

**Förderrichtlinie nach § 164a Baugesetzbuch (BauGB) und nach Nr. 5.3.3 a) der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF) im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme):
- Förderrichtlinie Städtebaulicher Denkmalschutz „Höfe“ -**

Förderrichtlinie der Stadt Wolfsburg für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung der Stadt Wolfsburg für die „Höfe“.

Präambel

Mit Aufnahme des Gebietes „Höfe“ in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz können in den kommenden Jahren umfangreiche Einzelmaßnahmen im Fördergebiet umgesetzt werden. Ziel der Sanierung ist der Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Die „Höfe“ von Wolfsburg sind ein herausragendes Stadtdenkmal, dessen Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung besondere Anforderungen stellt. Die Stadt bezuschusst Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Wolfsburg unter Maßgabe des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB), der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den im städtebaulichen Rahmenplan vom 20.06.2018 zum Ausdruck gebrachten Zielen stehen.

Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierung und Instandsetzung werden pauschale Zuwendungen gemäß dieser Förderrichtlinie gewährt.

§ 1 Grundsätze der Förderung

- Voraussetzung für die Förderung ist, dass das Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Höfe“ liegt.
- Sämtliche Förderungsarten nach dieser Richtlinie sind nachrangig zu gewähren. Kosten, die aus anderen verfügbaren öffentlich-rechtlichen Fördermitteln – wie z.B. die über die Investitions- und Förderbank (NBank) zu beantragende niedersächsische Wohnungsbauförderung – gefördert werden können, sind nicht förderfähig. Die nach dieser Richtlinie förderungsfähigen Maßnahmenkosten werden um diese öffentlich-rechtlichen Fördermittel reduziert, wenn sie trotz Verfügbarkeit nicht ausgeschöpft werden. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung zu beziehen (z. B. durch Bildung von Bauabschnitten oder Trennung nach Gewerken).
- Gefördert wird der finanzielle Mehraufwand für die denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes.
- Die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln geförderten Modernisierungen/Instandsetzungen dürfen nicht zu Mieterhöhungen führen.

- Vor der Durchführung der Maßnahme muss eine Fördermittelvereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen Antragsteller und der Stadt Wolfsburg abgeschlossen werden.
- Die Zusage für eine Förderung wie für eine mögliche Förderung einer Modernisierungsvoruntersuchung erfolgt in Form eines Bescheides.
- Die Planung und Überwachung der Durchführung der Maßnahme muss durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser nach § 53 NBauO erfolgen.
- Eine bereits begonnene Maßnahme ist nicht förderfähig. Vor Abschluss eines Vertrages zwischen Antragsteller und der Stadt Wolfsburg darf nicht mit der Maßnahme begonnen werden. Eine Ausnahmegenehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann durch die Stadt erteilt werden, wenn Inhalt und Umfang der Maßnahme feststehen, diese den Inhalten der Förderrichtlinie entsprechen und die ausstehende Ausfertigung des Vertrages einen Zeitverzug erzeugt, der eine Umsetzung der Maßnahme erheblich erschwert.
- Vor Baubeginn sind alle etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung, sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB) einzuholen. Hierbei ist besonders zu beachten, dass alle Maßnahmen im Einklang mit dem Denkmalrecht erfolgen müssen.
- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- Fördermittel müssen in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.
- Eine Förderung erfolgt grundsätzlich nur einmalig.
- Es werden ausschließlich vertraglich vereinbarte Maßnahmen gefördert.

§ 2 Förderfähige Maßnahmen

- (1) Förderfähig sind Einzelmaßnahmen, die der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen.
Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierung sind insbesondere Baumaßnahmen, die dem Erhalt des historisch Erscheinungsbildes der Höfe dienen. Diese Maßnahmen sollen gleichzeitig der Modernisierung dienen, da nur hierdurch der Gebrauchswert der Gebäude nachhaltig verbessert wird.
Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.
Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie sind Teil einer Modernisierung und Instandsetzung.
- (2) Grundlage der Förderfähigkeit bei Maßnahmen an Baudenkmalen ist die Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung. Es werden nur die Kosten gefördert, die durch den denkmalbedingten Mehraufwand entstanden sind. Hierfür wird eine pauschalierte Förderung zur Verfügung gestellt.
- (3) Modernisierungsmaßnahmen dienen der Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen. Unter Fortbestand der bisherigen Nutzung und entsprechend den Sanierungszielen erhöhen sie den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig. Zeitgemäße, technische, hygienische und funktionelle Anpassung im Rahmen der

denkmalrelevanten Ansprüche sind darin beinhaltet. Nachhaltige Verbesserungen sind unter anderen Veränderungen an Belüftung oder Belichtung, Brandschutzmaßnahmen, Schallschutz, sanitäre oder elektrische Einrichtungen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie Schadstoffminderung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören insbesondere Maßnahmen:

- zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude unter Wahrung deren historisch überlieferter Gestalt
- der Aufarbeitung und bauphysikalischen Verbesserung von Gebäudebauteilen
- der Grundrisse und Erschließung
- der Beheizung
- der Energieversorgung und -einsparung
- der sanitären Einrichtungen
- des Schallschutzes.

- (4) Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Beseitigung baulicher Mängel ergriffen werden, um die entsprechend den Sanierungszielen bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand eines Gebäudes entsprechend den Sanierungszielen wiederherzustellen. Zu den Instandsetzungsmaßnahmen gehören insbesondere:
- Fenster-/Haustürsanierungen
 - Fassaden-/Balkonsanierungen
 - Dachinstandsetzungen
 - Holzschutzmaßnahmen
- (5) Instandhaltungsmaßnahmen dienen der laufenden Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung und Instandsetzung.
- (6) Die Förderhöhe wird nach den Regelungen der Städtebauförderrichtlinie als pauschalierte Förderung auf Grundlage der als förderfähig festgestellten Kosten ermittelt.
- (7) Aufgrund der Klassifizierung als Baudenkmal kann die Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich sein. Die Kosten für die Modernisierungsvoruntersuchung können in Abhängigkeit zu § 4 (1) als Baunebenkosten im Rahmen der Fördermaßnahme bezuschusst werden. Dies ist im Einzelfall seitens der Stadt Wolfsburg zu entscheiden.

§ 3 Besonderheiten

- (1) Andere öffentliche Fördermittel Dritter wie z. B. Förderung des Denkmalschutzes oder Wohnungsbaufördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz vorrangiger Fördermittel, werden die von der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.
- (2) Eigenleistungen sind nicht förderfähig, es sei denn, dass deren fachgerechte Ausführung durch entsprechende Qualifizierungen nachgewiesen werden kann. Der Antragsteller hat eine ausreichende Versicherung gegen Elementarschäden nachzuweisen.

§ 4 Förderquoten und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind und den anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen und ortsüblich sind.
- (2) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. konkrete Kostenangebote für Gewerke (je Gewerk drei Kostenangebote).
- (3) Die Förderung beinhaltet die Gewährung eines pauschalierten Zuschusses wie folgt:

Klassifizierung	Pauschalierter Zuschuss in %
<p>1 Sanierung und Modernisierung von Fenstern, Dachfenstern, Fassaden, Hauseingangstüren und Bestandsbalkonen an Baudenkmalern gem. § 3 Absatz (2) bzw. § 3 (3) NDSchG. Der prozentuale Fördersatz gilt gleichermaßen für die denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung.</p> <p>Erläuterungen: § 3 (2): Baudenkmale sind bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung), Teile baulicher Anlagen, Grünanlagen und Friedhofsanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>§ 3 (3): Baudenkmal ist auch eine Gruppe baulicher Anlagen, die aus den in Absatz 2 genannten Gründen erhaltenswert ist, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich Baudenkmale sind. Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmalers und Zubehör eines Baudenkmalers gelten als Teile des Baudenkmalers, wenn sie mit diesem eine Einheit bilden, die aus den in Absatz 2 genannten Gründen erhaltenswert ist.</p>	35 %

- (4) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist (Berechtigung des Antragstellers zum Vorsteuerabzug), Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- (5) Nicht berücksichtigt werden können Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen über den Anforderungen der Sanierung liegt. So können z.B. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z.B. über den nach dem Rahmenplan zu erreichenden Sanierungsstandard hinausgehende Modernisierung von Wohnungen) führen, nicht berücksichtigt werden.

