



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

Förderrichtlinie des Flecken Bardowick für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

„Altdorf Nord-West“ (Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Der Flecken Bardowick ist mit dem Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Flecken beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag). Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Fleckens Bardowick (gem. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen) stehen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“ beschließt der Rat des Fleckens Bardowick nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Der Flecken Bardowick fördert im Rahmen der Städtebauförderung auf Antrag des/der Eigentümer:in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten oder fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

1.2. 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 Städtebauförderungsmitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

1.3 Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht möglich.



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

- 1.4 **Bagatellgrenze**
Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 10.000 € / (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- 1.5 Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“ räumlich beschränkt.
- 1.6 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- 2.1 Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2 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.

§ 3

Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1 Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen insbesondere an der Gebäudehülle wie z. B. die Erneuerung von Dach, Fenster und Fassaden, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.
- 3.2 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.
- 3.3 Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

§ 4

Förderhöhe



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen förderungsfähigen Kosten.
- 4.3. 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 (denkmalgeschützte Gebäude) 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.
- 4.4 Gesamtertragsberechnung
- Bei einer umfassenden Modernisierung gewährt der Flecken Bardowick einen Zuschuss von maximal 45 % der Gesamtkosten, max. 80.000 €. Hierbei ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungskosten anhand einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) vorzunehmen.
- Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die besondere Vorbildwirkung haben oder im direkten Zusammenhang mit beschlossenen Gestaltungs- oder Vorhabenplanungen des Fleckens stehen oder von besonderer Bedeutung für die Sanierung sind. Hierbei ist die Unrentierlichkeit der Maßnahme im Einzelfall nachzuweisen.

§ 5

Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer:innen bzw. Eigentümer:innengemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt auf Grundlage eines Antragsformulars beim Flecken Bardowick oder beim Sanierungsträger BauBeCon, der alle relevanten Informationen zu den geplanten Modernisierungsvorhaben enthält (Formular ist beim Flecken/Sanierungsträger anzufragen).
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. der Flecken Bardowick behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

- 5.4. Über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe entscheidet der Rat des Fleckens im Einzelfall.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) über die Höhe des Kostenerstattungsbetrages und Auszahlungsmodalitäten zwischen dem Flecken Bardowick und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann gestellt werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des/der Eigentümer:in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- 6.5. Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7

Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat des Fleckens Bardowick rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft. Die bisherige Richtlinie vom 13.12.2018 tritt mit Beschlussfassung außer Kraft.

Flecken Bardowick, den 02.03.2024

Flecken Bardowick
Der Gemeindedirektor

Anlage

Hinweise zur Modernisierungsrichtlinie



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

Hinweise zur Modernisierungsrichtlinie

1. Fördervoraussetzungen

Der Flecken Bardowick fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden (erhaltenswerte oder fehl- und minder-genutzte Gebäude) und den damit verbundenen Außenanlagen, die zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualitäten beitragen.

Die private Modernisierungsmaßnahme muss den Sanierungszielen des Flecken Bardowick entsprechen und soll lediglich dann gefördert werden, wenn mit der Modernisierungsmaßnahme grundlegende Missstände am und im Gebäude beseitigt werden.

1. Voraussetzung für eine Förderung ist:

- dass das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altdorf Nord-West“ liegt;
- dass das Gebäude als erhaltenswertes Gebäude charakterisiert wurde bzw. eine Fehl- oder Mindernutzung des Gebäudes vorliegt;
- dass zwischen dem/der Eigentümer:in, dem Flecken Bardowick und dem Sanierungsträger Bau-BeCon Sanierungsträger GmbH ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen wird; - dass der/die Eigentümerin sich zur laufenden Instandhaltung verpflichtet; - dass die Ziele der Sanierung dadurch erreicht werden.

