

# Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungs- programms Bochum



Einzelrichtlinie

Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des  
Kommunalen Modernisierungsprogramms Bochum

Präambel .....	4
TEIL A: Allgemeine Bestimmungen.....	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe .....	4
§ 2 Gegenstand der Förderung.....	5
§ 3 Art und Höchstbetrag der Förderung .....	5
§ 4 Kumulation .....	5
§ 5 Bewilligungsvoraussetzungen.....	6
§ 6 Förderausschluss .....	7
§ 7 Maßnahmenbeginn .....	7
§ 8 Antragsverfahren.....	7
§ 9 Verwendungsnachweis.....	8
§ 10 Mitwirkungspflicht.....	9
§ 11 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung .....	9
§ 12 Abweichung von dieser Richtlinie.....	9
§ 13 Übergangsregelung.....	10
§ 14 In Kraft treten .....	10
TEIL B: Bestimmungen für die Förderbausteine.....	11
§ 1 Energetische Sanierung der Gebäudehülle – Ergänzungszuschuss zur Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude .....	11
§ 2 Abbau von Barrieren.....	12
§ 3 Fassadengestaltung .....	14
§ 4 Herstellung attraktiver Freisitze .....	15
§ 5 Umbau von Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken .....	16
§ 6 Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen .....	18
Anlagen .....	20

# Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungs- programms Bochum

In der Fassung vom 03.04.2025



## Präambel

Die Stadt Bochum verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung zu fördern, die den ökologischen und demographischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht wird und gleichzeitig die Lebensqualität ihrer Bürgerinnen und Bürger kontinuierlich verbessert. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet die Stadt Bochum im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms gezielte Fördermaßnahmen in einem räumlich abgegrenzten Stadtgebiet an. Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen und Wohngebäuden innerhalb des Fördergebiets erhalten eine ganzheitliche und kostenlose Beratung zur Modernisierung ihrer Immobilien und können für ausgewählte Maßnahmen einen Investitionszuschuss beantragen.

Das Kommunale Modernisierungsprogramm hat folgende Zielsetzungen:

- Zeitgemäßen und für viele Zielgruppen nutzbaren Wohnraum sichern
- Zusätzlichen Wohnraum schaffen
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebestand verringern
- Gebäudefassaden gestalterisch optimieren

Durch die Bereitstellung von finanziellen Zuschüssen möchte die Stadt Bochum weitere Anreize schaffen, um notwendige Investitionen in die Modernisierung und Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur zu unterstützen.

## TEIL A: Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe

1. Das Kommunale Modernisierungsprogramm wird in einem räumlich abgegrenzten Stadtgebiet umgesetzt. Der Geltungsbereich dieses Programmgebietes ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Antragsberechtigt sind Eigentümer\*innen von Wohnungen sowie Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit mindestens zwei Wohneinheiten, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Dies umfasst Erbengemeinschaften und Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) ebenso wie Erbbauberechtigte.
3. Weitere Voraussetzung für die Antragsberechtigung ist ein geringer Immobilien- bzw. Wohnungsbestand in Bochum. Darunter wird hier der Besitz von nicht mehr als 30 Wohnungen verstanden.

## § 2 Gegenstand der Förderung

1. Die Stadt Bochum fördert Modernisierung, Umbau und Aufstockung an Wohngebäuden sowie an Wohn- und Geschäftshäusern mit mindestens zwei Wohneinheiten innerhalb des in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereiches.
2. Die Stadt Bochum bietet folgende Förderbausteine an:
  1. Energetische Sanierung der Gebäudehülle (Ergänzungszuschuss zur BEG-EM)
  2. Abbau von Barrieren
  3. Fassadengestaltung
  4. Herstellung attraktiver Freisitze
  5. Umbau von Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken
  6. Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken

## § 3 Art und Höchstbetrag der Förderung

1. Die Zuwendung wird in Form einer Anteilsfinanzierung zu den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben als Investitionszuschuss gewährt.
2. Der Höchstbetrag des Zuschusses beträgt 50.000 € brutto je Antragsteller\*in und Jahr, der Mindestbetrag des Zuschusses 500 € brutto je Antragsteller\*in und Jahr (die Gesamtkosten der vorgesehenen förderfähigen Maßnahmen müssen sich auf mindestens 2.000 € brutto belaufen). Der Höchstbetrag umfasst eventuelle Planungs- und Nebenkosten. Jeder Quadratmeter Bauteilfläche ist nur einmal förderfähig.
3. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Stadt Bochum entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen unter Maßgabe dieser Richtlinie sowie der Mittelverfügbarkeit.

## § 4 Kumulation

Für die ergänzende Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

1. Verfügbare Mittel des Bundes oder des Landes sind zur Erfüllung der beantragten Maßnahme vorrangig in Anspruch zu nehmen. Dies gibt auch der immer geltende Subsidiaritätsgrundsatz über die Gewährung von Zuwendungen aus städtischen Haushaltsmitteln vor (vgl. auch § 2 Allgemeine Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Bochum).
2. In Kombination mit anderen Förder- und Zuschussprogrammen ist die Zuwendung beschränkt auf insgesamt maximal 60 Prozent der Gesamtausgaben der bewilligten zuwendungsfähigen Maßnahmen.
3. Ergibt sich infolge der Kumulierung für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote von insgesamt mehr als 60 Prozent, hat dies der/die Fördernehmer\*in (Antragsteller\*in) der Stadt Bochum anzuzeigen. Die nach dieser Richtlinie durch die Stadt Bochum gewährte Förderung ist in diesem Fall so zu kürzen, dass eine Förderquote von maximal 60 Prozent

erreicht wird; soweit bereits erhalten, sind darüberhinausgehende Fördersummen durch den/die Fördernehmer\*in zurückzuerstatten.

