

Modernisierungsrichtlinie
nach
Nr. 5.3.3.1 (5) R-StBauF Niedersachsen

Förderungsrichtlinie der Stadt Emden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden verbunden mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet Port Arthur/Transvaal – Südliche Ringstraße

Präambel

Die Stadt Emden bezuschusst im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Port Arthur/Transvaal-Südliche Ringstraße“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden verbunden mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen mit Städtebauförderungsmitteln. Dies beinhaltet insbesondere auch energetische Gebäudesanierungen.

Die Förderungshöhe soll sich im Regelfall aus einer Kostenerstattungsberechnung – KEB (Mehrertrags- oder 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

Förderung von Maßnahmen der Modernisierung sowie des Wohnumfeldes

- (1) Die Stadt Emden fördert, im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF, auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie Wohnumfeldmaßnahmen im Fördergebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Investitionen.
- (2) Sollte es sich bei dem Eigentümer um eine Wohnungsbaugesellschaft handeln, soll ein Anteil der Modernisierungsaufwendungen 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. Es sind geeignete Maßnahmen der Bewohnerbeteiligung zu organisieren.
- (3) Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R- StBauF) in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Port Arthur/Transvaal - Südliche Ringstraße räumlich beschränkt (Anlage 1). Die Stadt behält sich vor hiervon abzuweichen, sofern eine Maßnahme wichtig zur Erreichung der Sanierungsziele ist.

§ 2
Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen i.S. der Nummern 5.3.3.1 (5) R- StBauF, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen und zur Verbesserung der Energieeinsparung beitragen, an Gebäuden, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen.
- (2) Gegenstand der Förderung sind:
 - a) Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudehülle (Fassaden, Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone etc.) sowie
 - b) Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (inkl. Vordächer etc.), wenn damit ein Leerstand beseitigt oder verhindert werden kann.
 - c) Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (z. B. bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen) sowie andere geeignete energetische Maßnahmen.
- (3) 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, der Herstellung von Rampen, taktilen Bodenbelägen und Handläufen - von Gebäuden beitragen.
- (4) 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.
- (5) Von einer Förderung ausgeschlossen sind u. a. Kirchengebäude wie Kirchen und Pfarrsäle in denen Gottesdienste abgehalten oder seelsorgerische Tätigkeiten u. ä. ausgeübt werden, Grundstücke und Gebäude im Eigentum des Bundes, des Landes Niedersachsen, Krankenhäuser sowie städtische Einrichtungen in denen Verwaltungstätigkeiten ausgeübt und Sitzungen abgehalten werden.
- (6) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.
- (7) Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen. Bei Anwendung dieser Förderrichtlinie ist der Abzug bereits in der Pauschalförderung berücksichtigt.
- (8) Andere Förderungsmittel Dritter wie z. B. Wohnraumfördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.
- (9) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, soweit jeder einzelne Abschnitt in sich schlüssig ist und ggf. ohne Folgemaßnahmen langfristig Bestand hat. Die Restnutzungsdauer des geförderten Objektes darf auch bei Durchführung nur eines Teils der geplanten Gesamtmaßnahme nicht weniger als 30 Jahre betragen.

§ 3
Förderungsgrundsätze

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emden stehen:
 1. Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie des Wohnumfeldes.
 2. Vermeidung des Leerstandes.
 3. Effizienzsteigerung durch die energetische GebäudesanierungDiese Ziele sind in den Vorbereitenden Untersuchungen und im städtebaulichen Rahmenplan festgeschrieben.
- (3) Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist und dass bei Durchführung mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.
- (4) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- (5) Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R- StBauF. Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmodernisierungsmaßnahmen) erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.
- (6) Die Stadt Emden legt folgende Förderungssätze, bezogen auf die förderfähigen Investitionskosten, fest:

1.	Teilmodernisierungen (Dächer, Fassaden, Fenster, Außentüren, Wärmedämmung, energetische Sanierungen, Anbau von Balkonen und Fahrstühlen)	pauschal max. 30%
2.	Außenanlagen (z. B. Terrassengärten in den Erdgeschosswohnungen, insbesondere für die größeren Wohnungen /Familienwohnungen, Mietergärten (für die oberen Wohnungen), die möglichst von den Hauseingangsbereichen aus erreichbar sein sollen.)	pauschal max. 50%
3.	Komplettmodernisierungen entsprechend KEB höchstens	30%
4.	Grundrissänderungen oder Wohnungszusammenlegungen entsprechend KEB höchstens	45%

Einzelwohnungseigentum kann gefördert werden, wenn die Maßnahme für die komplette Hausgemeinschaft durchgeführt wird.

- (7) Der rentierliche Investitionsanteil aufgrund durchgeführter Mieterhöhungen ist nicht förderungsfähig.
- (8) Maßnahmen mit anererkennungsfähigen Kosten von weniger als 3.000, 00 € (inkl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.

