

Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern

Förderungsrichtlinien der Stadt Bad Doberan für kleinteilige Modernisierungen in dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Erweiterung Altstadt“ gemäß Buchstabe G Ziffer 6.4 der 2.ÄndStBauFR M-V

§1

Förderung von kleinteiligen Modernisierungen

Die Stadt Bad Doberan fördert im Rahmen ihres jährlichen Maßnahmenprogramms der Städtebauförderung kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Buchstaben G Ziffer 6.4 der 2. Änderung der StBauFR. Sie hält eigens dafür ein Kontingent an Fördermitteln bereit.

Kleinteilige Modernisierungen beinhalten gemäß Buchstabe G Ziffer 6.4 der 2. StBauFR Maßnahmen zur Gestaltung von Gebäuden, zur Behebung sonstiger baulicher Mängel, zur Verbesserung der Wärmedämmung, zur Gestaltung privater Freiflächen sowie zur Ortsbildverbesserung.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien (2.ÄndStBauFR) des Landes in ihrer jeweils gültigen Fassung. Der Geltungsbereich dieser Richtlinien ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"/ „Erweiterung Altstadt“ der Stadt Bad Doberan räumlich beschränkt.

§2

Förderungsfähige Maßnahmen

- (1) Förderungsfähig sind Maßnahmen, deren geplante Bruttokosten nicht mehr als bis zu 300,00 €/m² der vermietbaren Wohn- und Gewerbefläche des Bestandes betragen. Von den förderungsfähigen Kosten kann ein Anteil von bis zu 10% für notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen aufgewendet werden, sofern hierdurch die förderungsfähige Baukostenobergrenze nicht überschritten wird. Die Gestaltung privater Freiflächen ist bis zu einer Kostenobergrenze von 50,00 €/m² förderungsfähig. Sofern sich auf dem Grundstück ein Gebäude befindet, gilt gleichzeitig die Obergrenze von 300,00 €/m² der vermietbaren Wohn- und Gewerbefläche des Bestandes.
- (2) Förderungsfähig sind insbesondere Maßnahmen zur Erfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§3

Förderungsgrundsätze

- (1) Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen. Hierbei kommen dem städtebaulichen Rahmenplan, den weiterführenden informellen bzw. verbindlichen Bauleitplanungen sowie den geltenden Ortssatzungen maßgebende Bedeutung zu.
- (2) Den Grundsätzen des ökologischen und des stil- und fachgerechten Bauens sowie den Belangen der Denkmalpflege ist Rechnung zu tragen. Als Baumaterialien sind vorrangig nachwachsende Rohstoffe zu verwenden.
- (3) Förderungsfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere das Aufarbeiten von historischen Holztüren, die Erhaltung und Ergänzung von Gestaltungselementen an Gebäuden, Dachneueindeckungen, der städtebauliche Mehraufwand neuer Werbeanlagen, das

Anbringen von Rankgerüsten und feste Vorrichtungen für Blumenkästen im Rahmen von Vorgarten- und Fassadenumgestaltungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, der Einbau von Dachgauben und Holzfenstern sowie die Schaffung von privaten Stellplätzen und Spielflächen im Rahmen der Umsetzungen von Gestaltungs- und Bereichsplanungen. Der Hofbereich kann, wenn er stadtbildrelevant ist, gefördert werden.

