

Forderrichtlinie

zur Förderung von privaten Baumaßnahmen der Großen Kreisstadt
Meißen zur Erhaltung und Sanierung des mittelalterlichen Stadtkerns im
Sanierungsgebiet "Historische Altstadt" vom 05.05.1998

Inhalt

- **ALLGEMEINES**
- **FÖRDERUNG**
 - 2.1. Voraussetzung für die Förderung
 - 2.2. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen
(Modernisierung, Instandsetzung, Aus- und Umbau, Sicherungen)
 - 2.3. Mietpreis und Belegungsrecht
 - 2.4. Zuständigkeiten
- **3. ANDERE FÖRDERMÖGLICHKEITEN**
- **4. Inkrafttreten**

1. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Baumaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (siehe Anlage 1) erfolgt aus dem Förderrahmen des Bund-Länder-Programmes "Städtebaulicher Denkmalschutz".

Hierfür gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18.08.1997 (BGBl. I Seite 2081) - BauGB - in der jeweils gehenden Fassung, die Verwaltungsvorschrift über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwVStBauE) vom 25.11.1997. veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr 50/97 Seite 1200 ff. vom 11.12.1997, die Sanierungssatzung "Historische Altstadt" vom 28.11.1991 sowie die Erhaltungssatzung "Historische Altstadt" vom 08.03.1995.

Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie sind dazu bestimmt, Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes durchzuführen, um historisch wertvolle Bereiche der Altstadt von Meißen, insbesondere den mittelalterlichen Stadtkern, zu sichern, zu sanieren und durch eine breitgefächerte Entwicklung von privatem Eigentum langfristig zu erhalten. Die Erstattungsbeiträge werden nach der Kostenertragsberechnung (siehe Anlage 3) in Form von Zuschüssen ausgereicht. Die Städtebaufördermittel sind in Bezug auf andere öffentliche Finanzierungsmöglichkeiten grundsätzlich nachrangig als Spitzenförderung einzusetzen. Zuschüsse kommen für Kosten in Betracht, die dauernd unrentierbar sind. Über Ausnahmen von dieser Förderrichtlinie entscheidet der Bauausschuß bzw. der Stadtrat im Einzelfall. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

2. FÖRDERUNG

2.1. Voraussetzung für die Förderung

Voraussetzung für die Förderung ist, daß sich der Eigentümerverfügungsberechtigte gegenüber der Stadt Meißen schriftlich verpflichtet, für bestimmte, den Zielen der Sanierung entsprechende, Sicherungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Vertrag abzuschließen. Dieser Vertrag regelt jeweils die Art und den Umfang der Maßnahme, die Durchführung und den Durchführungszeitraum sowie die Förderung aus Finanzhilfen des Bundes und des Landes und der Stadt Meißen.

Wohn- und Gewerbeflächen können gefördert werden.

Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden oder Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Für Eigentümer oder Verfügungsberechtigte im Sanierungsgebiet (siehe Anlage 1), die nachweislich zum Zwecke des Eigenbedarfes dort ihren 1. Wohnsitz haben und ein Gewerbe betreiben, gilt eine Förderhöhe wie in Zone 1 (siehe Pkt. 2.3.2. Abs. 3 dieser Förderrichtlinie).

Weitere Voraussetzung für die Förderung aus Mitteln des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere:

- Die Grundstücke, auf welchen sich die Gebäude und baulichen Anlagen befinden, müssen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Historische Altstadt" in Meißen liegen. Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes ist dieser Förderrichtlinie als Anlage 1 beigelegt bzw. kann im Baudezernat, Bauverwaltungsamt - Schloßberg 9 oder bei der SEEG Meißen mbH, Abt. Sanierung, ebenfalls Schloßberg 9, eingesehen werden.
- Die zu sanierenden Gebäude müssen nach Durchführung der Maßnahmen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.
- Nur der Grundstückseigentümer (lt. Grundbuch) oder sonstige dinglich Berechtigte (Erbbauberechtigte) kann Fördermittel zur Durchführung von Maßnahmen beantragen und Vereinbarungen abschließen. Nachweise, wie z. B. Grundbuchauszug, Erbbaupachtvertrag usw. sind vorzulegen.
- Mit den Baumaßnahmen darf nicht vor Abschluß eines Vertrages zwischen Stadt und Eigentümer begonnen worden sein.
- Alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigung, die Baugenehmigung und ggf. die denkmalschutzrechtliche Genehmigung müssen vorliegen.
- Alle Maßnahmen am und im Gebäude, die der Sicherung, der Modernisierung und Instandsetzung dienen sowie die Verwendung von Baumaterialien usw. müssen mit der Stadt Meißen und dem Sanierungsträger einvernehmlich abgestimmt sein und den Sanierungszielen entsprechen. Die jeweils gültigen, örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten.
- Vom Eigentümer sind alle zur Ermittlung und Gewährung einer Förderung erforderlichen Unterlagen vorzulegen (siehe dazu Hinweise in der Anlage 2).
- Maßnahmen mit einem möglichen Zuwendungsbetrag von weniger als 5.000,-- DM werden nicht berücksichtigt.

