

Vorlage  
**V 2023/0702**  
**öffentlich**

Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Wolfsburg  
zur Aufwertung der Höfe/ Freiflächen im  
Denkmalschutzbereich im Rahmen der  
städtebaulichen Sanierungsmaßnahme  
(Gesamtmaßnahme) „Die Höfe“ aufgrund der  
Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des  
Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022)

**Beratungsfolge**

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
16.11.2023	Ortsrat Stadtmitte	Vorberatung
23.11.2023	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung
30.11.2023	Ausschuss für Finanzen, Controlling und Haushaltskonsolidierung	Vorberatung
05.12.2023	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
06.12.2023	Rat der Stadt Wolfsburg	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

1. Auf der Grundlage der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022) wird die Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Wolfsburg zur Aufwertung der Höfe/ Freiflächen im Denkmalschutzbereich im Rahmen der Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) „Die Höfe“ beschlossen.
2. Die Stadt Wolfsburg wechselt zum 01.01.2024 zu dem Verfahren nach der R-StBauF 2022. Bis dahin gilt die Förderrichtlinie vom 12.07.2022.

**Begründung**

Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes „Die Höfe“ in das damalige Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, seit 2020 „Lebendige Zentren“, können umfangreiche Einzelmaßnahmen im Fördergebiet umgesetzt werden. Im Städtebaulichen Rahmenplan „Die Höfe“ vom 26.04.2018 sind konkrete Sanierungsziele und Maßnahmen definiert worden. Mit der angepassten Förderrichtlinie wird die Grundlage geschaffen, um weitere Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Höfe/Freiräume

umzusetzen.

Für die denkmalgerechte Freiraumgestaltung der Innenhöfe im Sanierungsgebiet hat das Büro Stefan Bernard Landschaftsarchitekten, Berlin, in einem Pilotprojekt („Innenhof 2.0“) für den zwischen Dante- und Immermannhof gelegenen Innenhof Gestaltungsprinzipien und -kriterien entwickelt. Diese sollen künftig als gestalterischer Leitfaden dienen und auf weitere Höfe im Quartier übertragen und angewendet werden.

Die neue Städtebauförderungsrichtlinie des Landes (R-StBauF 2022) ist zum 01.01.2022 rückwirkend in Kraft getreten. Dabei gilt es die bisherige Förderrichtlinie vom 12.07.2022 an die Neufassung der Städtebauförderrichtlinie des Landes (R-StBauF 2022) anzupassen. Nach wie vor können entweder pauschale oder genau berechnete Zuwendungen gewährt werden:

- Aufgrund der R-StBauF 2022 sind pauschale Förderungen bis zu einer Gesamthöhe der zuwendungsfähigen Bruttobaukosten von nunmehr jeweils 125.000 € im denkmalgeschützten Bereich möglich (vgl. Nr. 5.3.3.1. Abs. 5 c) R-StBauF 2022). Innerhalb dessen beträgt die maximale Förderung jeweils 40 % der förderfähigen Kosten, zuzüglich einer auf das Jahr 2022 bezogenen Baupreisindexsteigerung für die Folgejahre.
- Für förderfähige Bruttobaukosten jenseits der o.g. Wertgrenze ist eine Gesamtertragsberechnung gemäß R-StBauF 2022 durchzuführen (vgl. R-StBauF 2022, Muster 8).

Die o.g. Regelungen stellen die wesentliche Änderung gegenüber der derzeit gültigen Förderrichtlinie (V 2022/ 0287, Rat vom 12.07.2022) dar, die eine pauschalierte Förderung von 35 % festsetzt.

Zu Förderung im Einzelfall wird jeweils ein öffentlich- rechtlicher Vertrag in Form einer auf dieser Förderrichtlinie beruhenden Fördermittelvereinbarung geschlossen.

