Stadt EMDEN

Private Modernisierung mit Hilfe der Städtebauförderung Stadt Emden

Sanierungsgebiet Innenstadt – Lebendige Zentren

Eine private Modernisierung kann mit Hilfe der Städtebauförderung erfolgen. Hier ist zu beachten, dass sofern das Sanierungsvorhaben die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erfüllt, diese vorrangig zu nutzen ist (sofern die vorliegenden Angebote dem BEG-Standard entsprechen). Hierzu werden Sie im Zuge des ersten Informationsgespräches entsprechend informiert. Sofern die BEG aus förderrechtlicher Sicht nicht für Sie in Frage kommt, haben Sie ggf. die Möglichkeit Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen.

Förderfähige Sanierungsvorhaben

Stehen keine anderen Fördertöpfe zur Verfügung, können für Sanierungen der Gebäudehülle und eine damit verbundene energetische Ertüchtigung Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden. Hierbei sind alle Gewerke zu überprüfen. Das bedeutet, dass bei offensichtlichen Missständen eines Gewerkes (z.B. dem Dach) nicht etwa „nur" eine Fenstererneuerung angestrebt werden kann (hierzu kann im Zuge des Modernisierungsvertrages die Möglichkeit geschaffen werden, verschiedene zeitliche Bauabschnitte zu wählen).

Zu förderfähigen Sanierungsvorhaben zählen insbesondere:

- Maßnahmen zur Sicherung und Gestaltung der **Gebäudehülle** (Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone, etc.).
- Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von **Ladenfronten** (inkl. Vordächer, Anpassung der Grundrisse zur Attraktivierung des Einzelhandels, etc.).
- Maßnahmen der **energetischen Modernisierung** von Fenstern und Türen, Fassaden und Dächern (bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen, sofern es in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung der Immobilie steht). **Reine energetische Maßnahmen an Gebäuden ohne Aufwertung der Gebäudehülle sind nicht Gegenstand der Förderung (z.B. nur Innenausbau).**
- Maßnahmen an konstruktiven Bauteilen, wenn sie zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz oder zur Anpassung von Grundrissen des Einzelhandels erforderlich sind.
- 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.

Zu förderfähigen Sanierungsvorhaben können ferner auch gehören:

- Wohnumfeldgestaltungen
- **Anteilige Kosten für Architektenleistungen,** z.B. eine Kostenschätzung nach DIN 276 sowie die Begleitung und Abnahmebescheinigung der Maßnahme, welche gemäß der Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Emden Innenstadt vorgeschrieben sind.

Wenden Sie sich mit Ihrem Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben gerne an den Sanierungsträger der Stadt Emden, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH (siehe Kontaktdaten).

Schritte **vor** Maßnahmenbeginn

Begleitend zur Sanierungsmaßnahme ist ein Architekt, Ingenieur, Sachverständige o.Ä. hinzuzuziehen. Dies ist einzelfallabhängig und wird im Vorfeld mit Ihnen besprochen.

A. Bei Teilmodernisierungen und Außenanlagen

- Feststellung des Umfanges der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen
- Vorlage von mindestens drei vergleichbaren Angeboten je Gewerk

B. Bei umfassenden Komplettmodernisierungen, insbesondere mit Grundrissänderungen

- Feststellung des Umfangs der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich Außenanlagen
- Vorentwurf/Vorschläge für die Durchführung
- Kostenschätzung der Maßnahme nach DIN 276 durch einen Architekten
- Baubeschreibung
- Wohn- und Nutzflächenberechnung nach Modernisierung des Objektes
- Angaben zu finanzierbaren Krediten und Hypotheken, Zinsen

Ermittlung des Zuschusses

Die Förderung kann in Form einer **einzelfallbezogenen Pauschale** oder auf Grundlage einer **Gesamtertragsberechnung** erfolgen.

Teilmodernisierungen (Dächer, Fassaden, Fenster, Außentüren, Wärmedämmung, Balkone)	**pauschal** max. 30 %
Komplettmodernisierungen entsprechend KEB	max. 30 %
Grundrissänderungen oder Wohnungszusammenlegungen entsprechend KEB	max. 30 %

Gemäß § 177 BauGB soll der Zuschuss nur die Aufwendungen decken, die der Eigentümer aus der Bewirtschaftung des Gebäudes oder mit Hilfe anderer Fördermöglichkeiten nicht tragen kann, also:

- Städtebaufördermittel müssen nachrangig eingesetzt werden.
- Maßnahmen müssen u.a. in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung den Sanierungszielen entsprechen.
- Kosten und Nutzen müssen in einem wirtschaftlichen Verhältnis stehen.
- Die Durchführung muss in absehbarer Zeit realisierbar sein.
- Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Fördermittel, weder dem Grund noch der Höhe nach.

Förderantrag stellen

Folgende Unterlagen sind für einen Förderantrag notwendig:

- Datenschutzerklärung gem. Datenschutzgrundverordnung
- Formloser Förderantrag
- Bericht der Energie- bzw. Sanierungsberatung zur Bestimmung des Sanierungsumfangs
- Projekterfassungsbogen
- Fotos des Objektes (erfolgt durch die Stadt)
- Drei Angebote pro Gewerk bzw. Kostenschätzung nach DIN 276
- Aufnahme der Fenster/Außentüren (erfolgt durch die Stadt)
- Angebotsaufstellung „Dach" und/oder „Fenster/Außentüren"
- Ggf. Baugenehmigung

Für die Bearbeitung Ihres Förderantrags planen Sie bitte etwa einen Monat Bearbeitungszeit ein.

Modernisierungsvertrag

Über die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt unter Mitwirkung des Sanierungsträgers ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag werden Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme, die Zahlung des Zuschusses und weitere Förderungsmodalitäten geregelt. Über die Gewährung der Förderungsmittel entscheidet die Stadt. Das formelle Antragsverfahren im Rahmen des Förderungsrechts bereitet der Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, in Abstimmung mit der Stadt Emden vor.

Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn zu schließen. Bitte erteilen Sie noch keine Aufträge. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden.

Stadt EMDEN

Baubeginn und Durchführung

Nach einer gründlichen Vorbereitungsphase kann mit der Modernisierung Ihres Gebäudes begonnen werden. Bitte beachten Sie:

- Die im Rahmen der Städtebauförderung gezahlten Zuschüsse müssen, bei Einhaltung der vertraglichen Bindung, nicht zurückgezahlt werden.
- Bei der Durchführung der Modernisierung bietet eine qualifizierte örtliche Bauüberwachung durch den von Ihnen gewählten Architekten am ehesten die Gewähr für einen reibungslosen Ablauf.
- Auch während der Bauphase steht Ihnen der Sanierungsträger und der Ansprechpartner der Stadt Emden weiterhin beratend zur Seite.
- Nach der Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten und vor Auszahlung des Zuschusses wird die Maßnahme durch die Stadt und den Sanierungsträger besichtigt. Eine fachgerechte Überprüfung erfolgt im Beisein der jeweiligen Fachfirma.

Darüber hinaus ist es möglich, Sanierungen erhöht steuerlich abzusetzen.
Dies kann auch in Kombination mit der Städtebauförderung erfolgen (vgl. §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG); siehe hierzu unser Merkblatt „Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet – Erhöhte Steuerliche Abschreibung gem. §§ 7, 10f, 11a EStG“).

Kontakt

Stadt Emden
Detlef Dunker
Ringstraße 38b, 26721 Emden
Telefon: 04921 871508
E-Mail: Detlef.Dunker@emden.de

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Henrik Habethal / Christopher Prien
Am Tabakquartier 50 / Loft 27, 28197 Bremen
Telefon: 0421 32901-45 / 0541 939332-17
E-Mail: HHabethal@baubeconstadtsanierung.de / CPrien@baubeconstadtsanierung.de

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
BauBeCon Sanierungsträger GmbH