

# Richtlinie der Stadtgemeinde Bremen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Waller Heerstraße, Hohentor/ Alte Neustadt und Huckelriede/Sielhof

Inkrafttreten: 14.05.2013

Fundstelle: Brem.ABl. 2013, 351

## 1. Allgemeines

### 1.1 Förderungszweck

Zweck der Förderung ist die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Mängeln. Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele und damit vorrangig dem öffentlichen Interesse dienen.

### 1.2 Geltungsbereich

Die Richtlinie findet in den folgenden Sanierungsgebieten Anwendung:

- Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“, förmlich festgelegt durch Ortsgesetz vom 17. Dezember 2002 (Brem.ABl. S. 849),
- Sanierungsgebiet „Hohentor/Alte Neustadt“, förmlich festgelegt durch Ortsgesetz vom 14. Oktober 2008 (Brem.ABl. S. 843),
- Sanierungsgebiet „Huckelriede/Sielhof“, förmlich festgelegt durch Ortsgesetz vom 16. Dezember 2008 (Brem.ABl. S. 1075).

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Förderung sind:

- das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 177 BauGB,
- das Städtebauförderungsrecht nach den §§ 164a und 164b BauGB in Verbindung mit den zwischen dem Bund und den Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen „Städtebauförderung“,
- die Verwaltungsvorschrift des Senators für Bau und Umwelt über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht im Lande Bremen vom 11. November 1999 (Brem.ABl. S. 939),
- die Landeshaushaltsordnung (LHO),
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO (VV-LHO)

in der jeweils gültigen Fassung.

### **1.4 Förderungsstelle**

Förderungsstelle für die Stadtgemeinde Bremen ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Postanschrift: Ansgaritorstraße 2, 28195 Bremen.

### **1.5 Förderungsnehmer**

Antragsberechtigt sind natürliche Personen als Gebäude-/Wohnungseigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z.B. Erbbauberechtigte).

## **2. Förderungsfähige Maßnahmen**

### **2.1 Gebäudehülle**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle zur Beseitigung von Missständen und Mängeln sowie zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude in ihrer Wirkung auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum stellen einen Schwerpunkt der Sanierungsziele im Bereich der privaten Baumaßnahmen dar.

Förderungsfähige bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle in diesem Sinne sind insbesondere:

- a) Fassadensanierungen,
- b) Rückbau von Fassadenverkleidungen,
- c) Rückbau von Fensteröffnungsformaten zum ursprünglichen Stil des Gebäudes,
- d) Erneuerung von Fenstern, Türen und Toren, Klappen, Fensterläden,
- e) Dachdeckungen.

## **2.2 Gebäudeinneres**

Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren werden in der Regel nicht gefördert. Ausnahmsweise kann eine Förderung im Verbund mit Maßnahmen an der Gebäudehülle gewährt werden, wenn durch die Maßnahmen Leerstände und/oder Fehlnutzungen in Gebäuden entsprechend dem öffentlichen Interesse beseitigt und die Sanierungsziele erreicht werden können.

## **2.3 Außenanlagen**

Bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen können gefördert werden, sofern das Allgemeininteresse und die Stadtbildaufwertung diese erfordern.

Maßnahmen an den Außenanlagen in diesem Sinne sind insbesondere:

- a) Ortsbild verbessernde Begrünung (z.B. Vorgartenbegrünung),
- b) Ortsbild verbessernde Einfriedung,
- c) Rückbau von Bodenversiegelungen,
- d) Verbesserung von Zufahrten und Zugängen,
- e) Lärmschutzmaßnahmen,
- f) Beleuchtung.

## **3. Fördervoraussetzungen**

**3.1** Eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommt für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und die nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im

Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.

- 3.2** Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen oder die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes des Gebäudes, damit es den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- 3.3** Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch eine im Laufe der Zeit eingetretene Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- 3.4** Förderungsfähig sind die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, die notwendig und angemessen sind. Notwendigkeit und Angemessenheit werden maßgeblich durch die Sanierungsziele geprägt.
- 3.5** Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Für Gebäude, deren Fertigstellung weniger als 25 Jahre zurückliegt, wird in der Regel eine Förderung nur auf die Beseitigung oder Behebung der äußeren Missstände und Mängel begrenzt.
- 3.6** Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt, sind auch Aufwendungen für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB hinausgehen.
- 3.7** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dächer) werden grundsätzlich nur gefördert, wenn sie mindestens die Anforderungen der Förderrichtlinie „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ in der Fassung vom 17. Januar 2008 nach § 8 des Bremischen Energiegesetzes einhalten. Eine Erneuerung von Fenstern ist nur in Kombination mit einer Außenwanddämmung förderfähig.
- 3.8** Die Restnutzungsdauer nach durchgeführter Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