2.2. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen

(Modernisierung, Instandsetzung, Aus- und Umbau, Sicherungen)

2.2.1 Gegenstand

Zuwendungsfähig sind nach dieser Richtlinie Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung sowie Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden. Neubaumaßnahmen (z. B. Dachgeschoßausbau, Anbauten ...) und Abbruchmaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig.

Modernisierung, Aus- und Umbau, Instandsetzung

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung, Umnutzung bzw. Um- und Ausbau von Gebäuden, Ensembles oder anderen baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. In die Förderung können die mit dem Denkmalobjekt städtebaulich verbundenen Grün- und Freiflächenanlagen einbezogen werden.

Sicherung

sind Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Hierzu zählen alle Maßnahmen, die dringend und unerlässlich sind, um bauliche Anlagen vor Witterungs- und sonstigen Einflüssen zu schützen und vor weiterem Verfall zu bewahren bzw. die Beseitigung von Schäden, die den Bestand eines Gebäudes akut gefährden.

2.2.1.1

In Ausnahmefällen ist im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Dresden die notwendige bauliche Ergänzung von geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen Ensembles im Sinne der Herstellung des historischen Erscheinungsbildes zuwendungsfähig. Dazu zählt auch die Baufreimachung eines Grundstückes.

2.2.2 Ziel der Förderung

Das Ziel und der Schwerpunkt der Förderung im Programm des Städtebaulichen Denkmalschutzes liegt in der Sicherung, Sanierung und Erhaltung der historisch wertvollen Kernbereiche innerhalb des Sanierungsgebietes der Historischen Altstadt von Meißen. Die Auflagen der Kultur- und Denkmalpflege sind besonders zu beachten.

Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich in dem Standard auszuführen, der den jeweils gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaates Sachsen entspricht.

Luxusausführungen sind in vollem Umfang vom Eigentümer zu tragen.

Im Einzelnen soll nach der Modernisierung folgender Standard u. a. vorhanden sein:

- Zentralheizung (Gas oder Fernwärme, zu beachten Satzung über Anschluß- und Benutzungszwang für Fernwärme)
- ausreichende Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschluß- und Benutzungszwang bei vorhandener Kanalisation)
- siehe auch Anlage 2

2.2.3 Ermittlung der Zuwendungen

2.2.3.1 Zuwendungsfähige Kosten

Alle Baukosten, einschließlich der Baunebenkosten, sind zuwendungsfähig, sofern und soweit diese Maßnahmen als förderungswürdig anerkannt und bestätigt worden sind.

Eigenleistungen werden mit einem Stundensatz bis zu 15 DM gefördert.

2.2.3.2 Höhe der Zuwendungen

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind durch eine Gesamtertragsberechnung zu ermitteln (§ 177 Abs. 4 BauGB). Die Zuwendung wird als Höchstbetrag in Form eines Zuschusses in Höhe von max. 40 nach der jeweils gültigen Kostenertragsberechnung gewährt. Näheres wird im Vertrag geregelt.

Sicherungsmaßnahmen im Sinne der VwVStBauE vom 25.11.1997 und dieser Förderrichtlinie sind bis zu 100 % förderfähig. Die Instandsetzung und teilweise Modernisierung von Dach und Fassade ist bis zu 30 % v. H. der entstandenen Gesamtausgaben zuwendungsfähig.

