

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel  
 In den Stadtbezirksrat Nord  
 In die Kommission Wohnungswesen  
 In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
 In den Verwaltungsausschuss  
 An die Kommission Sanierung Vahrenheide-Ost (zur  
 Kenntnis)  
 An die Kommission Sanierung Nordstadt (zur  
 Kenntnis)  
 An die Kommission Sanierung Mittelfeld (zur  
 Kenntnis)  
 An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur  
 Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 1571/2001 N1

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Richtlinien der Landeshauptstadt Hannover zur Pauschalierung der Förderung von  
 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit  
 Städtebauförderungsmitteln  
 (Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien Hannover)**

### **Antrag,**

die nachfolgenden Regelungen zur Pauschalierung von Modernisierungs- und  
 Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Nr. 217.2 der  
 Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch zu beschließen:

Richtlinien der Landeshauptstadt Hannover zur Pauschalierung der Förderung von  
 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit  
 Städtebauförderungsmitteln  
 (Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien Hannover) mit 1 Anlage

Der Kostenerstattungsbetrag bei Modernisierungen und Instandsetzungen nach dem Baugesetzbuch  
 mit Städtebauförderungsmitteln kann nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes  
 Niedersachsen (R-StBauF) unter Verzicht auf eine genaue Berechnung als Pauschale in Höhe eines  
 bestimmten Vorhundertsatzes der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten  
 gewährt werden (§ 177 Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 217.2 VV-BauGB).

1. Eine Förderung kommt in Betracht,
  - a 1) bei Vollmodernisierungen, wenn die förderungsfähigen Kosten je Wohnung
    - mindestens 10.000,- DM betragen (Mindestkosten) und
    - nicht höher sind als die Kosten einer vergleichbaren Neubauwohnung an derselben Stelle (Höchstkosten, Nr. 55.4 R-StBauF).
  - a 2) bei der Anpassung der Wohnungsgrundrisse an den geänderten Bedarf (Wohnungszusammenlegung, Wohnungsteilung) sowie Umnutzungen, unabhängig von der Vollmodernisierung, wenn der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mangelfrei ist.
  - b 1) bei Teilmodernisierungen (z.B. Fassade, Dach), wenn die förderungsfähigen Kosten insgesamt
    - mindestens 25.000,- DM betragen (Mindestkosten) und
    - der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mangelfrei ist.
  - b 2) bei kleineren Maßnahmen (Außen- und Freianlagen, Gemeinschaftsräume, Maßnahmen im Sanitär- und Installationsbereich), wenn die förderungsfähigen Kosten insgesamt
    - mindestens 5.000,- DM betragen (Mindestkosten)
    - der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mangelfrei ist.
2. Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) wird wie folgt bemessen:
  - a) Bemessungsgrundlage bei Vollmodernisierungen sind die nach den R-StBauF förderungsfähigen Modernisierungskosten pro Wohnung.

Bei förderungsfähigen Kosten von 10.000,- DM/Wohnung wird ein Zuschuss in Höhe von 30 % dieser Kosten gewährt. Die Höhe des Erstattungsprozentsatzes steigt gleichmäßig mit den Kosten, und zwar jeweils um + 0,5 % bei einem Kostenanstieg von jeweils + 1.000,- DM (Rechenbeispiele siehe Tabelle). Maximal werden 60 % der förderungsfähigen Kosten erstattet. Dieser Prozentsatz wird erreicht bei förderungsfähigen Kosten von 70.000,- DM/Wohnung. Bei darüber hinausgehenden Kosten steigt der Erstattungsprozentsatz nicht weiter an.

<u>Förderungsfähige Kosten</u>	<u>Erstattungsprozentsatz</u>
Ab 10.000,-- DM	30,0 %
11.000,-- DM	30,5 %
12.000,-- DM	31,0 %
15.000,-- DM	32,5 %
20.000,-- DM	35,0 %
30.000,-- DM	40,0 %
40.000,-- DM	45,0 %
50.000,-- DM	50,0 %
60.000,-- DM	55,0 %
70.000,-- DM	60,0 %
Über 70.000,-- DM	60,0 %