4. In räumlichen Bereichen innerhalb der Fördergebietskulisse, welche im Rahmen eines Hof- und Fassadenprogramms gefördert werden, ist eine Förderung von Fassadengestaltungen aus Mitteln des Kommunalen Modernisierungsprogramms nicht möglich.
5. Die Stadt Bochum vergibt mit den Investitionszuschüssen De-minimis-Beihilfen an Eigentümer\*innen von Mietwohnraum gemäß De-minimis-Verordnung (EU) Nummer 2023/2831 vom 13. Dezember 2023 (EU-Amtsblatt L 2023/2832 vom 15. Dezember 2023). Da die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit eine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt, gilt der funktionale Unternehmensbegriff der EU-Kommission. Die beihilferechtlichen Regelungen verpflichten die Stadt Bochum sowie den/die Fördernehmer\*in zur Einhaltung spezifischer Vorgaben. Der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen (Vermieter) von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen darf in einem Zeitraum von 3 Jahren 300.000 Euro brutto nicht übersteigen. Die Kumulierungsregeln gemäß Artikel 5 De-minimis-Verordnung sind einzuhalten.

## § 5 Bewilligungsvoraussetzungen

1. Das Gebäude muss mind. zwei Wohneinheiten beinhalten.
2. Das Gebäude muss älter als 10 Jahre alt sein.
3. Sofern erforderlich sind Baugenehmigungen und erforderliche Zustimmungen (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis) vor Antragstellung einzuholen.
4. Die bewilligten Maßnahmen müssen durch Fachfirmen ausgeführt werden. Im begründeten Einzelfall kann der/die Antragsteller\*in eine Ausführung in Eigenleistung beantragen. In diesen Fällen sind lediglich die Materialkosten förderfähig. Die Entscheidung, ob die Begründung ausreichend ist, um die Materialkosten zu übernehmen, obliegt der Stadt Bochum.
5. Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind nur dann förderfähig, wenn der neu geschaffene Wohnraum über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nicht selbst genutzt, sondern vermietet wird.
6. Der/die Antragsteller\*in muss über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren die Erhaltung und Pflege der neu hergerichteten Fläche(n) bzw. Installation(en) sicherstellen.
7. Mit den Zuschüssen aus dem Kommunalen Modernisierungsprogramm gedeckte Kosten dürfen nicht mietwirksam umgelegt werden.

Zusätzlich sind die Bewilligungsvoraussetzungen in den entsprechenden Förderbausteinen zu beachten (siehe Teil B dieser Richtlinie).

## § 6 Förderausschluss

Eine Förderung ist prinzipiell ausgeschlossen, wenn...

1. ... mit der Umsetzung von Maßnahmen vor dem Erhalt des Zuwendungsbescheids durch die Stadt Bochum begonnen wird (siehe auch § 7 Maßnahmenbeginn).
2. ... einer Maßnahme planungs-, bau- oder denkmalschutzrechtliche Belange entgegenstehen.
3. ... das betreffende Gebäude und/oder die betreffende Wohnung nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und der/die Verfügungsberechtigte\*n nicht bereit ist/sind, diesbezügliche Missstände zu beseitigen.
4. ... nicht zugelassene und/oder bedenkliche Materialien/Stoffe zum Zwecke von Modernisierung, Umbau oder Aufstockung eingesetzt werden.

## § 7 Maßnahmenbeginn

1. Mit den Baumaßnahmen darf begonnen werden, sobald nach Antragstellung der schriftliche Zuwendungsbescheid der Stadt Bochum vorliegt (siehe auch § 8 Antragsverfahren).
2. Als Baubeginn der Maßnahme gilt der Tag, an dem das (erste) ausführende Unternehmen mit den Arbeiten der jeweils geförderten Maßnahme vor Ort begonnen hat. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten noch nicht als Durchführung der Maßnahme. Die Stadt Bochum kann, soweit der Baubeginn nicht im Rahmen der Abrechnung der Fördermaßnahme ersichtlich ist, eine Bescheinigung des/der ausführenden Unternehmen/s über den Beginn der Arbeiten vor Ort anfordern.
3. Im begründeten Einzelfall kann der/die Antragsteller\*in einen förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn beantragen. Die Entscheidung obliegt der Stadt Bochum in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater\*in.

## § 8 Antragsverfahren

1. Antragsberechtigte nehmen eine kostenfreie Modernisierungsberatung durch den/die von der Stadt Bochum beauftragte/n Modernisierungsberater\*in in Anspruch. Darin werden die Gestaltungsziele und die bautechnischen Erfordernisse ermittelt und zusammen mit den erforderlichen weiteren Schritten schriftlich fixiert. Der/die Modernisierungsberater\*in klärt einzelfallbezogen über gegebenenfalls bestehende ergänzende Beratungsangebote sowie Fördermöglichkeiten inklusive der jeweils geltenden Bedingungen auf.
2. Aufbauend darauf erfolgt die Antragstellung, bei welcher der/die Modernisierungsberater\*in bei Bedarf ebenfalls unterstützen kann. In Abhängigkeit davon, welche Maßnahmen beantragt werden sollen, sind ggf. weitere Unterlagen beizufügen. Die jeweils erforderlichen Unterlagen sind in der Beschreibung der Förderbausteine (siehe Teil B dieser Richtlinie) aufgeführt.
3. Der Antrag ist bei dem/der Modernisierungsberater\*in einzureichen. Es erfolgt eine Prüfung, ob die geplanten Maßnahmen den Zielsetzungen und Förderbausteinen dieser Richtlinie entsprechen und alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Sobald dies der Fall ist, erfolgt die Weiterleitung der Antragsunterlagen an die Stadt Bochum.