- 3.9** Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die Gesamtkosten der zu fördernden Maßnahmen 5 000 Euro übersteigen (Bagatellgrenze).
- 3.10** Für unterlassene Instandsetzung wird vorab ein Pauschbetrag von 10 v.H. der förderungsfähigen Kosten abgezogen, sofern der Förderungsnehmer die unterlassene Instandsetzung zu vertreten hat.
- 3.11** Die Umsatzsteuer, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den förderungsfähigen Kosten.
- 3.12** Aus anderen Förderprogrammen zur Verfügung stehende Mittel, z.B. nach § 8 des Bremischen Energiegesetzes und KfW-Mittel, sollen vorrangig in Anspruch genommen werden. Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen sind bei der Ermittlung der förderungsfähigen Kosten zu berücksichtigen (s. Nummer 4.1).

#### **4. Art, Höhe und Auszahlung der Förderung**

- 4.1** Die Förderung wird als pauschalierter Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) auf die vor der Modernisierung/Instandsetzung veranschlagten und nicht durch Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen gedeckten förderungsfähigen Kosten gewährt. Der Kostenerstattungsbetrag beträgt bis zu 40 Prozent der förderungsfähigen Kosten, maximal 40 000 Euro je Gebäude.
- 4.2** Für die Höhe des Fördersatzes sind folgende Kriterien maßgebend:

Aufwertung der Bausubstanz durch Verbesserung der Gestaltungsqualität des Gebäudes und/oder der Außenanlagen und Erhöhung der energetischen Qualität des Gebäudes mindestens gemäß den Anforderungen der Förderrichtlinie „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ in der Fassung vom 17. Januar 2008 nach § 8 des Bremischen Energiegesetzes	Grundfördersatz: 25 % der förderungsfähigen Kosten
Der Grundfördersatz kann erhöht werden	
bei Gebäuden an stadtbildprägenden Standorten um	5 %
bei Aufwertung der Nutzung um (z.B. Beseitigung von langfristigem Leerstand, Fehlnutzung, Ansiedlung fehlender gewerblicher Angebote)	10 %

Der Gesamtfördersatz beträgt maximal	40 % der förderungsfähigen Kosten
--------------------------------------	-----------------------------------

- 4.3** Soweit bei Baudenkmalern, sonstiger Bausubstanz von städtebaulicher Bedeutung oder bei Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Nummer 3.3 (z.B. Fenster) die Erfüllung der Anforderungen dieser Richtlinie die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Richtlinie ausnahmsweise abgewichen werden. In diesen Fällen reduziert sich der Grundfördersatz grundsätzlich auf 20% der förderfähigen Kosten.
- 4.4** Der Förderungsnehmer hat innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Maßnahme über die Kosten eine Schlussabrechnung mit Nachweisen vorzulegen. Die Förderungsstelle setzt nach Feststellung der förderungsfähigen Kosten den endgültigen Kostenerstattungsbetrag fest.
- 4.5** Die Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach dessen Festsetzung. Bei umfangreichen Maßnahmen können im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag Abschlagszahlungen vereinbart werden.

## **5. Antrag auf Gewährung der Förderung**

Die Förderung ist vor Baubeginn unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Mit dem Antrag sind in der Regel folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen (Baubeschreibung) mit Angaben zu Materialien und Qualitäten (insbes. Nachweise zur energetischen Qualität von Maßnahmen an der Gebäudehülle),
- b) schriftliche Erläuterung der aktuellen Situation (Baujahr, Zustand und Nutzung des Gebäudes),
- c) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),
- d) Eigentumsnachweis (z.B. Grundbuchauszug, Kaufvertrag),
- e) fotografische Bestandsdokumentation,
- f)

bei umfangreichen Maßnahmen (ab 20 000 Euro Gesamtbaukosten) Darstellung der geplanten baulichen Einzelmaßnahmen in zeichnerischer Form als Ansichts-, Grundriss- und Schnittzeichnungen im Maßstab 1:100,

- g) mindestens drei vergleichbare Kostenangebote je Gewerk von qualifizierten Handwerksunternehmen mit Beschreibung der Maßnahmen, Materialien und Qualitäten,
- h) bei umfangreichen Maßnahmen (s. Nummer 5 f)) eine Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation) und Leistungsverzeichnis,
- i) Finanzierungsnachweis,
- j) Nachweise/Bescheide anderer Förderungsstellen,
- k) Erklärung zum Vorsteuerabzug.

Die Förderungsstelle kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungsfähigkeit verlangen.

## **6. Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**

**6.1** Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit dem Förderungsnehmer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der [§§ 54 ff des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes \(BremVwVfG\)](#) vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219 – 202-a-3) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung des Kostenerstattungsbetrages mit allen Rechten und Pflichten nach dieser Richtlinie. Außerdem können weitere Verpflichtungen des Förderungsnehmers vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.

**6.2** Der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartnern abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach [§ 60 BremVwVfG](#) möglich.

