

**A)**

## **Richtlinien**

**für die Vergabe von Mitteln zum altersgerechten Umbau/  
zur altersgerechten Sanierung von Immobilien in Privateigentum**

**(Modernisierungs-Richtlinie „Barrierefreies Wohnen“)**

---

Aufgrund des § 58 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Pyrmont in seiner Sitzung am 18.10.2012 die „Vergabe von Mitteln zum altersgerechten Umbau/Sanierung von Immobilien“ wie folgt beschlossen:

### **I.**

#### **Zweck**

(1) Um dem demographischen Wandel, insbesondere der massiven/starken Alterung der Gesellschaft zu begegnen, sind in den vorhandenen Immobilien von Privateigentümern oftmals Umbau-/Sanierungsmaßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Einwohnerzahlen von Bad Pyrmont durch die Verhinderung von Wegzügen der älteren Generation möglichst langfristig stabil bleiben.

(2) Zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen in „barrierefreies Wohnen“ gewährt die Stadt Bad Pyrmont im Rahmen der dafür im Haushaltsplan zur Verfügung stehenden Mittel eine Schuldendiensthilfe in Form von Zinszuschüssen nach Maßgabe dieser Richtlinien.

### **II.**

#### **Förderungsfähige Immobilien**

(1) Gefördert werden Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Immobilien in Privateigentum. Die Immobilien müssen einer Nutzung als Eigentumswohnung, Mietwohnung, Ein- und/oder Zweifamilienhaus unterliegen.

(2) Von der Förderung ausgeschlossen sind Immobilien im Eigentum von Bund, Land, Kommunen im Sinne des NKomVG, Vereine, Gewerbetreibende im Sinne von Personen-/Kapitalgesellschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts bzw. ebenso Makler (gewerbliche Vermietung) sowie Betriebe der Niedersächsischen Staatsbad Pyrmont Betriebsgesellschaft mbH.

### III.

#### **Bewilligungsgrundsätze**

(1) Zinszuschüsse können insbesondere gewährt werden für den Umbau/die Sanierung von

- Erschließungssystemen
  - Zuwegung zum Hauseingang
  - Gebäude-/oder Wohnungszugang
  - Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme in Treppenhäusern und Wohnungen
  - Treppenanlagen und Rampen
  
- Maßnahmen in Wohnungen
  - Flure innerhalb von Wohnungen
  - Türenverbreiterungen innerhalb von Wohnungen
  - Schwellenbeseitigungen innerhalb des Wohnbereiches
  - Anbau von Balkonen inklusive Zugang
  - Maßnahmen zur behindertengerechten Umgestaltung von Küchen einschl. der fest eingebauten Einrichtungsgegenstände
  
- Sanitärräume
  - Maßnahmen zur behindertengerechten Umgestaltung von Badezimmern, Gäste-WC's
  - Sanitärobjekte
  - Sicherheitssysteme und Vorkehrungen.

(2) Voraussetzung für eine Bewilligung ist, dass die Immobilien im Stadtgebiet liegen und seit mindestens 20 Jahren bestehen.

(3) Zinszuschüsse werden für Annuitätendarlehen mit banküblichen Laufzeiten gewährt.

(4) Von der Förderung nicht erfasst werden die üblichen Renovierungen und turnusmäßigen Unterhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

(5) Die Bewilligung erfolgt unter den Bedingungen, dass die geförderte Immobilie

- noch mindestens 10 Jahre nach Abschluss der Maßnahme von der Zuschussempfängerin/dem Zuschussempfänger zweckentsprechend geführt wird und von ihr bzw. ihm nicht verkauft oder aufgegeben wird, soweit innerhalb dieses Zeitraumes kein Erbfall an Verwandte im Sinne der §§ 1589, 1590 BGB eintritt.

- innerhalb der nächsten 10 Jahre nach Bewilligung keine Umnutzung in eine gewerbliche Vermietung erfolgt.

(6) Eine Doppelförderung aus öffentlichen Mitteln, die für Maßnahmen im Sinne Abs. 1 gewährt werden, ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wenn ein Gebäude aus Stadtsanierung oder aus anderen öffentlichen Mitteln, mit Ausnahme der KfW-Programme, gefördert wird, scheidet eine Förderung nach diesen Richtlinien aus.

(7) Zuschüsse von Kranken- oder Pflegeversicherungen zählen nicht zu den öffentlichen Mitteln im Sinne von Absatz 6. Diese Zuschüsse sind bei Antragstellung anzugeben und von den Gesamtkosten der Maßnahme abzuziehen, sofern sie in dem Darlehensbetrag enthalten sind.

(8) Sofern zinsgünstige Darlehen aus KfW-Programmen im Sinne dieser Richtlinie aufgelegt sind, sind diese grundsätzlich vorrangig einzusetzen.

#### **IV. Zinszuschüsse**

(1) Die Zinszuschüsse werden für die Aufnahme von Darlehen bis zum Höchstbetrag von 50.000 € pro Wohneinheit bewilligt. Der Zinszuschuss wird für die Dauer von 10 Jahren gewährt, so weit das begünstigte Kapital nicht vorzeitig getilgt ist. Er beträgt die Hälfte der jeweils jährlich zu zahlenden Darlehenszinsen

Der Zinszuschuss kann nicht auf KfW-Darlehen angerechnet/angewandt werden.

(2) Sofern von anderer Seite ein zinsgünstiger Kredit gegeben oder eine Kreditstützung gewährt wird, darf die Zinssenkung nicht zu einem geringeren Nominalzinssatz als 1 % für die/den Antragstellerin/Antragsteller führen.

