

Modernisierungsrichtlinie

Grundsätze der Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzprogramms

1. Förderung von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen

Bei einer umfassenden Modernisierung wird der Förderbetrag individuell ermittelt. Gefördert wird dabei ausschließlich der unwirtschaftliche Teil der Modernisierungsmaßnahme. Grundlage für die Höhe der Förderung ist eine Jahresmehrertragsberechnung bzw. Jahresgesamtertragsberechnung gemäß der Städtebauförderrichtlinien. Die entsprechende Berechnung bezieht neben dem aktuellen Zinssatz auch die zu erwartenden Mieteinnahmen ein.

Bei Gebäuden die nicht den Status eines Einzeldenkmals haben, wird diese Förderung auf 45 % der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt.

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 30 % der förderfähigen Baukosten bei einem Gewerbeobjekt bzw. 40 % der förderfähigen Baukosten bei einem Wohnobjekt zu fördern. Bei einem gemischt genutzten Objekt wird der Fördersatz anhand des Verhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe ermittelt.

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 mit einem Pauschalansatz von 25 % der denkmalpflegerische Mehraufwand gefördert werden. Diese Fördervariante ermöglicht einem Eigentümer einmalig eine weitere Modernisierungsmaßnahme beantragen zu können.

4. Erstellung Modernisierungsgutachten

Für große und wichtige Gebäudekomplexe sollte auch dann ein 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 Nachhinein als Fehlinvestition rausstellen. Wird nach

Erstellung des Gutachtens kein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, verbleibt das Gutachten grundsätzlich im Eigentum der Stadt.
Sollte ein Eigentumsübergang erfolgen, kann der nächste Eigentümer eine Modernisierung auf dieser Grundlage durchführen.

5. Erstellung Fachgutachten

Im Einzelfall wird die Stadt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege Fachgutachten wie z.B. Holzschutzgutachten oder Restauratorische Gutachten beauftragen damit eine erfolgreiche Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme gesichert werden kann.

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, wenn die Kosten der Baumaßnahme weder durch Mieteinnahmen zur Finanzierung von Fremdkapital noch durch einen angemessenen Einsatz von Eigenmitteln finanziert werden können. Die Höhe der Sanierungsförderungsmittel wird auf der Basis der sogenannten Mehrertragsberechnung bzw. Gesamtertragsberechnung 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. Grundsätzlich werden aber auch Gebäude gefördert, die bewohnt oder 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 und der Stadt Osterwieck unter Mitwirkung des Sanierungsträgers. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wickelt den Vertrag im Auftrag der Stadt ab.

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahme auf der Grundlage eines mit den Behörden abgestimmten Modernisierungskonzeptes und der entsprechenden baurechtlichen Genehmigung, die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen vertragsgemäß zu fördern. 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 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 Schlussrechnung.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Eigentümer dem Sanierungsträger die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung nachweisen. Dabei muss auch sichergestellt werden, dass eine 10 % Kostenüberschreitung finanziert werden kann. Die Zuschüsse können ebenfalls um 10 % erhöht werden.

Beispiel: Die Förderung beträgt 45 % der Baukosten von € 500.000,00 = € 225.000,00, maximal beträgt die Förderung 45 % auf Baukosten von € 550.000,00 (+ 10 %) = € 247.500,00 (+10 %). Im Rahmen der Schlussrechnung wird nach Antrag des Eigentümers 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 € 4,50 / qm (für Wohneinheiten ab ca. 70 qm und größer) und € 5,00 / qm (für kleinere Wohneinheiten) zuzüglich Betriebskosten und Heizung/Strom. Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und durch den Eigentümer jährlich mit dem Mieter abzurechnen.

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 4 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.