

Private Modernisierung mit Städtebaufördermitteln

Sie wollen ein Gebäude sanieren und fragen sich welche Fördermittel Sie dafür bekommen können? **So geht's!**

1. Melden Sie sich per Telefon oder Mail bei uns... und erzählen Sie uns von Ihren Plänen

Susanne Steck (in Geschäftsbesorgung für die DSK GmbH als Sanierungsträger für die Stadt Braunschweig)

☎ 0421 32901-35

✉ ssteck@baubeconstadtsanierung.de

Kyra Tiebel (Stadt Braunschweig)

☎ 0531 470-3820

✉ kyra.tiebel@braunschweig.de

2. Wir vereinbaren ein Informationsgespräch und besprechen folgende Punkte mit Ihnen

- den Ablauf und das Verfahren
- die Förderungsmöglichkeiten/die Förderprogramme
- die Möglichkeit der Gewährung von Zuschüssen
- sowie die sich ergebenden Rechte und Pflichten aus dem Modernisierungsvertrag
- Zum Abschluss vereinbaren wir je nach Bedarf einen Besichtigungstermin.

Was sind die Voraussetzungen für eine Förderung?

Der Zuschuss soll nur die Aufwendungen decken, die die/der Eigentümer*in aus der Bewirtschaftung des Gebäudes oder mit Hilfe anderer Fördermöglichkeiten nicht tragen kann (§ 177 Baugesetzbuch).

Für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ergeben sich folgende Voraussetzungen:

- Kosten und Nutzen müssen in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen, → **3.**
- sie müssen nachrangig eingesetzt werden, d.h. Eigenmittel durch Mieten, Pacht etc., finanzierbare Kredite und Hypotheken, andere Fördermittel etc. müssen vorrangig zur Finanzierung genutzt werden, → **4.**
- die Maßnahmen müssen u. a. in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung den Sanierungszielen entsprechen, → **5.**
- die Durchführung muss in absehbarer Zeit realisierbar sein,
- es müssen ausreichende Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm zur Verfügung stehen, da grundsätzlich kein Anspruch auf Fördermittel besteht.

WICHTIG!
Erst
Modernisierungs-
vertrag, dann
Architekt*innen und
Handwerkende
beauftragen!



3. Sie holen Angebote ein bzw. lassen eine Kostenschätzung machen

Stellen Sie zunächst den Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen fest (den Antragsvordruck finden Sie unter www.braunschweig.de)



Einzureichende Unterlagen

A) Bei Teilmodernisierungen und Außenanlagen

- Feststellung des Umfanges der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen
- Vorlage von mind. 3 vergleichbaren Angeboten je Gewerk
- Bei Durchführung von Maßnahmen in Eigenleistung ist für das betreffende Gewerk eine Kostenschätzung der Material- und Arbeitsleistungen in Anlehnung an DIN 276 vorzunehmen. (Kostenanteil der Eigenleistungen max. 30 % der Kosten der gesamten Baumaßnahme; max. 12 Euro/Stunde ansetzen)
- Die Materialkosten werden dann nach Vorlage der Rechnungen erstattet. Eine Bauabnahme durch einen Architekten bei Fertigstellung ist verpflichtend.

B) Bei umfassenden Komplettmodernisierungen, insbesondere mit Grundrissänderungen

- Feststellung des Umfangs der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen
- Vorentwurf/Vorschläge für die Durchführung
- eine Kostenschätzung der Maßnahme nach DIN 276 durch einen Architekten eine Baubeschreibung
- eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach Modernisierung des Objektes
- Angaben von Mietpreisen bzw. Gebäudewert vor und nach Sanierung
- Angaben zu finanzierbaren Krediten und
- Hypotheken, Zinsen

4. Prüfen Sie ob andere Fördermittel in Frage kommen

- Klärung, ob andere Förderungen (Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG, KfW-Bank o. a.) oder Wohnraumfördermittel der NBank für das Sanierungsvorhaben in Anspruch genommen werden können. Diese Mittel sind vorrangig einzusetzen. Sofern die BEG aus förderrechtlicher Sicht nicht für Sie in Frage kommt, haben Sie ggf. die Möglichkeit Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Hier unterstützen wir Sie gerne.
- Stehen keine anderen Fördertöpfe zur Verfügung, können für Sanierungen der Gebäudehülle und eine damit verbundene energetische Ertüchtigung Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden. Hierbei sind alle Gewerke zu überprüfen. Das bedeutet, dass bei offensichtlichen Missständen eines Gewerkes (z.B. dem Dach) nicht etwa „nur“ eine Fenstererneuerung angestrebt werden kann (hierzu kann im Zuge des Modernisierungsvertrages die Möglichkeit geschaffen werden, verschiedene zeitliche Bauabschnitte zu wählen).



