

Stadt Aurich
Sanierung Historische Altstadt

Fassung vom 07.06.2011

Richtlinie der Stadt Aurich
über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch
im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“

1. Die Stadt Aurich fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ die Modernisierung und Instandsetzung einzelner durch die Stadt zu bestimmender Gebäude nach Maßgabe des § 164 a BauGB sowie Ziff. 55 – 60 der Städtebauförderungsrichtlinien.
2. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten der Maßnahme gewährt.
3. Die Förderung wird als von- Hundert-Satz (Fördersatz) auf die vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten veranschlagten und anerkannten Kosten der Maßnahme gewährt – abzüglich einer Minderung von 10 % für unterlassene Instandhaltung.

Die Fördersätze betragen:

- bei tragenden Bauteilen 30 %
- bei der Gebäudehülle 25 %
- beim Innenausbau 20 %
- bei Außenanlagen 20 %
- bei Maßnahmen für barrierefreie Nutzungen 40 %

4. Die Höhe der Förderung wird begrenzt:
 - Maßnahmen mit Kosten von weniger als 5.000,- € anerkennungsfähige Kosten werden nicht gefördert.
 - Bei Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von mehr als 150,- €/qm Bruttogeschossfläche müssen vorrangig andere Fördermittel (Wohnungsbaufördermittel, KfW-Mittel) in Anspruch genommen werden.
 - Die Förderung wird auf anerkennungsfähige Kosten von maximal 300,- €/qm Bruttogeschossfläche begrenzt.
5. Verzichtet der Eigentümer auf den Einsatz vorrangig einzusetzender Fördermittel, werden die für die Städtebauförderung anzusetzenden Kosten entsprechend reduziert.
6. Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend – jedoch bis maximal zur veranschlagten Höhe.

7. Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungsgutachten eines Architekten (oder anderen Planvorlageberechtigten gem. Nds. Bauordnung). Dieses Gutachten muss umfassen:

- Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel. Für die vorgesehenen Maßnahme sind die Grundsätze der Gestaltung (gemäß Anlage1) einzuhalten
- Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel.

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und darstellen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

8. Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal 1.500,- € übernommen.
9. Teilmodernisierungen sind zulässig, sofern die übrigen Teile der baulichen Anlagen gemäß Modernisierungsgutachten mängelfrei sind.
10. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Aurich. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss von einem Architekten bzw. anderen Planvorlageberechtigtem abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.
11. Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.
12. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen; das gilt insbesondere für eine Förderung in Form von Darlehen oder unter Anwendung einer anderen Form der Ermittlung der Förderung.
13. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.

**Vorläufige Grundsätze der Gestaltung
bei Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
gemäß der gemeindlichen Richtlinie der Stadt Aurich für das Sanierungsgebiet
„Altstadt“**

1. Beratungspflicht

Jede zu fördernde Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme nach der gemeindlichen Richtlinie bedarf einer gestalterischen Beratung durch das Sanierungsmanagement, ggf. auch einer denkmalpflegerischen Beratung.

2. Wirkung im öffentlichen Raum

Die Grundsätze der Gestaltung gelten für die in den öffentlichen Raum hinein wirkenden Teile der baulichen Anlagen; Ausnahmen sind Baudenkmale, für die umfassendere denkmalpflegerische Grundsätze gelten.

3. Einpassen in die Umgebung

Bei der Gestaltung von baulichen Anlagen sind die Umgebungsbedingungen und die Gestaltung benachbarter Anlagen zu berücksichtigen

4. Erhalt der Gebäudekubatur

Bei der Modernisierung baulicher Anlagen darf die Parzellenstruktur nicht verschliffen werden. Der Umriss der Baukörper muss erhalten und die Dachform darf nicht wesentlich verändert werden; insofern ergeben sich Beschränkungen für einen Dachausbau.

5. Erhalt der Fassadenstruktur

Die Fassade eines Gebäudes muss gemäß seiner Bauweise (Lochfassade, Skelettbau) und seiner Grundstruktur (symmetrischer Aufbau, Reihengliederung) und mit seinen dekorativen Gliederungselementen beibehalten werden. Zur Sicherung der architektonischen Einheit des Gebäudes müssen vertikale tragenden Fassadenelemente über die gesamte Höhe des Gebäudes klar ablesbar sein.

6. Fensterformate

Fensterformate ergeben sich in der Regel aus der Entstehungszeit eines Gebäudes und sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen. Breite (liegende) Fensterformate sollen durch vertikale, hohe (stehende) Formate horizontale Teilungen gegliedert werden. Schaufenster müssen sich innerhalb der Grundstruktur der Fassade halten und insbesondere die auf den Boden führenden vertikalen Gestaltungselemente nicht – zumindest nicht vollständig – überschneiden.

6. Materialgerechtigkeit

Materialien ergeben sich in der Regel aus der Bauart (Putzfassade, Klinkerfassade etc.) und sollen nicht durch konstruktionsfremde Materialien kaschiert werden

7. Farbigkeit des Ensembles

Bei der Farbigkeit der Fassaden ist die Gestaltung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

8. Gestaltungssatzung über Werbeanlagen und private Möblierung

Die Gestaltungssatzung über Werbeanlagen und private Möblierung im Öffentlichen Straßenraum – Innenstadt – mit Ratsbeschluss vom 10.03.2011 ist einzuhalten.