4. Über den Förderantrag entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen unter Maßgabe dieser Richtlinie sowie der Mittelverfügbarkeit. Der Zuwendungsbescheid weist den (auf Basis der Angaben in den Antragsunterlagen ermittelten) vorläufigen und maximalen Zuschussbetrag aus. Die Bewilligung kann mit Auflagen verbunden werden, die Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses sind.

## § 9 Verwendungsnachweis

1. Der/die Förderempfänger\*in muss in einem Zeitraum von 15 Monaten nach Erlass des Zuwendungsbescheides die Maßnahmen durchführen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahmen sind ein Verwendungsnachweis sowie alle weiteren, zu den einzelnen Förderbausteinen geforderten Nachweise vorzulegen. Die Frist wird bei Bedarf jedoch für den Einzelfall angepasst. Maßgeblich ist das Datum, welches im Zuwendungsbescheid der Stadt Bochum angegeben ist.
2. Wurde bis zum Ablauf der Frist der Verwendungsnachweis nicht erbracht, verliert der Zuwendungsbescheid seine Gültigkeit. Eine Verlängerung der Frist um maximal 12 Monate kann einmalig unter Angabe einer Begründung beantragt werden. Der Antrag auf Fristverlängerung ist spätestens an dem Tag, welcher im Zuwendungsbescheid der Stadt Bochum als Fristende angegeben ist, formlos in Schriftform bei der Stadt Bochum zu stellen.
3. Je nach Maßnahme sind mit dem Verwendungsnachweis ggf. Rechnungen und Zahlungsbelege einzureichen. Weitere Details dazu finden sich in der Beschreibung der Förderbausteine (siehe Teil B dieser Richtlinie).
4. Auf Grundlage des Verwendungsnachweises wird der endgültige Zuschuss ermittelt und ausgezahlt. Der gemäß Zuwendungsbescheid bewilligte Zuschuss wird gekürzt, sofern...
  - ... die Kosten und/oder Bauteilgrößen einer abgerechneten Maßnahme niedriger ausfallen als im Antrag angegeben und/oder
  - ... eine ausgeführte Maßnahme (auch in Teilen) nicht die in dieser Richtlinie bzw. der Anlage 2 benannten Mindestqualitätsstandards/Anforderungen erreicht und/oder von der Beschreibung gemäß Antrag deutlich abweicht und/oder
  - ...die Kumulationsgrenze überschritten wird.
5. Eine nachträgliche Erhöhung des gemäß Zuwendungsbescheid bewilligten Zuschusses ist nicht möglich, da es sich, wie unter § 8 Punkt 5 benannt, um den Förderhöchstbetrag handelt.
6. Durch den/die Modernisierungsberater\*in oder die Stadt Bochum kann eine stichprobenartige Kontrolle der Ausführung der Maßnahmen vor Ort durchgeführt werden. Ggf. vorliegende Mängel sind auf Kosten der Antragstellenden nachzubessern.

## § 10 Mitwirkungspflicht

1. Antragstellende sind im Rahmen dieser Förderrichtlinie zur Mitwirkung verpflichtet. Insbesondere sind sie verpflichtet, Auskünfte zu geben, eine Vor-Ort-Begutachtung zu ermöglichen und erforderliche Unterlagen vorzulegen. Werden in Hinsicht auf die Umsetzung der geplanten Maßnahmen Änderungen erforderlich, ist dies umgehend mit dem/der Modernisierungsberater\*in zu erörtern. Die Nichterreicherung des Zweckes oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sind unverzüglich mitzuteilen (Mitteilungspflicht).
2. Die Stadt Bochum behält sich vor, zum Zwecke der Prüfung Einsicht in Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu nehmen und/oder einen vollständigen Kostennachweis anzufordern. Für alle Kosten und Zahlungen müssen beim Förderempfänger bzw. der Förderempfängerin Belege vorhanden sein. Alle Unterlagen, einschließlich der Belege und sonstigen Nachweise, sind nach Fertigstellung der Maßnahme fünf Jahre lang aufzubewahren und auf Anforderung im Original vorzulegen.

## § 11 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung

1. Der Zuschuss ist unverzüglich zurückzuerstatten, wenn der Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (insbesondere §§ 48, 49 und 49 a VwVfG NW) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird.
2. Der Erstattungsanspruch wird insbesondere festgestellt und geltend gemacht, wenn...
  - ... eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
  - ... der Zuschuss durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist und/oder
  - ... der Zuschuss nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird (z.B. Abbruch oder Nutzungsänderung).
3. Der zu erstattende Betrag ist vom Eintritt der Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes an mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn die begünstigte Person die Umstände, die zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Stadt Bochum festgesetzten Frist leistet.

## § 12 Abweichung von dieser Richtlinie

Die Stadt Bochum behält sich vor, aufgrund spezieller Rahmenbedingungen gegebenenfalls abweichende Einzelfallentscheidungen zu treffen.

### § 13 Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieser Richtlinie bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag die „Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms Bochum“ in der Fassung vom 16.12.2021 angewendet werden.

### § 14 In Kraft treten

Die Förderrichtlinie tritt mit Beschluss des Rates der Stadt Bochum am 03.04.2025 in Kraft und ersetzt die Richtlinie vom 01.10.2020 (zuletzt geändert am 16.12.2021).

