

---

**Förderrichtlinie der Stadt Emden für Modernisierungs- und  
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet  
„Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“  
(Modernisierungsrichtlinie)**

---

**Präambel**

Die Stadt Emden wurde mit dem Sanierungsgebiet „Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Emden beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“ beschließt der Rat der Stadt Emden nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

**§ 1**

**Grundlagen der Förderung**

**1.1. Ziele der Förderung**

Die Stadt Emden fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“ im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden (dies beinhaltet insbesondere auch energetische Gebäudesanierungen), verbunden mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

**1.2. Die Förderhöhe soll sich im Regelfall aus einer Kostenerstattungsberechnung – KEB (Gesamtertragsberechnung) ergeben. Bei der Förderung nur einzelner Gewerke, wie bei einer Teilmodernisierung (z.B.: Dach, Fenster, Fassade), ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung des unrentierlichen Kostenanteils an den Modernisierungskosten mit der KEB nicht zweckmäßig. Hier soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.**

- 1.3. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes kann ein Anteil der Modernisierungsaufwendungen auch in die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert werden. Dieser Anteil richtet sich nach dem Zustand des Wohnumfeldes, dem Bedarf an Fördermitteln sowie dem Umfang der Modernisierungsmaßnahme und ist einvernehmlich mit der Stadt Emden und dem Sanierungsträger festzulegen. Bei größeren Wohnprojekten (mehr als 5 Wohnungen) sollen die Bewohner an der Umgestaltung des Wohnumfeldes in geeigneter Form beteiligt werden.
- 1.4. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.
- 1.5. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine zusätzliche Förderung mit Städtebaufördermitteln nur in Ausnahmefällen, bis zu der Höhe möglich, ab der die Wirtschaftlichkeit des Objekts gerade erreicht wird („Schwarze Null“; Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der Wohnraumförderung).
- 1.6. Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 3.000 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- 1.7. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“ räumlich beschränkt. Die Stadt behält sich vor hiervon abzuweichen, sofern eine Maßnahme wichtig zur Erreichung der Sanierungsziele ist.
- 1.8. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

## **§ 2**

### **Voraussetzung für die Förderung**

- 2.1. Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln ist, dass das Grundstück und/oder seine Bebauung Mängel und/oder Mängel aufweisen, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Mängeln führen.
- 2.2. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Mängel. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

## **§ 3**

### **Förderfähigkeit von Maßnahmen**

- 3.1. Förderfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur gestalterischen Aufwertung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Mängeln und zur Verbesserung der Energieeinsparung beitragen. Dabei ist das Gebäude umfassend zu betrachten.

- 3.2. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen. Diese Ziele sind in den Vorbereitenden Untersuchungen und im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept festgeschrieben und umfassen folgende Kriterien:
- a. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie des Wohnumfeldes.
  - b. Vermeidung des Leerstandes.
  - c. Effizienzsteigerung durch die energetische Gebäudesanierung
- 3.3. Gegenstand der Förderung sind:
- a. Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudehülle (dies können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, die Erneuerung der Fenster und Außentüren oder die Gestaltung der Fassade sein.
  - b. Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (inkl. Vordächer etc.), wenn damit ein Leerstand beseitigt oder verhindert werden kann.
  - c. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Aufwertung der Außenbereiche, barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünungen, Spielplätze, Müllsammelplätze, Balkone und Terrassen).
  - d. Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (z. B. wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich; bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen) sowie andere geeignete energetische Maßnahmen.
- 3.4. Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist und dass bei Durchführung mindestens die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.
- 3.5. Zudem können Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen gefördert werden. Hierbei handelt es sich vor allem um Maßnahmen an baulichen Anlagen, die zur Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich der behinderten- und seniorengerechten Zugänglichkeit - beispielsweise durch die Verbreiterung von Eingängen, die Herstellung von Rampen, taktilen Bodenbelägen und Handläufen - von Gebäuden beitragen.
- 3.6. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede die Statik einer baulichen Anlage beeinflussende Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen. Die mit den hier aufgeführten Maßnahmen im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten können als förderfähige Kosten berücksichtigt werden.
- 3.7. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen (u. a. die Verwendung gebietsuntypischer Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten).
- 3.8. Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind ebenfalls nicht förderfähig.
- 3.9. Nicht förderfähig sind Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle, in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u. ä. ausgeübt werden sowie Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes oder des Landes Niedersachsen sowie Krankenhäuser.
- 3.10. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

## § 4 Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.
- 4.3 Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung der Förderhöhe im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen, siehe 1.2) erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.
- 4.4 Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
  - 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
  - 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
- betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

## § 5 Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer\*innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Port Arthur / Transvaal – südliche Ringstraße“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Emden.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Emden behalten sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- 5.4. Auf Grundlage einer Gesamtbetragsberechnung bedarf es ab einem Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 50.000 € der Zustimmung des Rates.

## § 6

### Förderrechtliche Abwicklung


- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Stadt Emden und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers/der Eigentümerin eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinausgehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- 6.5. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren, ein Abnahmegespräch mit der Stadt Emden ist durchzuführen.

## § 7

### Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Emden in Kraft. Die bisherige Richtlinie tritt mit der Beschlussfassung außer Kraft.

Stadt Emden, den 07/12/2023

  
.....  
Tim Kruithoff (Oberbürgermeister)