

## **Ortschaftsrat Osterwieck**

Verwaltungsvorlage zur Ortschaftsratssitzung Osterwieck am 26.09.2017

### **Beratung zu den Handlungsleitlinien des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ 1991 TOP 7**

#### **Sachverhalt: Handlungsleitlinien Altstadtsanierung**

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat am 25.08.2016 den Beschluss gefasst: „Regularien Altstadtsanierung“ - Beschluss Nr. 219-II-2016.

Zu Beginn der Altstadtsanierung Osterwieck wurden Handlungsleitlinien für die Maßnahmen, die aus der Städtebauförderung bezuschusst werden, formuliert. Diese sollen lt. o.g. Beschluss fortgeschrieben und dem heutigen Stand angepasst werden.

Der Ortschaftsrat Osterwieck wird um Beratung und eventuelle Änderungen gebeten.

Anlage  
Handlungsleitlinien



Handlungsleitlinien

---

1. Grundsätze Förderung städtebauliches Denkmalschutzprogramm

Bei einer grundsätzlichen Modernisierung soll nach dem bereits vorgeschlagenen Verfahren vorgegangen werden. Grundlage für die Höhe der Förderung ist eine Jahresmehrertragsberechnung. Die Jahresmehrertragsberechnung bezieht neben dem aktuellen Zinssatz auch die zu erwartenden Mieteinnahmen<sup>en</sup>.

2. Förderung von Teilmaßnahmen

Befindet sich das Gebäude in einem Zustand, wo auf eine komplette Modernisierung und Instandsetzung verzichtet werden kann, ist eine Förderung von Teilmaßnahmen möglich. Hier wird vorgeschlagen, einen Pauschalsatz von 45 % der Baukosten zu fördern.

3. Förderung von Einzelmaßnahmen (denkmalpflegerischer Mehraufwand)

Sind die Eigentümer nur in der Lage, einzelne Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, z. B. Fassadensanierung, Austausch der Fenster, und ist eigentlich langfristig eine vollständige Sanierung des Gebäudes notwendig, so sollte ausnahmsweise und auch zeitlich begrenzt der denkmalpflegerische Mehraufwand gefördert werden (gemäß Nachweis).

4. Erstellung Modernisierungsgutachten

Für große und wichtige Gebäudekomplexe sollten auch dann Modernisierungsgutachten in Auftrag gegeben werden, wenn die Finanzierbarkeit einer Modernisierung vom Eigentümer vorab nicht hundertprozentig gesichert ist. Das Modernisierungsgutachten soll als Grundlage für weitere Maßnahmen am Gebäude dienen, d. h. man könnte unter Umständen eine Sanierung in Bauabschnitten planen. Grundsätzlich soll damit verhindert werden, daß der Eigentümer in Eigenleistung in gewisse Bereiche des Hauses eingreift bzw. modernisiert, die sich im nachherein als Fehlinvestition rausstellen. Wird nach Erstellung des Gutachtens kein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, verbleibt das Gutachten grundsätzlich im Eigentum der Stadt. Dies bedeutet, falls ein Eigentumsübergang erfolgt, daß der nächste Eigentümer eine Modernisierung auf dieser Grundlage durchführen kann.

## Stadtsanierung Osterwieck

### Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen

#### 1. Grundsätze:

Eine zentrale Aufgabe der Stadtsanierung besteht in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den ca. 500 Gebäuden der historischen Innenstadt.

Die Förderung der Baumaßnahmen soll nach einheitlichen Maßstäben für alle Eigentumsverhältnisse erfolgen. Es sollen Zuschüsse und ggf. Sanierungsdarlehen eingesetzt werden. Die Förderung erfolgt ausschließlich auf der Basis freiwilliger, sanierungsvertraglicher Regelungen; Sicherungsmaßnahmen an einsturzgefährdeten Häusern fallen nicht unter diese Regelung.