## TEIL B: Bestimmungen für die Förderbausteine

### § 1 Energetische Sanierung der Gebäudehülle – Ergänzungszuschuss zur Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude

#### 1.1. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle, die bereits im Rahmen der Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude (BEG-EM) einen positiven Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) erhalten haben. Die Förderung der Stadt Bochum erfolgt als Ergänzungszuschuss zu den Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen.

#### 1.2. Fördervoraussetzungen

Gefördert werden Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle zur Erhöhung der Energieeffizienz gem. der aktuell geltenden BEG EM Richtlinie. Hierzu zählen:

- a) Dämmung der Gebäudehülle (von Außenwänden, Dachflächen, Geschossdecken und Bodenflächen) sowie Erneuerung/Aufbereitung von Vorhangfassaden;
- b) Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Fenstern, Außentüren und -toren;
- c) sommerlicher Wärmeschutz durch Ersatz oder erstmaligen Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen mit optimierter Tageslichtversorgung.

Voraussetzung für eine Förderung der Dämmung ist der Einsatz von nicht mineralölbasierten Dämmstoffen. Eine Perimeterdämmung im Keller- und Sockelbereich ist förderfähig.

#### 1.3. Förderhöhe

Die Stadt Bochum gewährt einen Zuschuss in Höhe von 10 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten inkl. Nebenkosten, die im Zuwendungsbescheid des BAFA für Maßnahmen an der Gebäudehülle aufgeführt und als förderfähig anerkannt wurden.

#### 1.4. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- Kopie des BEG - Antrags des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Kopie des BEG-Zuwendungsbescheids des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Fotodokumentation der Gebäudehülle, insbesondere der zu ertüchtigenden Gebäudeteile

## 1.5. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Kopie des BEG-Festsetzungsbescheids des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Fotodokumentation der sanierten Gebäudehülle, insbesondere der erneuerten Gebäudeteile

## 1.6. Ausnahmetatbestände

Sollte eine BEG-Förderung im Einzelfall nicht in Anspruch genommen werden können, da signifikante bauliche oder technische Gründe dagegensprechen, kann dennoch im Einzelfall ein Antrag auf Förderung im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms gestellt werden. Im Antrag sind die Gründe für die Nichtbewilligung der BEG-Förderung darzulegen und die Maßnahmen inklusive der maßgeblichen Energiekennwerte zu beschreiben. Dem Antrag ist ergänzend zu den unter Punkt 1.4 genannten Unterlagen eine Kostenschätzung der Maßnahme sowie (sofern vorliegend) der Ablehnungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beizufügen. Über den Förderantrag entscheidet die Stadt Bochum nach pflichtgemäßem Ermessen in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater\*in. Dem Verwendungsnachweis sind ergänzend zu den unter Punkt 1.5 genannten Unterlagen Rechnungen und Zahlungsnachweise beizufügen.

## § 2 Abbau von Barrieren

### 2.1. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Einzelmaßnahmen, die durch die Reduzierung von Barrieren in den nachfolgend genannten Bereichen zu einer verbesserten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Wohngebäuden bzw. Wohnungen führen:

- Sanitärräume:
  - Schaffung bodengleicher Duschplätze
  - Modernisierung von Sanitärobjekten
  - Anpassung des Raumzuschnitts
- Gebäudeeingangsbereich und Wohnungszugang:
  - Barrierearme Haus- und Wohnungseingangstüren
- Überwindung von Treppen und Stufen:
  - Einbau oder Nachrüstung von Aufzugsanlagen
  - Treppenlifte, Hebe- oder Plattformlifte
  - Barrierereduzierende Umgestaltung von bestehenden Treppenanlagen einschl. der Anlage von fest eingebauten Rampen

## 2.2. Fördervoraussetzungen

In Anlage 2 dieser Förderrichtlinie sind die technischen Mindestanforderungen dargestellt, die bei der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zum Zwecke des Abbaus von Barrieren einzuhalten sind.

## 2.3. Förderhöhe

Die Förderung erfolgt in Form von pauschalen Beträgen, bis zu max. 25 Prozent der Gesamtkosten (inkl. Nebenkosten) der Maßnahme:

Sanitärräume	5.000 Euro brutto pro Badezimmer, max. 25 % der Gesamtkosten
Haus- und Wohnungseingangstüren	5.000 Euro brutto für Türen insgesamt, max. 25 % der Gesamtkosten
Umgestaltung von Treppen, Treppenlifte, Hebe- oder Plattformlifte, Rampen	5.000 Euro brutto für Treppen, Lifte und Rampen insgesamt, max. 25 % der Gesamtkosten
Aufzüge	25.000 Euro brutto pro Aufzug, max. 25 % der Gesamtkosten

## 2.4. Ausschluss Kombination mit Zuschuss der Pflegeversicherung

Eine Kombination eines finanziellen Zuschusses der sozialen Pflegeversicherung oder der privaten Pflege-Pflichtversicherung (inklusive der Beihilfe für Beamtinnen und Beamte) für denselben Teil einer Umbaumaßnahme ist nicht möglich.

## 2.5. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- Fotodokumentation der Bestandssituation

## 2.6. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Rechnungen der umgesetzten Maßnahmen
- Fotodokumentation der umgesetzten Maßnahmen
- Die Stadt Bochum behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen (z.B. Zahlungsnachweise) einzufordern

## 2.7. Ausnahmetatbestände

Sollten die in Anlage 2 benannten Mindestanforderungen im Einzelfall nicht vollumfänglich umgesetzt werden können, da signifikante bauliche oder technische Gründe dagegensprechen, kann dennoch ein Antrag auf Förderung im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms gestellt werden. Im Antrag sind ergänzend zu den unter Punkt 2.5 genannten Unterlagen die Gründe für das Abweichen von den Mindestanforderungen sowie die geplante Ausführung der Maßnahme darzulegen. Über den Förderantrag entscheidet die Stadt Bochum nach pflichtgemäßem Ermessen in Abstimmung mit dem/der Modernisierungsberater\*in.

