

Stadt Neustadt in Sachsen

Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und im Aufwertungsgebiet „Stadtkern/Bahnhofsvorstadt“

A ALLGEMEINES

Die Förderung privater Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und im mit Stadtratsbeschluss Nr. SR 02 – 260 abgegrenzten Aufwertungsgebiet „Stadtkern/Bahnhofsvorstadt“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen.

Rechtsgrundlage dafür ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) in der Fassung vom 21. Juli 2008.

Gebäude mit vorrangig städtebaulicher Bedeutung außerhalb des Sanierungs- und Aufwertungsgebietes sind ebenfalls Gegenstand dieser Richtlinie.

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

B FÖRDERUNG

1. Voraussetzung für die Förderung von Gebäuden in privatem Eigentum

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Maßnahmen (Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Sicherheits- und sonstige Ordnungsmaßnahmen) in einem festgelegten Zeitraum durchzuführen.

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

Der Förderung von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden wird besondere Priorität eingeräumt.

Bei einer Förderung aus Sanierungsmitteln

- muss die Eigentumsfrage abschließend geklärt sein oder ein gemeinsamer Antrag vom jetzigen und vom früheren Eigentümer, der Ansprüche nach der Anmeldeverordnung geltend gemacht hat, vorliegen,
- müssen sich die Maßnahmen an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen orientieren und umweltverträgliche und ressourcenschonende Baumaterialien verwendet werden,
- darf mit den Maßnahmen nicht vor Abschluss einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer begonnen werden,

- müssen alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung (im Sanierungsgebiet „Innenstadt“) vorliegen,
- müssen mindestens drei vergleichbare, prüffähige Angebote für jedes Gewerk vorliegen.

Bei der Sanierungsförderung werden Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 5.000,00 € nicht berücksichtigt, ausgenommen sind Sicherungsmaßnahmen.

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

2. Förderfähige Baumaßnahmen

2.1 *Gegenstand der Förderung*

Förderfähig sind nach dieser Richtlinie bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen einschließlich denkmalbedingter Mehraufwendungen die entsprechend den städtebaulichen Zielen den Gebrauchswert der Gebäude nachhaltig erhöhen. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes und dem Umfang der Maßnahme.

Förderfähig sind auch Ergänzungsbauten, die für eine wirtschaftliche und funktionale Nutzung des Gebäudes erforderlich sind, wenn deren Nutzfläche höchstens 50 % der sonstigen Gebäudenutzfläche beträgt.

2.2 *Ziel der Förderung*

2.2.1 Der Schwerpunkt der Förderung liegt bei der Außeninstandsetzung der Gebäude.

Zuwendungsfähige Maßnahmen sind:

- Instandsetzung von Dach und Fassade einschließlich des Dachtragwerkes
- Trockenlegung des Mauerwerks
- Schwammsanierung
- Reparatur von Fenstern und Türen; die Erneuerung von Fenstern und Türen, soweit die Fenster nur über Einfachverglasung verfügen oder Fenster und Türen irreparable Schäden aufweisen
- Wärmedämmung der Fassaden
- Notwendige Objektplanung
- Eigenständige, kleinteilige, gebäudeprägende Maßnahmen (z. B. Fensterläden)
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden

a) Die vorstehend aufgeführten zuwendungsfähigen Maßnahmen können an Wohngebäuden im Einzelfall pauschal mit bis zu 25 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden.

b) Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden können die zuwendungsfähigen Maßnahmen auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung ebenfalls mit bis zu 25% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden.

2.2.2 Nur ausnahmsweise ist die Förderung der kompletten Modernisierung und Instandsetzung möglich, wenn das Gebäude wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und keine anderen Fördermöglichkeiten (Fachförderprogramme) zur Verfügung stehen.

Für die Förderung gelten die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) in der Fassung vom 21. Juli 2008.

