

Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet  
"Niederfähre/Vorbrücke" in der Stadt Meißen - Förderrichtlinie vom  
11.06.1997

## Inhalt

- **Präambel**
- **1. Allgemeines**
- **2. Förderung**
  - 2.1. Ziel der Förderung
  - 2.2. Voraussetzungen für die Förderung von Baumaßnahmen
  - 2.3. Förderung von Baumaßnahmen  
(Instandsetzung und teilweise Modernisierung an Dach und Fassade)
  - 2.4. Förderung von Ordnungsmaßnahmen
  - 2.5. Belegungsrecht / Mietpreisbindung
  - 2.6. Rechtsgrundlagen
  - 2.7. Zuständigkeiten
  - 2.8. Inkrafttreten

## Präambel

Der Stadtrat Meißen hat am 18.12.1996 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Niederfähre/Vorbrücke" - Sanierungssatzung - , veröffentlicht im vorliegenden "Meißner Amtsblatt" beschlossen (Beschuß-Nr.03-30/96). Die Förderrichtlinie für dieses Gebiet wurde vom Stadtrat am 19.03.1997 beschlossen (Beschuß-Nr. 09-33/97). Diese wird nachstehend veröffentlicht:

## 1. Allgemeines

Die Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Niedertähre/Vorbrücke" erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen auf Grundtage des Beschlusses der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "NiederfähreNorbrücke" (Sanierungssatzung beschlossen am 18.12.1996, genehmigt durch das Regierungspräsidium Dresden am 23.05.1997, veröffentlicht am 19.06.1997, - Karte des Geltungsbereiches liegt als Anlage bei -). Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinie nicht begründet.

## 2. Förderung

### 2.1. Ziel der Förderung

Das Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP) zielt vorrangig auf den Erhalt der historischen Bausubstanz. Deshalb besteht der Schwerpunkt der Förderung in der Instandsetzung und teilweisen Modernisierung von Gebäuden. Darüber hinaus soll die Förderung der Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Stadtbildes dienen. Die Förderfähigkeit orientiert sich am Standard des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus. Die Aufwendungen des Eigentümers, die diesen Standard übersteigen, zählen nicht zu den förderfähigen Kosten der Baumaßnahme und sind in vollem Umfang vom Eigentümer selbst zu tragen. Der Förderung von denkmalgeschützten Wohngebäuden und von Wohngebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

## **2.2. Voraussetzungen für die Förderung von Baumaßnahmen**

Grundsätzlich soll eine komplette Modernisierung und Instandsetzung in den Programmen des Wohnungsbaus erfolgen. Ist eine Förderung in diesen Programmen nicht möglich (ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen), kann alternativ dazu der Erlaß des SMI vom 18.10.1996 zur Instandsetzung und teilweisen Modernisierung von Dach und Fassade, möglichst in Verbindung mit zinsgünstigen Darlehen der KfW, angewendet werden. Ist eine Sanierung nach den oben aufgeführten Wegen nicht möglich,

- z.B. wenn keine Mittel bei der Wohnungsmodernisierung und/oder Wiedergewinnung mehr zur Verfügung stehen, aber aus objektiven Gründen eine Sanierung des Gebäudes umgehend erfolgen muß oder
- ein stadtbildprägendes und/oder denkmalgeschütztes Gebäude nicht anders finanzierbar ist, kann auch ausnahmsweise eine Modernisierung und Instandsetzung im Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgen. Dies ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Regierungspräsidium abzustimmen. Voraussetzung für die Förderung ist, daß sich der Eigentümer gegenüber der Stadt Meißen vertraglich verpflichtet, in einem festgelegten Zeitraum bestimmte Instandsetzungs- und teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere Voraussetzungen für die Förderung aus Sanierungsmitteln sind, daß
- die Eigentumsfrage abschließend geklärt ist, oder ein gemeinsamer Antrag sowohl des Eigentümers oder nach § 8 Vermögenszuordnungsgesetz Verfügungsberechtigten als auch des Anmelders vermögensrechtlicher Ansprüche nach § 30 Vermögensgesetz vorliegt,
- mit den Baumaßnahmen nicht vor Abschluß einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer begonnen wurde,
- alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung vorliegen,
- die baulichen Anlagen auf Grundstücken liegen, welche sich im Sanierungsgebiet befinden. Bei der Sanierungsförderung werden Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10000,- DM nicht berücksichtigt, ausgenommen sind Sicherungsmaßnahmen. Die in diesen Richtlinien getroffenen Regelungen für Eigentümer gelten auch für Erbbauberechtigte.

## **2.3. Förderung von Baumaßnahmen**

### **(Instandsetzung und teilweise Modernisierung an Dach und Fassade)**

#### 2.3.1 Begriffe

##### **Instandsetzung**

ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

##### **Teilweise Modernisierung**

ist die teilweise Beseitigung von Mißständen durch bauliche Maßnahmen, die unter Fortbestand der bisherigen Nutzung entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden erhöhen.

