

Richtlinie der Stadtgemeinde Bremen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Gebieten der Sozialen Stadt und Stadtumbaugebieten

Vom 4. April 2024

Inkrafttreten: 04.07.2024
Fundstelle: Brem.ABl. 2024, 685

Vom 4. April 2024

1. Allgemeines

1.1. Förderungszweck

Die Stadtgemeinde Bremen gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Zuwendungen für 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 beschlossenen Sanierungs- und Entwicklungsziele gemäß jeweiligem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) und damit vorrangig dem öffentlichen Interesse dienen. Im Fokus stehen hierbei die Verschönerung des Ortbildes sowie energetische Sanierungen. Die genauen Ziele richten sich nach dem jeweiligen IEK.

1.2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Förderung sind neben den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung:

- das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB), insb. § 177 BauGB,

- das Städtebauförderungsrecht nach den §§ 164 a und b BauGB in Verbindung mit den zwischen dem Bund und den Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen „Städtebauförderung“,
- die Verwaltungsvorschrift der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsrecht im Lande Bremen vom 11. November 1999 (Brem.ABl. S. 939)
- die Landeshaushaltsordnung (LHO),

in der jeweils gültigen Fassung.

1.3. Geltungsbereich

Die Richtlinie findet in den folgenden Gebieten innerhalb der Gemeinde Bremen Anwendung:

- in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB
- in Stadtumbaugebieten, festgelegt nach § 171 b BauGB
- in Gebieten der Sozialen Stadt, festgelegt nach § 171e BauGB

1.4. Förderungsberechtigte

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

Ausnahmsweise können auch juristische Personen des privaten Rechts antragsberechtigt sein, wenn dies den Zielen des IEK dienlich ist. Es handelt sich dabei um Einzelentscheidungen.

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 Sanierungs- und Entwicklungsziele im Bereich der privaten Baumaßnahmen dar.

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

- Fassadensanierungen,

- Rückbau von Fassadenverkleidungen und Werbeanlagen,
- Rückbau von Fensteröffnungsformaten zum ursprünglichen Stil des Gebäudes,
- Erneuerung von Fenstern, Türen und Toren, Klappen, Fensterläden,
- Dachdeckungen
- Herstellung barrierefreier Hauptzugänge
- Umsetzung von Corporate Design- Konzepten oder ähnlichen städtebaulichen Gestaltungskonzepten
- Dach- und Fassadenbegrünung.

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 Sanierungs- und Entwicklungsziele erreicht werden können.

2.3. Außenanlagen

Bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen können gefördert werden, sofern das Allgemeininteresse und die Stadtbildaufwertung diese erfordern und die Maßnahme zur klimatischen und/ oder ökologischen Aufwertung beiträgt.

Maßnahmen an den Außenanlagen in diesem Sinne sind insbesondere:

- Ortsbild verbessernde Begrünung (z.B. Vorgartenbegrünung),
- Ortsbild verbessernde Einfriedung,
- Entsiegelung von Grundstücksflächen,
- Verbesserung von Zufahrten und Zugängen,
- Lärmschutzmaßnahmen,
- energiesparende Beleuchtung.

2.4 Ordnungsmaßnahmen

Förderfähig sind Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von

Brachflächen, einschließlich vertretbarer Zwischennutzung, sowie der gestalterische Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes. Abbruchmaßnahmen, die der Beseitigung von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden dienen, sind anteilig förderfähig.

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 oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.
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 oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.
- 3.2. Förderungsfähig sind die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, die notwendig und angemessen sind. Notwendigkeit und Angemessenheit werden maßgeblich durch die Sanierungs- und Entwicklungsziele geprägt.
- 3.3. 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.
- 3.4. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dächer) werden grundsätzlich nur gefördert, wenn sie mindestens die Anforderungen der Förderrichtlinie „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ in der jeweils aktuellen Fassung nach § 10 des Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetzes einhalten. Eine Erneuerung von Fenstern ist nur in Kombination mit einer Außenwanddämmung förderfähig.
- 3.5. Die Restnutzungsdauer nach durchgeführter Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.
- 3.6. Eine Förderung wird nur gewährt, wenn die Gesamtkosten der zu fördernden Maßnahmen 5 000,- Euro übersteigen (Bagatellgrenze).
- 3.7.

Für unterlassene Instandsetzung wird vorab ein Pauschbetrag von 10 v.H. der förderungsfähigen Kosten abgezogen, sofern der Förderungsnehmer / die Förderungsnehmerin die unterlassene Instandsetzung zu vertreten hat.