<i>Organisationseinheit:</i> Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung - Stadtplanung	<i>Datum</i> 27.10.2023
<i>Bearbeitung:</i> Petra Heimann, 28-2264, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung - Service- und Vertragsmanagement	

Dennis Weilmann

## **Anlage/n**

1 Förderrichtlinie Freiraum Höfe 2024

**Förderrichtlinie der Stadt Wolfsburg gemäß § 164a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und nach Nr. 5.3.3.1 der Richtlinie des Landes Niedersachsen über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF 2022) zur Aufwertung der Höfe/ Freiflächen im Denkmalschutzbereich im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) „Die Höfe“**

Aufgrund der Neufassung der niedersächsischen Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) vom 14.12.2022 (Nds. Ministerialblatt Nr. 50/ 2022, Seiten 1722- 1734) hat der Rat der Stadt Wolfsburg in seiner Sitzung am ... die nachfolgende Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Wolfsburg „*Lebendige Zentren*“ (vormals *Städtebaulicher Denkmalschutz*) für das Sanierungsgebiet „*Höfe*“ zur kleinteiligen Aufwertung bestehender Höfe“ (V 2022/ 0287, Rat der Stadt Wolfsburg vom 12.07.2022) beschlossen:

**Präambel**

Mit Aufnahme des Sanierungsgebietes „Die Höfe“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, jetzt „Lebendige Zentren“, können umfangreiche Einzelmaßnahmen im Fördergebiet umgesetzt werden. Ziel der Sanierung ist der Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung sowie der Erhalt und die Aufwertung des Freiraums als Bestandteil des Gesamtensembles 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 deshalb Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung der Innenhöfe im Denkmalschutzbereich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung (Amtsblatt der Stadt Wolfsburg Nr. 12 vom 24.03.2016) unter der Maßgabe des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) und der aktuellen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022). Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den im Städtebaulichen Rahmenplan vom 20.06.2018 zum Ausdruck gebrachten Zielen stehen.

Es werden pauschale Zuwendungen je Hof/ Freiraum gemäß dieser Förderrichtlinie gewährt. Aufgrund der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen gilt spätestens ab dem 01.01.2024 eine neue Obergrenze für pauschale Förderungen im Denkmalschutzbereich von 125.000 Euro brutto. Höhere Gesamtkosten können ebenfalls gefördert werden, für förderfähige Bruttobaukosten jenseits der Wertgrenze ist eine Gesamtertragsberechnung gemäß R-StBauF 2022 durchzuführen (vgl. § 4).

Ziel ist die Erhöhung der Attraktivität der Innenhöfe durch die Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzeptes und der Werterhalt durch die denkmalgerechte Wiederherstellung und Aufwertung. Die weitestgehend original erhaltenen Innenhöfe sollen mit dem Fokus auf den denkmalgerechten Erhalt aufgewertet und an die Ansprüche der Bewohnerschaft angepasst werden. Die bauzeitlichen Materialien sind zu schützen. Behutsam sollen neue Funktionsbereiche (bspw. für die Unterbringung von Müllcontainern, Fahrrädern, Rollatoren, Kinderwagen, Paketstationen) errichtet und Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten nach den aktuellen Nutzungsansprüchen gestaltet werden (vgl. im Städtebaulichen Rahmenplan/ Maßnahmenkonzept, S. 138).

Das Büro Stefan Bernard Landschaftsarchitekten, Berlin, hat in einem Pilotprojekt („Innenhof 2.0“) Gestaltungskriterien und -prinzipien für den zwischen Dante- und Immermannhof gelegenen Innenhof entwickelt<sup>1</sup>. Diese werden künftig auf weitere Höfe im Quartier übertragen und dienen

---

<sup>1</sup> Stefan Bernard Landschaftsarchitekten: Sanierungsgebiet „Die Höfe“, Wolfsburg – Gestaltungsleitfaden und Ausstattungskatalog für die Freianlagen. 2021

auch dort als gestalterischer Leitfaden. Die entwickelte Typologie und die Ausstattungselemente sollen künftig flächendeckend angewendet werden. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind bestimmte vorgegebene Elemente in den Ausschreibungen zu berücksichtigen.

Innerhalb der besonderen städtebaulichen Struktur des Quartiers stellen die Innenhöfe eigenständige städtebauliche Komponenten und Qualitäten dar. Die großen, offenen und gemeinschaftlich nutzbaren Höfe sind in der Regel keinem bestimmten Gebäude zuzuordnen, so dass Maßnahmen im Bereich der Freiflächen gesondert zu behandeln sind und eine eigenständige Förderkategorie bilden. Für die gebäudebezogenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat die Stadt Wolfsburg eine separate kommunale Förderrichtlinie beschlossen.

