

Hansestadt Gardelegen

Fördergebiete „Lebenswerte Altstadt und Bahnhofsvorstadt“

„Schlüsselkorb“

„Bertolt-Brecht-Straße/OdF-Straße“

Städtische Förderrichtlinie

Grundsätze für den Einsatz von Fördermitteln
für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
an Gebäuden und Außenanlagen sowie Maßnahmen zur
Anpassung an den Klimawandel aus den Förderprogrammen

„Lebendige Zentren“

und

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Präambel

Die nachstehenden Grundsätze gelten für den Einsatz von Fördermitteln aus den Programmen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt für städtebauliche Gesamtmaßnahmen.

Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne

Das Programm zielt auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und den Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel dieser Gesamtmaßnahme ist die Entwicklung von attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Das Programm setzt einen Schwerpunkt auf die Brachflächenentwicklung. Unter anderem soll der Wohnungsbau und die Entwicklung neuer Quartiere – auch im Sinne einer nachhaltigen Erneuerung (z. B. Klimafolgenanpassung) – gefördert werden. Darüber hinaus gelten Sonderbedingungen für die Sanierung und Sicherung von Altbauten und für den Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen.

Grundlage der Förderung bilden die "Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt" (Städtebauförderungsrichtlinien - StäBauFRL) vom 20.09.2021 (MBI. LSA Nr. 33/2021 S. 558) in der jeweils gültigen Fassung.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Maßnahmen in den Fördergebieten liegen, den Förderzielen der Gesamtmaßnahmen und den Zielen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes der Hansestadt entsprechen (Anlage 1 - Fördergebiete).

Die Hansestadt hat die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG mbH), Turmschanzenstraße 26 in 39114 Magdeburg, mit der Durchführung der Fördermaßnahmen in dem Fördergebiet beauftragt.

1. Grundsätze der Förderung

Die Durchführung der Maßnahmen liegt in der Verantwortung der Eigentümer. Eine Bezuschussung mit Fördermitteln ist nach den geltenden Förderrichtlinien grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Förderung bzw. auf eine bestimmte Förderhöhe.

Neben dem Einsatz von Eigenleistungen in Höhe von mindestens 15 % hat der Einsatz von Finanzhilfen aus anderen Förderprogrammen Vorrang vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln kann zusätzlich zur Inanspruchnahme von Finanzhilfen aus anderen Förderprogrammen als Bezuschussung erfolgen, soweit in den anderen Förderrichtlinien nichts Gegenteiliges festgelegt ist. Bei der Nutzung von KfW-Krediten muss vorher abgeklärt werden, ob seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau einem Einsatz anderer Fördermittel zugestimmt wird.

Die Hansestadt Gardelegen entscheidet mit dem jährlichen Haushaltsplan über die Verwendung der Fördermittel. Die Größenordnung von Finanzhilfen wird in Abhängigkeit von den insgesamt zur Verfügung stehenden Fördermitteln und den insgesamt vorgesehenen Einzelmaßnahmen festgelegt.

Die Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Bereich (z. B. Straßen, Wege, Grünflächen, Parkplätze, Bodenordnung) hat Vorrang vor der Förderung privater Maßnahmen. Die Hansestadt kann entscheiden, dass aus der jeweils für private Maßnahmen vorgesehenen Fördermittelsumme vorrangig oder ausschließlich Baumaßnahmen an Denkmälern bzw. an Gebäuden mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bezuschusst werden.

2. Fördervoraussetzungen

Eigentümer und Bauherrn können die Möglichkeit der **kostenlosen Beratung** durch die Stadtverwaltung und die SALEG mbH in Anspruch nehmen. Hierbei können bereits vor Beginn der Durchführung einer Einzelmaßnahme bzw. in frühen Planungsphasen die für das konkrete Vorhaben zu berücksichtigenden Ziele abgestimmt werden. Neben der Übereinstimmung der Baumaßnahme mit den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme gelten folgende Voraussetzungen für die Förderung:

Anpassung an den Klimawandel

Um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzutreten, werden Klimaanpassungsmaßnahmen und Maßnahmen des Klimaschutzes gefördert. Mit der gezielten Förderung von Klimamaßnahmen sollen die Lebensbedingungen der Menschen stabilisiert und die urbanen Räume ökologisch verbessert werden.

Dauerhafte Mängelbeseitigung an Gebäuden und Außenanlagen

Ziel der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine dauerhafte Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände. Bei umfangreichen Bauschäden und Ausstattungsdefiziten ist in der Regel eine umfassende Sanierung des Gebäudes erforderlich. Der Umfang der Baumaßnahmen richtet sich dabei nach den geltenden bautechnischen Bestimmungen und den Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau.

