



## LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

Mit diesem Informationsfaltblatt möchten wir Ihnen als Eigentümer/in den Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme schildern. Wir möchten Ihre Modernisierungsabsichten unterstützen und eine gute Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten fördern.

### 1. SCHRITT

#### Informations- und Beratungsgespräch

Der Eigentümer/die Eigentümerin wendet sich mit seinen/ihren Modernisierungsabsichten an das Sanierungsbüro der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

In einem ersten Informationsgespräch erläutern wir

- den Ablauf und das Verfahren,
- die Förderungsfähigkeit / die Förderprogramme,
- die Möglichkeit der Gewährung von Zuschüssen,
- sowie die sich ergebenden Rechte und Pflichten aus dem Modernisierungsvertrag.

#### Besichtigung des Gebäudes

Im Anschluss wird eine gemeinsame Besichtigung des Gebäudes zusammen mit Vertretern des Amtes für Planung und Umweltschutz der Stadt Varel und der BauBeCon Sanierungsträger GmbH durchgeführt, um einen ersten Eindruck über den voraussichtlichen Umfang der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten.

An dieser Stelle möchten wir Ihnen erläutern, was als Instandsetzung und Modernisierung verstanden wird. Es muss sich dabei um eine nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes handeln.

#### Zur Modernisierung zählen insbesondere Maßnahmen zur Schaffung bzw. Verbesserung

- des Zuschnitts der Räume
- der Belichtung und Belüftung
- des Schallschutzes
- der Energieversorgung
- der sanitären Einrichtungen
- der Beheizung
- der Funktionsabläufe in Räumen und Wohnungen
- der Zugänglichkeit von Räumen (Treppen, Aufzüge)
- zur Abgeschlossenheit der Wohnungen

#### Zur Modernisierung können ferner auch gehören:

- der Ausbau bisher anders genutzter Räume
- die zur Verbesserung des Gebrauchswertes notwendigen Anbauten
- die Verbesserung der mit der Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Außenanlagen, in besonderen Fällen auch die Sicherung schutzwürdiger Anpflanzungen
- die Herstellung und Änderung von notwendigen Stellplätzen und Garagen
- die Herstellung und Änderung von gebotenen nicht öffentlichen Spielplätzen
- die Herstellung und Änderung von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen
- der Abbruch von Teilen des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage.

Maßnahmen der Instandsetzung, im engen Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten, gelten dabei als Modernisierung.

**Hinweis:** Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht geförderten Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren mit bis zu 10 von Hundert vom Steuerpflichtigen abgesetzt werden können. Um diesen erheblichen Steuervorteil nutzen zu können, ist der Abschluss eines **Modernisierungsvertrages** mit der Stadt Varel **vor Maßnahmenbeginn** auf Antrag erforderlich. Hinweise zum Steuerrecht erhalten Sie von Ihrem Steuerberater

### 2. SCHRITT

#### Modernisierungsuntersuchung

Entschließt sich der Eigentümer zur Durchführung von Maßnahmen, beauftragt er einen Architekten mit einer Modernisierungsuntersuchung.

#### Die Untersuchung soll beinhalten:

- die Feststellung der Modernisierungsfähigkeit des Gebäudes
- eine Bestandsanalyse
- die Feststellung des Umfangs der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen
- einen Vorentwurf / Vorschläge für die Durchführung
- eine Kostenschätzung der Maßnahme
- eine Baubeschreibung
- eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach Modernisierung des Objektes
- die Prüfung von Selbsthilfeleistungen

Während der Erarbeitung der Modernisierungsuntersuchung sollte das Konzept zwischen dem Architekten, dem Eigentümer und dem Sanierungsträger abgestimmt werden.

Die Kosten für die beauftragte Modernisierungsuntersuchung trägt der Eigentümer. Nach Abschluss eines Modernisierungsvertrages werden die entstandenen Kosten bei der Förderung berücksichtigt.

#### Hinweis:

Sollten nur noch bestimmte Teile eines Gebäudes saniert werden, weil bereits schon Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (z. B. wenn nur das Dach o. ä. erneuert werden muss), erübrigt sich die Modernisierungsuntersuchung. Hier genügt die Vorlage von vergleichbaren Kostenvoranschlägen (mindestens 3).

### 3. SCHRITT

#### Zuschussermittlung

Nach Vorlage der Ergebnisse aus der Modernisierungsuntersuchung wird aufgrund der ermittelten Baukosten vom Sanierungsträger über eine Mehrertragsberechnung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) der Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln berechnet.

