

# Immobilien

zukunftsfähig machen!

## Modernisierung

Mehr als Instandsetzung

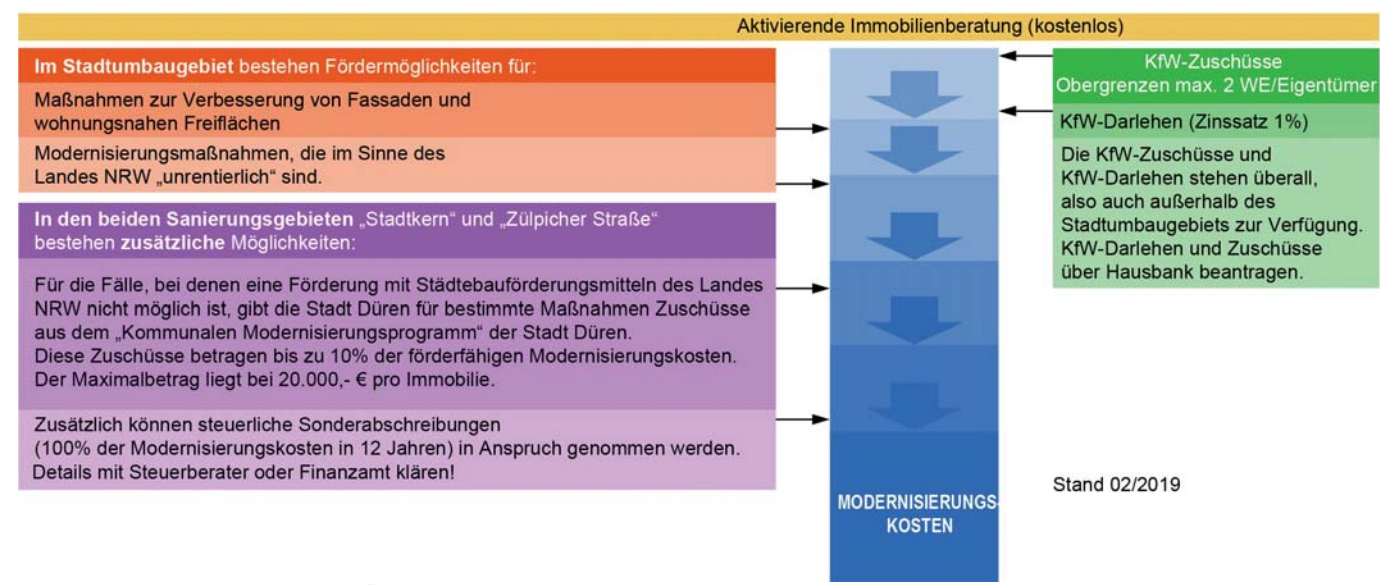
Mit dem Masterplanprozess für die Innenstadt Düren sollen dem Stadtzentrum neue Impulse für die Entwicklung zu einem „Lebensraum Innenstadt 2025“ gegeben werden. Im Mittelpunkt steht dabei das Ziel, die Attraktivität des Stadtzentrums zu erhöhen.

Wer sein Immobilieneigentum auch künftig gut nutzen oder vermarkten möchte, sollte es auf dem Stand der Zeit halten. „Immobilien zukunftsfähig machen“ bedeutet daher mehr als die üblichen, immer erforderlichen Instandsetzungen. Die Immobilien müssen vielmehr

auf die Anforderungen der Zukunft ausgerichtet, d. h. modernisiert werden.

Die Stadt Düren möchte in den nächsten Jahren die Modernisierung und Instandsetzung der Immobilien in der Innenstadt fördern und die Eigentümer bei der Durchführung dieser Maßnahmen unterstützen.

Im gesamten Stadtumbaugebiet bietet die Stadt eine kostenlose Immobilienberatung an, bei der erforderliche Maßnahmen, Kosten sowie Finanzierung und Förderungsmöglichkeiten geklärt werden.



## Immoberatung im Citybüro

Wenn Sie Interesse an einer Modernisierungsberatung haben, können Sie sich mit einem der beiden „ImmoBerater“, Herrn Schmitz-Steger oder Herrn Walta in Verbindung setzen. Die beiden Architekten arbeiten im Auftrag der Stadt Düren, ihre Beratung ist für Sie kostenlos.