- b) Bemessungsgrundlage bei Modernisierungen nach Ziffer 1 b1) und 1 b2) sind die nach den R-StBauF förderungsfähigen Kosten der gesamten Baumaßnahme. Hiervon werden pauschal 50 % erstattet.
- c) Der prozentuale Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln bezieht sich auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden restlichen Kosten.
3. Die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen regeln sich nach dem Mietrecht. Ein Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln kann nur gewährt werden, wenn die Mieten nach der Modernisierung die Mieten für vergleichbaren Wohnraum (Vergleichsmiete) nicht überschreiten. Obergrenze ist die Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus (derzeit 9,60 DM/m<sup>2</sup>). Den Nachweis über die Höhe der Vergleichsmiete haben die Eigentümer zu führen.
4. Liegen die Mieten nach der Modernisierung mindestens 10 % unter der Vergleichsmiete, kann der nach Nr. 2 pauschalierte Prozentsatz des Kostenerstattungsbetrages um 10 % - aber nicht über 60 % - erhöht werden. Voraussetzungen für diese erhöhte Pauschalförderung ist außerdem, dass die Mieten für die Dauer von 10 Jahren jeweils höchstens 90 % der Vergleichsmieten betragen dürfen. Das ist durch Vereinbarung zu sichern.
5. Bei der Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum beträgt die Dauer der Zweckbestimmung mindestens 10 Jahre. Das Gesamteinkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers darf die sich aus § 25 II. WoBauG ergebende Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 v. H. übersteigen.

Bei Mietwohnungen werden Bindungen im Bewilligungsbescheid geregelt.

6. Dem Antrag auf Gewährung eines Zuschusses sind folgende Unterlagen beizufügen:
  - eine detaillierte Baubeschreibung des derzeitigen Zustandes und der beabsichtigten Modernisierung und Instandsetzung
  - eine detaillierte, prüfbare Kostenschätzung nach DIN 276 unter Angabe der jeweiligen Preis- und Mengenansätze für die einzelnen Leistungen
  - Angaben zu anderen Förderungen
  - Pläne und Wohnflächenberechnungen
  - Angaben zur derzeitigen Miete, Miethöhe nach Modernisierung sowie zur Vergleichsmiete.
7. Abweichungen von den im Rahmen der Antragsprüfung ermittelten Kosten und/oder der Baubeschreibung (Nr. 5) sind unverzüglich der Bewilligungsstelle in der Stadtverwaltung mitzuteilen.
8. Maßgebend für die abschließende Festsetzung des Zuschusses im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung sind die abgerechneten Modernisierungskosten, höchstens jedoch 110 % der vor Beginn der Modernisierung geschätzten Kosten.
9. Der Kostenerstattungsbetrag ist durch eine Sicherungshypothek abzusichern.
10. Abweichend vom Regelfall der Pauschalförderung nach dieser Richtlinie kann der Zuschuss durch
  - eine Mehrertragsberechnung oder durch eine Gesamtertragsberechnung (Nrn. 56.4 und 56.5 R-StBauF) ermittelt werden
  - bei Gebäuden unter Denkmalschutz oder von städtebaulicher Bedeutung
  - bei städtischem Grundbesitz.
11. Eine Pauschalförderung aufgrund dieser Richtlinie scheidet aus bei Modernisierungen durch Ausbau unter Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln (Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). In diesen Fällen kommt nur eine Förderung auf Basis besonderer Berechnungen nach Maßgabe der Nr. 60 R-StBauF in Betracht.
12. Städtebauförderungsmittel werden nachrangig bewilligt (d.h. zunächst sind andere Fördermittel, z.B. Wohnungsbauförderung, Förderung für Energieeinsparung etc. auszuschöpfen). Ein Anspruch auf Gewährung von Zuschüssen besteht nicht.

#### **Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien - Anlage:**

#### **Ausführungsregeln: Förderung von kleinen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn-, Arbeitsumfeldes und des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes**

##### **1. Ziele des Förderprogrammes:**

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt zur Aufwertung des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes und zur Entwicklung von Nachbarschaften die Auflage eines Förderprogramms.

Mit dem Programm sollen die Selbsthilfe und Selbstorganisationskräfte der Bewohner und Gewerbetreibenden sowie der nachbarschaftliche Zusammenhalt insgesamt

gestärkt werden.

## 2. Gegenstand der Förderung sind -

- die Geländegestaltung bzw. Bepflanzung von Grundstücken zur Kennzeichnung von Grundstückszugehörigkeiten unter Beachtung gestalterischen Vorgaben,
- die funktionale und gestalterische Aufwertung von Vorflächen bzw. Eingangsbereichen, die für die Adressenbildung des Gebietes von Bedeutung sind,
- die verbesserte Ausstattung von Mietergärten,
- die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Fahrradschuppen, Gerätekisten und -häusern für mehrere Gärten) unter Beachtung der gestalterischen Anforderungen,
- in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die Herrichtung von Gemeinschaftsräumen,
- die Anlage, Verbesserung von privaten Spielplätzen und Gemeinschaftsfreiräumen,
- ökologische Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes, die mit den vorgenannten Maßnahmen in Zusammenhang stehen, wie z.B. Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung u.a.

