

Richtlinie

zur Förderung von privaten Sanierungsvorhaben im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Kernstadt Sangerhausen"

Abschnitt A Allgemeines

1. Verwendungszweck

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Kernstadt" der Stadt Sangerhausen sollen zur Behebung der städtebaulichen Mißstände private Sanierungsvorhaben, insbesondere die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz im Sanierungsgebiet (Lageplan siehe Anlage 1) durchgeführt und gefördert werden.

Die Förderung dieser Vorhaben soll mit Mitteln aus dem Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" in Form von Zuwendungen erfolgen.

Ein Anspruch auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht, vielmehr entscheidet die Stadt Sangerhausen, vertreten durch den Sanierungsausschuß, aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren, per Anerkennungsbescheid bestätigten Städtebaufördermittel.

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt, mit den Eigentümern dieser Gebäude eine Vereinbarung über den Umfang der Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme sowie deren Förderung abzuschließen.

2. Zuwendungsgrundlagen

Grundlage für Zuwendungen ist:

„Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ (RL StäBauF) RdErl. Des MWV vom 3.7.1998 - 24

3. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzungen zur Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Kernstadt Sangerhausen" sind:

- Mit dem Sanierungsvorhaben wurde vor Antrag auf Förderung noch nicht begonnen,
- Anerkennung und Einhaltung der Festlegungen des Sanierungsbüros der Stadt Sangerhausen zum Sanierungsvorhaben (Fachabsprachen),
- Einhaltung der Gestaltungssatzung der Stadt Sangerhausen,

- Einhaltung sonstiger behördlicher Genehmigungen und Auflagen im Zusammenhang mit dem Sanierungsvorhaben,
- die aus anderen Förderprogrammen (z.B. Wohnungsförderung, Denkmalpflege, Wirtschaftsförderung usw.) zur Verfügung stehenden Mittel werden vorrangig eingesetzt,
- dem Eigentümer entstehen Kosten, die nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes gedeckt werden können (unrentierliche Kosten),
- der Eigentümer beteiligt sich an den Kosten des Sanierungsvorhabens durch Eigenleistungen (Eigenkapital/Sach- und Arbeitsleistungen) in Höhe von mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Kosten,
- Abschluß eines Vertrages über die Durchführung des Sanierungsvorhabens zwischen dem Eigentümer und der Stadt Sangerhausen,
- Abschluß eines Architektenvertrages gem. § 15 HOAI zur Vorbereitung, Betreuung und Abschluß des Sanierungsvorhabens durch den Eigentümer bei einer erweiterten Teilmodernisierung nach Abschnitt D und umfassenden Modernisierung nach Abschnitt E.

4. Zuwendungsfähige Vorhaben

Zuwendungsfähig sind alle Sanierungsvorhaben, die:

- zur Durchsetzung der Sanierungsziele im Gebiet "Kernstadt Sangerhausen" notwendig sind,
- den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen,
- den Standard des öffentlich geförderten (sozialen) Wohnungsbaus nicht übersteigen,
- im Kostenansatz ortsüblich sind und
- nach Maßnahmedurchführung eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.

Bei diesen Sanierungsvorhaben handelt es sich um Baumaßnahmen wie Instandsetzungen und/oder Modernisierungen an Gebäuden, die nach den Darstellungen des (fortzuschreibenden) städtebaulichen Rahmenplanes erhalten werden sollen und nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Mißstände und Mängel aufweisen.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können je für sich oder miteinander verbunden durchgeführt werden. Eine Durchführung in Bauabschnitten auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes ist möglich.

Neben der Durchführung von Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen sind auch bauliche Maßnahmen zuwendungsfähig, die die allgemeinen Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse verbessern. Dies gilt beispielsweise für die Anlage und den Ausbau von Grünflächen, Kinderspielplätzen und Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken.

Zuwendungsfähig ist desweiteren auch die Beseitigung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlich ist und diese Vorhaben den Sanierungszielen entsprechen.