**6.3** In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung des Kostenerstattungsbetrages und die Vertragsstrafen zu Lasten des Förderungsnehmers für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.

**6.4** Sind mehrere Personen aufgrund des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich

ausüben. Für die sich aufgrund des abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner.

- 6.5** Der Förderungsnehmer hat bei Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich von der Förderungsstelle zugestimmt wurde.

## **7. Anforderungen / Durchführung**

- 7.1** Bei umfangreichen, schwierigen oder gestalterisch besonders anspruchsvollen Maßnahmen kann die Förderungsstelle vom Förderungsnehmer verlangen, einen Architekten oder Ingenieur zu beauftragen. Das Architekten- bzw. Ingenieurhonorar ist in diesem Fall den förderfähigen Kosten zuzurechnen.
- 7.2** Baurechtliche Vorschriften werden durch den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag nicht berührt. Der Förderungsnehmer ist verpflichtet, die zur Durchführung der Maßnahmen nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigungen, Genehmigungen nach § 144 BauGB) einzuholen. Besonders verwiesen wird auf die Einhaltung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung- EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung. Nach Abschluss der Maßnahme hat der Förderungsnehmer mit Vorlage der Rechnungsbelege auch die Privaten Nachweise gemäß § 26a EnEV (Unternehmererklärungen) einzureichen.
- 7.3** Insbesondere Fassadenumgestaltungen und Außengestaltungsmaßnahmen sind in Detailfragen einvernehmlich mit der Förderungsstelle durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben der Förderungsstelle einzuhalten.
- 7.4** Der Förderungsnehmer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen, sofern in der Versicherungspolice nicht bereits die gleitende Neuwertregelung vereinbart ist.
- 7.5** Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel innerhalb von einem Jahr nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Förderungsnehmer oder dessen



Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern. Bei umfangreichen Maßnahmen kann ein an die Maßnahmen angepasster Durchführungszeitraum im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbart werden.

- 7.6** Der Förderungsnehmer hat der Förderungsstelle nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vertragsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen. Die Förderungsstelle ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen. Für den Fall, dass ein Architekt mit der Betreuung der Maßnahmen beauftragt wurde, ist der Nachweis der vertragsgemäßen Durchführung durch eine entsprechende Erklärung des Architekten zu erbringen.
- 7.7** Stellt die Förderungsstelle fest, dass die dem Förderungsnehmer obliegende Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Förderungsstelle insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung.

## **8. Pflichten des Förderungsnehmers**

- 8.1** Der Förderungsnehmer hat sich im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zu verpflichten, die Förderungsstelle über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, zu unterrichten und auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen zu geben.
- 8.2** Die Förderungsstelle und sonstige zuständige Stellen (z. B. Rechnungshof Bremen) sind berechtigt, die Einhaltung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vom Förderungsnehmer übernommenen Verpflichtungen und der damit verbundenen Auflagen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie sind in diesem Rahmen berechtigt, das betreffende Grundstück und das darauf befindliche Gebäude zu betreten. Der Förderungsnehmer hat die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen fünf Jahre lang aufzubewahren.
- 8.3** Der Förderungsnehmer hat sich zu verpflichten, die künftig notwendig werdenden laufenden Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der nächsten fünf Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.

## **8.4**

Der Förderungsnehmer hat seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Förderungsstelle jederzeit das Förderungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken kostenfrei einsetzen kann.

## **9. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn

- a) der Förderungsnehmer oder sein Rechtsnachfolger gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind,
- b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderungsnehmer oder dessen Rechtsnachfolger nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist,
- c) die Schlussrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgelegt wird,
- d) der Förderungsnehmer das Förderungsobjekt schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand hält (s. Nummer 8.3),
- e) die Maßnahmen nicht entsprechend dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag oder abweichend von der genehmigten Bauausführung durchgeführt wurden oder nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen,
- f) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften dieser Förderungsrichtlinie verstoßen wird,
- g) über das Vermögen des Förderungsnehmers innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird,
- h) Voraussetzungen vorliegen, nach denen ein Zuwendungsbescheid aufgrund des [§ 49 Absatz 3 BremVwVfG](#) aufgehoben werden könnte.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

## **10. Hinweis**

Der Förderungsnehmer wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die nach dieser Richtlinie bezuschusst werden, nach § 559a BGB insoweit keine Mieterhöhung begründen. Das gilt aufgrund dieser Vorschrift auch dann, wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig im Sinne des § 559 BGB erhöht wird.

## **11. Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Über die Gewährung eines pauschalierten Kostenerstattungsbetrages entscheidet die Förderungsstelle entsprechend der ihr für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Fördermittel.

## **12. Ausnahmegenehmigungen**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

## **13. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen in Kraft.

Bremen, den 7. Februar 2013

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr