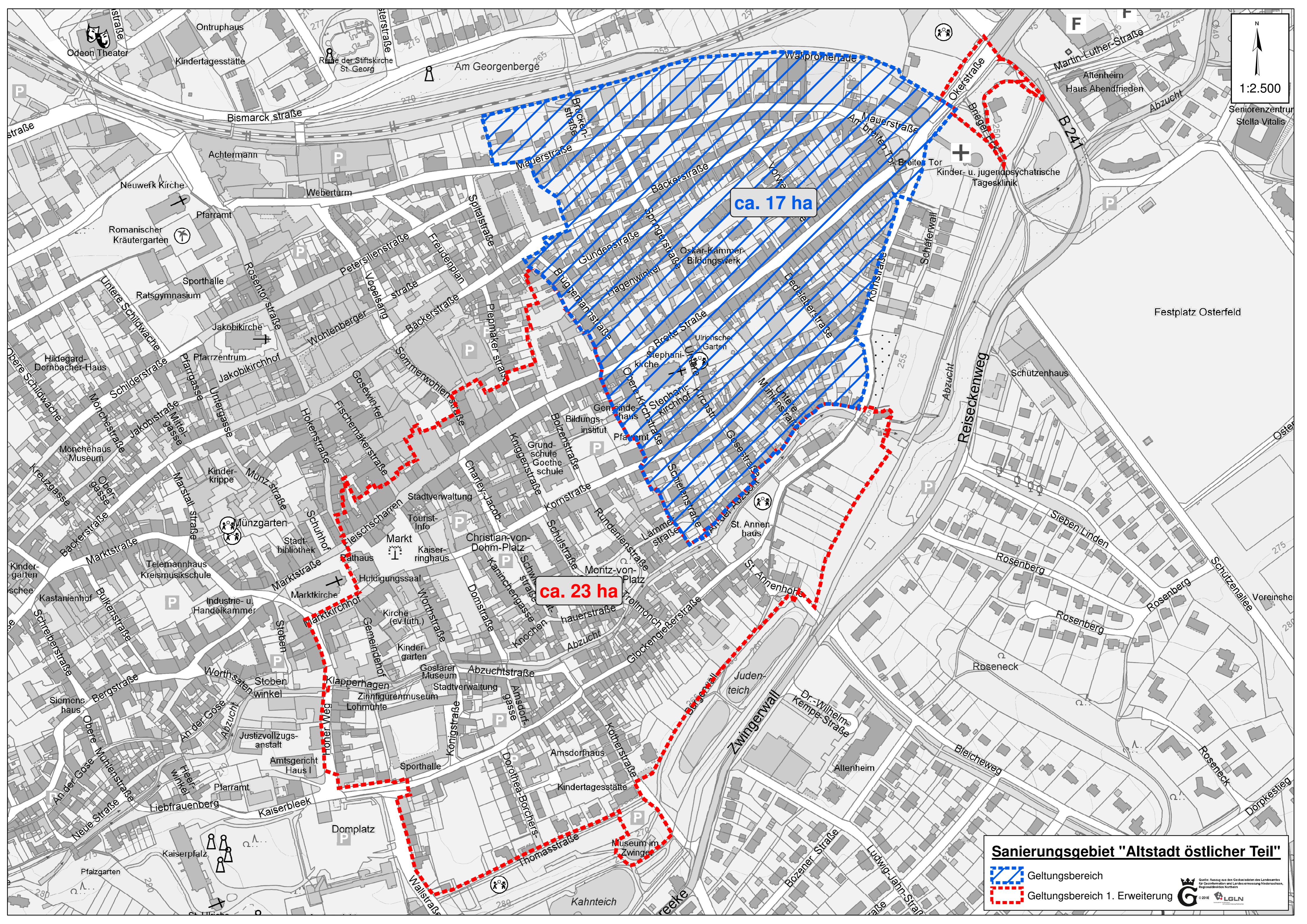
Goslar, den 22.12.2023

gez.

Urte Schwerdtner
Oberbürgermeisterin

Anlage



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“



ca. 17 ha

ca. 23 ha

Sanierungsgebiet "Altstadt östlicher Teil"

-  Geltungsbereich
-  Geltungsbereich 1. Erweiterung