

Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“

RICHTLINIE ZUR FÖRDERUNG PRIVATER BAUMAßNAHMEN IN DEM SANIERUNGSGEBIET „NÖRDLICHE INNENSTADT“ GEMÄß § 10 FF NIEDERS. KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG) I.V.M. NR. 5.3.3 RICHTLINIE ÜBER DIE GEWÄHRUNG VON ZUWENDUNGEN ZUR FÖRDERUNG STÄDTEBAULICHER ERNEUERUNGSMAßNAHMEN (STÄDTEBAUFÖRDERUNGSRICHTLINIE - R-STBAUF) VOM 15.12.2023

Der Rat der Stadt Göttingen hat am 15.12.2023 folgende Richtlinie beschlossen:

Präambel

Das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ ist 2018 in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen, Programmkomponente „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (vormals „Soziale Stadt“), aufgenommen worden.

Das betreffende Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Umgrenzung des als Bestandteil der Satzung anliegenden Lageplans und ist mit Datum vom 15.04.2020 förmlich festgelegt worden. Wie in der Vorbereitenden Untersuchung aus 2019 (vgl. S. 38 ff.) deutlich herausgearbeitet wurde, ist das Sanierungsgebiet geprägt von einer heterogenen Nutzung, die teilweise von gesamtstädtischer Bedeutung bzw. Funktion ist. Hier bestehen wichtige und nachgefragte Einzelhandelslagen, gastronomische Angebote, Bürostandorte, Sozial-, Beratungs- und Bildungsangebote sowie Treffpunkte im öffentlichen Raum. Weiterhin übernimmt es mit einem breitgefächerten Angebot an Wohnungen eine wichtige innerstädtische Versorgungsfunktion des Wohnungsmarktes. Einhergehend mit dieser Nutzungsintensität traten jedoch in den letzten Jahren immer häufiger Nutzungskonflikte zwischen Bewohner*innen und Besucher*innen (Lärm, Sauberkeit, Vandalismus) auf.

So heterogen wie die Nutzung ist auch die Bebauungsstruktur im Sanierungsgebiet. Es kontrastieren kleinteilige historische Fachwerkbauten mit großformatigen Sonderbauten für Gewerbe und Verwaltung. Analog zur vielschichtigen Bebauungsstruktur zeigt auch der Gebäudebestand charakteristische Vielfalt. Teilweise unsanierte Fassaden, ungepflegte Hauseingänge sowie Leerstände tragen zu einem negativen Straßenbild bei und zeugen von einem erheblichen Modernisierungs- und Anpassungsbedarf. Städtebauliche Defizite liegen weiter im öffentlichen Raum vor in Form von Versiegelung und einer ungepflegten, unzeitgemäßen und teils durch Vandalismus beeinträchtigten Gestaltung.

Mit dem Leitbild „Im Urbanen zuhause – eine Innenstadt für alle“ soll die nördliche Innenstadt als Standort für Handel und Gastronomie und Bildung sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und für Freizeit weiterentwickelt werden. (vgl. VU 2019 S. 95)

§1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- (1) Die Stadt Göttingen beabsichtigt im Rahmen des Stadtsanierungsprozesses unter Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV) und der Regelungen der jeweils gültigen Fassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu bezuschussen.
- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung. Ziel des Förderangebotes ist es, durch Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen die Investitionsbereitschaft anzuregen.
Zusätzlich sollen, soweit dies in technischer, konservatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht möglich ist, mit energetischen Maßnahmen die Klimaschutzziele der Stadt Göttingen umgesetzt werden.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde, noch der Höhe nach. Fördermittel müssen in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.

§ 2 Antragsteller

Die Antragsteller*innen können natürliche oder juristische Personen (beispielsweise: GbR, GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft, eingetragene Vereine) sein, die Eigentümer*in oder Erbbauberechtigte*r eines Fördergegenstandes (Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung) sind.

§ 3 Fördergegenstand

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der R- StBauF Nr. 5.3.3.1, die zur nachhaltigen Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne des Baugesetzbuches dienen.
- (2) Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.
- (3) Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (5) Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Es erfolgt demgemäß keine Förderung bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

- (6) Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.
- (7) Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke anzustreben (Komplettmodernisierung).
Dazu zählen folgende Einzelmaßnahmen:
- Energetische Maßnahmen (z.B. Dacheindeckung, Erneuerung von Fenstern und Haustüren, Wärmeisolierung, Erneuerung von Heizungsanlagen) zur Senkung des Energieverbrauchs und für mehr Energieeffizienz
 - Modernisierung von Fassaden und Fassadenteilen zur gestalterischen Verbesserung
 - Modernisierung der Eingangsbereiche (z.B. Herstellung von Rampen, Verbreiterung der Durchgänge, taktile Bodenbeläge) zur Erhöhung der Barrierefreiheit
 - Maßnahmen an fehl- oder mindergenutzten und leerstehenden bzw. vom Leerstand bedrohten Wohn- oder Geschäftsgebäuden zur Sicherung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sowie zur Steigerung der Attraktivität
- Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Umfeldgestaltung sind förderfähig, soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen.

