

## **Bitterfeld - Stadtkernsanierung Städtische Förderrichtlinie**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.11.2003 die städtische Förderrichtlinie für das Sanierungsgebiet der Stadt Bitterfeld beschlossen.

Novellierte Richtlinie zur Förderung von privaten Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Bitterfeld-Stadtkern“

### **1. Verwendungszweck**

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Bitterfeld-Stadtkern“ sollen zur Behebung der städtebaulichen Missstände private Sanierungsvorhaben, d.h. die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz im Sanierungsgebiet (sh. Kartenausschnitt) durchgeführt und gefördert werden. Die Förderung dieser Vorhaben erfolgt mit Mitteln aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ in Form von Zuwendungen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht. Die Stadt Bitterfeld entscheidet auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren, durch Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums bestätigten Städtebaufördermittel, über die zu fördernden Maßnahmen. Die Stadt Bitterfeld schließt mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke eine Vereinbarung über Umfang und Förderung der Sanierungsmaßnahme ab.

### **2. Zuwendungsgrundlage**

Grundlage der Zuwendung ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes Sachsen Anhalt in der jeweils geltenden Form (RL StäBauF).

### **3. Voraussetzungen für die Zuwendung von Städtebauförderungsmitteln**

- Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Die angestrebte Nutzung und die geplante Gestaltung entsprechen den Sanierungszielen, die durch die städtische Richtlinie zur Gestaltung der Baukörper, Werbeanlagen und Freiflächen im Sanierungsgebiet (Gestaltungsrichtlinie) konkretisiert werden.
- Zwischen der Stadt Bitterfeld und dem Grundstückseigentümer muss ein Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsvertrag abgeschlossen sein.
- Die aus anderen Förderprogrammen zur Verfügung stehenden Mittel sind vorrangig einzusetzen. Die Bescheide sind bei der Beantragung von Sanierungsmitteln vorzulegen.
- Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld entscheidet über die Förderung von Maßnahmen. Die sachliche Förderfähigkeit der beantragten Einzelmaßnahmen wird durch das Planungsamt und den Sanierungsträger geprüft und der förderfähige Anteil ermittelt.

### **4. Zuwendungsfähige Vorhaben**

Zuwendungsfähige Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser städtebaulichen Förderrichtlinie sind Vorhaben an der Außenhaut der Gebäude, die vom das Gebäude umgebenden öffentlichen Raum wahrnehmbar sind (siehe Anlage 2). Modernisierungsmaßnahmen umfassen den kompletten Um- und Ausbau des Gebäudes inkl. der Haustechnik. Diese Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen können nach RL StäBauF des Landes Sachsen-Anhalts gefördert werden.

Darüber hinaus müssen die Instandsetzungsvorhaben:

- zur Durchsetzung der Sanierungsziele im Gebiet „Bitterfeld-Stadtkern“ notwendig sein,
- den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen,
- den Standard des öffentlich geförderten (sozialen) Wohnungsbaus nicht übersteigen,
- im Kostenansatz ortsüblich sein und
- nach Durchführung der Maßnahme eine Restnutzungsdauer von min. 30 Jahren aufweisen.

Nichtzuwendungsfähige Kosten sind:

- Kosten, die durch Zuschüsse Dritter (andere Förderprogramme) gedeckt werden können,
- Kosten für Verwaltungsleistungen des Bauherrn,
- Kosten des Baugrundstückes,
- Kosten für Ausstattung und Hilfsmittel (z.B. Arbeitsgeräte u.ä.),
- Kosten für laufende Unterhaltung,
- Kosten für unterlassene Instandsetzung, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass

ihre Durchführung wirtschaftlich unvertretbar war,

- Wert wiederverwendbarer Gebäudeteile,
- Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr vorsteuerabzugsberechtigt ist.

### **5. Zuwendungshöhe**

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

Dieser Fond wird im Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres beschlossen, er kann bei Bedarf im Laufe des Jahres per Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld verringert oder vergrößert werden. In der Reihenfolge der Antragstellung können die Zuwendungen dem Eigentümer in Form eines Sanierungszuschusses gewährt werden.

Die Refinanzierung von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist möglich, wenn der Eigentümer vor Beginn der Maßnahme mit der Stadt Bitterfeld einen Instandsetzungsvertrag abschließt.

In diesem wird der voraussichtliche Termin der Auszahlung der Zuwendung angegeben. Die Zuwendungshöhe wird in Anlage 2 geregelt.

### **6. Durchführung**

Die Stadt Bitterfeld berät kostenlos sanierungswillige Eigentümer in Vorbereitung und Durchführung hinsichtlich der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen und ihrer Finanzierung.

Sie bedient sich dabei eines Sanierungstreuhanders.

Empfehlenswert für eine Antragstellung ist ein vorangegangenes Beratungsgespräch im Planungsamt der Stadt Bitterfeld.