## § 3 Fassadengestaltung

### 3.1. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Anstrich bzw. Reinigung von Fassaden und Gebäudeteilen, die an den öffentlichen Raum angrenzen.

### 3.2. Fördervoraussetzungen

- Die Fassadenfläche, bzw. der Gebäudeteil muss vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein.
- Die Maßnahmen müssen eine wesentliche Verbesserung des öffentlichen Erscheinungsbildes bewirken.
- In farblich homogenen Straßenzügen ist eine Annäherung des Farbtones an die vorherrschenden Farbtöne der umliegenden Gebäude anzustreben. Besonders der Hellbezugswert der Farbe ist an den Wert der umgebenden Fassaden anzugleichen.
- Das farbliche Absetzen des Sockels bzw. des Sockelgeschosses, von Vorsprüngen, Mittelachsen, Gesimsen, Fensterbändern und Fensterfaschen kann zur besseren Gliederung einer Fassade beitragen, ist allerdings mit dem gewählten Fassadenfarbton harmonisch abzustimmen. Andernfalls müssen geplante Farbakzentuierungen im Straßenraum städtebaulich begründet sein (z.B. Betonung eines Eckgebäudes oder eines städtebaulichen Hochpunktes).
- Die Farbwahl ist mit dem/der Modernisierungsberater\*in im Zuge der Antragstellung verbindlich festzulegen und einzuhalten. Gegebenenfalls vorliegende kommunale Gestaltungshandbücher, -leitlinien o.ä. sind zu berücksichtigen.
- Für knapp außerhalb der Fördergebietskulisse (vgl. Anlage 1) befindliche Immobilien kommt eine Förderung der Fassadengestaltung dann in Frage, wenn sich diese in unmittelbar benachbarter Lage zum Fördergebiet befinden und einen eindeutigen Handlungsbedarf aufweisen. Die Stadt Bochum trifft dazu Einzelfallentscheidungen, in Abhängigkeit von der Mittelverfügbarkeit werden Anträge für Maßnahmen an unmittelbar im Fördergebiet befindlichen Gebäuden ggf. bevorzugt behandelt.

### 3.3. Förderhöhe

Die Förderung erfolgt in Form von pauschalen Beträgen pro Quadratmeter (qm), bis zu max. 25 Prozent der Gesamtkosten (inkl. Gerüst- und Nebenkosten) der Maßnahme:

Anstrich von Fassaden	25 Euro brutto pro qm, max. 25 % der Gesamtkosten
Anstrich von Fassaden mit hohem Aufwand (z.B. durch Stuckelemente)	30 Euro brutto pro qm, max. 25 % der Gesamtkosten
Fassadenreinigung	20 Euro brutto pro qm, max. 25 % der Gesamtkosten

Maßgeblich für die Festsetzung des endgültigen Zuschusses ist die förderfähige Fassadenfläche, die nach Prüfung der Abschlussrechnung festgestellt wird und gemäß der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil C - Allgemeine technische Vertragsbedingungen (VOB/C)“ ermittelt wurde.

### 3.4. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- Fotodokumentation der Bestandssituation

### 3.5. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Rechnungen der umgesetzten Maßnahmen, die die förderfähige, zum öffentlichen Raum orientierte Fassadenfläche separat ausweisen
- Fotodokumentation der neu gestalteten Fassaden/Gebäudeteile
- Die Stadt Bochum behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen (z.B. Zahlungsnachweise) einzufordern

## § 4 Herstellung attraktiver Freisitze

### 4.1. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die erstmalige Herstellung von barrierefreien vorgesetzten Balkonanlagen, von Dachterrassen sowie von Terrassen mit direktem Zugang aus Erdgeschosswohnungen.

### 4.2. Fördervoraussetzungen

Der Freisitz muss:

- von der Wohnung aus möglichst schwellenlos erreichbar sein
- eine ausreichende Bewegungsfläche von mindestens 120x120 cm haben
- eine rutschhemmende Oberfläche des Bodenbelags aufweisen

#### 4.3. Förderhöhe

Die Förderung erfolgt in Form von pauschalen Beträgen pro Freisitz, sofern dieser Betrag max. 25 Prozent der Gesamtkosten (inkl. Nebenkosten) der Maßnahme nicht übersteigt:

Balkonanlagen, (Dach-)Terrassen: 5.000 Euro brutto pro Freisitz

#### 4.4. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- ggf. Baugenehmigung
- Fotodokumentation der Bestandssituation

#### 4.5. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Rechnungen der umgesetzten Maßnahmen
- Fotodokumentation des/r Freisitze/s
- die Stadt Bochum behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen (z.B. Zahlungsnachweise) einzufordern

### § 5 Umbau von Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken

#### 5.1. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen, die zur Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohnraum erforderlich sind, einschließlich notwendiger Anpassungen an baurechtliche und technische Anforderungen für Wohnnutzungen.