Dieter Schmitz-Steger, Tel. +49 (179) 7469010,  
Thomas Walta, Tel. +49 (178) 9697296,  
Email-Adresse:  
Immoberatung-Innenstadt-Dueren@HJPplaner.de

Postanschrift:  
Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung, Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren oder  
HJPplaner, Kasinostraße 76A, 52066 Aachen

**Citybüro Düren**  
Kaiserplatz 16, 52349 Düren  
Festnetznummer CityBüro +49 (2421) 99 48 512  
Öffnungszeiten im Citybüro:

dienstags	14-18 Uhr - allgemeine Beratung
mittwochs	10-14 Uhr - allgemeine Beratung
mittwochs	14-18 Uhr - Immobilienberatung
donnerstags	14-18 Uhr - Immobilienberatung

**Wichtig:**  
Vor Beginn der Maßnahmen unbedingt die Modernisierungsvereinbarung abschließen. Die Vereinbarung ist erst dann rechtskräftig, wenn sie von beiden Parteien (Bauherrschaft und Stadt) unterzeichnet ist!

Wenn Arbeiten bereits vor dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung durchgeführt werden, führt dies dazu, dass die Gesamtmaßnahme nicht mehr gefördert werden kann. Auch steuerliche Sonderabschreibungen sind dann später nicht möglich!



Im gesamten **Stadtumbaugebiet**:  
Förderung unrentierlicher Modernisierungen und Förderungen von Maßnahmen des „Hof- und Fassadenprogramms“

In den beiden **Sanierungsgebieten**:

- Förderung von Modernisierungen nach dem „Kommunalen Modernisierungsprogramm“, falls eine Förderung mit Landesmitteln nicht möglich ist
- Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten
- Förderung aus dem „Hof- und Fassadenprogramm“

# Günstiger Zeitpunkt durch Förderung von Modernisierung

## Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung des Landes NRW

Seit September 2015 ist die Innenstadt Düren ein „Stadtumbaugebiet“. In diesem Gebiet bestehen Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur Verbesserung von Fassaden und wohnungsnahen Freiflächen. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahmen den Zielen des Masterplans für die Innenstadtentwicklung entsprechen.

## Förderung von Instandsetzungen und Modernisierungen mit Mitteln des „Kommunalen Modernisierungsprogramms Düren“

In den beiden Sanierungsgebieten „Stadtkern“ und „Zülpicher Straße“ bestehen zusätzliche Möglichkeiten. Falls eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln des Landes NRW nicht möglich ist, gibt es in diesen Bereichen für bestimmte Maßnahmen Zuschüsse aus dem „Kommunalen Modernisierungsprogramm“ der Stadt Düren.

## Folgende Modernisierungen können gefördert werden:

### Umnutzung

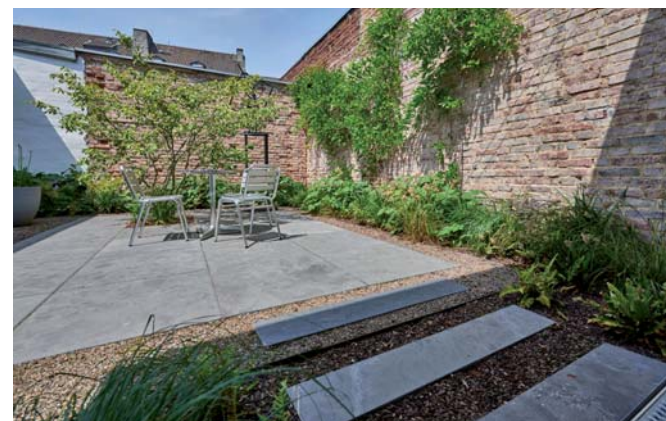
Die Veränderungen im Einzelhandel erfordern eine städtebauliche Antwort auf die neuen Anforderungen. Es ist sinnvoll, den vorhandenen Einzelhandel sowie zugehörige Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleistungsangebote, möglichst im Zentrum zu konzentrieren, um so den Innenstadtkern zu stärken und für Besucher attraktiv zu gestalten.

Außerhalb der zentralen Lagen kann eine Nutzungsänderung eines leer stehenden Ladenlokals zu einer anderen Funktion, wie etwa einer Wohnung oder einem Büro, sinnvoll sein.