Zur Erreichung der Sanierungsziele wird die Historische Altstadt in 3 Zonen eingeteilt. In den Zonen gilt folgende Förderhöhe:

Zone 1: 100 v. H. des Kostenerstattungsbetrages

Zone 2: 80 v. H. des Kostenerstattungsbetrages

Zone 3: 60 v. H. des Kostenerstattungsbetrages

Die genaue, grundstücksscharfe Einteilung der Zonen 1, 2 und 3 ist in der Anlage 4 dargestellt.

Ausnahmen von der Höhe des Kostenerstattungsbetrages (KEB) kann nur das Regierungspräsidium Dresden; von der Obergrenze des Zuschusses (bis 100 % KEB) der Stadtrat der Stadt Meißen zulassen.

Der Eigentümer kann maximal 15 % des zuwendungsfähigen Aufwandes als Eigenleistung erbringen.

Die Zuwendungen werden jeweils pro Grundstück gewährt. Ausnahmen kann der Bauausschuß im begründeten Einzelfall zulassen.

Erhöhen sich nach Vertragsabschluß während der Bauzeit die förderfähigen Kosten um mehr als 5 v. H., kann im Einzelfall eine Aufstockung des Zuwendungsbetrages beantragt werden. Die Entscheidung über diese Erhöhung trifft das zuständige Gremium nach der Hauptsatzung der Stadt Meißen.

2.2.3.3 Rekonstruktion in Bauabschnitten

In der Regel wird die umfassende Gesamtsanierung des Gebäudes gefördert. Die Rekonstruktion in Bauabschnitten ist möglich, wenn ein Gesamtkonzept, eine Gesamtkostenschätzung und ein angemessener zeitlicher Rahmen, in dem die Gesamtsanierung abgeschlossen wird, vorliegen.

Ausnahmsweise kann als Teilmodernisierung die Instandsetzung der Außenhülle des Gebäudes als erster bzw. letzter Bauabschnitt gefördert werden, wenn der Eigentümer nachweist, daß die Gesamtsanierung des Gebäudes abgeschlossen und das Sanierungsziel erreicht wird bzw. ist. Die Stadt Meißen schließt nur **einen** Vertrag zur Instandsetzung und Modernisierung ab.

2.3. Mietpreis und Belegungsrecht

Vor Abschluß von Verträgen nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie und der Inanspruchnahme von Zuwendungen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ist der Stadt Meißen im beiderseitigen Einvernehmen ein Belegungsrecht und Mietpreisbindung für die freierwerbenden und zu vermietenden Wohnungen für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuräumen. Es wird eine Mietpreisbindung festgesetzt, die sich nach den jeweils gültigen Sätzen des geförderten Mietwohnungsbaus richtet. Bei der Durchführung von reinen Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht keine Mietpreisbindung und kein Belegungsrecht für die Stadt Meißen.

2.4. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten für Entscheidungen über die Gewährung von Zuwendungen ergeben sich aus der jeweils gültigen Hauptsatzung der Stadt Meißen. Änderungen dieser Richtlinie kann nur der Stadtrat beschließen.

3. ANDERE FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Die Förderung nach dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" ist eine Spitzenförderung. Kann demnach eine Einzelmaßnahme ihrer Art noch aus einem anderen Förderprogramm Zuwendungen erhalten, kommt eine gleichzeitige, zusätzliche oder ergänzende Zuwendung mit Finanzhilfen des Bundes und/oder Landes nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahmen zu beziehen (z. B. Bauabschnitte usw.). Dies bedarf jedoch der ausdrücklichen, schriftlichen Information und Abstimmung mit der Stadt Meißen.

4. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie wurde am 29.04.1998 Beschluß-Nr. 03-47/98 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen beschlossen. Sie tritt am 01.01.1998 in Kraft.

Alle bisher geltenden Richtlinien der Stadt Meißen zur Förderung privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet treten mit dem Tag des Inkrafttretens dieser Richtlinien außer Kraft.

Bei Maßnahmen, die bereits begonnen worden sind bzw. bei denen Zuwendungsentscheidungen bis 31.12.1997 getroffen wurden, ist die bisher gültige Verwaltungsvorschrift bzw. Förderrichtlinie einschließlich Förderobergrenzen anzuwenden.

Meißen, den 05.05.1998

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister