

## Stadtsanierung Helmstedt – Nordwestliche Altstadt

### Förderkatalog für private Modernisierungsmaßnahmen

Die Stadt Helmstedt fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und den damit verbundenen Außenanlagen, die zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualitäten beitragen.

Grundlage der Förderung sind die Richtlinien der Städtebauförderung des Landes Niedersachsen in der jeweils aktuellen Form sowie dieser Förderkatalog.

#### Gegenstand der Förderung

Die Sanierungsziele sind in der vorbereitenden Untersuchung und dem Sanierungskonzept festgelegt. Die privaten Modernisierungsmaßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen. Die jeweilige Maßnahme soll nur dann gefördert werden, wenn mit der Modernisierung grundlegende Missstände im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) am und im Gebäude beseitigt werden oder wenn sie der Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dient.

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören

#### 1. Sanierung der Außenhülle von Gebäuden

Dach
naturrote Tondachziegel, bei Dachaufbauten auch bei geringen Flächen Schiefer und Holz einschl. der damit verbundenen Dacharbeiten, wie Lattung, Unterdach, Folien, Dachentwässerung sowie die Dachdämmung.

Fassade
Sanierung von Putzen, Sichtmauerwerk, Sockelmauerwerk, Fachwerk, Gefachen, historischen Wandbehängen (der reine Farbanstrich stellt in der Regel keine Gebrauchswertverbesserung dar; förderfähig sind Anstriche nur in Verbindung mit einer grundlegenden Erneuerung des Untergrundes, z. B. bei Fugensanierung, Neuverputzung, Gefacherneuerung oder einer vollkommenen Entfernung von allen vorhandenen Farbschichten), zum Fassadenschutz auch die Anbringung von Behängen aus Holz, Dachziegeln und - nur in geringen Flächen -Schiefer. Auf die von öffentlichen Straßen einsehbaren Außenwände aus Sichtmauerwerk (Mauerziegel), Fachwerk oder Putzfassaden mit Fassadenschmuck (z.B. Stuck, Ornamente, Bossen) sind das Aufbringen von Fassadenverkleidungen (z.B. Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Klinkerimitate, Bitumenverkleidungen) aus gestalterischen Gründen von der Förderung ausgenommen. Hier werden stattdessen Innendämmungen bzw. alternativen energetische Maßnahmen mit einer höheren Prozentquote gefördert (siehe Höhe der Förderung).

Fenster
---------

Holzfenster ohne Verwendung von Tropenhölzern in baustilgerechter Fenstergliederung (Fensterstock, Sprossen) nach historischem Vorbild. An den von öffentlichen Straßen einsehbaren Klinkerfassaden sind aufgesetzte Rollladenkästen außen und im Fenster von der Förderung ausgenommen.
--

Tore, Türe
------------

Holztore, Holztüren ohne Verwendung von Tropenhölzern; Gestaltung nach historischen Vorbild oder angepasst an die historische Situation.
--

2. Maßnahmen in Gebäuden, die der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Vermietbarkeit von Wohnraum dienen

Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizungsinstallation, Innenwände, Decken, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Fußbodenarbeiten, Innentüren, Innentreppen, Schlosserarbeiten, Wärmedämmung, Schallschutzmaßnahme.n
---

3. Planungs-, Architektenleistung, Gutachten

Architektenleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungen Modernisierungsvoruntersuchungen Detailuntersuchungen wie Holzuntersuchungen, Salzanalysen o.ä. Farbbefunduntersuchungen.
---

### **Förderungsbedingungen**

Folgende Bedingungen für die Förderung sind einzuhalten:

- Das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ liegen.
- Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Helmstedt wird ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.
- Der Eigentümer verpflichtet sich zur fortlaufenden Instandsetzung.
- Die Ziele der Sanierung werden durch die Maßnahme erreicht.
- Anspruchsberechtigt ist der Eigentümer oder ein vergleichbar Berechtigter. Im Falle eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück hat der Eigentümer den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt Helmstedt nach dem Modernisierungsvertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- Mittel aus anderen Förderprogrammen, z.B. der Wohnungsbauförderung des Landes, KfW - Programme sind vorrangig einzusetzen.
- Baurechtliche Genehmigungen müssen erteilt sein. Die Baumaßnahmen müssen entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen ausgeführt werden.
- Die Maßnahme darf vor Abschluss des Modernisierungsvertrages noch nicht begonnen sein. Die Stadt Helmstedt kann einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf Antrag in begründeten Fällen zustimmen.
- In dem abzuschließenden Modernisierungsvertrag können weitere Regelungen getroffen werden, die sinnvoll sind, um die festgelegten Sanierungsziele und Sanierungskonzepte zu erreichen und wirtschaftlich mit den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln umzugehen.

## Höhe der Förderung

Die Förderung wird entweder in Form eines pauschalierten Zuschusses oder auf Grund einer Jahresmehrertragsrechnung gewährt.

Die Förderung wird bei Modernisierungen, die einen Umfang von **maximal 60.000 €** förderungsfähiger Kosten umfassen, in Form eines pauschalierten Zuschusses gewährt. Maßgeblich sind die tatsächlichen entstandenen förderungsfähigen Kosten. Die Stadt gewährt einen **Zuschuss von 30 %**, sofern nicht nachfolgend etwas Anderes geregelt ist.

Schnitzarbeiten an Holzteilen	45 %
Erneuerung von aufwändigen Fenstern wie Kreuzstockfenster	35 %
Reparatur von aufwändigen Fenstern wie Kreuzstockfenster (einschließlich dem Einbau eines zweiten Fensters (Kastenfenster))	40 %
Steinmetzarbeiten oder Stuckarbeiten an besonders bearbeiteten Bauteilen wie Gewände, Portale, Gesimse	40 %
Sanierung von straßenbegleitenden Mauerziegelfassaden, Bossenputz, Gesimsbändern, Fassadenstuck, Relikte und Fassadenverzierungen	40 %
Maurerarbeiten an der Stadtmauer	75 %
Modernisierungsvoruntersuchungen	50 %
Detailuntersuchungen wie Holzschädlingsbefall, Salzanalysen o.ä.	40 %
Farbbefunduntersuchungen	85 %

Die Förderung einer umfassenden Modernisierung (**über 60.000 €**) wird auf Grundlage der Jahresmehrertragsrechnung ermittelt. Die Stadt Helmstedt gewährt einen Zuschuss von **maximal 45 % der förderungsfähigen Kosten**.

## Antragsverfahren

Zur Vorbereitung eines Modernisierungsvertrages muss der Eigentümer einreichen:

- Eine detaillierte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme.
- In der Regel mindestens drei vergleichbare, prüffähige Kostenangebote von qualifizierten Handwerksbetrieben oder eine Kostenberechnung nach DIN 276 eines Architekten oder vorlageberechtigten Ingenieurs.
- Bei umfassenden Modernisierungen wird es in der Regel erforderlich sein, zuvor eine Modernisierungsuntersuchung zu erstellen. Die Modernisierungsuntersuchungen werden von der Stadt Helmstedt in Auftrag gegeben. Der Antragsteller/Eigentümer beteiligt sich mit 50 % an den Kosten.

## Auszahlung

Der Antragsteller führt nach Abschluss der Maßnahme Nachweis über die tatsächlich entstandenen Kosten. Fristen werden im Modernisierungsvertrag geregelt. Dafür sind die prüfbareren Rechnungen sowie die Zahlungsbelege einzureichen. Nach Prüfung und Anerkennung der Nachweise wird der sich daraus ergebene Zuschuss auf das angegebene Bankkonto überwiesen.