Sanierungsförderungsmittel werden in dem Umfang eingesetzt, wie die Kosten der Baumaßnahme nicht durch Mieteinnahmen zur Finanzierung von Fremdkapital und durch einen angemessenen Einsatz von Eigenmitteln finanziert werden können. Die Höhe der Sanierungsförderungsmittel wird auf der Basis der sogenannten Mehrertragsberechnung ermittelt. Hieraus ergibt sich für jede Baumaßnahme eine individuelle Pauschalförderung als Prozentsatz der förderungswürdigen Gesamtkosten. Dieser Prozentsatz wird im Modernisierungsvertrag festgeschrieben. Die Prozentsätze werden unterschiedlich ausfallen und richten sich nach der Höhe der Baukosten, den entsprechenden Mieteinnahmen und der jeweiligen Kapitalmarktsituation.

#### Prioritäten:

Eine entscheidende Rolle spielen hier die zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Erhaltungszustand der Gebäude. Räumlich werden die Schwerpunkte durch den städtebaulichen Rahmenplan gesetzt. Private Sanierungsmaßnahmen haben Vorrang vor öffentlichen Sanierungsmaßnahmen.

Die Modernisierung leerstehender Wohngebäude ist vorrangig, weil Ersatzwohnraum für sanierungsbetroffene Mieter geschaffen werden muß. Grundsätzlich werden aber auch Gebäude gefördert, die teilweise gewerblich genutzt werden. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Leitziel. In einem jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplan als Handlungsrahmen für die Stadtsanierung sollen die Maßnahmen vorgeschlagen werden. Der Handlungsrahmen muß allerdings flexibel gehalten werden. Der Abschluß der Verträge wird vom Sanierungsträger vorgeschlagen und mit der Verwaltung abgestimmt. Städtische Gebäude sollen nach Möglichkeit privatisiert werden. Die Erwerber müssen sich dann zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vertraglich verpflichten.

## 2. Modernisierungsvertrag

Der Vertrag wird abgeschlossen zwischen dem Eigentümer/Bauherrn und der Stadt Osterwieck unter Mitwirkung des Sanierungsträgers Neue Heimat Niedersachsen. Die Neue Heimat Niedersachsen wickelt den Vertrag an Stelle der Stadt ab.

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahme auf der Grundlage eines mit den Behörden abgestimmten Modernisierungsgutachtens und der Baugenehmigung, die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen vertragsgemäß zu fördern. Ein Vertragsmuster liegt als Anlage bei. Die Sanierungsmittel werden als nicht rückzahlbarer Zuschuß gewährt und entsprechend Baufortschritt in Raten ausgezahlt. Der Bauherr übernimmt zunächst die Kosten in Höhe des erforderlichen Eigenkapitals. Das Eigenkapital beträgt bei Wohngebäuden mindestens 15 %, bei den gewerblichen Bauteilen ca. 30 % der förderungsfähigen Kosten. Die erste Auszahlungsrate der Sanierungsförderungsmittel wird also im Regelfall nach Vorausleistungen des Eigentümers in Höhe von ca. 25 % der Bauleistungen erfolgen. Die Sanierungsmittel werden dann bis zur Höhe von ca. 90 % des vereinbarten Zuschusses ausgezahlt.

Anschließend trägt der Eigentümer die weiteren Leistungen und setzt dafür im Regelfall das aufgenommene Fremdkapital ein. Die Schlußzahlung der Sanierungsförderungsmittel erfolgt im Rahmen der Schlußabrechnung.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Eigentümer dem Sanierungsträger Neue Heimat Niedersachsen die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung nachweisen. Dabei muß auch sichergestellt werden, daß eine 10 %ige Kostenüberschreitung finanziert werden kann. Die Zuschüsse können ebenfalls um 10 % erhöht werden.  
Beispiel: Die Förderung beträgt 45 % der Baukosten von DM 500.000,00 = DM 225.000,00, maximal beträgt die Förderung 45 % auf Baukosten von DM 550.000,00 (+ 10 %) = DM 247.500,00 (+ 10 %). Im Rahmen der Schlußabrechnung wird auch die Steuerbescheinigung für die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten erteilt.

