

Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Für das Sanierungsgebiet der Innenstadt stehen zur Umsetzung von Maßnahmen Städtebaufördermittel zur Verfügung. Diese Fördermittel können auf Grundlage zweier städtischer Richtlinien eingesetzt werden:

- Modernisierungsrichtlinie
- Bau- und Ordnungsrichtlinie

Modernisierungsrichtlinie

§ 1 Gegenstand der Förderung

Nach Maßgabe des Erneuerungsplans (Rahmenkonzept) für das Sanierungsgebiet können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen gemäß 5.3.3.1 der aktuellen StBauF-RL des Landes Niedersachsen 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, Anpassung der Grundrisse zur Attraktivierung des Einzelhandels, etc.).

Gegenstand der Förderung sind darüber hinaus Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fenstern und Türen, Fassaden und Dächern (bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen). Reine energetische Maßnahmen an Gebäuden ohne Aufwertung der Gebäudehülle sind nicht Gegenstand der Förderung (z.B. nur Innenausbau).

Ausnahmsweise können Maßnahmen an konstruktiven Bauteilen gefördert werden, wenn sie zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz oder zur Anpassung von Grundrissen des Einzelhandels erforderlich sind.

§ 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 und Förderhöhe

Der Fördersatz / Kostenerstattungsbetrag kann ermittelt werden durch:

- a) Einzelfallbezogene Pauschale
- b) Gesamtertragsberechnung

a) Einzelfallbezogene Pauschale

Der von der Gemeinde zu leistende Kostenerstattungsbetrag kann unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung als Pauschale bei der Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden, soweit die Pauschale:

- 30 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (ggf. gemäß Modernisierungsgutachten) und
- 30.000 EUR im Jahr 2022, ab dem Jahr 2023 zzgl. Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze), nicht überschreitet.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu 40 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 50.000 EUR im Jahr 2022, ab dem Jahr 2023 zzgl. Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze), betragen.

Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümerin oder den Eigentümer je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

b) Gesamtertragsberechnung

Im Übrigen erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung).

Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag. Sofern im Einzelfall die Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes trotz Inanspruchnahme der Wohnraumförderung nicht wirtschaftlich darstellbar ist, können ergänzend Städtebauförderungsmittel in der Höhe eingesetzt werden, die erforderlich ist, um die Wirtschaftlichkeit des Objekts gerade zu erreichen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt nach den Vorschriften der Wohnraumförderung.

Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (incl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.

§ 5 Modernisierungsgutachten

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

Diese Bedingung trifft nur für die Sanierung mehrerer Gewerke (>1) und bei geschätzten Baukosten von > 20.000 € oder bei einer städtebaulich relevanten Veränderung der Baukonstruktion (Entscheidung durch FD 361 der Stadt Emden) zu.

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 den Grundsätzen 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 dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal 1.500 € netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet:

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

§ 6 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.

§ 7 Modernisierungsvertrag

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

§ 8 Abschluss der Maßnahmen

Die Maßnahme (> 1 Gewerk, > 20.000 € Baukosten, siehe § 6) muss von einem Entwurfsverfasser gemäß § 58 NBauO (Bauvorlageberechtigten) abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.

§ 9 Regelungsklausel

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

Emden, den 08.12.2022

Tim Kruihoff, Oberbürgermeister