2. Anspruchsberechtigt ist der/die Eigentümer:in und vergleichbar Berechtigte. Im Falle eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der/die Eigentümer:in den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber dem Flecken Bardowick nach dem Modernisierungsvertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

3. Mittel aus anderen Förderungsprogrammen, z. B. der Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen, BEG u. ä. sind vorrangig einzusetzen.

4. Weiterhin sind erforderlich:

- das Vorliegen der baurechtlichen Genehmigungen und sonstiger Genehmigungen
- die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein
- die Datenschutzerklärung

2. Förderfähige Maßnahmen

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören:

2.1 Maßnahmen an Gebäuden, die die Beseitigung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB oder die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dienen.



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

Sanierung der Außenhülle von Gebäuden:

- a. Dach
- b. Fassade
- c. Fenster
- d. Außentüre, Tore
- e. Außentreppe und Eingangspodeste

Grundlage der Förderfähigkeit ist die örtliche Bauvorschrift des Flecken Bardowick, selbst für die Gebiete im Sanierungsgebiet, die nicht im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift liegen.

2.2 Maßnahmen in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Vermietbarkeit von Wohnraum sowie der ökologischen Aufwertung dienen:

- Sanitärinstallationen
- Elektroinstallationen
- Heizungsinstallationen
- Innenwände und Decken, Trockenbauarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten
- Fußbodenarbeiten
- Innentüren
- Innentreppen
- Schlossarbeiten
- Wärmeschutzarbeiten
- Schallschutzarbeiten

Grundlage der Förderfähigkeit ist der Standardkatalog zur Ausstattung der Wohnungen für Modernisierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

3. Modernisierungsgutachten

Bei einer erforderlichen umfassenden Modernisierung eines Gebäudes kann zur Feststellung des genauen Umfangs der Sanierungsarbeiten und der Modernisierungskosten ein Modernisierungsgutachten eines Architekten/ Bauingenieurs/ bauvorlageberechtigten Handwerkers erforderlich sein. Das Modernisierungsgutachten wird i. d. R. vom Sanierungsträger beauftragt. Die Kosten können nach Einzelfallprüfung aus dem Treuhandvermögen bezahlt und im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme den Gesamtkosten zugerechnet und anteilig gefördert werden. I. d. R. wird der gezahlte Betrag als 1. Abschlagsrate bewertet und im Rahmen der Gesamtförderung verrechnet. Sofern die Maßnahme nicht realisiert wird, übernimmt der/die Eigentümer:in i. d. R. die Kosten des Modernisierungsgutachtens.



Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „Bardowick Altdorf Nord-West“

4. Antragsverfahren

Der/die Eigentümer:in setzt sich mit dem Sanierungsträger in Verbindung und muss seinem formlosen Förderantrag folgende Unterlagen beifügen:

- Eigentumsnachweis (Prüfung erfolgt ggfs. durch den Flecken Bardowick);
- mindestens drei prüfbare Kostenangebote je Gewerk von qualifizierten Handwerksbetrieben oder eine Kostenberechnung nach DIN 276 eines Architekten;
- die erforderlichen behördlichen Genehmigungen;
- bei umfassenden Modernisierungsarbeiten kann ein Modernisierungsgutachten oder eine Bauantragsplanung erforderlich sein. Die Erforderlichkeit wird im Einzelfall durch den Flecken Bardowick und den Sanierungsträger geprüft.

5. Auszahlung

Der/Die Antragsteller:in führt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme Nachweis über die tatsächlich entstandenen Kosten. Dafür sind die prüfbaren Rechnungen sowie die Zahlungsbelege bei dem Sanierungsträger einzureichen. Nach Prüfung und Anerkennung der Nachweise sowie erfolgtem Abnahmetermin vor Ort wird der sich daraus ergebende Zuschuss auf das angegebene Bankkonto überwiesen. Des Weiteren erhält der/die Antragsteller:in eine Schlussabrechnung der Maßnahme und auf gesondertem Antrag die Bescheinigung nach § 7 h, 10 f und 11 a EStG zur Vorlage beim Finanzamt.