Bindungen des Eigentümers/Bauherrn im Rahmen des abgeschlossenen Modernisierungsvertrages

### - Mietpreisbindung:

Für Wohnraum könnte eine Mietpreisbindung für die Dauer von 6 Jahren vereinbart werden. Der Mietpreis beträgt DM 7,50/qm (für Wohneinheiten ab ca. 50 - 60 qm und größer) und DM 8,00/qm (für kleinere Wohneinheiten) zuzüglich Betriebskosten und Heizung/Strom. Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und durch den Eigentümer jährlich mit dem Mieter abzurechnen. Der Mieter muß mit Nebenkosten von ca. 3,00 bis 4,00 DM/qm Wohnfläche rechnen. Die Zuschußberechnung ist auf der Grundlage oben angegebenen Mieterträge erfolgt und würde sich auf Mietverträge auswirken, die ab 1992 abgeschlossen würden.

Da die Einkommensverhältnisse noch nicht dem BRD-Durchschnitt entsprechen, soll der Mietzins im 1. und 2. Jahr DM 5,00/qm bzw. DM 5,50/qm (größere/kleinere Wohneinheiten), im 3. und 4. Jahr DM 6,50/qm bzw. DM 7,00/qm betragen. Für das 5. und 6. Jahr beträgt die Miete dann DM 7,50/qm bzw. DM 8,00/qm. Ab dem 7. Jahr kann sich die Miete nur im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen entwickeln.

Die für die Eigentümer entstehenden Teilmietausfälle für die ersten 4 Jahre werden als Aufwendungszuschuß im Modernisierungsvertrag ausgewiesen und in der Förderungsquote berücksichtigt. Eine getrennte Auszahlung erfolgt nicht. Mieter, die auch die o. a. reduzierten Mieten nicht tragen können, müssen ggf. Wohngeld beantragen.

Die Stadt Osterwieck erhält ein Belegungsrecht für den modernisierten Wohnraum. Sanierungsverdrängte Mieter sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Für gewerblich genutzte Räume soll der marktübliche Mietzins für die Dauer von 6 Jahren festgeschrieben werden. Der Mietzins wird zwischen dem Eigentümer und dem Sanierungsträger abgestimmt. Nicht überall im Sanierungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung möglich/oder nur eingeschränkt möglich. Da die Förderhöhe vom Mietertrag abhängig ist, entstehen dem Eigentümer durch evtl. Nutzungseinschränkungen keine besonderen wirtschaftlichen Nachteile. Durch eine entsprechende Einschränkung des Risikos der gewerblichen Vermietung und der alternativen Nutzung als Wohnraum entsteht eine höhere wirtschaftliche Sicherheit für den Eigentümer.

- Abschöpfung von Spekulationsgewinnen:

Wird das sanierte Gebäude innerhalb von 10 Jahren gegen Entgelt veräußert, ist der Teil des Kaufpreises an die Stadt zu zahlen, der nicht mit eigenen Mitteln, sondern mit Sanierungsmitteln zur Werterhöhung des Gebäudes/Grundstücks beigetragen hat.

Sanierungsdarlehen: (nur Auszahlung)

Zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung kann es erforderlich werden, daß über den Zuschuß hinaus ein Sanierungsdarlehen eingesetzt werden muß. Der Sanierungsträger wird den Einsatz eines Sanierungsdarlehens insbesondere dann in Erwägung ziehen, wenn der Sanierungszuschuß über ca. 45 % der Gesamtkosten liegen würde. Das kann dann der Fall sein, wenn die Baukosten relativ hoch und der wirtschaftliche Nutzen eines Gebäudes relativ gering sind. Das Sanierungsdarlehen kann über das Treuhandvermögen verwaltet werden. Das Darlehen wäre an rangbreiter/nachrangiger Stelle im Grundbuch zu sichern.