Gemäß § 177 Baugesetzbuch soll der Zuschuss nur die Aufwendungen decken, die der Eigentümer aus der Bewirtschaftung des Gebäudes oder mit Hilfe anderer Fördermöglichkeiten nicht tragen kann.

#### Für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ergeben sich daher folgende allgemeine Voraussetzungen:

- Städtebaufördermittel müssen nachrangig eingesetzt werden, d. h. Eigenmittel durch Mieten, Pacht etc., finanzierbare Kredite und Hypotheken, andere Fördermittel etc. müssen vorrangig zur Finanzierung genutzt werden.
- Die Maßnahmen müssen u. a. in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung den Zielen der städtebaulichen Sanierung entsprechen.
- Das Gebäude muss nach Modernisierung für eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren seiner vorgesehenen Nutzung dienen können.
- Kosten und Nutzen müssen in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen.
- Die Durchführung muss in absehbarer Zeit realisierbar sein.
- Es müssen ausreichende Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm zur Verfügung stehen. **Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel.**

## 4. SCHRITT

### Modernisierungsvertrag

Über die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt unter Mitwirkung des Sanierungsträgers ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen.

In diesem Vertrag werden Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme, die Zahlung des Zuschusses und weitere Fördermodalitäten geregelt. Über die Gewährung der Förderungsmittel entscheidet die Stadt. Das formelle Antragsverfahren im Rahmen des Förderungsrechts bereitet der Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, vor.

## 5. SCHRITT

### Baubeginn und Durchführung

Nach dieser gründlichen Vorbereitungsphase soll nun zügig mit der Modernisierung Ihres Gebäudes begonnen werden.

#### Beachten Sie bitte:

- Bei der Durchführung der Modernisierung bietet eine qualifizierte örtliche Bauüberwachung durch den von Ihnen gewählten Architekten am ehesten die Gewähr für einen reibungslosen Ablauf.
- Die Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln werden – nach Vorlage Ihrer Baurechnungen und Zahlungsnachweisen – schnellstmöglich ausgezahlt. Auch eine Zahlung in Raten nach Baufortschritt ist möglich.
- Die im Rahmen der Stadtsanierung gezahlten Zuschüsse sind – bei Einhaltung der vertraglichen Bindung – nicht zurückzahlbar.
- Auch während der Bauphase steht Ihnen der Sanierungsträger weiterhin beratend zur Seite.

Zum Schluss noch eine Bitte, lassen Sie sich **vor Beginn** jeglicher Umbaumaßnahmen von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH beraten, damit die Möglichkeiten einer eventuellen Förderung geprüft und die erforderlichen Unterlagen beschafft werden können. **Diese kostenlose Beratung ist für Sie wichtig, weil einmal begonnene oder abgeschlossene Baumaßnahmen nachträglich keine finanzielle Förderung mehr erhalten können.**

Wir hoffen auf eine gute Zusammenarbeit und stehen Ihnen gern jederzeit für Fragen zur Verfügung.

(Adressen siehe Rückseite)

## IHRE

## ANSPRECHPARTNER

**Stadt Varel**  
**Amt für Planung und Umweltschutz**  
Rathaus II • Zum Jadebusen 20  
26316 Varel-Langendamm



**Hans-Hermann Husmann**  
Telefon: 0 44 51 | 126- 2 64  
Fax: 0 44 51 | 1 26- 2 53  
Email: planungsamt@varel.de

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**  
Sanierungstreuhänder der Stadt Varel  
Anne-Conway-Str. 1 • 28359 Bremen



**Stefan Scholz**  
Telefon: 04 21 | 3 29 01- 52  
Fax: 04 21 | 3 29 01- 22  
Mobil: 01 72 - 5 15 74 98  
Email: SScholz@baubecon.de

**Sanierungsbüro**  
Hindenburgstraße 14a • 26316 Varel  
Telefon: 0 44 51 | 95 03 18  
Fax: 0 44 51 | 95 03 58

**Sprechzeiten:**  
Mittwochs von 15.00 bis 18.00 Uhr  
(persönliche Terminvereinbarung möglich)

## IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Varel  
Redaktion: Stadt Varel,  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Text: BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Gestaltung: Dipl.Des. Petra Kamerowski  
Druck: Druckerei Stecker, Varel  
Stand: März 2003

Dieses Faltblatt wurde aus  
Städtebauförderungsmitteln finanziert

## INFORMATIONEN

## ZUR STADTSANIERUNG

# BÜRGERBRIEF

AUSGABE  
**2**

## Die private Modernisierung

- ABLAUF
- VERTRAGSGRUNDLAGEN
- FÖRDERMÖGLICHKEITEN