## **§ 1 Grundsätze der Förderung**

- Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Maßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Die Höfe“ liegen.
- Förderungen nach dieser Richtlinie sind immer nachrangig zu gewähren. Maßnahmen sind daher nicht förderfähig, soweit sie aus anderen Fördermitteln gefördert werden können. Folglich werden nach dieser Richtlinie förderfähige Kosten ggf. um die Höhe von anderen Fördermitteln reduziert.
- Gefördert werden die denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung der Höfe/ Freiflächen innerhalb des Sanierungsgebietes „Die Höfe“. Von der Förderung ausgeschlossen sind die Freiflächen der westlich der Eichendorffstraße gelegenen privaten Grundstücke.
- Die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln geförderten Maßnahmen dürfen nicht zu Mieterhöhungen führen.
- Vor der Durchführung der jeweiligen Maßnahme muss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag in Form einer Fördermittelvereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Stadt Wolfsburg abgeschlossen werden. Auf § 6 Abs. 2 wird verwiesen.
- Vor Baubeginn sind alle etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Bau- und denkmalrechtliche sowie sanierungsrechtliche Genehmigungen) einzuholen. Hierbei ist besonders zu beachten, dass alle Maßnahmen im Einklang mit dem Denkmalrecht erfolgen müssen.
- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- Fördermittel müssen in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen.
- Eine Förderung erfolgt für den betreffenden Hof/ Freiraum 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 Sanierungsmaßnahme dienen.

Zu den förderfähigen Einzelmaßnahmen gehören:

- Stadtmobiliar für Ruhebereiche und Treffpunkte wie Sitzbänke, Sitzgruppen, Spiel- und Sportgeräte,

- Stadtmobiliar für Funktionsbereiche wie Fahrradabstellanlagen, Rollator- und Kinderwagenboxen, Müllplätze und Multifunktionsboxen, Wäschestangen,
  - Beleuchtungsanlagen,
  - Bepflanzungen in Anlehnung an ursprünglicher Planung,
  - weitere Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, der Biodiversität und der Klimaresilienz sowie
  - die Erneuerung und Wiederherstellung historischer Wegebeläge.
- (2) Die Förderhöhe wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben der R-StBauF 2022 als pauschalisierte Förderung oder als individuelle Förderung auf der Grundlage einer Gesamtkostenermittlung für die jeweilige Maßnahme ermittelt (vgl. § 4).
- (3) Zulässig ist eine Vereinbarung je Hof/ Freiraum mit einer oder mehreren Teilmaßnahme(n) innerhalb eines in der Vereinbarung festzulegenden Zeitraums. Nicht förderfähig sind mehrere einzelne Vereinbarungen zu Teilmaßnahmen, die nach und nach geschlossen und abgerechnet werden.

### **§ 3 Besonderheiten**

- (1) Andere öffentliche Fördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz vorrangiger Fördermittel, werden die vor 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) Für Freiraummaßnahmen, deren förderfähige Baukosten nicht mehr als 125.000 Euro brutto betragen, ist eine Förderung von 40 Prozent zuzüglich einer Baupreisindexsteigerung gegenüber dem Jahr 2022 möglich (Nr. 5.3.3.1 c) Abs. 2 R-StBauF 2022). Grundlage der Entwicklung des Höchstbetrags ist der Index „Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen“ (Zeile 159) der Tabelle „Baupreisindizes ab 2015 bis zum aktuellen Stand mit Veränderungsraten“ des Landesamts für Statistik Niedersachsen.
- (2) Für Freiraummaßnahmen, deren förderfähige Baukosten 125.000 Euro brutto übersteigen, ist der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage einer jährlichen Gesamtertragsberechnung zu errechnen (Nr. 5.3.3.1 Abs. c, vorletzter Spiegelstrich R-StBauF 2022 in Verbindung mit Muster 8).
- (3) Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind.
- (4) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. konkrete Kostenangebote für die Einzelmaßnahmen.
- (5) Die Förderung beinhaltet die Gewährung eines pauschalisierten Zuschusses, dieser beträgt 40 Prozent der als förderfähig anerkannten Kosten.