- (4) Nicht förderungsfähig sind der Einbau von Dachflächenfenstern, Kunststofffenstern und -türen, Dacheindeckungen mit Betondachsteinen und Ziegeln mit glänzender Oberfläche, Verwendung von Buntsteinputz sowie von Imitationen für z. B. Mauerwerk und Fensterelemente. Engobierte Ziegel mit einer seidenmatten Oberfläche sind gestattet. Förderungsvoraussetzung ist insbesondere die Verwendung von umweltverträglichen (schadstoffarmen und wiederverwendbaren) Baustoffen. Die Verwendung von Tropenhölzern ist nicht förderungsfähig.
- (5) Keine Förderung erfolgt bei Teilmaßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen (z.B. störende asymmetrische Fassadengestaltung).
- (6) Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die einen Mindestbaukostenumfang von 5.000,00 Euro unterschreiten.
- (7) Für kleinteilige Modernisierungen können Städtebauförderungsmittel in Höhe von bis zu maximal 64 vom Hundert der förderfähigen Kosten eingesetzt werden. Unter Beachtung von § 2 Abs. 1 besteht die Möglichkeit der mehrmaligen Antragstellung, die Baukosten der Einzelmaßnahmen je Gebäude dürfen den dort vorgegebenen Rahmen in der Summe nicht überschreiten.
- (8) Die Höhe der Förderung richtet sich nach der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes. Die Maximalförderung wird nur zur Erhaltung von städtebaulich besonders bedeutsamen Gebäuden, Einzeldenkmälern, für Vorhaben mit besonderer Vorbildwirkung und Maßnahmen, die im direkten Zusammenhang mit der Umsetzung von beschlossenen Bereichsplänen der Stadt stehen, gewährt (z.B. Hofumgestaltungen). Die Förderobergrenze beträgt bei gleichzeitiger Einhaltung der Kostenobergrenzen gemäß § 2 Absatz 1 der vorliegenden Richtlinie 192 €/m² der vermietbaren Wohn- und Gewerbefläche des Bestandes.
- (9) Dach- und Fassadensanierungen sind nur in Verbindung mit wärmedämmenden Maßnahmen förderfähig. Grundvoraussetzung für die Förderung von Fassadensanierungen bei kleinteiligen Modernisierungen ist die Durchführung von wirksamen Maßnahmen zur Verminderung des jährlichen Bedarfs an Primärenergie sowie zur Reduzierung der Wärmeverluste über die Gebäudehülle entsprechend dem Anforderungsniveau der EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung als Mindestvorgabe. Bereits entsprechend der EnEV durchgeführte Maßnahmen sind nachzuweisen und bei der Antragstellung mit einzureichen. Sollte die Erfüllung der Anforderungen der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild von besonders erhaltenswerter oder denkmalgeschützter Bausubstanz beeinträchtigen, kann von den Anforderungen der Verordnung abgewichen werden. Nach Abschluss der Maßnahmen ist für Mietwohngebäude die Ausstellung eines Energieausweises gemäß § 16 ff EnEV zu veranlassen. Die Energieausweise gemäß § 16 ff EnEV vor und nach den Sanierungsmaßnahmen sind bei der Maßnahmenabrechnung einzureichen. Bei Baudenkmalern kann auf die Ausstellung von Energieausweisen verzichtet werden. Allerdings ist im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der

kleinteiligen Modernisierung die energetische Beratung eines zugelassenen Sachverständigen in Anspruch zu nehmen und zu dokumentieren.

Wenn wärmedämmende Maßnahmen und Heizungsumstellungen bei eigengenutzten Gebäuden durchgeführt werden ist die energetische Beratung eines zugelassenen Sachverständigen in Anspruch zu nehmen und zu dokumentieren.

