

**Richtlinie  
über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen  
nach §164 a Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Emden  
(Modernisierungsrichtlinie)**

Im Sanierungsgebiet Innenstadt können nach der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen Maßnahmen an privaten Gebäuden und Grundstücken gefördert werden:

- a) Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- b) Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzungen,
- c) innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

In dieser vorliegenden Modernisierungsrichtlinie werden die Regeln der Förderung nur in dem unter Punkt a) aufgeführten Fall festgelegt.

Die Stadt Emden fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ die Modernisierung und Instandsetzung einzelner durch die Stadt zu bestimmender Gebäude nach Maßgabe des § 164 a Baugesetzbuch (BauGB) und Ziffer 5.3.3 der Städtebauförderungsrichtlinien.

Schwerpunkt der Förderung ist die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Schwerpunkt der Förderung ist hier die Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen und städtebaulichen Charaktere der Gebäudehülle von Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur und der Vorkriegszeit. Bei den Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur handelt es sich im wesentlichen um die Gebäude der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts.

**§ 1  
Gegenstand der Förderung**

Nach Maßgabe des Erneuerungsplans (Rahmenkonzept) für das Sanierungsgebiet können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden und Außenanlagen gefördert werden.

Gegenstand der Förderung sind Maßnahmen zur Sicherung und Gestaltung der Gebäudehülle (Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone, etc.) sowie Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (incl. Vordächer etc.).

Gegenstand der Förderung sind darüber hinaus Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen).

Ausnahmsweise können Maßnahmen an konstruktiven Bauteilen gefördert werden, wenn sie zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz erforderlich sind.

Eine energetische Modernisierung von Gebäuden, die über die Maßnahmen an Fassaden und Dächern hinaus geht, sowie der Innenausbau sind nicht Gegenstand dieser Förderung.

## **§ 2 Gewährung von Fördermitteln**

Maßnahmen nach § 1 dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude im übrigen den bautechnischen und energetischen Anforderungen sowie den vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Grundsätzen der Gestaltung für das Sanierungsgebiet Innenstadt genügen bzw. diesen entsprechend modernisiert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen besteht nicht.

## **§ 3 Art der Förderung**

Die Förderung wird als verlorener Zuschuss ausgezahlt. Soweit andere Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sind diese bei der Ermittlung des Förderzuschusses zu berücksichtigen.

## **§ 4 Fördersatz**

Die Förderung der Maßnahmen nach §1 wird mit einem Fördersatz von 20 % der vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten geschätzten und anerkannten Bau- und Nebenkosten der Maßnahme gewährt - abzüglich einer Minderung von 10% der Kosten für unterlassene (ersparte) Instandhaltung. Die Pauschalierung des Fördersatzes ersetzt die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

## **§ 5 Begrenzung der Förderhöhe**

Die Höhe der Förderung der Maßnahmen wird begrenzt:

- Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (incl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- Die anererkennungsfähigen Kosten werden - incl. Mehrwertsteuer - auf 140 €/m<sup>2</sup> vorhandene Gesamtfläche der straßenseitigen und hinterwärtigen Fassadenflächen und der Dachflächen (einschl. Gauben) begrenzt.

## **§ 6 Modernisierungsgutachten**

Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. § 58 NBauO (ehem. Bauvorlageberechtigter: Architekt, Ingenieur etc.). Das Gutachten muss enthalten (siehe Anlage):

- die Darstellung der baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel gemäß der Grundsätze der Gestaltung in Zeichnung und Text,
- die Kostenschätzung nach Bauteilen für die Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel sowie der entsprechenden Nebenkosten,
- die Darstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme, d.h. auch der nicht nach dieser Richtlinie geförderten Teile der Maßnahme.

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel alle baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen.

Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer vorher getroffenen schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal 1.200 € Netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet :

- a) im Falle der Durchführung der Maßnahme oder
- b) wenn sich die Durchführung der Maßnahme als unwirtschaftlich erweist.

## **§ 7**

### **Teilmodernisierungen, abschnittsweise Durchführung**

Teilmodernisierungen sind zulässig, sofern die übrigen Teile der baulichen Anlagen gemäß Modernisierungsgutachten mängelfrei sind.

Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in dem Modernisierungsvertrag festgelegt.

## **§ 8**

### **Modernisierungsvertrag**

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

Ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder ist unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer nur die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 9**

### **Abschluss der Maßnahmen**

Die Maßnahme muss von einem Entwurfsverfasser gem § 58 NBauO (Bauvorlageberechtigten) abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.

**§ 10**  
**Regelungsklausel**

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

**Anlage:**

Anforderung an das Modernisierungsgutachten

**Anlage zur Modernisierungsrichtlinie:**

**Anforderungen an das Modernisierungsgutachten gemäß § 7 der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Emden für das Sanierungsgebiet Innenstadt**

Der Antrag auf Städtebauförderung einer Modernisierungsmaßnahme ist

- in 3-facher Ausfertigung (Papier) sowie digital an die Stadt Emden, FD Stadtplanung, Ringstraße 38b, 26721 Emden abzugeben.

Grundlage für die Ermittlung der Städtebauförderung ist ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. §58 NBauO (ehem. Bauvorlageberechtigter: Architekt, Ingenieur, etc.)

**Anforderungen an die Modernisierungsgutachten**

*Angaben zum Objekt*

Adresse  
Lageplan M 1:1.000 / M 1:500 ggf. mit Außenanlagen  
Baujahr  
Bauzeichnungen aus der Bauakte  
Denkmaleigenschaften  
Eigentümer / Bauherrschaft  
Architekt / Bauvorlageberechtigter  
Berechnung BGF und BRI Bestand / Planung  
ggf. bereits erfolgte bauliche Maßnahmen (Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung, Renovierung, Reparaturen)

*1. Mängelliste*

*nach Bauteilen (DIN 276), nicht nach Gewerken*

- baulich (tragende Bauteile),
- gestalterisch (stadtbildprägender Charakter),
- Außenanlagen von stadtbildprägender Bedeutung
  
- ggf. Belege, z. B. Fotos (Fassaden, Bauschäden)
- Darstellung des Bestands:  
Grundrisse, Schnitte  
Ansicht Fassaden  
Baubeschreibung, Baugeschichte

*2. Maßnahmenliste*

*entsprechend der Mängelliste*

Über die auszuführenden Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der Sanierungsberatung im Sanierungsbüro erforderlich.

- ggf. Belege, z. B. Darstellung der Planung:  
Grundrisse, Schnitte  
Ansicht Fassaden  
Angaben zu Materialien

- Sanierungsberatung zur Gestaltung

3. *Kostenschätzung*                      *entsprechend der Maßnahmenliste*

nach Fertigstellung

4. *Abrechnung*                              *entsprechend der Maßnahmenliste und Kostenschätzung des  
Modernisierungsgutachtens*

- Bestätigung des baubegleitenden Architekten bzw. Bauvorlageberechtigten (Gebäudehülle modernisiert gemäß Modernisierungsgutachten, Gebäudehülle ansonsten mängelfrei, Arbeiten sind sach- und fachgerecht ausgeführt, sämtliche vorgelegte Rechnungen beziehen sich auf abzurechnende Modernisierungsmaßnahme)