§ 4
Antragsverfahren

- (1) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften und Erbbauberechtigte innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Emden, Port Arthur/ Transvaal - südliche Ringstraße.
- (2) Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos beim Sanierungsträger oder der Stadt Emden, FD Stadtplanung.
- (3) Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Emden behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
- (4) Über die Förderung entscheidet die Stadt Emden.
- (5) Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung.

§ 5
Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Förderungsmitteln wird durch den Abschluss eines Modernisierungsvertrages, in dem die Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Emden und dem Antragsberechtigten (§ 4 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers genannt werden, festgelegt.
- (2) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger eine Schlussabrechnung vorzulegen. Der Sanierungsträger rechnet die Maßnahme auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ab.
- (4) Die Förderung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.
- (5) Nach Abschluss der Maßnahme hat eine Abnahme durch die Stadt Emden und den Sanierungsträger zu erfolgen.

§ 6
Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie der Stadt Emden tritt mit Ratsbeschluss vom 07.12.2017 nach Unterschrift durch den Oberbürgermeister in Kraft.

Emden, den 01. Februar 2018

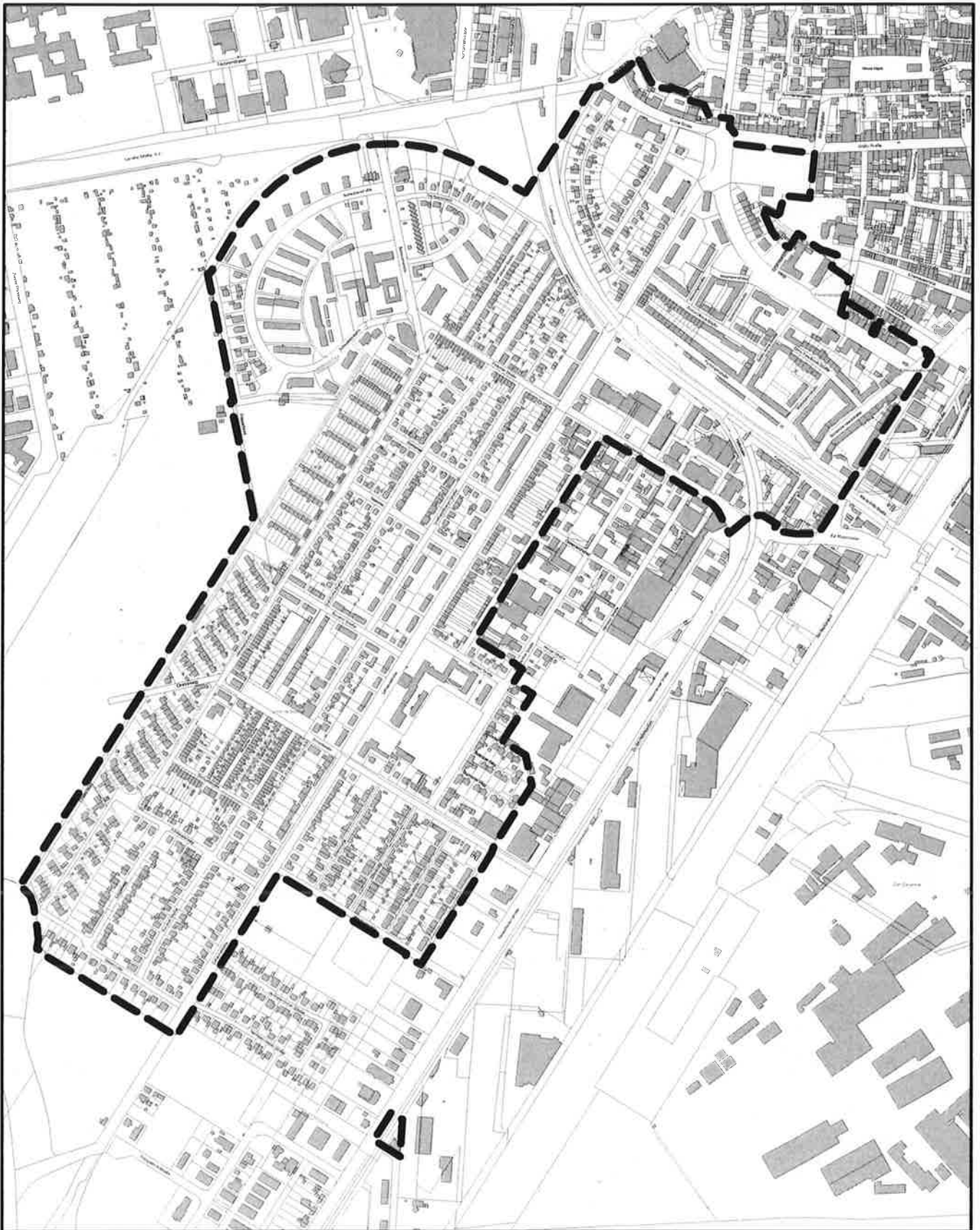
Stadt Emden
FD 361
Der Oberbürgermeister




Bernd Bornemann

Anlage: Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinie

Sanierung "Port Arthur / Transvaal - Südliche Ringstraße"



Geltungsbereich Modernisierungsrichtlinie