Die Höhe des Darlehens beträgt 20 % der förderbaren Gesamtkosten. Das Darlehen ist mit 3 % zu tilgen, die Verwaltungsgebühr für das Treuhandvermögen beträgt 1 % des Darlehensbetrages.

Nach Ablauf von 5 Jahren erhöht sich die Tilgung auf 5 %. Die Gesamtlaufzeit des Darlehens beträgt danach 22 Jahre. Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist frühestens nach 5 Jahren und dann jederzeit möglich. Für jedes volle Jahr der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens werden 2,5 % der Darlehenssumme erlassen. Beispiel: Nach 5 Jahren wären 15 % des Darlehens getilgt. Die Restlaufzeit des Darlehens würde noch 17 Jahre betragen. Bei Rückzahlung würden  $17 \times 2,5 \% = 42,5 \%$  der Darlehenssumme erlassen, die Restzahlung beträgt  $100 \% - 15 \% - 42,5 \% = 42,5 \%$  des Darlehensbetrages.

Die Gewährung des Darlehens führt zu einer Gesamtaufstockung der Förderung, allerdings mit der Maßgabe, daß der Zuschußanteil sinkt. Nähere Auskünfte erteilt der Sanierungsträger im Rahmen seiner Beratungsstunden am konkreten Einzelfall. Die Inanspruchnahme eines Darlehens erhöht die abschreibungsfähigen Kosten. Die Gewährung des 20 % Darlehens könnte auf Wunsch des Eigentümers und mit Zustimmung des Sanierungsträgers auch dann erfolgen, wenn die Zuschußberechnung eine niedrigere Förderung als 45 % ergeben würde.

### 3. Finanzierungsbeispiele

Wohn- und Geschäftshaus  
200 qm Woh- und 40 qm Geschäftsfläche

| Musterhaus 1 (Zuschuß + Darlehen)     |   | DM  |
|---------------------------------------|---|---|
| - Einstandswert des Grund und Bodens: |   | 80.000,00                                 |
| - Kosten der Modernisierung           | : | 550.000,00                                |
| - angenommene Bauzeitzinsen/Disagio   | : | <u>19.000,00</u>                          |
| Gesamtkosten                          |   | 649.000,00<br>=====                       |
| - Eigenmittel                         | : | ingebrachtes<br>Grundstück<br>(80.000,00) |
| - Sonstiges Eigenkapital              | : | 38.000,00                                 |
| - Bankkredite                         | : | 198.000,00                                |
| - Sanierungszuschuß                   | : | 223.000,00                                |
| - Sanierungsdarlehen                  | : | <u>110.000,00</u>                         |
| Gesamtfinanzierung                    | : | 649.000,00<br>=====                       |

| Liquiditätsberechnung   | DM               |
|---|------------------|
| - Zinsen für Bankkredite z. B. 8,75 % :   | 17.325,00        |
| - Tilgung für Bankkredite z. B. 1,00 %:   | 1.980,00         |
| - Zinsen und Tilgung für Sanierungs-<br>darlehen 1 % + 3 % :  | 4.400,00         |
| - Instandhaltungskosten z. B. :   | 2.000,00         |
| - Mieteinnahmen :   | <u>25.800,00</u> |
| - Überschuß/Unterdeckung p. a. :  | 95,00<br>=====   |
| - Eigenkapitalverzinsung z. B. 4 % :  | 4.700,00         |
| - Steuervorteil - i n d i v i d u e l l - , die Eigenkapitalver-<br>zinsung sollte aus den Steuervorteilen finanziert werden. |                  |

| Musterhaus 2 (nur Zuschuß)             | DM  |
|--|---|
| - Einstandswert des Grund und Bodens : | 80.000,00                                 |
| - Kosten der Modernisierung :          | 550.000,00                                |
| - angenommene Bauzeitzinsen :          | <u>17.000,00</u>                          |
| Gesamtkosten :                         | 647.000,00<br>=====                       |
| - Eigenmittel :                        | eingebrahtes<br>Grundstück<br>(80.000,00) |
| - Sonstiges Eigenkapital :             | 36.000,00                                 |
| - Bankkredite :                        | 243.000,00                                |
| - Sanierungszuschuß :                  | <u>288.000,00</u>                         |
| Gesamtfinanzierung :                   | 647.000,00<br>=====                       |