- 3.8. 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.
- 3.9. In Gebieten mit städtebaulichen Gestaltungskonzepten werden geringinvestive Kleinprojekte in der Erdgeschosszone mit Gesamtinvestitionskosten bis zu 10 000 gefördert. Es handelt sich um Maßnahmen an Gebäuden, die von gestalterischer Notwendigkeit für das Erscheinungsbild des Straßenzugs sind (z.B. Schaufenster- oder Reklamegestaltung). Die energetischen Anforderungen werden dabei nur geringfügig berührt. Ein Fassadenanstrich (Instandhaltung) ist hiervon ausdrücklich ausgeschlossen. Eine den Charakter dieser Fassaden beeinträchtigende Wärmedämmung an den straßenraumseitigen Fassadenteilen soll aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden. Der Begriff des geringinvestiven Kleinprojektes sowie die förderfähigen Tatbestände werden in der Ausführungsbestimmung zur Richtlinie veröffentlicht. (<https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/stadterneuerung/publikationen-4740>)
- 3.10. In Zentrenlagen und bei Gebäuden mit stadtbildprägendem Charakter kann die Modernisierung gefördert werden. Diese Förderung gilt für die technische, gestalterische und energetische Gebäudemodernisierung und schließt dabei auch die Erneuerung von Schaufensterfronten etc. ein. Eine den Charakter dieser Fassaden beeinträchtigende Wärmedämmung an den straßenraumseitigen Fassadenteilen soll aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden. Gebäude mit stadtbildprägendem Charakter werden in der Ausführungsbestimmung zur Richtlinie beschrieben. (<https://www.bauumwelt.bremen.de/bau/stadterneuerung/publikationen-4740>)
- 3.11. In den Fördergebieten wird eine für den/die Gebäudeeigentümer:in kostenlose kombinierte Gebäude- und Energieberatung vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen angeboten bzw. kann von der Stadtgemeinde verlangt werden. Die Beratung ist von einem/einer zugelassenen Expert:in des Bremer Netzwerks für energiesparende Altbausanierung und Neubauten „Energie Experten“ (<http://www.energie-experten.net>) oder einem/einer für die Bundesprogramme „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ zugelassenen Expert:in (<https://www.energie-effizienz-experten.de>) vor Ort durchzuführen. Gegenstand der Beratung ist die Beurteilung des baulichen, gestalterischen und energetischen Zustands des Gebäudes. Das Ergebnis der Beratung ist in einem individuellen Sanierungsfahrplan festzuhalten, der

Empfehlungen zu gestalterischen, bauphysikalischen und energetischen Maßnahmen am Gebäude enthält und im Einklang mit den Zielen der bestehenden Förderkulisse zur energetischen Gebäudesanierung steht.

3.12. Aus anderen Förderprogrammen zur Verfügung stehende Mittel, z.B. nach § 10 des Bremischen Klimaschutz- und 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. Es handelt sich um eine Projektförderung.

4.2. Finanzierungsart

4.2.1. Die Förderung wird als Anteilsfinanzierung gewährt.

4.3. Die Förderung wird als pauschalierter Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) auf die vor der Modernisierung/Instandsetzung veranschlagten und nicht durch Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen gedeckten förderfähigen Kosten gewährt. Der Zuschuss (Kostenerstattungsbetrag) beträgt 50 % der förderungsfähigen Kosten, bzw. bei Maßnahmen zur Klimaanpassung maximal 70%; maximal € 100 000 je Grundstück.

4.3.1. Für die Höhe des Fördersatzes sind folgende Kriterien maßgebend:

Der Fördersatz für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden beträgt maximal	50% der förderungsfähigen Kosten
Der Fördersatz für Bodenentsiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung und vergleichbare Maßnahmen beträgt maximal	70 % der förderungsfähigen Kosten

4.4. Die/der Förderungsnehmer:in hat innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Maßnahme über die Kosten eine Schlussabrechnung mit Nachweisen vorzulegen. Die Gemeinde (Referat 72 der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung) setzt nach Feststellung der förderungsfähigen Kosten die endgültige Zuwendungshöhe 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

5.1. Die Förderung ist vor Beginn der Maßnahme (Baubeginn, Abschluss von Leistungsverträgen) unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsstelle zu beantragen.

Bewilligungsstelle für die Stadtgemeinde Bremen ist die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Postanschrift: Contrescarpe 72, 28195 Bremen.

5.2. 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,- € 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 5.1. e) eine Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation) und Leistungsverzeichnis,
- i) Finanzierungsplan,
- j) Nachweise/Bescheide anderer Förderstellen,
- k) Erklärung zum Vorsteuerabzug.

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

6. Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

- 6.1. Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Bewilligungsstelle mit dem/der Förderungsnehmer:in einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der [§§ 54 ff des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes \(BremVwVfG\)](#) vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung des Kostenerstattungsbetrages mit allen Rechten und Pflichten nach diesen Richtlinien. 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. Die/der Förderungsnehmer:in hat bei Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zu versichern, dass sie/er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich von der Bewilligungsstelle zugestimmt wurde.

7. Anforderungen / Durchführung

- 7.1. Bei umfangreichen, schwierigen oder gestalterisch besonders anspruchsvollen Maßnahmen kann die Bewilligungsstelle von dem/der Förderungsnehmer:in 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.

- 7.3. 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.
- 7.4. Der/die Förderungsnehmer:in hat der Bewilligungsstelle nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vertragsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Förderungsstelle ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen. Für den Fall, dass ein:e Architekt:in mit der Betreuung der Maßnahmen beauftragt wurde, ist der Nachweis der vertragsgemäßen Durchführung durch eine entsprechende Erklärung des/der Architekt:in zu erbringen.

8. Pflichten des/der Förderungsnehmers/Förderungsnehmerin

- 8.1. Der/die Förderungsnehmer:in hat sich im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zu verpflichten, die Bewilligungsstelle 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 Bewilligungsstelle und sonstige zuständige Stellen (z. B. Rechnungshof Bremen) sind berechtigt, die Einhaltung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag von dem/der Förderungsnehmer:in 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/die Förderungsnehmer:in hat die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen fünf Jahre lang aufzubewahren.
- 8.3. Der/die Förderungsnehmer:in 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/die Förderungsnehmer:in hat seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Bewilligungsstelle jederzeit das Förderungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken kostenfrei einsetzen kann.

9. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

Bei Verstößen des/der Förderungsnehmer:in gegen den Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag kann dieser von der Bewilligungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Kündigungsgründe werden im Modernisierungsvertrag geregelt.

10. Hinweis

Der/die Förderungsnehmer:in wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die nach dieser Richtlinie bezuschusst werden, nach § 559 a Bürgerliches Gesetzbuch (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

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

13. Inkrafttreten, Geltungsdauer

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

Diese Richtlinie ist befristet bis zum 31. Dezember 2028.

Bremen, den 4. April 2024

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Özlem Ünsal

- Senatorin -