COS-BV-394/2008

FÖRDERUNGSRICHTLINIE

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt Coswig"
Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadt Coswig"

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 13. März 2008 folgende Förderungsrichtlinie beschlossen.

1. Geltungsbereich, Grundlagen

Die nachstehende kommunale Förderungsrichtlinie gilt für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus den Förderprogrammen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bzw. im Erhaltungsgebiet

"Altstadt Coswig".

Maßgebende Grundlage dieser städtischen Förderungsrichtlinie ist die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlciehn Bereich (RL StäBauF), RdErl. des MWV vom 03. Juli 1998 – 24 (MBl. LSA S. 1723) in der zurzeit geltenden Fassung.

2. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Behebung von Mängeln und Mißständen i.S. des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB dienen.

Unter Instandsetzung ist die Behebung baulicher Mängel zu verstehen, durch die eine bestimmungsmäßige Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden wieder hergestellt wird.

Unter Modernisierung ist die Beseitigung von Mißständen durch bauliche Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöhen, so dass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung und Erhaltung entsprechen. Zur Modernisierung zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts und der Zugänglichkeit der Räume, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung, des Wärmeschutzes sowie der Funktionsabläufe in Wohnungen und Gebäuden.

3. Grundsätze der Förderung

Die Durchführung von Baumaßnahmen liegt gem. § 148 BauGB in der Verantwortung der Eigentümer, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Neben einem angemessenem Einsatz von Eigenleistungen hat der Einsatz von Finanzhilfen aus anderen Förderprogrammen Vorrang vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln (nachrangiger Einsatz der Städtebaufördermittel) Dabei sind eventuelle Kumulierungsverbote bei den anderen Förderprogrammen zu berücksichtigen.

4. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Stadt Coswig (Anhalt) trifft nachstehende Regelungen für den Einsatz von Städtebaufördermitten für kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Grundstücken.

Die Stadt Coswig (Anhalt) entscheidet mit dem jährlichen Wirtschaftsplan/Maßnahmeplan über die Verwendung der Städtebaufördermittel. Die Größenordnung von Finanzhilfen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den insgesamt zur Verfügung stehenden Fördermitteln und den insgesamt vorgesehenen Einzelmaßnahmen festgelegt.

Die Durchführung von Sanierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (z.B. Straßen, Wege, Grünflächen, Parkplätze, Bodenordnung, kommunale Baumaßnahmen) hat grundsätzlich Vorrang vor der Förderung privater Maßnahmen.

Die Stadt kann entscheiden, daß aus der jeweils für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehenen Fördermittelsumme vorrangig oder ausschließlich Baumaßnahmen an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bezuschußt werden.

Das Ziel der Förderung privater Baumaßnahmen ist die wirksame und kurzfristige Verbesserung des Stadtbildes der Altstadt von Coswig (Anhalt). Deshalb wird im Regelfall eine Bezuschussung solcher Maßnahmen vorgesehen, die sich auf das städtebauliche Erscheinungsbild positiv auswirken, d.h., die Instandsetzung und Aufwertung der Fassaden und der Dachlandschaft.

Somit können insbesondere Maßnahmen an folgenden Gebäudeteilen berücksichtigt werden:

- Dächer inkl. Wärmedämmung einschließlich Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Schornsteinköpfe)
- Fassaden einschließlich Wärmedämmung
- Fenster einschließlich Schaufenster
- Außentüren und -tore
- Hauseingangstreppen
- Mauerwerkstrockenlegung für Außenmauerwerk
- Grundstückseinfriedungen (Mauern, Zäune einschließlich Türen und Tore), soweit sie stadtbildwirksam sind.

Bei allen genannten Maßnahmen mit Ausnahme der Dächer kommen nur diejenigen Gebäudeteile in Betracht, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind und die somit das Stadtbild beieinflussen.

Die Stadt kann im Einzelfall auch umfassendere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezuschussen.

Im Programm städtebaulicher Denkmalschutz ist zusätzlich die

> Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung förderungsfähig. Hierzu zählen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um bauliche Anlagen gegen Witterungs- und Umwelteinflüsse zu schützen und vor weiterem Verfall zu bewahren, insbesondere die Instandsetzung der Dächer und Reparaturen an Fenster und Fassaden.

5. Förderung

Die Förderung kann als pauschale Zuwendung für kleinteilige Maßnahmen in einer Höhe von bis zu 40 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten gewährt werden.

Die pauschalierte Förderung wird unter Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer und denkmalpflegerischer Anforderungen sowie in Abhängigkeit vom Umfang der Baumaßnahmen wie folgt gestaffelt:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Denkmalen bzw. an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, bei denen besondere Anforderungen an die Gestaltung und Bauausführung zu berücksichtigen sind, können in einer Höhe **bis zu 40 %** gefördert werden. Dazu zählen insbesondere die denkmalgerechte Reparatur oder Erneuerung von Fenstern, Türen und Toren, Putzgliederungen, Natursteinverkleidungen, Dacheindeckungen etc.