| Liquiditätsberechnung   |                  |
|---|------------------|
| - Zinsen für Bankkredite z. B. 8,75 % :   | 21.260,00        |
| - Tilgung für Bankkredite z. B. 1,00 %:   | 2.430,00         |
| - Instandhaltungskosten z. B. :   | 2.000,00         |
| - Mieteinnahmen :   | <u>25.800,00</u> |
| - Überschuß/Unterdeckung p. a. :  | 110,00<br>=====  |
| - Eigenkapitalverzinsung z. B. 4 % :  | 4.600,00         |
| - Steuervorteil - i n d i v i d u e l l - , die Eigenkapitalver-<br>zinsung sollte aus den Steuervorteilen finanziert werden. |                  |

Ein Vergleich zwischen Musterhaus 1 und 2 zeigt, daß in diesem Fall eine Finanzierung mit Zuschuß und Darlehen in Frage kommen kann. In jedem Einzelfall kann die Finanzierung deutlich von dem o. a. Muster abweichen.

#### 4. Modernisierungsuntersuchung

Folgende Verfahrensschritte bis zum Abschluß eines Modernisierungsvertrages haben sich bewährt:

- der Eigentümer meldet Interesse an der Sanierung eines Gebäudes an;
- der Sanierungsträger besichtigt das Gebäude und nimmt anschließend eine Einschätzung der voraussichtlichen Kosten und der Finanzierung einschließlich einer möglichen Bezuschussung vor. Nutzungsabsichten (Art und Maß der Bebauung) werden in Abstimmung mit der Stadt vorgeprüft;
- es erfolgt eine erste Beratung des Eigentümers;
- wenn die Modernisierung realisierbar erscheint, kann der Sanierungsträger für das Treuhandverögen einen Architekten nach Wahl des Eigentümers mit der Erstellung eines Modernisierungsgutachtens beauftragen;
- die Pläne des Architekten werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt; die Kostenschätzung hat den Standard des "Sozialen Wohnungsbaus" zu berücksichtigen.
- sind die Pläne genehmigungsfähig, kann der Modernisierungsvertrag mit der aktualisierten Kostenschätzung und Zuschußberechnung abgeschlossen werden, die Kosten der Voruntersuchung werden später im Rahmen des Modernisierungsvertrages verrechnet;
- nach der Baugenehmigung führt der Bauherr die Baumaßnahmen durch;
- die Zuschüsse werden vertragsgemäß nach Baufortschritt ausbezahlt.
- mit der Schlußabrechnung wird auch die Steuerbescheinigung erteilt.

Die besonderen Steuervorteile für die Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet richten sich nach § 7 EStG. Danach sind Modernisierungsmaßnahmen (Baukosten abzüglich Zuschüsse) mit 10 % über einen Zeitraum von 10 Jahren abschreibungsfähig. Bestimmte Teile der Baukosten können auch über kürzere Zeiträume abgeschrieben werden. Nähere Auskünfte erteilen ggf. die Steuerberater.

#### 5. Eigenleistungen

Zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der Baumaßnahme können auch Eigenleistungen als Eigenkapitalersatz vom Bauherrn erbracht werden. Die Eigenleistungen müssen vertraglich vereinbart werden. Der Bauherr muß über die nötigen Kenntnisse und Fertigkeiten verfügen. Typische Eigenleistungen sind Maler-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten. In sicherheitsrelevanten Bereichen (Konstruktion, Versorgung mit Strom, Gas, Wasser) werden Eigenleistungen im allgemeinen nicht zugelassen. Die Eigenleistungen werden in einem Umfang berücksichtigt, die vom Bauherrn oder Familienangehörigen mit Sicherheit erbracht werden können. Schwarzarbeit ist verboten!