- (8) Bei umfassenden und/oder technisch anspruchsvollen Baumaßnahmen kann die Stadt Göttingen die Einschaltung einer/s Architekt*in und ggf. die Durchführung einer Modernisierungsuntersuchung fordern. Handelt es sich um denkmalgeschützte Bausubstanz, so muss der/die Architekt*in nachweisbare Erfahrungen im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz aufweisen.
Die entstehenden Kosten werden als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst.
- (9) Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede die Statik einer baulichen Anlage beeinflussende Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen. Die mit den hier aufgeführten Maßnahmen im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten können als förderfähige Kosten berücksichtigt werden.
- (10) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- (11) Stehen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen, insbesondere der Denkmalpflege, die notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, so sind auch die hierdurch zusätzlich entstehenden Kosten förderfähig. Voraussetzung ist, dass die Nutzung des Gebäudes wirtschaftlich ist und die Sanierungsmaßnahme zu einer dauerhaften Nutzung des Gebäudes führt.

- (12) Nicht berücksichtigt werden Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so erheblich verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung liegt.

§ 4 Förderfähige Kosten und Höhe der Förderung

- (1) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung. Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- Einzelfallbezogene Pauschale**
Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022
- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- nicht überschreiten.
- Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu
- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
 - 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- betragen.
- Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.
- (2) Gesamtertragsberechnung gemäß Muster 8 der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.
- (3) Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 3.000 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- (4) Gemäß der R-StBauF sind pauschal 10 % für unterlassene Instandsetzung von den zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.
- (5) Gefördert werden auch Baunebenkosten (z. B. bauphysikalische Prüfung, Holzschutzgutachten, etc.), die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme gem. § 4 Abs. 2 stehen. Die Förderung erfolgt grundsätzlich als Zuschuss.
- (6) Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Förderung des Denkmalschutzes sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der/die Eigentümer*in auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.

- (7) Die endgültige Förderhöhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung endgültig festgelegt.

Die Auszahlung des Förderzuschusses erfolgt durch die Stadt Göttingen, sofern entsprechende Fördermittel der Stadt Göttingen zur Verfügung

§ 5 Zuwendungsvoraussetzungen

- (1) Voraussetzung für die Förderung ist, dass das Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ liegt.
- (2) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.
- (3) Vor der Durchführung der Maßnahme muss eine Modernisierungsvereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Antragsteller*in und der Stadt Göttingen abgeschlossen werden.

Vorsorglich kann vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung ein vorgezogener Maßnahmenbeginn ohne Förderungszusage genehmigt werden, damit eventuelle günstigere Baukosten ausgenutzt werden können.

Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem/der Eigentümer*in und der Stadt Göttingen ist auch dann erforderlich, wenn der/die Eigentümer*in auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will.

- (4) Vor Baubeginn der Baumaßnahmen sind alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung, sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, artenschutzrechtliche Genehmigung) einzuholen.
- (5) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (6) Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.
- (7) Die Außengestaltung des Gebäudes sowie des Grundstücks - insbesondere der Fassade, der Fenster, des Daches (einschließlich der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster), der Farbgebung, der Werbeanlagen, der Einfriedungen, der Gestaltung der Außenanlagen - ist entsprechend der örtlichen Bauvorschriften und im Einvernehmen mit der Stadt Göttingen und der Denkmalschutzbehörden auszuführen.

- (8) Eine Mehrfachförderung aus Städtebauförderungsmitteln für die gleiche Maßnahme erfolgt nicht; es sei denn, dass aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen Bauabschnitte gebildet werden.
- (9) Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein.
- (10) Die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sollen im Verhältnis zur Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.

§ 6 Verfahren

- (1) Anträge zur Förderung privater Baumaßnahmen können formlos bei dem von der Stadt Göttingen beauftragten Sanierungsträger oder der Stadt Göttingen gestellt werden.
- (2) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird in einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Göttingen und dem/der Antragsberechtigten festgelegt.

§ 7 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Göttingen in Kraft (Anwendungsstichtag), frühestens zum 01.01.2024. Die bisherige Richtlinie vom 24.11.2020 tritt mit Bekanntmachung der neuen Richtlinie im Amtsblatt der Stadt Göttingen außer Kraft.

Göttingen, den 15.12.2023

gez.

Die Oberbürgermeisterin