- (6) Bei der Ermittlung der Kosten sind nicht zu berücksichtigen:
 - Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz BauGB)
 - Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Stadt Wolfsburg Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten wäre (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB).
- (7) Für in der Vergangenheit unterlassene Instandsetzung ist eine Pauschale von 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen.
- (8) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 4 (9) keinen Anspruch auf einen erhöhten Kostenerstattungsbetrag. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Verringerung.
- (9) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Absatzes 3 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt.
Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, belieben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages unberücksichtigt, es sei denn, dass für diese eine Änderungsvereinbarung, insbesondere unter Berücksichtigung des Absatzes 3 abgeschlossen wird. Die Stadt Wolfsburg ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- (10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt Wolfsburg nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt Wolfsburg von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- (11) Erfolgt der Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen.

§ 5 Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Nießbrachnutzer sowie Erbbauberechtigte.
- (2) Der Antrag auf Fördermittel ist formlos bei der Stadt Wolfsburg zu stellen. Die Fördermittel werden im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Antragsberechtigten gewährt.
- (3) Die Stadt Wolfsburg behält sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe entscheidet die Stadt Wolfsburg.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Antragsberechtigten festgelegt.
- (2) Eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Wolfsburg 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.
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss der vertraglichen Vereinbarung begonnen werden. Eine Ausnahmegenehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann durch die Stadt erteilt werden, wenn Inhalt und Umfang der Maßnahme feststehen, diese den Inhalten der Förderrichtlinie entsprechen und die ausstehende Ausfertigung des Vertrages einen Zeitverzug erzeugt, der eine Umsetzung der Maßnahme erheblich erschwert.
- (4) Der Eigentümer legt der Stadt Wolfsburg nach Abschluss der Maßnahmen eine prüffähige Schlussabrechnung vor. Die Stadt Wolfsburg rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab und legt den endgültigen Förderbetrag fest.
- (5) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (6) Die Maßnahme ist jeweils vor Beginn und nach Abschluss durch den Entwurfsverfasser oder den Vertragsnehmer mit detaillierten Fotos und ausführlicher Beschreibung zu dokumentieren.
- (7) Es erfolgt durch die Stadt oder ihren Beauftragten eine Abnahme nach Beendigung der Maßnahme.
- (8) Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer als veranschlagt sind, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.
- (9) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in einer Zahlung nach Abschluss der Modernisierung bzw. Instandsetzung ausgezahlt.
- (10) Ansprüche des Immobilieneigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7

Besondere Pflichten des Immobilieneigentümers

- (1) Für die Dauer der Vertragsbindung (30 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung) ist der Eigentümer gegenüber der Stadt Wolfsburg, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Niedersachsen über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.

- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten / instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten / Pachten für Wohnräume / gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet- / Pächterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet- / Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- (4) Der Eigentümer ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ist der Ortsgemeinde innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 6 (1) oder § 7 ist die Ortsgemeinde berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 4 Abs. 13.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt Wolfsburg jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.
- (7) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, für den Zeitraum der Baumaßnahmen ein Banner der Stadt Wolfsburg mit einer Kennzeichnung der Förderung durch Städtebaufördermittel an sein Baustellengerüst zu hängen bzw. ein entsprechendes Bauschild aufzustellen.

§ 8

Steuerliche Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet

- (1) Für Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kann zudem nach derzeitiger Rechtslage die steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit gemäß § 7 h und § 10 f EStG genutzt werden. Hiernach können über einen Zeitraum von maximal 12 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme bis zu 100 von Hundert der Modernisierungskosten bzw. maximal 10 Jahre bis zu 90 von Hundert bei zu eigenen Zwecken genutzten Wohnimmobilien steuerlich geltend gemacht werden.
- (2) Zur Nutzung der vorgenannten Sonderabschreibung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn zwingend erforderlich. Entsprechende Antragstellungen sind beim Sanierungsträger oder der Stadt Wolfsburg vorzunehmen.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme erhält der Eigentümer auf Grundlage der geprüften Schlussrechnung und auf schriftlichen Antrag bei der Stadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.
- (4) Bei mit Städtebauförderungsmitteln bezuschussten Maßnahmen wird die Bescheinigung auf Antrag für die Modernisierungsaufwendungen gemäß geprüfter Schlussrechnung abzüglich

des abschließend festgesetzten Förderbetrages ausgestellt.

- (5) Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung der §§ 7 h bzw. 10 f EstG haben sich interessierte Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute zu wenden.

§ 9 Inkrafttreten

Die Förderrichtlinie tritt zum 04. Dezember 2019 mit Beschlussfassung des Rates der Stadt Wolfsburg in Kraft.

Wolfsburg, 18.12.2019

Gez. Klaus Mohrs
Oberbürgermeister