## 3. Wer kann einen Förderantrag stellen?

Das Programm richtet sich insbesondere an **Eigentümer**, Hausgemeinschaften, Mietergruppen, Mieterbeiräte, Gewerbetreibende, Initiativen und Vereine, die

Eigenleistung zur Verbesserung der Nutzung und Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes einbringen wollen und eine Unterstützung benötigen.

Die vorgenannten Akteure legen ihr Vorhaben den Sanierungs- bzw. Quartiersbüros zur Prüfung der Sanierungsverträglichkeit vor.

Als Antragsteller(in) und Empfänger(in) der Förderung fungiert der bzw. die Grundstückseigentümer(in). Anträge können auch von Haus- bzw. Mietergemeinschaften, Mieterbeiräten, Pächtern u.a. unter Vorlage einer Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers zur beabsichtigten Maßnahme gestellt werden.

## 4. Fördervoraussetzungen

Das Vorhaben muss der Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes und/oder der Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes im Sinne der Sanierungsziele dienen.

**Der bzw. die Grundstückseigentümer(in) beteiligt sich mit einem**

**Eigenkapitalanteil von mindestens 50 % an den jeweiligen Maßnahmen. Werden Eigenleistungen erbracht, können diese bis zu 80 % der vergleichbaren Unternehmerleistungen als Eigenkapitalersatz angerechnet werden.**

**Vereine, Mieter, Initiativen usw. sollten sich in Form von Selbsthilfe und/oder über einen finanziellen Beitrag an der Durchführung der Maßnahme beteiligen. Die Leistungen werden auf den Eigenanteil des Eigentümers angerechnet.**

#### 5. Förderung:

Die Förderung wird in Form eines Zuschusses gewährt. Der Mindestbetrag je Vorhaben beträgt DM 5.000,-.

Anträge sind einzureichen bei den Sanierungs- bzw. Quartiersbüros.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

**Beratungs- bzw. Planungsleistungen, die zur Qualifizierung des Vorhabens benötigt werden, sind förderfähig.**

#### **Begründung**

Die Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) des Landes Niedersachsen in Verbindung mit den VV-BauGB sehen in Nr. 56.6 die Möglichkeiten vor, bei Modernisierungen und Instandsetzungen den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung als Pauschale eines Vomhundertsatzes der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten festzusetzen.

Für die pauschalierte Förderung bedarf es einer allgemeinen Regelung der Gemeinde, die hier vorgelegt wird.

Die Verwaltung sieht in der pauschalierten Förderung folgende Vorteile:

- Vereinfachung in der Antragstellung
- erhöhter Anreiz zu exakterer Kalkulation und damit zur Kostensenkung
- geringere Förderungsbeträge
- geringerer Verwaltungsaufwand.

Die Anlage 1 der Drucksache erläutert die einzelnen Punkte der Richtlinien.

61.4  
Hannover / 02.08.2001

Anlage 1 zur Beschlussdrucksache Nr. \_\_\_\_\_ /01

**Erläuterungen zu den Regelungen einer Pauschalförderung bei Modernisierungen nach dem Baugesetzbuch mit Städtebauförderungsmitteln**

Zur Präambel

Die Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) des Landes Niedersachsen sehen für die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages bei Modernisierungen drei verschiedene Berechnungsarten vor (Abs. 56.4-6 R-StBauF):

- die **Mehrertragsberechnung** mit Gegenüberstellung der Erträge vor und nach der Modernisierung und der Feststellung, welche Kosten der Eigentümer selbst tragen muss und welche ihm erstattet werden,
- die **Gesamtertragsberechnung** mit Gegenüberstellung der Erträge nach der Modernisierung, den sämtlichen laufenden Aufwendungen und damit der Feststellung des Kostenerstattungsbetrages,
- die **Pauschalierung** des Kostenerstattungsbetrages unter Verzicht auf eine genaue Berechnung in Höhe eines von der Gemeinde zu bestimmenden Vomhundertsatzes der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Die Verwaltung hat bisher in den Sanierungsgebieten die Kostenerstattungsbeträge in der Regel auf der Grundlage der Mehrertragsberechnung oder Gesamtertragsberechnung ermittelt.

In Zukunft soll aus den schon genannten Gründen von der Pauschalierung des Kostenerstattungsbetrages – bei Modernisierungen privater Eigentümer – Gebrauch gemacht werden.

Das vorgeschlagene Verfahren wird aus Sicht der Verwaltung seine häufigste Anwendung im Bereich der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Wohnungen finden.

Zu 1.