2.3 *Ermittlung der Förderung/Zuschuss/Bedingungen*

2.3.1 Förderfähige Kosten

Gefördert werden alle Baukosten einschließlich der Baunebenkosten, die von der Gemeinde als erforderlich anerkannt und die durch die als förderfähig anerkannten Maßnahmen verursacht werden. Arbeitsleistungen des Bauherren können mit 7,50 € je Stunde und bis zu 25 % der förderfähigen Fremdleistungen zuzüglich Materialkosten anerkannt werden. Die Nachweisführung ist vor Abrechnung der Maßnahme abzustimmen.

Im Sanierungsgebiet sind die Materialien Aluminium, Kunststoff und Tropenhölzer (für Fenster, Türen, Dachrinnen, Fallrohre, Abdeckungen) sowie bituminöse Dach-eindeckungen nicht förderfähig.

2.3.2 Zuschuss

Die Zuschüsse werden als Höchstbetrag festgesetzt und als verlorener Zuschuss, in Ausnahmefällen auch als Darlehen, gewährt. Der maximale Zuschussbetrag pro Gebäude beträgt 35.000,00 €. Näheres regeln die Vereinbarungen.

3. **Ordnungsmaßnahmen**

3.1 *Sicherungsmaßnahmen*

Sicherungsmaßnahmen sind dringende und unerlässliche Maßnahmen an Gebäuden von städtebaulicher Bedeutung, die in der Zeit vor 1949 errichtet wurden, um eine spätere Instandsetzung und Modernisierung zu ermöglichen.

Der Eigentümer muss sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, bestimmte Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, sowie innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss der Sicherungsvereinbarung eine Modernisierung unter Anrechnung der Finanzhilfen für die Sicherung durchzuführen.

3.1.1 Gefördert wird die nachhaltige Sicherung

- des Daches einschließlich Dachhaut und Dachtragwerk,
- von aufgehendem Mauerwerk,
- von Fundamenten und des Gebäudetrags.

Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit 7,50 € pro Stunde und bis zu max. 25 % der Sicherungskosten zzgl. Materialkosten anerkannt werden.

Die Sicherungsmaßnahmen können mit 66,67 % der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst werden.

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

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 ordnen und die Umweltbedingungen zu verbessern. Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören:

- Kosten für die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch einschließlich der Abbruchfolgekosten
- Rückbaufolgemaßnahmen an angrenzenden Gebäuden
- Kosten für Umverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterkunft in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile
- notwendige Nebenkosten.

Erstattungsbetrag:

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen können dem Eigentümer bis zu 70 % der Kosten erstattet werden, jedoch nicht mehr als 50 €/m² Nutzfläche für Abbruchmaßnahmen. Näheres regeln die Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen.

Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zuwendungsfähig, wenn das Grundstück danach für mindestens 10 Jahre von einer Bebauung mit Mietwohnungen frei bleibt.

Bei besonderen städtebaulichen Anforderungen kann der Stadtrat eine Kostenerstattung bis zu 100 % bewilligen, jedoch nicht über den Erstattungsbetrag von 50 €/m² Nutzfläche hinaus. Der maximale Zuschussbetrag pro Gebäude beträgt 35.000 €.

Rückbaufolgemaßnahmen an Brandmauern der Nachbarhäuser sind im Rahmen der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung bis maximal 70 % der zuwendungsfähigen Kosten förderfähig.

4. Zuständigkeit

- Entscheidungen über die Bemessung von Zuschüssen trifft der Technische Ausschuss.
- Entscheidungen über die Förderung einer Gesamtmaßnahme entsprechend Pkt. 2.2.2 sowie eine höhere Bezuschussung bei Maßnahmen mit vorrangiger städtebaulicher Bedeutung trifft der Stadtrat.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde am 29.10.2008 durch den Stadtrat beschlossen und tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Förderrichtlinie vom 26.02.2003 tritt hiermit außer Kraft.

Neustadt in Sachsen, den 30.10.2008



Elsner
Bürgermeister