Nicht zuwendungsfähige Kosten sind:

1. Kosten, die durch Zuschüsse Dritter (andere Förderprogramme) gedeckt werden können
2. Kosten für Verwaltungsleistungen des Bauherrn
3. Kosten des Baugrundstücks
4. Kosten der Erschließung
5. Kosten für Ausstattung (Möbel, Arbeitsgeräte u.ä.)
6. Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen
7. Kosten für unterlassene Instandsetzung, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar war
8. Wert wiederverwendeter Gebäudeteile
9. Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Stadt Sangerhausen berät kostenlos sanierungswillige Eigentümer in Vorbereitung und Durchführung hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen und ihrer Finanzierung. Sie bedient sich hierbei des Sanierungstreuhänders der Stadt Sangerhausen.

**Abschnitt B
Instandsetzung**

1. Begriffsbestimmung

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Zu den Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser städtischen Förderrichtlinie gehören insbesondere die Maßnahmen an

- Dach

- Fassade
- Fenstern
- Türen und Toren.

2. Zuwendungsart und -bindungen

Die Stadt Sangerhausen beteiligt sich an der Finanzierung von zuwendungsfähigen Instandsetzungsmaßnahmen mit Städtebaufördermitteln in der Regel in Form von Zuschüssen.

Voraussetzung dabei ist, daß durch die Maßnahmen **beispielhafte Baulösungen** realisiert werden.

Beispielhafte Baulösungen sind bestimmte technische, funktionelle oder gestalterische Bedingungen, die auch über den Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung hinausreichen können. Diese Bedingungen können auf der Grundlage dieser Förderrichtlinie und der standortspezifischen Besonderheiten mit dem Antragsteller schriftlich vereinbart werden (Fachabsprachen) und bilden dann die **Voraussetzung für die Förderwürdigkeit einer Baumaßnahme**.

3. Zuwendungshöhe

Die Stadt Sangerhausen stellt im laufenden Haushaltsjahr vorbehaltlich der Bewilligung beantragter Fördermittel im Rahmen der Programmanmeldung einen Instandsetzungsfonds bereit.

Dieser Instandsetzungsfonds wird im Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres beschlossen.

In der Reihenfolge des Antragseingangs (vollständige Unterlagen siehe Pkt 4 - Durchführung) erfolgt die Festlegung der vorläufigen Zuwendungshöhe durch den Sanierungsausschuß der Stadt Sangerhausen. Die Zuwendung kann dem Eigentümer in Form eines **Sanierungszuschusses** gewährt werden, und zwar:

pauschal in Höhe bis zu 30 % der Kosten von zuwendungsfähigen Maßnahmen, jedoch maximal 21 T€ je Vorhaben.

Arbeitsleistungen des Eigentümers sollen 15 % der zuwendungsfähigen Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht überschreiten oder sind im Sanierungsvertrag zu vereinbaren. Sie sind nur zuwendungsfähig, sofern sie fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst durchgeführt werden können. Die gesetzliche Unfallversicherung bei der Berufsgenossenschaft ist nachzuweisen. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob bei bestimmten Arbeitsleistungen eine baufachliche Betreuung durch einen zugelassenen Architekten/Ingenieur erfolgen muß.

Sachleistungen (Materialkosten) werden bis zum tatsächlichen Aufwand, Arbeitsleistungen werden mit einem Stundensatz von 7,50 €/h auf Nachweis anerkannt.

4. Durchführung

Voraussetzung für eine Antragstellung ist grundsätzlich ein vorangegangenes Beratungsgespräch im Sanierungsbüro der Stadt Sangerhausen.