#### 5.2. Fördervoraussetzungen

- Der neu geschaffene Wohnraum muss den aktuellen Wohnstandards entsprechen und für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet sein
- Die erforderliche Baugenehmigung (Nutzungsänderungsantrag) muss bei Antragstellung vorliegen

#### 5.3. Anforderungen an den neu geschaffenen Wohnraum

- Angemessene Raumaufteilung, Raumhöhen und Grundrissgestaltung
- Ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume
- Angemessene Fensteröffnungen zum öffentlichen Raum, um eine ausreichende Privatsphäre zu gewährleisten

- Installation moderner Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärssysteme
- Einrichtung barrierefreier Sanitärräume (gem. Anlage 2 dieser Förderrichtlinie)
- Anpassung der elektrischen Installationen an Wohnstandards

Soweit baulich möglich:

- Anpassung an aktuelle energetische Standards
- Umsetzung von barrierefreien Zugängen und Raumgestaltungen
- Schaffung von privaten Außenbereichen wie Balkonen oder Terrassen

### 5.3.1. Förderfähige Maßnahmen u. A.

- Abbrucharbeiten und Entsorgung von Materialien
- Entfernung von Werbeanlagen und Vordächern
- Fassadenarbeiten
- Mauerarbeiten an den Fensteröffnungen
- Innenausbau, u. A.:
  - Trockenbauarbeiten
  - Sanitär- und Elektroinstallationen
  - Maler- und Fliesenarbeiten
  - Brand- und Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen die über o. g. Förderbausteine förderfähig sind:

- Austausch von Fenstern und Hauseingangstüren (Förderbaustein 1)
- Dämmung der Außenwände (Förderbaustein 1)
- Herstellung von Freisitzen (Förderbaustein 4)

Nicht förderfähig sind

- Austausch und Neuanschaffung von Heizungsanlagen
- (Einbau-)Möbel

### 5.4. Förderhöhe

Die Höhe des Zuschusses beträgt 25 Prozent der Gesamtkosten (inkl. Nebenkosten) und ist begrenzt auf die Höchstförderung von 50.000 Euro brutto für die Gesamtmaßnahme.

Die Zuschüsse der weiteren Förderbausteine gehören ebenso zu der Gesamtmaßnahme.

### 5.5. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- Qualifizierte Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme
- Baugenehmigung
- Fotodokumentation der Bestandssituation

### 5.6. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Summarische Kostenaufstellung sowie Rechnungen der umgesetzten Maßnahmen
- Fotodokumentation der Maßnahme
- Die Stadt Bochum behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen (z.B. Zahlungsnachweise) einzufordern

## § 6 Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen

### 6.1. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen zum Ausbau bestehender Dachgeschosse sowie Aufstockung von Bestandsgebäuden mit dem Ziel einer substanziellen Wohnraumschaffung.

### 6.2. Fördervoraussetzungen

- Der neu geschaffene Wohnraum muss den aktuellen Wohnstandards entsprechen und für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet sein
- Die erforderliche Baugenehmigung muss bei Antragstellung vorliegen

### 6.3. Anforderungen an den neu geschaffenen Wohnraum durch Ausbau bzw. Aufstockung von Dachgeschossen

- Angemessene Raumaufteilung, Raumhöhen und Grundrissgestaltung
- Ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume
- Installation moderner Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärsysteme
- Einrichtung barrierearmer Sanitarräume
- Anpassung der elektrischen Installationen an aktuelle Wohnstandards

Soweit baulich möglich:

- Anpassung an aktuelle energetische Standards
- Umsetzung von barrierefreien Raumgestaltungen
- Schaffung von Freisitzen

### 6.3.1. Förderfähige Maßnahmen

- Abbrucharbeiten und Entsorgung von Materialien
- Innenausbau, u. A.:
  - Trockenbauarbeiten
  - Sanitär- und Elektroinstallationen
  - Maler- und Fliesenarbeiten
  - Brand- und Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen die über o. g. Förderbausteine förderfähig sind:

- Austausch von Fenstern (Förderbaustein 1)
- Dämmung der Außenwände (Förderbaustein 1)
- Herstellung von Freisitzen (Förderbaustein 4)

Nicht förderfähig sind

- Austausch und Neuanschaffung von Heizungsanlagen
- (Einbau-)Möbel

### 6.4. Förderhöhe

Die Höhe des Zuschusses beträgt 25 Prozent der Gesamtkosten (inkl. Nebenkosten) und ist begrenzt auf die Höchstförderung von 50.000 Euro brutto für die Gesamtmaßnahme.

Die Zuschüsse der weiteren Förderbausteine gehören ebenso zu der Gesamtmaßnahme.

### 6.5. Einzureichende Unterlagen für die Antragstellung

- Antrag auf Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms
- Qualifizierte Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme
- ggf. Baugenehmigung
- Fotodokumentation der Bestandssituation

### 6.6. Einzureichende Unterlagen für den Verwendungsnachweis

- Bestätigung über die ausgeführten Maßnahmen
- Summarische Kostenaufstellung sowie Rechnungen der umgesetzten Maßnahmen
- Fotodokumentation der Maßnahme
- Die Stadt Bochum behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen (z.B. Zahlungsnachweise) einzufordern