5. Sie stellen den Förderantrag

Folgende Unterlagen sind für einen Förderantrag notwendig:

- Datenschutzerklärung gem. Datenschutzgrundverordnung
- Formloser Förderantrag
- Ggf. Bericht der Energie- bzw. Sanierungsberatung zur Bestimmung des Sanierungsumfangs
- Vorhabenbeschreibung/Projekterfassungsbogen
- Fotos des Objektes
- Drei Angebote pro Gewerk bzw. Kostenschätzung nach DIN 276
- Ggf. Baugenehmigung



6. Wir schließen einen Modernisierungsvertrag

- Über die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wird zwischen der/dem Eigentümer*in und der Stadt Braunschweig unter Mitwirkung des Sanierungsträgers ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.
- In diesem Vertrag werden Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme, die Zahlung des Zuschusses und weitere Förderungsregelungen geregelt.

7. Sie beauftragen die Gewerke oder beginnen mit der Leistung

8. Abschluss der Maßnahme

Wenn alle Maßnahmen abgeschlossen sind, reichen Sie uns alle Rechnungen und die Zahlungsnachweise ein.

Nach der Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten und vor Auszahlung des Zuschusses wird die Maßnahme durch die Stadt und/oder den Sanierungsträger besichtigt. Bei Komplettsanierungen und Eigenleistungen muss eine Bauabnahme durch eine/einen Architekt*in vorliegen.



Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

Teilmodernisierung sowie Außenanlagen

- bis zu **30%** der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung **max. 30.000 €** (zzgl. Baupreisindexsteigerung)¹
- **Ausnahme:** Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bis zu **40%** der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung **max. 50.000 €** (zzgl. Baupreisindexsteigerung)¹

Komplettmodernisierungen

- nach Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrages

¹ der Baupreisindex ändert sich jährlich durch den Anstieg der Baupreise



Welche Maßnahmen können gefördert werden?

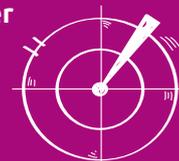


- Maßnahmen zur **Modernisierung und Instandsetzung** von Wohn- und Geschäftsgebäuden
- Maßnahmen zur **Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes** (zum Beispiel Entsiegelung von befestigten Flächen, Herstellung von Aufenthalts- und Grünbereichen für die Mieter/innen, Spielflächen, von Begegnungsräumen für die Bewohner*innen, wie Nachbarschaftstreffe oder Mieter*innengärten); Bänke, Wege, Einfriedungen, soweit öffentlich einsehbar z. B. Mauern, Zäune, Hecken etc.
- Maßnahmen zur **Verbesserung der Barrierefreiheit** (zum Beispiel barrierefreie beziehungsweise barrierearme Eingänge; Abstellplätze für Kinderwagen, Gehhilfen und Krankenfahrstühlen; Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern); Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren
- Bekleidungen und farbigen **Anstrichen** sowie der Erhalt und Ergänzungen von **Gestaltungselementen** an Gebäuden einschließlich Fenster und Haustüren;
- Maßnahmen zur Verbesserung der **Gebäudeenergieeffizienz** einschließlich Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung;
- **Ökologische Aufwertung/Gestaltung/Begrünung** mit öffentlicher Wirkung mehrerer Grundstücksflächen vor den Gebäuden/ Vorgärten in einem Bereich zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas; Anlegen von dauerhafter Begrünung z. B. als Dach- und Fassadenbegrünung, Bäume und Sträucher Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen).
- Kosten für **Architekt*innenleistungen**, z. B. eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 sowie die Begleitung und Abnahmebescheinigung der Maßnahme

Städtebauliche Ziele

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Förderung im Sanierungsgebiet verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Investitionen. Grundsätzlich ist eine städtebauliche Aufwertung gemäß der **städtebaulichen Ziele** zu erzielen. Diese lauten:

- **Aufwertung des Wohnbestandes** durch energetische Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes und Herstellung von Barrierefreiheit
- **Qualifizierung des Wohnumfeldes**, der Grün- und Freiräume sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Wohnumfeldverbesserung)
- **Modernisierung/ Instandsetzung stadtteilprägender, denkmalgeschützter Gebäude**
- Förderung von sozialen und sonstigen **Kultureinrichtungen**



Die Schritte zur Förderung im Überblick