Ein Antrag auf Förderung sollte in Verbindung mit der Beantragung der sanierungsrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Als **Antrag auf Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen** sind vom Eigentümer folgende Unterlagen in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Sangerhausen (Sanierungsbüro) einzureichen:

Formloser Antrag auf Städtebaufördermittel von Seiten des Eigentümers mit Anlagen:

1. Ergebnis einer Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, soweit erforderlich,
2. Kurze Mängel- und Maßnahmenbeschreibung mit Fotos,
3. Kostenermittlung (mindestens 2 Unternehmerangebote mit vergleichbaren Leistungsverzeichnissen je Gewerk und zeichnerischer Darstellung von Dachaufbauten, Fassadenschmuckelementen, Treppen-, Fenster-, Tür- und/oder Torausführung sowie Materialangaben),
4. Kennzeichnung beabsichtigter Arbeitsleistungen des Eigentümers durch Markieren der entsprechenden Leistungspositionen in den Unternehmerangeboten oder gleichwertige Ermittlung durch einen Architekten/Ingenieur,
5. Ausführungszeitraum,
6. Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug).

Die Kosten der Antragsunterlagen sind grundsätzlich vom Bauherrn zu tragen, werden aber im Zuge der Förderung des Sanierungsvorhabens als zuwendungsfähig anerkannt, soweit es sich um Planungskosten handelt.

Anträge, die nach dem Ausschöpfen des Instandsetzungsfonds eingehen, können im laufenden Haushaltsjahr nicht mehr berücksichtigt werden. Sie können ab einem ortsüblich bekanntzumachenden Zeitpunkt wieder neu gestellt werden.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen, Durchführung von Fachabsprachen und Ermittlung der vorläufig zuwendungsfähigen Kosten wird durch den Sanierungsausschuß der Stadt Sangerhausen ein *Beschluss* zur Förderung des Sanierungsvorhabens gefasst.

Ein vorgezogener Baubeginn ist nach schriftlichem Abschluß der Fachabsprachen möglich.

Die Einhaltung der Fachabsprachen wird kontrolliert. Verstöße können den Verlust der Förderwürdigkeit nach sich ziehen.

Nach Vorliegen des Beschlusses und in der Regel vor Beginn eines Sanierungsvorhabens ist zwischen dem Eigentümer und der Stadt Sangerhausen ein Sanierungsvertrag abzuschließen.

In diesem wird folgendes vereinbart:

- Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahmen,
- Art und Umfang von Eigenleistungen des Bauherrn,
- Bauzeit,
- die Höhe der vorläufig zuwendungsfähigen Kosten,
- Art und Höhe der Zuwendung,
- Zahlungsweise der vereinbarten Zuwendung,
- Verfahrensweise vor Beginn des Sanierungsvorhabens,
- Verfahrensweise bei Änderung in der Durchführung des Sanierungsvorhabens.

Bestandteile des Vertrages werden insbesondere:

- die Antragsunterlagen,
- die Auflagen der bau- und sanierungsrechtlichen Genehmigung und der Denkmalschutzbehörde,
- die Fachabsprachen.

Während der Bauzeit können gegen Rechnungslegung und Zahlungsnachweis durch den Eigentümer bis insgesamt 90 % der Förderhöhe in Anspruch genommen werden.

In einer vereinfachten Abnahme wird die Erfüllung des Sanierungsvertrages und der Fachabsprachen überprüft. Danach ist die Auszahlung des restlichen Förderbetrages, ebenfalls gegen Rechnungslegung, möglich.

Abschnitt C, D und E sind ausgesetzt.

Abschnitt F

Schlußbestimmungen

Inkrafttreten

Die Städtische Förderrichtlinie vom 19.12.1996 ist aus Anlass der Währungs-umstellung von Deutsche Mark (DM) auf Euro (€) angepasst worden.

Die Änderung wurde am 13.12.2001 vom Stadtrat der Stadt Sangerhausen beschlossen.

Im Falle weiterer Änderungen geltender bundes- und landesverbindlicher Regelungen sowie des verfügbaren Haushaltsrahmens wird diese Richtlinie entsprechend modifiziert.