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit durchschnittlichen Anforderungen an die Gestaltung und Bauausführung, die mehrere Gewerke bzw. Bauteile umfassen (z.B. Dach **und** Fassade **und** Fenster), können in einer Höhe **bis zu 30 %** gefördert werden.

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die sich nur auf einzelne Bauteile beziehen(z.B. **nur** Dacheindeckung), können in einer Höhe **bis zu 20 %** gefördert werden.

Ziel der gestaffelten Förderung ist es, umfassende Verbesserungen des Erscheinungsbildes und kostenintensive gestalterische oder denkmalpflegerische Anforderungen in besonderer Weise zu unterstützen.

Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn das Gebäude Mängel aufweist, die durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht oder nicht ausreichend beseitigt werden (d.h., die vorgesehenen Maßnahmen führen nicht zu einer vollständigen Beseitigung der bestehenden Mängel wie z.B. aufsteigende Nässe bei vorgesehener Fassadeninstandsetzung, schadhafte Fassade bei vorgesehener Dachinstandsetzung u.ä.). Ziel dieser Regelung ist es, die bestehenden Mängel umfassend zu beheben und den Zustand sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes insgesamt zu verbessern.

Die Stadt trifft in Abstimmung mit dem Sanierungsträger nach den genannten Grundsätzen Einzelentscheidungen zu jedem Antrag auf Fördermittel.Im Regelfall wird die Pauschalförderung als prozentualer Zuschuss zur Anwendung kommen. Die Stadt kann im Einzelfall auch

andere Möglichkeiten der Förderung gemäß Pkt 14.2 der Landesförderrichtlinie (RL StäBauF) nutzen.

6. Begrenzung der Zuwendung

Die Höhe der Zuwendungen aus Städtebauförderungsmitteln wird auf **maximal 25.000,00 € pro Grundstück** begrenzt (Kappungsgrenze). Grundsätzlich gilt die Zielstellung, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zügig durchzuführen und pro Grundstück nur eine einmalige Förderung zu gewähren.

Wenn eine zeitlich zusammenhängende Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht realisierbar sein sollte, so können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wobei die o.g. Kappungsgrenze bezogen auf die Gesamtsumme der Förderung pro Grundstück einzuhalten ist. Über den Ausnahmefall entscheidet der zuständige beschließende Ausschuss des Stadtrates.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Zuwendungsbedarf **unter 500,00 €** werden nicht gefördert.

7. Voraussetzungen für die Förderung

Die vorgesehenen Maßnahmen müssen den Sanierungszielen (sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144, 145 BauGB) und den Zielen der Erhaltung (erhaltungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 172, 173 BauGB) entsprechen.

Unabhängig davon müssen ggf. weitere erforderliche Genehmigungen (z. B. denkmalrechtliche Genehmigung, Baugenehmigung) als Voraussetzung für die Förderung vorliegen.

Eigentümer und Bauherrn haben die Möglichkeit der kostenlosen Beratung durch die Stadtverwaltung und den Sanierungsträger zu ihren Baumaßnahmen Auf diesem Wege können bereits in frühen Planungsphasen und in jedem Fall vor Beginn der Durchführung einer Einzelmaßnahme die für das konkrete Vorhaben zu berücksichtigenden Sanierungs- bzw. Erhaltungsziele abgestimmt werden.

Weiterhin gelten folgende Voraussetzungen für die Förderung:

- **Förderantrag**

Ein Antrag auf Förderung muss grundsätzlich vor Beginn der Ausführung gestellt werden.

- **Sanierungskonzept**

Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sollen durch den Eigetümer bzw. Bauherrn zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit der Stadt, dem Sanierungsträger und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Die Ergebnisse der Abstimmung fließen in das Sanierungskonzept ein.

Der weitere Verfahrensablauf hängt unmittelbar vom erforderlichen Umfang der Sanierungsmaßnahmen ab. Bei einfachen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Neueindeckung des Daches, Einbau neuer Fenster, Fassadenanstrich) ist es in der Regel ausreichend, wenn nach Abstimmung zur Gestaltung und zum Materialeinsatz entsprechende Angebote von Fachfirmen eingeholt werden, bei umfassenderen Maßnahmen (z. B. Umbauten) kann die Erarbeitung von Bauplanungsunterlagen erforderlich sein.

- **Planungsbüro**

Bei umfangreichen baulichen Veränderungen bzw. Veränderungen der technischen Ausrüstung soll ein Planungsbüro der entsprechenden Fachrichtung mit der Planung und Betreuung der Maßnahme beauftragt werden.

- **Modernisierungsvoruntersuchung**

Bei notwendigen grundhaften Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann als erste Stufe der Planung eine Modernisierungsvoruntersuchung durchgeführt werden. Das Ergebnis umfaßt eine Bestandsanalyse, ein Modernisierungskonzept und eine Kostenschätzung.