Bei vorhandenen Mängeln an Außenanlagen sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Es werden Maßnahmen unterstützt, welche neben einer Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes auch die Verbesserung der Nutzungsqualität zum Ziel haben. Im Rahmen der Ausführung ist auf eine barrierearme bzw. -freie Gestaltung zu forcieren.

Architektur- und Planungsbüro

Bei größeren baulichen Veränderungen ist ein Architektur- oder Planungsbüro mit der Planung und Betreuung der Maßnahme zu beauftragen. Die Planungsleistungen sind Bestandteil der zuwendungsfähigen Kosten.

Modernisierungsvoruntersuchung

Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann als erste Stufe der Planung eine Modernisierungsvoruntersuchung durchgeführt werden, deren Ergebnis eine Bestandsanalyse, ein Modernisierungskonzept und eine Kostenschätzung umfasst. Dieses Ergebnis ist die Grundlage für weitere Finanzierungs- und Durchführungsüberlegungen, z. B. auch für eine stufenweise Realisierung der Maßnahme.

3. Förderungsfähige Kosten und Förderungsumfang

Das Ziel der Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die finanzielle Unterstützung bei der Verbesserung der Bausubstanz, insbesondere bei der wirksamen Verbesserung des Stadtbilds im Fördergebiet. Deshalb ist eine Bezuschussung solcher Maßnahmen vorgesehen, die sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, insbesondere die Instandsetzung und Aufwertung der Fassaden, Fenster, Haustüren und Dächer.

Um möglichst viele private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu fördern, wird eine nach Art und Umfang der förderfähigen Maßnahmen gestaffelte prozentuale Zuwendung vorgenommen. Die Zuwendung wird als Pauschalförderung bzw. als Spitzenfinanzierung der nach Abzug der Wohnungsbauförderung verbleibenden unrentierlichen Kosten gemäß Abschn. B Pkt. 1.3.1 a) und d) StäBauFRL ausgereicht.

Eine Förderung erfolgt grundsätzlich unter der Voraussetzung, dass die bauliche Anlage nach Durchführung der geförderten Maßnahmen keine Mängel und Missstände i. S. des § 177 BauGB mehr aufweist, d. h. sie muss in ihrem äußeren Erscheinungsbild insgesamt dem städtebaulich gebotenen Zustand gemäß den Förderzielen entsprechen und es müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sein.

Darüber hinaus ist es der Hansestadt daran gelegen, Maßnahmen des Klimaschutzes, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur und Entsiegelung von Oberflächen, zu fördern.

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

- Maßnahmen an folgenden Gewerken können bis zu **30 % der als förderfähig anerkannten Kosten** gefördert werden:

- Dach
- Fassade
- Fenster
- Mauerwerkstrookenlegung
- Außentüren und Tore

Bei **Kombination von mindestens zwei Maßnahmen** an den Gewerken (z. B. Dach und Fassade oder Fenster und Türen) kann eine **Förderung von bis zu 40 %** erfolgen. Ziel dieser stufenweisen prozentualen Förderung ist es, umfassende Leistungen an der Bausubstanz besonders zu unterstützen.

- bei Maßnahmen, die die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden betreffen, bei denen Mieteinnahmen erzielt werden können, ist zunächst eine Berechnung des Kostenerstattungsbetrages i. S. des § 177 Abs. 4 BauGB erforderlich, um den Prozentsatz der Bezuschussung zu ermitteln.
- Maßnahmen der Oberflächengestaltung auf privaten Wegen, Plätzen und Einfahrten im öffentlichen Bereich können bis zu folgender Höhe gefördert werden:

Oberflächen von gewerblichen Grundstücken	bis zu 40 %
Oberflächen von privaten Grundstücken	bis zu 30 %

Ziel der Förderung im öffentlichen Bereich ist die Aufwertung und barrierefreie bzw. -arme Umgestaltung von privaten Oberflächen.

- Maßnahmen der Oberflächenentsiegelung von privaten Wegen, Plätzen und Hofflächen, insbesondere zur Schaffung von Grünflächen und Freihaltung von Frischluftschneisen, können **bis zu 30 %** gefördert werden:

Entsiegelungsfläche bis 75 m ²	max. 2.500,00 €
Entsiegelungsfläche ab 75 m ²	max. 10.000,00 €

Die geschaffene Vegetationsfläche muss mindestens 10 m² betragen. Die Förderung schließt eine fachliche Beratung ein. Die Entsiegelung (Aufbruch und fachgerechte Entsorgung) muss durch eine Fachfirma erfolgen.

Bei einer Umwandlung in eine wasserdurchlässige befestigte Fläche (Teilversiegelung) mit Begrünungsanteil (u. a. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) werden die Kosten für den Aufbruch und die Entsorgung als förderfähig anerkannt, wenn der Anteil der bepflanzten Fläche (Vegetationsfläche) einen Anteil von mindestens 50 % der gesamten Entsiegelungsmaßnahme ausmacht.