In den Sanierungsgebieten sind nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes überwiegend umfassende Modernisierungen gefördert worden. Hauseigentümer, die Modernisierungen nur geringeren Umfanges ausführen wollten, wurden auf andere Förderungen verwiesen. Ausnahmen von dem zukünftigen Regelfall der Pauschalförderung bleiben erforderlich, wenn Gebäude unter Denkmalschutz und Gebäude von städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Die Förderung von Maßnahmen nach a 2) und b 2) wird in erster Linie in den Bereichen mit dem Thema Soziale Stadt Anwendung finden. Es können die heute bekannten städtebaulichen Missstände mit wenig umfangreichen Arbeiten behoben werden (nicht familien-gerechte Wohnungen, zu wenige alten- und behindertenfreundliche Wohnungen, durch falsche Wohnungsgrößen wird die soziale Durchmischung der Quartiere behindert).

Der städtische Grundbesitz wird ausgenommen, da er gemäß Nr. 61-64 der Städtebau-förderungsrichtlinien nach einem anderen Modus gefördert wird.

#### Zu 2.

Die unterschiedlich hohen Modernisierungsaufwendungen je Wohnung ermöglichen bei geringerem Aufwand eine prozentual weniger hohe Förderung und erfordern mit steigendem Aufwand eine auch prozentual steigende Förderung. Dem wird hier mit einem gleitenden Vomhundertsatz der Kosten für die Pauschalförderung entsprochen.

Wenn bei einem höheren Aufwand als 70.000 DM je Wohnung ein 60 % der Kosten übersteigender Kostenerstattungsbetrag erforderlich werden sollte, kann statt der Pauschal-förderung der Kostenerstattungsbetrag durch Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung wie bisher genau ermittelt werden, aber nur dann, wenn eine der Voraussetzungen des Absatzes 10 gegeben ist.

#### Zu 3. und 4.

Die mögliche Mieterhöhung als Folge von umfassenden Modernisierungen hat ihre Grenze in den nachhaltig erzielbaren Erträgen für vergleichbaren Wohnraum. Diese sind nach den Städtebauförderungsrichtlinien von der Gemeinde festzustellen. Dabei ist der Sanierungszweck zu berücksichtigen.

In den Sanierungsgebieten hat die Verwaltung bei Feststellung der Mieten modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung des Sanierungszweckes ein Verfahren angewendet, das sich an den Bewilligungsmieten im sozialen Wohnungsbau orientiert und Standard-einschränkungen mit entsprechenden Abschlägen berücksichtigt.

Darüber hinaus bleibt die Stadt unabhängig von eventuellen Änderungen der Bewilligungsmieten im sozialen Wohnungsbau durch das Land Niedersachsen.

#### Zu 5.

Damit sollen der Eigentumserwerb und Eigentumserhalt für Selbstnutzer unterstützt werden. Ziel ist es, die Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften zu fördern und private Investitionen im Stadtteil zu initiieren.

#### Zu 6.

Diese Regelungen werden getroffen, weil eine genaue Kontrolle des Aufwandes und des erzielten Standards auch bei der Pauschalförderung unverzichtbar bleibt.

#### Zu 7.

Diese Regelung soll sicherstellen, dass zwingende unvorhersehbare Kostenüber-schreitungen unverzüglich überprüft werden können.



Zu 8.

Eine uneingeschränkte Anerkennung von abgerechneten Kosten kann erfahrungsgemäß zu beträchtlichen Überschreitungen der vor der Modernisierung ermittelten Kosten führen. Nachträglich sind aber oft Notwendigkeit oder zwingende Gründe für die Überschreitung kaum noch zu überprüfen. Durch diese Regelung sollen Hauseigentümer zur genauen Kostenermittlung und Einhaltung dieser Kosten angehalten werden.

Zu 9.

Zur Einsparung von Zwischenfinanzierungen und der damit verbundenen hohen Zwischenkreditzinsen wird zur Begleichung von Rechnungen frühzeitig auf Städtebauförderungsmittel zurückgegriffen. Diese sollen grundbuchlich abgesichert werden.

Zu 10.

Ausnahmen von dem zukünftigen Regelfall der Pauschalförderung bleiben erforderlich, wenn Gebäude unter Denkmalschutz und Gebäude von städtebaulicher Bedeutung erhalten bleiben sollen.

Der städtische Grundbesitz wird ausgenommen, weil das Land hier nach einem anderen Modus fördert.

Zu 11.

Auch hier kommt eine Pauschalförderung nicht in Frage, weil die Städtebauförderungsrichtlinien ein anderes Berechnungsmodell vorschreiben.