Als **Antrag auf Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sind vom Eigentümer schriftlich die Unterlagen laut Anlage 3 "Mustervertrag" zu übergeben.

Die Kosten der Antragsunterlagen sind grundsätzlich vom Bauherrn zu tragen.

Die **Auszahlung der Fördermittel** erfolgt nach Einordnung in den Wirtschaftsplan und dem Abschluss eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Bitterfeld und dem Eigentümer, in dem folgendes vereinbart wird:

- Art und Umfang der durchzuführenden Maßnahme,
- geplante Bauzeit, - eine Verschiebung der Bauzeit ist mit dem Planungsamt abzustimmen
- die Höhe der vorläufig zuwendungsfähigen Kosten.

Nach Prüfung der vertragsgemäßen Ausführung und der Vorlage der Originalrechnung und des entsprechenden Einzahlungsnachweises, wird die endgültige Höhe der Zuwendung errechnet.

Die Reihenfolge der Auszahlung der Fördermittel bestimmt die Stadt Bitterfeld eigenverantwortlich.

Auf Wunsch kann der Antragsteller die eingereichten Originalunterlagen nach der Rechnungsprüfung zurückerhalten.

Die Auszahlung der Fördermittel ist ausgeschlossen, wenn

- die zur Förderung beantragten Instandsetzungsmaßnahmen anders, unvollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden und darum nicht mehr den Sanierungs- und Gestaltungszielen der Stadt Bitterfeld entsprechen,
- parallel zu den geförderten Maßnahmen weitere Veränderungen an der Außenhaut der Gebäude vorgenommen wurden, für die keine Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 BauGB erteilt wurde.

### **7. Inkrafttreten**

Diese überarbeitete Richtlinie ersetzt die am 01.12.1999 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld beschlossene (Beschlussnummer: 376-1999) Fassung.

Sie tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bitterfeld, 06.11.2003

Dr. Rauball  
Bürgermeister

## Anlage 2

### Sanierung Stadtkern Bitterfeld Anteilige Bezuschussung nach städtischer Richtlinie

Die Förderung bezieht sich auf Maßnahmen an vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäudeteilen (bei Dächern das gesamte Dach).

Die Prozente beziehen sich auf die anrechenbaren Kosten, d.h. die Gesamtkosten der Instandsetzung von Fassaden, Fenstern oder Dach (ggf. auch erforderliche Trockenlegung), nach Abzug der durch andere Stellen geförderten Anteile.

#### Dächer

- Auflage für eine Dacheindeckung, die nach ihrer Art oder Ausführung einen erhöhten finanziellen Aufwand erfordert (z.B. Biberziegel, in Mörtel verlegter First oder Ortgang) 25 %
- Erhaltung von Gauben je Gaube 5 %  
der Dachkosten
- Wiederherstellung von ehemals vorhandenen Gauben Kosten der Herstellung jedoch max. 30 % der Dachkosten

#### Fassaden

- Reinigung einer Klinkerfassade mit Verfugung und Hydrophobierung 30 %
- Reinigung einer Klinkerfassade mit erhöhtem Aufwand (z.B. notw. Schleifarbeiten, starke Reliefierung, Ersatz von Formsteinen) 40 %
- Erhaltung von fassadengliedernden / schmückenden Elementen an Putzfassaden (Faschen, Gesimse, Stuckarbeiten) 10 - 30 %

#### Fenster

- Herstellung einer Sprossung nach historischem Vorbild (einfach, aufgeklebt) 10 %
- (profiliert, aufgeklebt) 15 %
- Verwendung funktional gegliederter Fenster (z.B. Oberlicht und echte Flügel) 30 %
- Fenster nach historischem Vorbild, funktional gegliedert und Verwendung von Zierelemente (Stulp,...) 40 %

#### Türen

- Aufarbeitung vorhandener Türen 40 %
- Erneuerung nach historischen Vorbild 20 %

#### Tore

- von erhöht gestalterischer Bedeutung 20 %

**Anlage 3  
Mustervereinbarung**

**Verteiler:** Stadt Bitterfeld  
SALEG mbH  
Eigentümer

**Vereinbarung**

gem. § 177 Abs. 4 Satz 4 in Verbindung mit § 164a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141)

zwischen

Frau  
Marianne Mustermann  
Musterstraße 1  
06749 Bitterfeld

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -

und

der Stadt Bitterfeld  
vertreten durch den Dezernenten  
Dr. Eckbert Flämig

- nachstehend „Stadt“ genannt -

**Präambel**

Das Grundstück des Eigentümers in	Bitterfeld
Straße	Musterstraße ...
Gemarkung	Bitterfeld
Flur ..	Flurstück ...
Grundbuchblatt- Nr.	...

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die auf dem genannten Grundstück befindlichen Gebäude – auf dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet – sollen im Rahmen der Durchführung der Sanierung nach den zu erwartenden künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beseitigt werden und widersprechen nicht dem vorläufigen Sanierungskonzept.