§4

Antragsverfahren

- (1) Vor Antragstellung wird eine Beratung im Bauamt der Stadt oder bei der GSOM, dem treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt Bad Doberan, durchgeführt. Bei Bereitschaft des Eigentümers zur Umsetzung einer kleinteiligen Maßnahme erfolgt die Begutachtung durch einen Vertreter des Bauamtes bzw. des Rahmenplaners. Im Bedarfsfall nimmt der Sanierungsträger oder eine von ihm eingeschaltete Person mit gleichwertiger Qualifikation an der Begutachtung teil. Hierbei ist festzustellen, inwieweit die fachliche Richtigkeit der geplanten Maßnahmen und eine Restnutzungsdauer des Förderungsgegenstandes von mindestens 10 Jahren gegeben sind. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Stellungnahme in reduziertem Umfang einzuholen.
- (2) Die Antragstellung auf Förderung erfolgt schriftlich beim Bauamt der Stadt unter Verwendung eines vorgegebenen Antragsformulars (in zweifacher Ausfertigung). Dem Antrag sind Fotos über den derzeitigen Zustand (alle Gebäudeansichten sowie Detailaufnahmen der zu beseitigenden Missstände, dreifach), eine Maßnahmen- und Materialbeschreibung, eine vereinfachte Wohn- und Gewerbeflächenberechnung der Bestandsflächen und - soweit vorhanden — die gutachterliche Stellungnahme beizufügen. Auf der Grundlage von einzuholenden Stellungnahmen der Stadt Bad Doberan oder des Rahmenplaners und bei Gebäuden nach StBauFR M-V G 3.3 zwingend der Unteren Denkmalschutzbehörde sind pro Gewerk drei detaillierte vergleichbare Kostenangebote verschiedener Baufirmen einzureichen. Als Eigentumsnachweis ist ein aktueller Grundbuchauszug den Antragsunterlagen beizufügen. Die Anforderung weiterer Unterlagen / Nachweise bleibt vorbehalten.
- (3) Über die Förderungshöhe entscheidet der Sanierungsträger im Einvernehmen mit der Stadt und bescheinigt nach Abschluss des Förderverfahrens die Angemessenheit der Kosten. Über eine erneute Antragstellung im Sinne von § 3 Abs. 6 wird erst entschieden, nachdem die vorherigen Fördermaßnahmen vom Landesförderinstitut M-V förderrechtlich anerkannt wurden.
- (4) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

§5

Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln erfolgt auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Sanierungsträger und Eigentümer über den Umfang der Maßnahme, die Förderungshöhe und die Auszahlungsmodalitäten. Eine förderrechtliche Prüfung durch das Landesförderinstitut M-V erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme. Dazu wird ein Verwendungsnachweis erstellt, der dem Landesförderinstitut M-V zusammen mit der abschließenden Stellungnahme der Stadt Bad Doberan oder des Rahmenplaners und ggf. der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Anerkennung des Fördermitteleinsatzes vorgelegt wird. Die endgültige Höhe der Förderung steht unter dem Vorbehalt der förderrechtlichen Anerkennung durch das Landesförderinstitut M-V.

Mit der Durchführung der kleinteiligen Maßnahmen darf erst nach Abschluss der schriftlichen Vereinbarung gemäß Absatz 1 begonnen werden. Als Maßnahmenbeginn zählt der Abschluss eines der Maßnahme zuzurechnenden Liefer-, Dienstleistungs- oder Bauvertrages. Die Maßnahme ist innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach Abschluss der vertraglichen Vereinbarung vollständig gegenüber dem Sanierungsträger abzurechnen. Eine nicht zeitgerechte Maßnahmenumsetzung und Maßnahmenabrechnung kann zum Verlust der Förderung führen.

- (2) Sofern der voraussichtliche Auftragswert der kleinteiligen Maßnahme 200.000,00 € (ohne Umsatzsteuer) nicht übersteigt, erfolgt die Auftragserteilung auf dem Wege der freihändigen Vergabe gemäß § 3 Nr. 1 Absatz 3 VOB/A. Dazu sind kleine oder mittlere Unternehmen, vorzugsweise kleine und Kleinstunternehmen, aus der Region zur Angebotsabgabe aufzufordern. Die Wertgrenze von 200.000,00 € gilt gemäß aktuellem Wertgrenzenerlass M-V bis zum 31.12.2018. Eine beschränkte Ausschreibung ist für Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB/A) zulässig, wenn der voraussichtliche Auftragswert 1.000.000,00 Euro nicht übersteigt.
Der Zuschlag ist dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen.
- (3) Die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Gebäuden wird bei Ermittlung der Förderhöhe berücksichtigt und führt zu einer Verminderung der Förderhöhe; es sei denn es erfolgt die Vorlage eines Negativattestes vom Steuerberater bzw. zuständigen Finanzamtes.
- (4) Gewährte Nachlässe und in Anspruch genommene Skontobeträge verringern die förderungsfähigen Baukosten und führen zu einer Reduzierung der Städtebauförderungsmittel.
- (5) Eigenleistungen sind im Antrag gesondert darzustellen. Das Gewerk bzw. Teilgewerk, das vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht wird, kann bis zu 60 % der aktuellen Kosten vergleichbarer Handwerksleistungen am unteren Preisniveau abgerechnet werden. (Material + Lohn, ohne Mehrwertsteuer)