- (6) 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.
- (7) 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 1 BauGB) und
  - 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).
- (8) Für etwaige in der Vergangenheit unterlassene Instandsetzungen sind im Falle einer die oben genannte Wertgrenze übersteigenden Baukosten und der damit verbundenen Gesamtertragsberechnung pauschal zehn Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen.
- (9) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Einzelmaßnahme(n) eine Überschreitung der in der Vorkalkulation angenommenen Gesamtkosten, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Absatzes 6 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt.  
Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Maßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages unberücksichtigt, es sei denn, dass hierfür eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Absatzes 6 abgeschlossen wird.  
Die Stadt Wolfsburg ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Maßnahmen zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Vereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.  
Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Verringerung.
- (10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt Wolfsburg, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, kann die Stadt Wolfsburg von der Vereinbarung 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 Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Erbbauberechtigte.
- (2) Der Antrag auf Fördermittel ist schriftlich bei der Stadt Wolfsburg zu stellen.
- (3) Die Stadt Wolfsburg behält sich vor, für die Antragsbearbeitung prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Fördermittelvergabe und die berechnete Förderhöhe entscheidet die Stadt Wolfsburg.

## **§ 6 Förderrechtliche Abwicklung**

- (1) Die Gewährung von Fördermitteln wird im Rahmen der Fördermittelvereinbarung, die insbesondere die Förderungshöhe und die Auszahlungsmodalitäten enthält, zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Antragsteller festgelegt.
- (2) Mit der jeweiligen Maßnahme darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden. Eine bereits begonnene Maßnahme ist nicht förderfähig. Eine Ausnahmegenehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann durch die Stadt erteilt werden, wenn Inhalt und Umfang der Maßnahme feststehen, diese den Inhalten der Förderrichtlinie entspricht und die ausstehende Ausfertigung der Vereinbarung einen Zeitverzug erzeugen würde, der eine Umsetzung der Maßnahme erheblich erschwert.
- (3) Der Eigentümer legt der Stadt Wolfsburg nach Abschluss der Maßnahme(n) eine prüffähige Schlussabrechnung vor. Die Stadt Wolfsburg rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab und legt den endgültigen Förderbetrag fest.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Die Maßnahme ist jeweils vor Beginn und nach Abschluss durch den Entwurfsverfasser oder den Vertragspartner mit detaillierten Fotos und ausführlicher Beschreibung zu dokumentieren.
- (6) Nach Beendigung der Maßnahme erfolgt eine Abnahme durch die Stadt oder einen von ihr benannten Beauftragten.
- (7) Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer ausfallen als veranschlagt, ist für die endgültige Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.
- (8) Der Kostenerstattungsbetrag wird in einer Zahlung nach Abschluss der Maßnahme ausgezahlt.

## **§ 7**

### **Besondere Pflichten des Eigentümers**

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die geförderten Anlagen bzw. Gegenstände im Sinne des Förderzwecks zu erhalten, sie ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Schäden bzw. Mängeln wieder instand zu setzen (Zweckbindung). Für die Dauer der Zweckbindung sind die Förderhöhen und Zeiträume aus Nr. 6 Abs. 2 R-StBauF 2022 sinngemäß anzuwenden.
- (2) Für die Dauer der Zweckbindung ist der Eigentümer gegenüber der Stadt Wolfsburg, den Aufsichtsbehörden und dem niedersächsischen Landesrechnungshof über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Die genannten Stellen 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.
- (3) Für die Dauer der Zweckbindung verpflichtet sich der Eigentümer, bei Veräußerung bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Rechtsnachfolger alle sich aus der Fördervereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Vereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- (4) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung aus § 6 oder § 7, ist die Stadt berechtigt, von der Vereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 4.

- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt Wolfsburg die geförderten Einzelmaßnahmen jederzeit fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

**§ 8  
Inkrafttreten**

Diese Förderrichtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die auf Seite 1 im zweiten Absatz bezeichnete bisherige Förderrichtlinie „*Lebendige Zentren*...“ vom 12.07.2022 außer Kraft.

Wolfsburg, .....

Oberbürgermeister