### Balkone, Terrassen, Gartenhöfe schaffen

Weitere sinnvolle Anpassungen betreffen die wohnungsnahen Freiflächen:

Die vorhandenen Balkone sind oft klein und einsehbar, Dachterrassen, attraktive Dacheinschnitte oder Loggien fehlen meist. Viele Blockinnenbereiche sind in einem sehr schlechten Zustand, beim Blick aus dem Fenster sieht man oft nur auf triste Anbauten, Stellplätze und Garagen. Die schönste Wohnung verliert bei einer solchen Umgebung viel von ihrem Wert. Dabei bieten die Blockinnenbereiche großartige Möglichkeiten für attraktive wohnungsnahen Freiflächen. In Erdgeschoss können kleine Gartenhöfe angelegt werden, für Wohnungen im 1. Obergeschoss sind Dachterrassen auf Anbauten möglich.



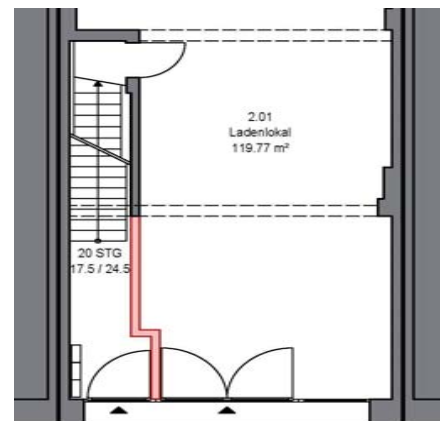
Gartenhof des Citybüros

### Obergeschosse separat erschließen

Eine wichtige Modernisierungsmaßnahme in vielen Geschäftshäusern der Innenstadt ist die Schaffung bzw. Wiederherstellung separater Zugänge zu den Obergeschossen. Ohne eine separate Erschließung der Obergeschosse ist die Immobilie nur als Einheit vermietbar, eine flexible Antwort auf eine geänderte Nachfrage (z. B. durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebäude) ist nicht möglich. Leerstand im Erdgeschoss führt zwangsläufig dazu, dass das ganze Haus leer steht. Erschließungen von hinten, z. B. über das Dach eines eingeschossigen Anbaus entwerfen die Obergeschoss-Grundrisse und nehmen der als Dachgarten geeigneten Dachfläche des Anbaus ihre Privatheit. Der Einbau oder die Wiederherstellung einer separaten Erschließung von der Straße aus kostet zwar ein paar Quadratmeter Erdgeschossfläche, die nachhaltige Vermietbarkeit des gesamten Gebäudes gleicht diesen Verlust aber schnell aus.

### Dachausbau

In der Innenstadt gibt es nur noch wenige Flächen, die für neue Gebäude zur Verfügung stehen. Zusätzlicher Wohnraum kann aber in bestehenden Häusern geschaffen werden: Dachgeschosse können ausgebaut, eingeschossige Gebäude aufgestockt, Baulücken geschlossen werden. Für alle diese Maßnahmen können Förderungen in Betracht kommen.



Grundriss EG mit Planung einer separaten Erschließung des Obergeschosses

## Grundrisse anpassen/ Barrieren abbauen

Viele Grundrisse entsprechen in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Deshalb sind Grundrissänderungen, wenn sie zu einer wesentlichen Steigerung des Wohnwerts führen, im Sinne des kommunalen Modernisierungsprogramms förderfähig. Hierzu gehören auch alle Maßnahmen, die dem Abbau von Barrieren dienen, wie zum Beispiel die Verbesserung der Zugänglichkeit einer Wohnung oder auch der Umbau des Badezimmers mit größeren Bewegungsflächen und dem Einbau einer bodengleichen Dusche.

## Werbeanlagen

Werbung gehört zur Innenstadt. Oftmals werden Werbeanlagen aber an einer Fassade ohne Abstimmung auf die Besonderheiten eines Gebäudes angebracht. Über das kommunale Modernisierungsprogramm

stellt die Stadt Düren Mittel zur Verfügung, mit denen Werbung umgestaltet und störende Fassadenelemente beseitigt werden können.

## Kriterien zur Festlegung der Förderhöhe

Im Stadtumbaugebiet Innenstadt Düren wird die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben nach der städtebaulichen Wichtigkeit der Maßnahme festgelegt. Hierbei werden Faktoren wie z. B. die Lage eines Gebäudes, die Qualität der Ausführung und ggf. Nachteile, die sich für den Eigentümer ergeben (zum Beispiel durch Wegfall vermietbarer Fläche), berücksichtigt.

