

Sanierungsgebiet „Innenstadt Wittingen“



Fördermöglichkeiten für private Baumaßnahmen

Wittingen | 8. September 2020



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



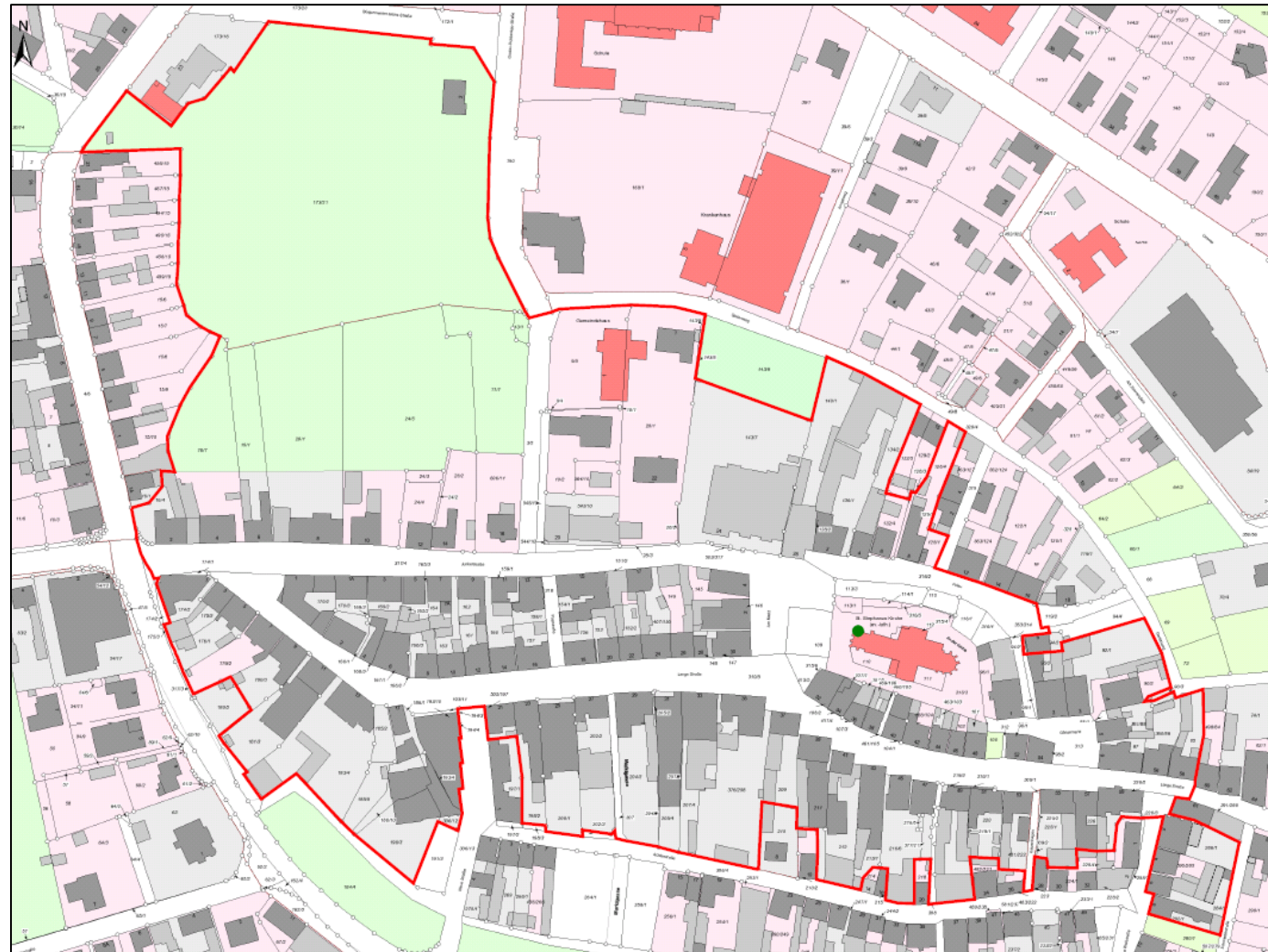
Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Wer wird gefördert?

- Lage im Sanierungsgebiet
- Stadtbildprägend
- Wohn- und Geschäftshaus
- Vermeidung von Leerständen
- Erhaltung von Gewerbeflächen



Entwicklungsziele gem. Vorbereitende Untersuchungen

- Sicherung des historischen Zentrums in seiner baulichen Substanz (Bau- und Parzellenstruktur)
- Stärkung der historischen Raumfiguren
- Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Stadtkern
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität: Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen
- Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden
- Angebot für Kinder und Jugendliche schaffen
- Profilierung der einzelnen Straßen nach verkehrlicher Ordnung und Nutzungsschwerpunkten
- Bessere Integration des ruhenden Verkehrs
- Aufwertung der Stadteingänge
- Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (z. B. Innen- und Hinterhöfe)
- Förderung des öffentlichen Lebens durch Ansiedlung konstant frequentierter Nutzungen
- Leerstandsbeseitigung

Warum wird gefördert?

- Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände durch Modernisierung und durch Instandsetzung
- Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen ein Gebäude nachhaltig verbessern, den Nutzwert erhöhen und die Restnutzungsdauer verlängern
- Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.
- Mittel der Städtebauförderung sind immer nachrangig. KfW, Wohnraumförderung, BAFA, etc. sind immer abzuprüfen und werden angerechnet.

Was wird gefördert?

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes
(z.B. Gestaltung von Innenhöfen, Entsiegelung und Begrünung, Herstellung von Aufenthaltsbereichen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrräder, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern)
- Herstellung von barrierefreien Zugängen

Was wird gefördert?

- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz einschl. der technischen Optimierung der Heizungsanlagen
- weitere Maßnahmen, die der Verbesserung des Stadtbildes dienen
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Exemplarische Beispiele:

Modernisierung

- Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Heizungsanlagen
- sanitäre Anlagen einschließlich neuer Anschlüsse
- Elektroversorgungsleitungen
- Wärme- und Schallschutz
- Verbesserung der Wohngrundrisse/Wohnungszuschnittes
- Erneuerung der Fenster zur besseren Belichtung und Besonnung
- Einbau von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)

Instandsetzung

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhafte Außenputzes
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion.

Was wird nicht gefördert?

- Alleinige Instandhaltungsmaßnahmen
-> Pflege und Erhaltung der Haustechnik, neuer Fassadenanstrich, Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.
- Maßnahmen, die keine denkmalrechtliche Genehmigung erhalten
- Maßnahmen, die vorhandene bauliche und gestalterische Missstände nicht beseitigen, sondern verfestigen
- Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen und gebietsuntypische Materialien und Formen
- unterlassene Instandsetzung
(pauschaler Abzug von 10 % bei den Instandsetzungskosten)
- „Luxusmodernisierungen“
- Neubauten

Wie wird gefördert?

- Berechnung des Betrages der Förderung (KEB) gem. Städtebauförderung
Berücksichtigung der Kosten, Erträge, weiterer Fördermittel
- Instandsetzung an der äußeren Gebäudehülle bis zu 40%
- Modernisierungsvoruntersuchungen mit 80 %, max. 10.000 Euro
- Verbesserung der Wohnumfeldes 30%, max. 120 Euro/m²
- Gesamtkosten mindestens 3.000 Euro
- Eigenleistung max. 10 Euro/Stunde und max. 30 % der sonstigen
zuwendungsfähigen Ausgaben
- Nicht rückzahlbarer Zuschuss

Wer erhält die Förderung?

- Zuwendungsempfänger ist die Stadt Wittingen
- Vergabe für Baumaßnahmen möglich an:
 - Eigentümer und Eigentümerinnen
 - Erbbauberechtigte
- Nicht möglich für Mieter und Pächter
- Grundlage ist ein Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer/ Eigentümerinnen oder Erbbauberechtigter vor Maßnahmenbeginn
- Regelungen zu Baumaßnahmen und finanzieller Beteiligung
- Kosten sind vorzufinanzieren, Abschläge während der Bauphase sind möglich

Wie läuft das Antragsverfahren?

- Antrag (Formblatt der Stadt)
- Fotos
- Eigentumsnachweis
- Modernisierungsvoruntersuchung, Planungsunterlagen, Fachgutachten
- Kostenberechnung
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen
- Angaben zu Mieten für Wohnen und Gewerbe (soweit zutreffend)
- Verträge mit Planungsbüros
- ggfs. denkmalrechtliche Genehmigung
- ggfs. bauordnungsrechtliche Genehmigung

Ablaufschema privater Maßnahmen

1. Notwendigkeit der Sanierung

Prüfung des Bedarfs von Baumaßnahmen an einem Gebäude im Sanierungsgebiet gemäß der Förderrichtlinien



2. Beratungsgespräche

- Erstberatung durch die NLG über Ablauf und förderfähige Maßnahmen mit Ortsbegehung
- ggf. Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde über die denkmalgerechte Ausführung der Maßnahmen



3. Kostenvoranschläge

Es sind für die Sanierungsmaßnahme drei vergleichbare Kostenangebote je Gewerk einzuholen



4. Antrag auf Förderung

Per Formblatt bei der Satdt Wittingen



Ablaufschema privater Maßnahmen

5. Einholung von Genehmigungen

ggf. Anträge auf denkmalpflegerische und evtl. Baugenehmigungen sind zu stellen



6. Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

Vor Beginn der Sanierung zur Regelung der Förderung.



7. Sanierungsdurchführung



8. Abnahme

Besichtigung der Maßnahme vor Ort durch NLG und Vertreter der Stadt Wittingen und ggf. der unteren Denkmalschutzbehörde



9. Abrechnung

Auszahlung des Zuschusses anhand von Baurechnungen und Zahlungsnachweisen –ggf. in mehreren Raten



Kontakt

Welche Fragen darf ich Ihnen beantworten?

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Dipl.-Geogr. Martin Wittenberg

Projektleiter und
stellv. Fachbereichsleiter
Stadt- und Regionalentwicklung

Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

martin.wittenberg@nlg.de
04131 9503-27
0171 8612544

alle zwei Wochen vor Ort in Wittingen:
Lange Straße 18