## Anlagen

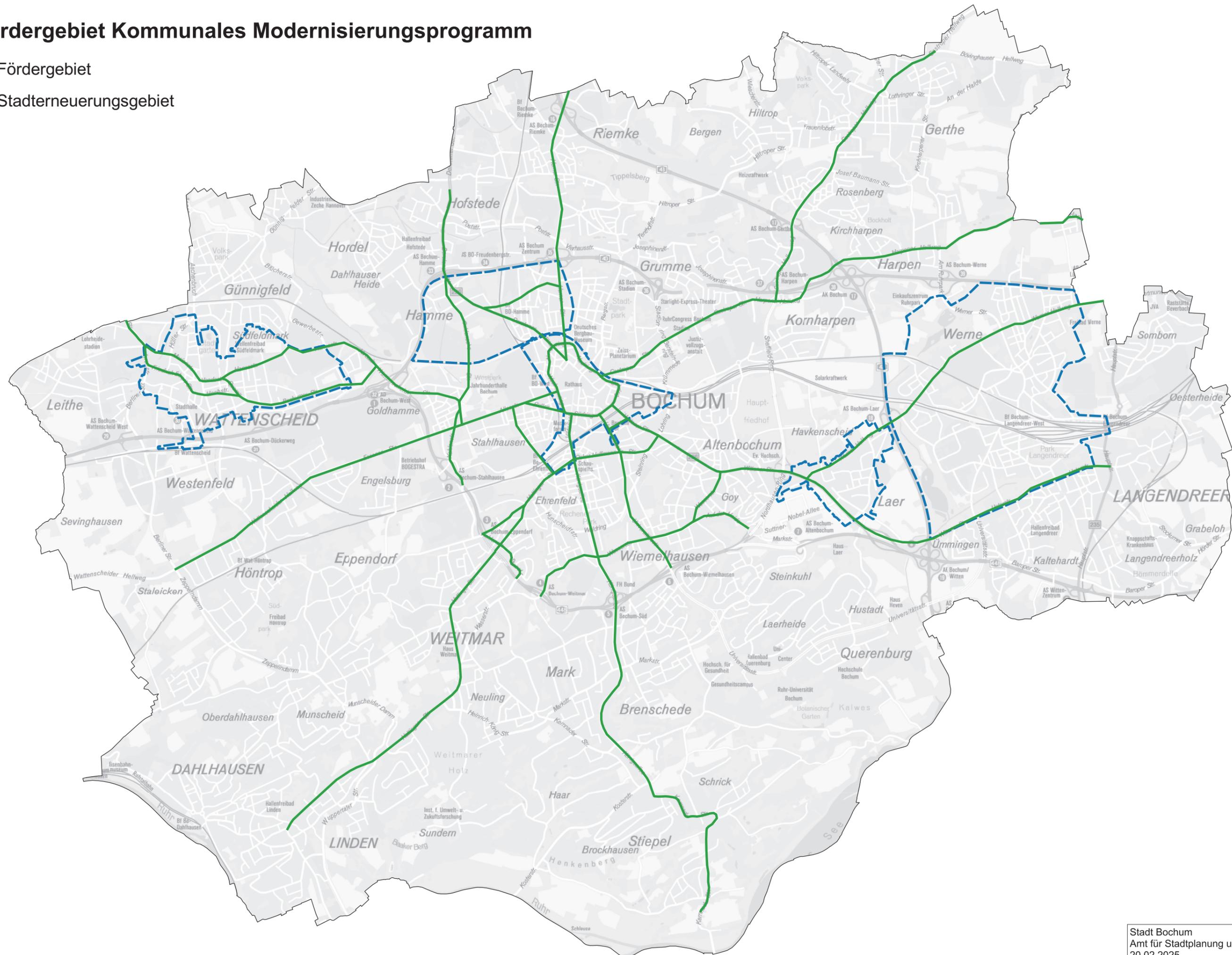
- 1) Fördergebiet
- 2) Technische Mindestanforderungen für den Abbau von Barrieren



# Fördergebiet Kommunales Modernisierungsprogramm

 Fördergebiet

 Stadterneuerungsgebiet



## Anlage 2 zur Richtlinie des Kommunalen Modernisierungsprogramms Bochum:

### Technische Mindestanforderungen für den Abbau von Barrieren

Bei der Umsetzung der förderfähigen Einzelmaßnahmen sind die nachfolgenden technischen Mindestanforderungen einzuhalten:

#### 1) Sanitärräume:

- Schaffung bodengleicher Duschplätze:

Duschplätze müssen:

- bodengleich ausgeführt werden. Ist dies baustrukturell nicht möglich, darf das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein. Übergänge sollten vorzugsweise als geneigte Fläche ausgebildet sein.
- mit rutschfesten oder rutschhemmenden Oberflächen versehen sein.

- Modernisierung von Sanitärobjekten:

- Waschbecken/-tische müssen mindestens 0,48 m tief und in der Höhe entsprechend dem Bedarf der Nutzenden montiert sein und Kniefreiraum zur Nutzung im Sitzen bieten.
- WCs müssen in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf der Nutzenden angebracht oder in der Höhe flexibel montierbar sein.
- Badewannen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m aufweisen. Alternativ können Badewannensysteme mit seitlichem Türeinstieg verwendet werden oder Badewannen sind so einzubauen, dass sie mit mobilen Liftsystemen unterfahrbar sind.

- Anpassung des Raumzuschnitts:

Sanitärräume müssen:

- ausreichend große Bewegungsflächen vorhalten:

- Vor den einzelnen Sanitärobjekten muss jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 0,90 m Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein, wobei sich die Bewegungsflächen überlagern dürfen.
- Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder zur seitlichen Wand muss mindestens 0,25 m betragen.

- Vorkehrungen zur späteren Nachrüstung mit Sicherheitssystemen vorsehen.
- Innentüren haben, die schiebbar sind oder nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sind.