In den beiden Sanierungsgebieten „Stadtkern“ und „Zülpicher Straße“ beträgt die Höhe der möglichen Förderung über das Kommunale Modernisierungsprogramm bis zu 10% der förderfähigen Modernisierungskosten, bei einer Begrenzung von max. 20.000,- € pro Immobilie.

# Gestaltungshinweise für eine qualitätvolle Ausführung

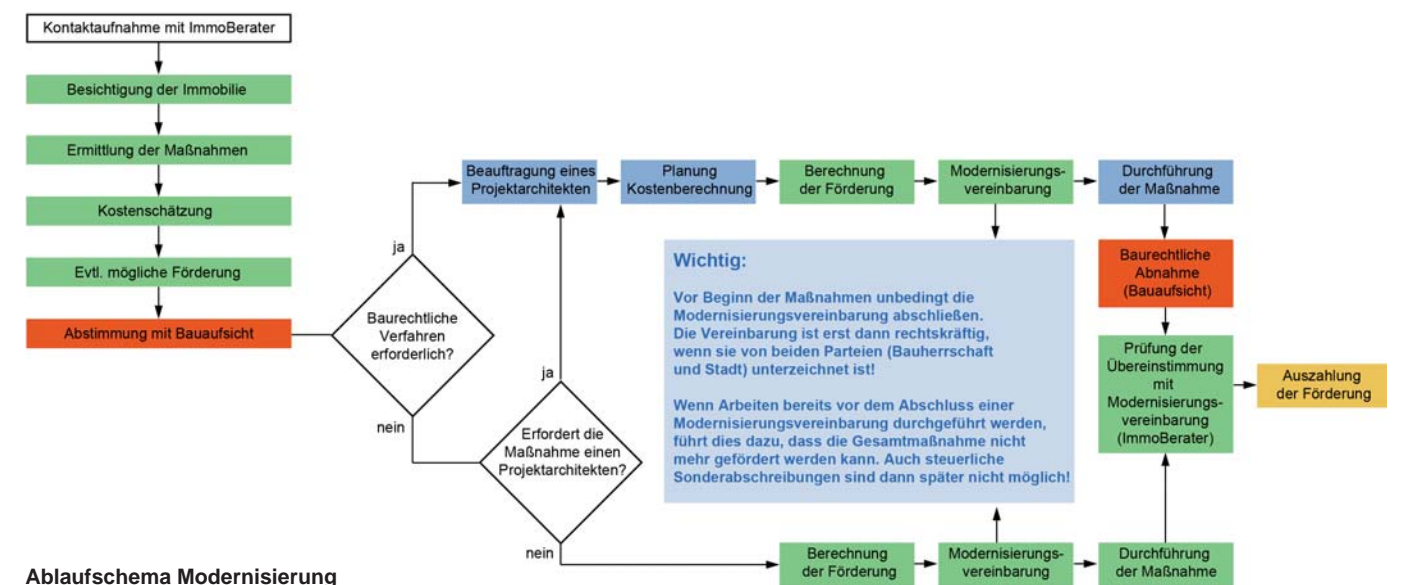
## Qualität der Ausführung

Eine Neugestaltung von Fassaden ist nur dann förderfähig, wenn sie den Zielen der Sanierung entspricht. Viele Gebäude in der Dürener Innenstadt stammen aus der Zeit des Wiederaufbaus und heben sich von der „Allerweltsarchitektur“ in anderen Städten deutlich ab. Sie schaffen auf diese Weise ein Stadtbild, das einzigartig ist. Bei Modernisierungen ist es wichtig, die Besonderheiten der Wiederaufbauarchitektur in Düren sensibel zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Maßstab zur Beurteilung der Qualität von Modernisierungsmaßnahmen sind daher die „Gestaltungshinweise zur Modernisierung von Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur“.



## Ablauf des Verfahrens

Bei Interesse an der kostenlosen Immobilienberatung wenden Sie sich bitte an die beiden Immobilienberater Herrn Walta und Herrn Schmitz-Steger, oder besuchen Sie unser Citybüro. Bitte beachten Sie hierzu die Öffnungszeiten. Das weitere Verfahren durchläuft dann folgende Arbeitsschritte (s. Graphik):



Ablaufschema Modernisierung