(3) Das auf dem Kreditmarkt aufzunehmende Darlehen muss vom Bewilligungszeitpunkt an noch eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren haben. Es ist von einem Kreditinstitut im eigenen Obligo zu gewähren.

(4) Das Vorhaben muss nach Bewilligung des Zinszuschusses kurzfristig - spätestens innerhalb von 6 Monaten - begonnen und unverzüglich fertig gestellt werden. Sofern für das

Vorhaben eine Baugenehmigung zu erteilen ist, beginnt die in Satz (1) genannte Frist mit Erteilung der Baugenehmigung.

(5) Der Zinszuschuss wird nachträglich zum 01.12. eines jeden Jahres an das Kreditinstitut ausgezahlt und ist von diesem bis spätestens jeweils zum 31.10. bei der Stadt Bad Pyrmont anzufordern.

(6) Für im Zeitpunkt der Antragstellung bereits begonnene und durchgeführte Maßnahmen werden keine Zinszuschüsse gewährt.

(7) Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zinszuschüssen besteht nicht.

## **V. Verfahren**

(1) Der Antrag auf Gewährung eines Zinszuschusses ist von der Eigentümerin/dem Eigentümer der Maßnahme vor Beginn des Vorhabens auf einem bei der Stadt erhältlichen Vordruck bei dem Kreditinstitut einzureichen.

Dem Antrag sind beizufügen:

1. Eingehende Beschreibung der geplanten Maßnahme mit nachprüfbaren Kostenvoranschlägen,
2. zeichnerische Unterlagen, Baupläne und ggf. Baugenehmigung,
3. Gesamtfinanzierungsplan,
4. Nachweis der Eigen- und Fremdmittel.

(2) Das Kreditinstitut legt den Antrag mit seiner Erklärung, das Darlehn bewilligen zu wollen, der Stadt vor. Dieser Erklärung müssen auch die Darlehensbedingungen zu entnehmen sein.

(3) Die Entscheidung über den Antrag wird der Antragstellerin/dem Antragsteller durch schriftlichen Bewilligungsbescheid mitgeteilt. Das Kreditinstitut erhält eine Durchschrift dieses Bescheides.

(4) Der Zinszuschuss wird erstmalig in dem Jahr ausgezahlt, in dem mit dem Vorhaben begonnen und das zu Grunde gelegte Darlehn in Anspruch genommen wurde.

## **VI. Widerruf**

(1) Die Bewilligung des Zinszuschusses kann ganz oder teilweise für die Zukunft widerrufen werden, wenn

1. die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger das Vorhaben nicht in der Frist gemäß Abschnitt IV Absatz (4) verwirklicht,
2. das Kreditinstitut das Darlehn vorzeitig kündigt oder
3. über das Vermögen der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Insolvenzgericht abgelehnt wird, da das Vermögen die Verfahrenskosten nicht decken wird; oder wenn gegen die Zuschussempfängerin/den Zuschussempfänger das Verfahren wegen Abgabe der eidesstattlichen Versicherung betrieben wird oder über das Grundstück der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers das Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet ist.

(2) Die Bewilligung des Zinszuschusses kann ganz oder teilweise für die Vergangenheit widerrufen werden, wenn

1. die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger das Darlehn nicht zweckentsprechend verwendet oder
2. sich die Angaben der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers nachträglich als unrichtig oder unvollständig herausstellen.

(3) In den Fällen des Absatzes (2) sind die Zinszuschüsse von der Zuschussempfängerin/vom Zuschussempfänger in voller Höhe sofort zurückzuzahlen. Der Zinszuschuss ist von dem Zeitpunkt des Empfanges an bis zur Rückzahlung außerdem entsprechend den Regelungen des § 288 Abs. I BGB in Verbindung mit § 247 Abs. I BGB zu verzinsen (Prozentsatz „x“ über dem Basiszinssatz).

## **VII. Prüfungsrecht**

(1) Über die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel ist nach Abschluss der Arbeiten ein prüfungsfähiger Nachweis bei der Stadt zu führen (Rechnungsvorlagen, Bescheinigungen etc.).

(2) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und insoweit Einblick in ihre/seine Geschäftsunterlagen zu gewähren sowie Besichtigungen ihrer/seiner Immobilien zuzulassen. Sie/Er hat ferner zu gestatten, dass die Stadt bei dem Kreditinstitut - jedoch nur hinsichtlich der Unterlagen über das zinsverbilligte Darlehn - jederzeit Auskünfte einholt; sie/er befreit insoweit das Kreditinstitut ausdrücklich von ihrer/seiner Schweigepflicht.

## **VIII. Zuständigkeit**

(1) Die Entscheidungen auf Grund dieser Richtlinien trifft die Bürgermeisterin/der Bürgermeister. Sie/Er informiert hierüber den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Soziales in seiner nächsten Sitzung.

(2) Über Ausnahmen nach diesen Richtlinien entscheidet der Verwaltungsausschuss.

## **IX. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt ab 01.01.2013 in Kraft.

E. C. Roeder  
Bürgermeisterin

### **B)**

„Bei einer Verbesserung der Haushaltslage sollen die Richtlinien um Barzuschussregelungen seitens der Stadt erweitert werden.“

1) Bei einer Inanspruchnahme der Richtlinie, verbunden mit Auszahlungen für Zinszuschüsse, sind diese der Höhe nach spätestens in dem Jahr, das der Auszahlung folgt, durch Einsparungen in einem anderen freiwilligen Bereich auszugleichen.