

**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**

**Präambel**

Die Stadt Salzgitter fördert im Rahmen der jährlich verfügbaren Städtebauförderungsmittel und der haushaltsrechtlichen Verfügbarkeit in ihren Sanierungsgebieten auf Antrag der/des Eigentümerin/Eigentümers Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung) sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Städtebauförderungsmitteln.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sowie das Stadterneuerungsgebiet gemäß §§ 171b und 171e Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Salzgitter begrenzt.

Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, zum einen durch vollumfassende Sanierungsmaßnahmen – siehe § 2 Absatz 1 der Richtlinie –, aber auch durch Teil-Sanierung von Gebäudefassaden und Dächern sowie die Bezuschussung von Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, die private Investitionsbereitschaft anzuregen.

Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB, zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Damit soll eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung des jeweiligen Quartiers im Erscheinungsbild der Bausubstanz sowie des Wohnumfeldes erfolgen und somit eine Attraktivitäts- und Qualitätssteigerung 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“, dem gültigen Integrierten Handlungskonzept und dem Leitfaden der ARGE-Bau stehen.

Den Grundsätzen des fachgerechten Bauens sowie eventuellen Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen. Die entsprechenden Genehmigungen sind vorzulegen. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (KEB) - Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung - ergeben. Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmodernisierung, ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungskosten mit der KEB-

Berechnung nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

### **§ 1 Förderungsgrundsätze**

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- (2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Salzgitter stehen.
- (3) Auf Grundlage der R-StBauF ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der förderfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen.
- (4) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF im Rahmen einer Berechnung des Kostenerstattungsbetrags. Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer Kostenerstattungsbetragsberechnung nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierung), erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.

Der Fördersatz (Pauschale) beträgt im Regelfall für

- Hochbau  
(Farbanstriche im Rahmen einer Modernisierung/Sanierung an Fassaden, Fenstern, Klappläden und Außentüren, Überdachung; Dacheindeckung, Fenster, Türen, Tore, Balkone, Fassade): **20 %**
- Hochbau: Innensanierung  
Änderung der Wohnungsgrundrisse **30 %**
- Außenanlagen  
(Rampen, Terrassen): **40 %**
- Wohnumfeld  
(Wege, Grünflächen vor den Gebäuden): **45 %**

In Ausnahmefällen können höhere Fördersätze als die o. g. gewährt werden, wenn die Maßnahmen der Erreichung der Ziele der Sanierung in besonderem Maße dienen oder eine hohe Unrentierlichkeit vorliegt.

- (5) Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt.
- (6) Mittel Dritter (z.B. Mittel des Denkmalschutzes, der KfW, der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen sowie der NBank) sind vorrangig einzusetzen. Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig.
- (7) Zuschüsse dürfen nur solchen Antragstellenden gewährt werden, deren ordnungsgemäße Geschäftsführung außer Zweifel steht und die in der Lage sind, die Verwendung der Mittel bestimmungsgemäß nachzuweisen.



(8) Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 2.500 € werden nicht gefördert.

## **§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen**

(1) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB, zur Verbesserung der Energieeinsparung sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Dies sind im Wesentlichen:

a) Sanierung der Außenhülle

z.B.

- Fassade: Gestalterische Aufwertung der Außenfassaden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmen- und Entwicklungskonzepte sowie des wohnungswirtschaftlichen Standortkonzeptes für Steterburg (in Bearbeitung) (Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Wärmedämmung, Begrünung)
- Dach: Dacheindeckungen, Wärmedämmung, Begrünung
- Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)

b) Wohnungsmodernisierung

z.B.

- Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, z.B. Teilentkernung von Gebäuden, Beseitigung gefangener Räume, Ausbau von Dachgeschossen, Anpassung der Gebäudegrundrisse an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Dies gilt insbesondere für die Schaffung von verbesserten Wohnverhältnissen für Familien.
- Wohnungszusammenlegung, Komplettmodernisierung einschl. Heizung, Baumaßnahmen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen

c) Wohnumfeldmaßnahmen

- Außenanlagen: z.B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Terrassen und Mietergärten, Herstellung von Barrierefreiheit, Einfriedungen
- Freianlagen: z.B. Begrünung, Herstellung von Aufenthalts- und Spielflächen und soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern

Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes bzw. des Wohnumfeldes sinnvoll und wirtschaftlich sein, sowie eine städtebauliche Wirkung entfalten.

Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, soweit jeder einzelne Abschnitt in sich schlüssig ist und ggf. ohne Folgemaßnahmen langfristig Bestand hat. Die

Restnutzungsdauer des geförderten Objekts darf auch bei Durchführung nur eines Teils der geplanten Gesamtmaßnahme nicht weniger als 30 Jahre betragen.

(2) Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen 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.

(3) 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.

(4) Die Förderung der Maßnahmen kann alternativ auch in der Weise erfolgen, dass die Stadt Salzgitter nach Durchführung über die Maßnahmenkosten eine gemeindliche Bescheinigung ausstellt, die der/dem Eigentümer/in die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach §§ 7h/10f EStG ermöglicht.

### **§ 3 Nicht förderungsfähige Maßnahmen**

(1) Von einer Förderung ausgeschlossen sind u.a. Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle, in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u.ä. ausgeübt werden, Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen, Krankenhäuser sowie städtische Einrichtungen, in denen Verwaltungstätigkeiten ausgeübt werden.

(2) Werbeanlagen sind nicht förderfähig.

(3) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

### **§ 4 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/des Eigentümerin/Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Salzgitter mit einer ausführlichen Maßnahmenbeschreibung. Die Stadt Salzgitter behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(5) Antragsteller/in ist grundsätzlich der/die Eigentümer/in der Liegenschaft.

(6) Die förderrechtliche Prüfung des Antrages und die Entscheidung über die Art und Höhe der Förderung übernimmt die Stadt Salzgitter im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.

(7) Die Stadt Salzgitter kann, soweit die verfügbaren Städtebauförderungsmittel nicht für die Bezuschussung aller grundsätzlich förderungsfähigen Maßnahmen ausreichen, die Auswahlkriterien für zu bezuschussende Maßnahmen weiter



eingrenzen. Als Kriterien können hierbei insbesondere dienen die zeitliche Reihenfolge des Antragseinganges, der Grad der positiven sozialen und städtebaulichen Auswirkungen der Maßnahme sowie die relative Bedürftigkeit der/des Antragstellerin/Antragstellers, die sich aus der wirtschaftlichen, persönlichen oder sozialen Situation ergeben kann.

### **§ 5 Förderrechtliche Abwicklung**

(1) Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen der/dem Eigentümer/in und der Stadt Salzgitter.

(2) Im Falle eines Modernisierungsgutachtens ist dieses Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Salzgitter und eine Anpassung des Vertrages.

(3) Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden, sofern die Stadt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.

(4) Der Zeitrahmen für eine abschnittsweise Durchführung wird in dem Modernisierungsvertrag festgelegt.

(5) Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

(6) Eigenleistungen der Eigentümerin / des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt Salzgitter berücksichtigt werden.

(7) Es ist zusätzlich die Verpflichtung der/des Eigentümerin/Eigentümers zu vereinbaren, 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 die Eintragung einer erstrangigen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Salzgitter im Grundbuch.

(8) Bei einer Bezuschussung über 30.000 € ist zusätzlich eine dingliche Sicherung des Zuschussbetrages nebst 17 % Zinsen durch brieflose Grundschuld für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahmen zu vereinbaren.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit der Beschlussfassung des Rates der Stadt Salzgitter am 18. Dezember 2019 in Kraft.

Salzgitter, den 07.02.2020



(Frank Klingebiel)  
Oberbürgermeister