Die Modernisierungsvoruntersuchung bildet die Grundlage für die weiteren Finanzierungs- und Durchführungsüberlegungen.

- **Dauerhafte Mängelbeseitigung**

Ziel der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine dauerhafte Beseitigung der vorhandenen Mängel und Mißstände. Bei umfangreichen Bauschäden und Ausstattungsdefiziten ist in der Regel eine grundhafte Sanierung des Gebäudes erforderlich.

- **Kostenermittlung**

Als Grundlage für die Ermittlung eines Förderbetrages sind die förderungsfähigen Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme zu ermitteln.

Bei einfachen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ermittlung der Gesamtkosten auf der Grundlage der durch den Eigentümer oder Bauherrn einzuholenden Kostenangebote von Fachfirmen. Dabei sind für jede Einzelleistung mindestens 3 Kostenangebote erforderlich. Die Angebote müssen vergleichbar sein, d.h., sie müssen sich auf gleichwertige Leistungsinhalte beziehen.

Für die Ermittlung der förderungsfähigen Gesamtkosten werden die Angebote der jeweils günstigsten Bieter zugrunde gelegt. Es bleibt dem Bauherrn unbenommen, im Einzelfall auch einen anderen als den günstigsten Bieter zu beauftragen, wobei jedoch bei der Förderung nur die günstigsten Angebote berücksichtigt werden.

Bei umfassenderen Sanierungsmaßnahmen, die die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes durch ein Planungsbüro voraussetzen, erfolgt die Kostenermittlung gemäß DIN 276 durch das Planungsbüro im Zuge der Planung.

Der Förderbetrag wird als Höchstbetrag auf der Grundlage der voraussichtlichen förderungsfähigen Gesamtkosten ermittelt. Fallen die tatsächlichen Sanierungskosten geringer aus, ermäßigt sich der Förderbetrag entsprechend. Eine nachträgliche Erhöhung der Förderung ist hingegen nicht möglich.

- **Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers**

Arbeitsleistungen des Eigentümers bzw. Bauherrn werden bei der Förderung nicht berücksichtigt. Das durch den Eigentümer selbst verarbeitete Material ist voll förderfähig. Dafür sind zur Ermittlung der förderfähigen Kosten mit der Antragstellung ebenfalls 3 vergleichbare Kostenangebote (Baumarkt, Baustoffhandel) einzureichen.
Der Eigentümer bzw. Bauherr muss die Arbeitsleistung bzw. Bauausführung sach- und fachgerecht gewährleisten, da anderenfalls eine Förderung nicht berücksichtigt werden kann.

- **Entscheidung über die Förderung**

Die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für eine Einzelmaßnahme trifft der im Einzelfall zuständige beschließende Ausschuss des Stadtrates.

Ein genereller Anspruch des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung bzw. auf eine bestimmte Förderhöhe besteht nicht, vielmehr entscheidet die Stadt auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens unter Berücksichtigung der vorgenannten Förderungskriterien und im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel.

Ein Anspruch des Antragstellers entsteht erst dann, wenn die Stadt einen Vertrag über die Förderung einer Einzelmaßnahme mit dem Antragsteller abgeschlossen hat.

- **Modernisierungsvertrag, Instandsetzungsvertrag**

Hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine Entscheidung über die Förderung einer Einzelmaßnahme getroffen, wird zwischen der Stadt und dem Eigentümer ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung der Baumaßnahmen nach Inhalt und Umfang entsprechend dem abgestimmten Sanierungskonzept sowie innerhalb eines bestimmten Zeitraums, die Stadt verpflichtet sich zur Bezuschussung der Maßnahme in einem bestimmten Umfang.

Grundsätzlich ist der Eigentümer für die Finanzierung verantwortlich. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Fertigstellung der vereinbarten Baumaßnahmen sowie nach Vorlage prüffähiger Abrechnungen und Zahlungsnachweise durch den Eigentümer. Die Stadt kann Abschlagszahlungen nach Baufortschritt vornehmen.

8. Ausnahmen

Außer den in den vorstehenden Punkten bereits erwähnten Abweichungsmöglichkeiten kann die Stadt in Einzelfällen Ausnahmen von dieser kommunalen Förderrichtlinie zulassen, sofern die in der Landesförderrichtlinie RL StäBauF festgelegten Grundsätze der Städtebaufördrung eingehalten werden.

9. Inkrafttreten der Richtlinie

Die Richtlinie tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Förderungsrichtlinie Sanierungsgebiet „Altstadt Coswig“ BV-98-05 vom 05.02.1998 sowie die 1. Änderung COS-BV-54/2001 vom 13.09.2001 außer Kraft.

Coswig (Anhalt), den 13.03.2008

Berlin
Bürgermeisterin