Die Gebäude weisen Mängel im Sinne von § 177 BauGB auf. Daher soll durch bauliche Maßnahmen der städtebaulich gebotene Zustand der Gebäude wieder hergestellt werden (Instandsetzung).

Aufgrund des § 164a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 177 BauGB wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Instandsetzungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt unter Mitwirkung des Sanierungsträgers folgendes vereinbart:

**§ 1**

**Umfang der Instandsetzungsmaßnahmen (Vertragsgegenstand)**

Der Eigentümer verpflichtet sich, die in der Ermittlung der anrechenbaren Kosten (Anlage 2) und in der Zusammenstellung der zu erbringenden Leistungen (Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen bis zum ..... abzuschließen.

**§ 2**

**Kostentragung und Förderung**

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Instandsetzung.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Durchführung der Instandsetzung nach Maßgabe dieses Vertrages zu fördern. Sie gewährt dem Eigentümer zur Finanzierung der als förderungsfähig anerkannten Kosten der Instandsetzung in Höhe von .....€ entsprechend der städtischen Richtlinie einen Zuschuss in Höhe von

.....€

(in Worten: .....Euro).

Diese Förderung erfolgt aus Städtebauförderungsmitteln (Vorh.-Nr. ... / Bl .....).

- (3) Der Eigentümer hat die tatsächlich entstandenen Kosten durch Originalrechnungen nachzuweisen. Erreichen die tatsächlich entstandenen Kosten nicht den in Abs. 2 genannten Betrag, wird der Zuschuss entsprechend Abs. 2 neu festgesetzt. Ein über den Betrag nach Abs. 2 hinausgehender Zuschuss ist ausgeschlossen. Die Stadt, die SALEG und der Landesrechnungshof sind berechtigt, sich von der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahme zu überzeugen.
- (4) Der Zuschuss gemäß Abs. 2 bzw. 3 wird nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung der vorzulegenden Schlussabrechnung (Original), einschließlich zugehöriger Zahlungsnachweise (Kontoauszüge, Quittungen) sowie ggf. Kopien der Freistellungsbescheinigungen, ausgezahlt. Der Zuschuss soll auf das Konto des Eigentümers

bei der Bank / Sparkasse: .....  
BLZ: .....  
Konto- Nr.: .....

überwiesen werden.

### § 3

#### Änderung bei der Durchführung

Beabsichtigt der Eigentümer, Abweichungen von den vereinbarten Maßnahmen vorzunehmen, so bedarf es hierzu der vorherigen Zustimmung der Stadt.

### § 4

#### Besondere Verpflichtung des Eigentümers

- (1) Baurechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Der Eigentümer wird die für die durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen etwa erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen einholen. Eine nach § 144 Abs. 1 BauGB erteilte Genehmigung ersetzt nicht die bauordnungsrechtliche Genehmigung.
- (2) Der Eigentümer erklärt, dass er mehr als zwei Wohnungen vermietet. Er hat die Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zur Eindämmung illegaler Tätigkeit im Baugewerbe vom 30.08.2001 nachzuweisen.
- (3) Der Eigentümer versichert, dass er insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet.
- (4) Werden an dem Förderobjekt unabhängig von den in § 1 vereinbarten Maßnahmen während der Vertragslaufzeit oder innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss der vertragsgemäßen Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme nach § 144 BauGB ungenehmigte Maßnahmen durchgeführt, so ist er nach § 2 Abs. 2 bzw. 3 erhaltene Zuschuss innerhalb von 3 Monaten nach Aufforderung durch die Stadt zurückzuzahlen.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche bei Vertragsunterzeichnung geltenden gestalterischen Auflagen vollständig zu erfüllen, andernfalls entfällt die Förderung komplett.

### § 5

#### Nachbesserung

Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Instandsetzungsmaßnahmen anders als in § 1 vereinbart, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so entfällt die Auszahlung des in § 2 Abs. 2 bzw. 3 vereinbarten Zuschusses.

### § 6

#### Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

### § 7

#### Ausfertigung des Vertrages, Vertragsbestandteile

## Lesefassung

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer, die Stadt und der Sanierungsträger erhalten je eine Ausfertigung. Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil des Vertrages.

Bitterfeld, den

Bitterfeld, den

.....  
Dezernent für Bau- und  
Wirtschaftsförderung

.....  
Eigentümer

Anmerkung:

### Diese Lesefassung enthält

<b>Beschluss- Nr.</b>	<b>Titel der Satzung und der Änderung</b>	<b>Stadtratsitzung vom</b>	<b>Veröffentlichung</b>
176/2003	Städtische Förderrichtlinie – Sanierung Stadtkern Bitterfeld	05.11.2003	Bitterfelder Stadtinfo am 19.11.2003