

Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Geithain und im Gebiet der Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“ Geithain i. d. F.v. 18.05.2004, zuletzt geändert durch Konkretisierung am 16.06.2009 (Beschluss-Nr. 301/58/2009)

Bei der Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat die Stadt Geithain die geltende Verwaltungsvorschrift über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) vom 29. 11. 2002 mit den jeweils dazu ergangenen Erlassen zu beachten.

A Allgemeines

Die Förderung privater Baumaßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtkern“ und im Gebiet der Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch die Richtlinie nicht begründet.

B Förderung

I. Voraussetzung für die Förderung

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Maßnahmen (Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Sicherungs- und sonstige Ordnungsmaßnahmen) durchzuführen.

Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes.

Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Weitere Voraussetzungen für den Einsatz von Fördermitteln sind, dass

- die Eigentumsfrage abschließend geklärt ist
- mit den Maßnahmen nicht vor Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt und Eigentümer begonnen wurde (Refinanzierungsverbot); einem vorzeitigem Baubeginn kann nur durch die zuständige Förderbehörde, dem Regierungspräsidium Leipzig, schriftlich zugestimmt werden
- alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung, vorliegen
- ab 1.1.2005 gilt, dass durch die Stadt Geithain ein jährlicher Zuschuss in Höhe von max. 40 T€ für private Maßnahmen bereitgestellt wird; dieser Betrag darf nicht überschritten werden.

Bei Nichtinanspruchnahme des vollen Betrages wird dieser für die kommunalen Maßnahmen verwendet.

...

Die in dieser Richtlinie getroffenen Regelungen für Eigentümer gelten auch für Erbbauberechtigte.

2. Förderfähige Baumaßnahmen

2.1. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind nach diesen Richtlinien Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes.

Modernisierung

ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die unter Fortbestand der bisherigen Nutzung entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Einrichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Instandsetzung

ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wieder herstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Nicht förderfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung von Gebäuden), es sei denn, sie ist ein Teil der Modernisierung oder Instandsetzung.

2.2. Ziel der Förderung

2.2.1. Der Schwerpunkt der Förderung liegt bei der Instandsetzung und teilweisen Modernisierung von Dach und Fassade.

Zwendungsfähig ist die Instandsetzung von Dach und Fassade. Dazu gehören insbesondere auch die Trockenlegung des Mauerwerkes, die Reparatur von Fenster und Türen sowie die notwendige Objektplanung. Darüber hinaus ist, wenn im Zusammenhang mit der Instandsetzung teilweise Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, die Wärmedämmung der Fassade förderfähig. Soweit Fenster nur über Einfachverglasung verfügen oder Fenster und Türen irreparable Schäden aufweisen, dürfen diese ausnahmsweise erneuert werden.

Die vorstehend angeführten zuwendungsfähigen Maßnahmen an

- a) Kulturdenkmalen und sonstigen Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung können im Einzelfall mit bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden.
- b) sonstigen Gebäuden können im Einzelfall mit bis zu 25 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden.

Die Instandsetzung und teilweise Modernisierung von Dach und Fassade ist pauschal bis zu 30 % der entstandenen Gesamtausgaben zuwendungsfähig. Zur Nachweisführung der Unrentierlichkeit nach § 177 BauGB ist die vom Staatsministerium des Innern vorgegebene Kontrollrechnung für die pauschale Kostenerstattung für die Instandsetzung und teilweise Modernisierung von Dach und Fassade durchzuführen. Die Förderung erfolgt zu dem ermittelten Anteil der unrentierlichen Kosten an den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben, wobei die Obergrenze von 30 % einzuhalten ist.

Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten bleiben die Kosten unberücksichtigt, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren.