Für Planungsleistungen, die in Form von Selbsthilfeleistungen erbracht werden, kann ein Stundensatz von 12,50 € in Ansatz gebracht werden. Zur Ermittlung des Zeitaufwandes wird zunächst das Honorar nach den Honorarsätzen der HOAI ermittelt und anschließend durch einen Stundenverrechnungssatz (netto) von 50,00 €/Std. dividiert. Die so ermittelte Bearbeitungszeit wird anschließend mit 12,50 €/Std. multipliziert. Das Ergebnis kann als Selbsthilfeleistung den förderfähigen Kosten zugerechnet werden.

(Grundlage: Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 28.07.1998 in Verbindung mit Buchstabe L Ziffer 2 (2) 2.ÄndStBauFR M-V)

- (6) Nach Abschluss ist das Ergebnis der Maßnahme vollständig zu dokumentieren. Dazu sind dem Sanierungsträger die Auszahlungsanforderung des Eigentümers (vorgegebenes Formular), sämtliche Bau- und ggf. Planungsrechnungen, die dazugehörigen Kontoauszugskopien sowie eine aussagefähige Fotodokumentation (in dreifacher Ausfertigung, alle Gebäudeansichten sowie Detailaufnahmen) vorzulegen. Außerdem sind dem Sanierungsträger in Kopie die Energieausweise (Ausfertigungen vor und nach der Sanierung) bzw. die Stellungnahme des Sachverständigen zur energetischen Situation des sanierten Objektes vorzulegen.
- (7) Die Auszahlung der Städtebauförderungsmittel erfolgt nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und Feststellung der förderungsfähigen Baukosten auf Grundlage bezahlter Rechnungen bis zu 90%. Der Zahlungsnachweis erfolgt durch Vorlage von Kontoauszügen in Kopie. Ratenzahlungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die

Schlusszahlung von 10% der Städtebauförderungsmittel erfolgt nach der förderrechtlichen Anerkennung der in Abrechnung gestellten Kosten für die beantragte Maßnahme durch das Landesförderinstitut M-V.

- (8) Abweichungen vom Antragsgegenstand und zusätzliche Leistungen werden nachträglich nicht anerkannt und führen zum Verlust der Förderung bzw. nicht zu einer Anerkennung als förderungsfähigen Baukosten.

§6

Änderung der förderrechtlichen Grundlagen

Sollten bei der Durchführung der vertraglichen Vereinbarungen Änderungen in den förderrechtlichen Grundlagen eintreten, sind die unwirksamen Vertragsbestimmungen durch rechtsgültige zu ersetzen, ohne dass die übrigen Vertragsinhalte ihre Gültigkeit verlieren.

Die Kumulation mit anderen Fördermitteln des Landes (Modernisierungsdarlehen u.a.) oder anderer Stellen (z.B. Denkmalpflege) ist zulässig, im Rahmen der Antragstellung jedoch vorher schriftlich darzulegen. Sofern andere Fördermittel gewährt werden und zur Verfügung stehen, sind diese vorrangig einzusetzen.

§7

In-Kraft-Treten

Die Förderungsrichtlinien der Stadt Bad Doberan treten am Tage nach der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Ostsee-Anzeiger in Kraft. Sie haben keinen Satzungscharakter.

Bad Doberan, den 11.10.2017

(Der Bürgermeister) (Siegel)