- Maßnahmen zum Erhalt, zur Aufwertung und zur Erweiterung von Grünflächen, Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachen sowie Maßnahmen der Haus- und Hofbegrünung erhalten eine Förderung in Höhe von **bis zu 40 %**.

Es werden gezielt Maßnahmen gefördert, welche den Anteil an Grünflächen (Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen) in der Hansestadt erhöhen und sich positiv auf Artenvielfalt und Biodiversität auswirken. Grüne Oasen sind ein wichtiger Baustein zur Anpassung an den Klimawandel. Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere und fördern somit die Artenvielfalt. Ebenso wird die Luftqualität verbessert, da Luftverunreinigungen (vor allem Feinstaub) gebunden und herausgefiltert werden.

Voraussetzung ist, dass eine fachliche Beratung zur Maßnahme erfolgt ist.

- Planungsleistungen können im Einzelfall bis zu 100 %, höchstens jedoch mit 10.000,00 €, bezuschusst werden.

Die Hansestadt trifft nach den genannten Grundsätzen Einzelentscheidungen zu jedem Antrag auf Fördermittel und stimmt diese mit der SALEG mbH ab. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Städtebauförderrichtlinien.

4. Verfahren der Städtebauförderung privater Maßnahmen

4.1. Vorbereitung der Fördermaßnahme

Aufgrund der Anfrage eines Eigentümers oder aufgrund gezielter Ansprache durch die Hansestadt bzw. der SALEG mbH wird der Eigentümer über Förderungsmöglichkeiten und Ablauf der Förderungsmaßnahme informiert.

Die Beantragung erfolgt förmlich bei der Hansestadt (Anlage 2 – Förderantrag). Soweit erforderlich, sind die bau- und denkmalrechtliche Genehmigung sowie sonstige Förderbescheide vorzulegen. Bei einfachen Instandsetzungen (Dach, Fassade, Fenster, Türen) und Klimamaßnahmen sind die voraussichtlichen Kosten auf der Grundlage von mindestens drei Kostenangeboten von Fachfirmen je Gewerk darzustellen. Bei umfassender Sanierung ist eine Bauplanung vorzulegen. Grundlage für die Fördervereinbarung bildet in der Regel die Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung (§15 HOAI, Lph 3 bzw. 4) einschließlich Baubeschreibung und Kostenberechnung nach DIN 276.

Eigenleistungen des Eigentümers können in Form von Sach- und Arbeitsleistungen erbracht werden. Sachleistungen sind in der Regel Materialkosten. Als Arbeitsleistungen kommen nur solche Tätigkeiten in Betracht, bei denen eine sach- und fachgerechte Ausführung gewährleistet ist. Bei der Förderung können Arbeitsleistungen in einem Umfang berücksichtigt werden, der 15 % der sonstigen förderfähigen Gesamtkosten nicht überschreitet.

Im Rahmen des 15%-Anteils können Arbeitsleistungen des Bauherrn gemäß dem aktuell geltenden Mindestlohn pro Stunde, Materialkosten in voller Höhe berücksichtigt werden. Erbringt der Eigentümer selbst bestimmte Firmenleistungen, da er zum Beispiel einen Dachdeckerbetrieb hat, werden diese Leistungen nicht auf den 15 %-Anteil angerechnet.

Nach Einreichung aller erforderlichen Unterlagen und nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheidet die Hansestadt über die Förderhöhe. Anschließend erfolgt der Abschluss einer Fördervereinbarung zwischen Eigentümer und Hansestadt. Die Grundlage der Fördervereinbarung sind die exakte Festlegung der vorgesehenen Maßnahme, die Festlegung der Höhe der Bezuschussung und die Festlegung des Durchführungszeitraums.

Die sonstigen baurechtlichen Belange, die dem Eigentümer obliegen, wie z. B. Einholung einer bau- oder denkmalrechtlichen Genehmigung, bleiben von dem Verfahrensablauf unberührt.

4.2. Durchführung und Abrechnung der Fördermaßnahme

Nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann der Eigentümer mit der Durchführung des Vorhabens beginnen. Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn kann schriftlich vereinbart werden.

Die Hansestadt und die SALEG mbH sind berechtigt, die Durchführung des Vorhabens entsprechend der vorliegenden Genehmigungen und der Fördervereinbarung jederzeit zu kontrollieren.

Grundsätzlich ist der Eigentümer für die Finanzierung verantwortlich. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Fertigstellung der vereinbarten Maßnahme. Die Hansestadt kann Abschlagszahlungen nach Baufortschritt vornehmen.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss des Stadtrates der Hansestadt Gardelegen vom 21.03.2022 in Kraft.

Anlage

- 1 Karte mit Abgrenzung der Fördergebiete
- 2 Förderantrag