2.2.2. Die Förderung einer kompletten Modernisierung und Instandsetzung (SDP-Programm) ist nur dann möglich, wenn

- ein stadtbildprägendes und/oder denkmalgeschütztes Gebäude nicht anders finanzierbar ist oder
- z. B. keine Mittel bei der Wohnungsmodernisierung und/oder Wiedergewinnung mehr zur Verfügung steht, aber aus den objektiven Gründen eine Sanierung des Gebäudes umgehend erfolgen muss (z. B. wegen Wassereintritt werden Wohnungen unbewohnbar, weitere Verschlechterung des Gebäudezustandes mit Folge wesentlich erhöhter Kosten).

Zuwendungsfähig sind Kosten, um nach der Modernisierung folgenden Standard (orientiert am öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau) zu erreichen:

- Gas- Zentralheizung, Gas-Etagenheizung, Ölheizung oder Fernheizung
- Warmwasserversorgung
- ausreichende Ver- und Entsorgungsleitungen
- ausreichende elektrische Installation
- Bad oder Dusche und WC
- ausreichender Wärme- und Schallschutz

Sollte eine Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes mit Städtebaufördermittel erfolgen, muss eine Kostenerstattungsberechnung (Gesamtertragsverfahren) durchgeführt werden.

Bei der Ertragsberechnung werden die max. möglichen Mieten des sozialen Wohnungsbaues zugrunde gelegt. Abweichende Regelungen sind im Einzelfall und nach Maßgabe der Sozialverträglichkeit zulässig.

Der Kostenerstattungsbetrag wird nach dem Ergebnis der Kostenerstattungsberechnung festgesetzt. Er beträgt maximal 40 % der förderfähigen Kosten.

2.3. Ermittlung der Förderung/Zuschuss/Bedingungen

2.3.1. Förderfähige Kosten

Gefördert werden alle Baukosten einschließlich Baunebenkosten, die durch die förderungswürdig anerkannten Maßnahmen verursacht werden. Eigenleistungen werden auf Nachweis des Eigentümers bis zu 15 % der förderfähigen Fremdleistungen mit einem Stundensatz von 8 € je Stunde gefördert.

2.3.2. Zuschuss

Die Zuschüsse werden als Höchstbetrag festgesetzt und als verlorener Zuschuss, in Ausnahmefällen auch als Darlehen, gewährt. Näheres regeln die Vereinbarungen.

2.3.3. Bindungen

Nach der Modernisierung wird für bestehen bleibende und neu geschaffene Mietverhältnisse eine Miete, orientiert an der Mietobergrenze des sozialen Wohnungsbaues, festgesetzt. Eine jährliche Anpassung ist möglich. Für bestehen bleibende Mietverhältnisse kann die Miete nach dem Miethöhegesetz geändert werden, wobei auch hier die Mietobergrenze des sozialen Wohnungsbaus die Höchstgrenze darstellt. Regelungen des Mietüberleitungsgesetzes sind zu beachten.

Die Stadt behält das Belegungsrecht für die Hälfte der modernisierten und instandgesetzten sowie um- und ausgebauten frei werdenden Wohnungen, wenn sie dem Vermieter mindestens 3 Wohnungssuchende je Wohnung zur Auswahl benennt. Diese Bestimmung entfällt bei eigengenutztem Wohnraum. Frei werdende Wohnungen müssen vom Eigentümer der Stadt unverzüglich angezeigt werden. Die Dauer der Mietpreisbindung und des Belegungsrechtes der Stadt beträgt 6 Jahre.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1. Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen sind dringende und unerlässliche Maßnahmen an erhaltungswürdigen Gebäuden, zur Abwendung von Witterungsschäden bzw. Beseitigung von Schäden, die den Bestand der Gebäude akut gefährden sowie Maßnahmen zur Abwehr der von solchen Gebäuden aufgrund der mangelhaften Bausubstanz ausgehenden Gefahren. Instandsetzungsmaßnahmen zählen nicht zur Sicherung.