- Förderfähige Nebenarbeiten:
  - Trennwände oder Dusch(-klapp)sitze bei Einbau bodengleicher Duschen oder
  - Trennwände oder mobile Liftsysteme bei Einbau von Badewannen
  - Einrichtungen zur seitlichen Bedienung der WC-Spülung sowie Rückenstützen am WC, Dusch-WCs
  - Fest montierte Duschvorhangstangen
  - rutschfeste oder rutschhemmende Fliesen
  - bedienfreundliche Armaturen
  - Einhebelmischarmaturen
  - Hoher Spiegel für Benutzung im Stehen und Sitzen (baugebunden)
  - Visuelle Unterstützung zur Orientierung im Bad (zum Beispiel Beleuchtung von mindestens 200 Lux in Bodennähe, Material- und Farbkonzepte zum Beispiel für Menschen mit Demenzerkrankung)
  - Technische Hilfen (zum Beispiel Stütz- und Haltegriffe)
  - Vorkehrungen in Wänden und Decken zum späteren Einbau und zur flexiblen Anpassung von Halte und Sicherheitssystemen an unterschiedlichen Nutzungshöhen
  - Einbau mechanischer Be- und Entlüftungseinrichtungen
  - Maler-, Putz- oder Estrich- und Fliesenarbeiten
  - Kabelinfrastruktur und Installationsarbeiten für die Verlegung von zum Beispiel Steckdosen
  - Für den Umbau erforderliche Abbrucharbeiten
  - Umbaumaßnahmen an Wänden, Vorwänden, Bodenaufbau
  - Notwendige Folgearbeiten an angrenzenden Bauteilen
  - Notwendige Folgearbeiten für Sanitärinstallationen in angrenzenden Räumen incl. Herstellung notwendiger Wand- und Deckendurchbrüchen

## 2) Gebäudeeingangsbereich und Wohnungszugang:

- Barrierearme Haus- und Wohnungseingangstüren müssen:
  - eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m erreichen.
  - in einer Höhe zwischen 0,85 m und 1,05 m Bedienelemente aufweisen.
  - mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein.
  - auf der Innenseite eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können nach außen aufschlagende Türen verwendet werden, sofern auf der Außenseite

eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 x 1,50 m oder 1,40 m x 1,70 m vorhanden ist.

- stufen- und schwellenlos sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, dürfen Schwellen maximal 20 mm hoch sein.
- bei Austausch einen U-Wert von maximal 1,3 W/(m<sup>2</sup>·K) aufweisen, sofern es sich um Außentüren als Teil der thermischen Hülle des Gebäudes handelt.
- gut beleuchtet sein (ohne Schattenbildung) mit einer Beleuchtungsstärke von mind. 200 Lux

### 3) Überwindung von Treppen und Stufen:

- Einbau, Nachrüstung oder Verbesserung von Aufzugsanlagen als Anbauten oder Einbauten:

Aufzüge müssen:

- Geschosse stufenlos erschließen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können auch Zwischengeschosse erschlossen werden.
  - Kabineninnenmaße von mindestens 1,10 m Breite und 1,40 m Tiefe aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Kabinen mindestens 1,00 m breit und 1,25 m tief sein. In diesem Fall sind Aufzüge mit über Eck angeordneten Türen unzulässig.
  - in der Kabine gegenüber der Tür ein Spiegel zur Orientierung aufweisen, sofern nicht technisch ausgeschlossen (z. B. Durchladeaufzug)
  - von beiden Seiten begehbare Aufzüge, sogenannte Durchlader, müssen Kabineninnenmaße von mindestens 90 cm Breite und mindestens 1,80 m Tiefe aufweisen.
  - bei den Türen Durchgangsbreiten von mindestens 0,90 m aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, müssen die Durchgänge mindestens 0,80 m breit sein.
  - an allen Zugängen über einen Bewegungsraum von mindestens 1,50 m Tiefe verfügen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, muss eine Tiefe von mindestens 1,20 m eingehalten werden.
  - mit horizontalen Bedientableaus in einer Bedienhöhe von 0,85 m bis 1,05 m über Kabinenboden ausgestattet sein. Ist dies baustrukturell nicht möglich, können vertikale Bedientableaus bis maximal 1,20 m über Kabinenboden eingebaut werden. Dies gilt auch für die Bedienelemente in den erschlossenen Etagen.
  - mit Bedientableaus mit ausreichend großen Befehlsgebern ausgestattet sein sowie über eine Notruf- und Alarmfunktion verfügen.
- Treppenlifte, Hebe- oder Plattformlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme zur Personenbeförderung im Innenbereich, zum Beispiel Senkrechtlifte.

- Barrierereduzierende Umgestaltung von bestehenden Treppenanlagen:
  - Treppen müssen:
    - beidseitige Handläufe ohne Unterbrechung über alle Geschosse aufweisen, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen (unter Einhaltung der Anforderungen an Rettungswege).
    - mit rutschhemmenden Treppenstufen ausgestattet sein.
  - Rampen zur Überwindung von Barrieren müssen:
    - eine nutzbare Breite von mindestens 1,20 m aufweisen.
    - eine maximale Neigung von 6 % aufweisen. Ist dies baustrukturell nicht möglich, sind Rampen mit maximal 10 % Neigung zulässig. Wir empfehlen vor Maßnahmenbeginn zu prüfen, ob der Ausnahmefall für die Nutzenden der Rampen handhabbar ist (analog zur DIN 18040).
    - ab 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mindestens 1,50 m lang sind. Die Entwässerung der Podeste außenliegender Rampen muss sichergestellt sein.
    - mit beidseitigen Handläufen in 0,85 m Höhe ausgestattet sein, wobei die Enden der Handläufe nicht frei in den Raum ragen dürfen.
    - an ihren Zu- und Abfahrten jeweils Bewegungsflächen von mindestens 1,50 m x 1,50 m aufweisen.
    - die notwendigen Laufbreiten in den Fluchtwegen einhalten.
- Förderfähige Nebenarbeiten:
  - Kontrastierende Stufenmarkierungen und gleichmäßige, blendfreie Stufenausleuchtungen von mindestens 200 Lux sowie Maßnahmen zur Beseitigung von Stufenkantenunterschneidungen
  - Maler-, Putz- oder Estricharbeiten
  - Für den Umbau erforderliche Abbrucharbeiten
  - Notwendige Folgearbeiten an angrenzenden Bauteilen