3.1.1. Bei der Förderung von Sicherungsmaßnahmen sind insbesondere zuwendungsfähig:

- Vorbereitung der Sicherungsmaßnahme
- Sicherung von Dächern
- Arbeiten an der Dachentwässerung
- Sicherung absturzgefährdeter Bauteile
- Maßnahmen zur Gewährleistung der weiteren Standisicherheit

Ausnahmsweise ist die Beseitigung von Hausschwamm und die Trockenlegung zuwendungsfähig.

Die Sicherungsmaßnahmen als Ordnungsmaßnahme können bis zu 100 % der Kosten bezuschusst werden.

3.1.2. Maßgeblich für die Zuwendung sind die tatsächlich entstandenen Kosten der Sicherungsmaßnahmen.

3.1.3. Sicherungsmaßnahmen sind dann nicht zuwendungsfähig, wenn sie in einem zeitlichen und sachlichem Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes stehen.

3.2. Sonstige förderfähige Ordnungsmaßnahmen

Gegenstand der Förderung

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern. Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören:

- Kosten für die Freilegung von Grundstücken (Abbruch, Teilabbruch, Abbruchfolgekosten)
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich Kosten für die Unterkunft in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugesbedingte Vermögensnachteile

Erstattungsbetrag

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen können dem Eigentümer bis zu 50 % der Kosten, jedoch maximal 25.000 € erstattet werden. Näheres regeln die Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen.

Notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Standfestigkeit und Erhaltung der historischen Stadtmauer und deren Reste sowie die Abwendung von dauerhaften Schädigungen werden als sonstige Ordnungsmaßnahmen bewertet.

Die Förderung derartiger Maßnahmen auf privaten Grundstücken erfolgt mit einem Fördersatz von 65 % der anerkennungsfähigen Kosten.

4. Verfahren

Die Stadt stellt vor Ort fest, ob und welche Maßnahmen an jedem einzelnen Gebäude/Grundstück im Gebiet der Sanierungs- bzw. Erhaltungssatzung notwendig sind.

Sofern es zur Förderung einer kompletten Modernisierung und Instandsetzung kommen sollte, beauftragt der Eigentümer einen Architekten/Entwurfsverfasser, der einen genehmigungsfreien Planungsentwurf mit Kostenschätzung erstellt. Bei Vorhaben der Instandsetzung und teilweisen Modernisierung von Dach und Fassade ist kein Architekt/Entwurfsverfasser erforderlich. In diesen Fällen legt der Eigentümer mindestens zwei vergleichbare aktuelle Handwerksangebote vor.

Die Stadt prüft auf Grundlage dieser Richtlinie und der VwV-StbauE, welcher Anteil der entstehenden Kosten und ob die Maßnahme im Rahmen des jährlichen Zuschusses in Höhe von 40 T€ für private Maßnahmen förderfähig ist.

Zwischen der Stadt und dem Eigentümer wird eine Vereinbarung (Sanierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) abgeschlossen, in der insbesondere festgelegt wird:

- welche Kosten, in welcher Höhe gefördert werden,
- die Auszahlung der Zuschussmittel,
- der Ausführungszeitraum der Maßnahme und
- die Festlegung der Gewerke.

Erst nach Abschluss der Vereinbarung und Unterzeichnung beider Vertragspartner darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt die Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt erstellt die Schlussabrechnung und stellt die förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

5. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für Entscheidungen über den Abschluss von Vereinbarungen zur Förderung privater Baumaßnahmen und über die Bemessung von Zuschüssen liegt bei dem Stadtrat bzw. ergeben sich aus der Hauptsatzung. Ausnahmen von dieser Richtlinie kann der Stadtrat zulassen.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde am 18 Mai 2004 durch den Stadtrat zu Geithain beschlossen und tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen für den Geltungsbereich der Sanierungs- und Erhaltungssatzung vom 19.03.2002 außer Kraft.

Geithain, 17.06.2009

Bauer
Bürgermeisterin