#### 2.3.2 Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig ist die Instandsetzung von Dach und Fassade. Dazu gehören auch die Trockenlegung des Mauerwerkes sowie die Reparatur von Türen und Fenstern. Darüber hinaus ist, wenn im Zusammenhang mit der Instandsetzung teilweise Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, die Wärmedämmung der Fassade förderfähig. Soweit Fenster nur über Einfachverglasung verfügen oder Fenster und Türen irreparable Schäden aufweisen, dürfen sie ausnahmsweise erneuert werden. Weiterhin ist die notwendige Objektplanung zuwendungsfähig.

#### 2.3.3 Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert werden alle Baukosten, einschließlich der Baunebenkosten, die durch die als förderfähig anerkannten Maßnahmen verursacht werden. Eigenleistungen werden dabei zu 15 % der förderfähigen Kosten berücksichtigt. Der Eigenlohn wird mit 15,- DM je Stunde angesetzt.

#### 2.3.4 Erstattungsbetrag

Die oben angeführten zuwendungsfähigen Maßnahmen gemäß Ziffer 3.2 können ohne eine Kostenerstattungsbetragsberechnung mit bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden.

In Ausnahmefällen kann eine Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes komplett mit Städtebaufördermitteln gefördert werden. In diesem Falle muß eine Kostenerstattungsbetragsberechnung gemäß Nr. 4.2.3 der VwV- StBauE vom 01.01.1994 durchgeführt werden (Gesamtertragsverfahren). Derartige Ausnahmen regelt die Kommentierung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) vom 11.11.1996 zum Erlaß des SMI vom 18.10.1996. Bei der Ertragsberechnung werden für Wohnungen die jeweils gültigen Mieten des sozialen Mietwohnungsbaues zugrunde gelegt und für Gewerbe vergleichbare, ortsübliche Mieten. Abweichende Regelungen sind im Einzelfall und nach Maßgabe der Sozialverträglichkeit zulässig.

Der Erstattungsbetrag wird als Höchstbetrag festgesetzt und als verlorener Zuschuß gewährt. Der maximal mögliche Zuschuß beträgt 100 000,-DM/Grundstück. Näheres regeln die Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Stadt Meißen. Eine Option auf weitergehende künftige Förderung besteht nicht.

## **2.4. Förderung von Ordnungsmaßnahmen**

### 2.4.1 Allgemeine Ordnungsmaßnahmen

#### 2.4.1.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Mißstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

#### 2.4.1.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören:

- Kosten für die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch,
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterkunft in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile.
- Kosten für sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können, z.B. Sicherungsmaßnahmen (siehe Ziffer 4.2).

#### 2.4.1.3 Erstattungsbetrag

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen können dem Eigentümer bis zu 50 % der Kosten erstattet werden. Näheres regeln die Ordnungs- maßnahmevereinbarungen.

### 2.4.2 Sicherungsmaßnahmen

#### 2.4.2.1 Begriff

Die Sicherung zählt zu den sonstigen Ordnungsmaßnahmen, die erforderlich sind, um die eigentlichen Baumaßnahmen durchführen zu können.

Sicherungsmaßnahmen sind Maßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden zur Abwendung von Witterungsschäden bzw. zur Beseitigung von Schäden die den Bestand der Gebäude akut gefährden sowie Maßnahmen zur Abwehr der von solchen Gebäuden aufgrund der mangelhaften Bausubstanz ausgehenden Gefahren. Instandsetzungsmaßnahmen zählen nicht zur Sicherung.

#### 2.4.2.2 Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig sind insbesondere

- Vorbereitung der Sicherungsmaßnahmen,
- Sicherung von Dächern,
- Arbeiten an der Dachentwässerung,
- Sicherung absturzgefährdeter Bauteile,
- Maßnahmen zur Gewährleistung der weiteren Standsicherheit.

Ausnahmsweise ist die Beseitigung von Hausschwamm und die Trockenlegung zuwendungsfähig. Mit der Sicherungsmaßnahme darf bei privaten Gebäuden vor Abschluß des öffentlich-rechtlichen Vertrages noch nicht begonnen worden sein. Nicht zuwendungsfähig sind Sicherungsmaßnahmen, deren Kosten der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen verpflichtet ist oder die durch ein anderes Programm gefördert werden.

#### 2.4.2.3 Erstattungsbetrag

Grundsätzlich sind Sicherungsmaßnahmen als Ordnungsmaßnahmen bis zu 80 % zuwendungsfähig. Maßgeblich sind die tatsächlich entstandenen Kosten der Sicherungsmaßnahmen. Wird eine Modernisierung öder Instandsetzung des zu sichernden Gebäudes vorgenommen, kann die Sicherung nicht separat bezuschußt werden, sondern ihre Kosten sind den Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten zuzurechnen. Der Erstattungsbetrag wird als Höchstbetrag festgesetzt und als verlorener Zuschuß gewährt. Der maximal mögliche Zuschuß beträgt 100 000,- DM/Grundstück. Näheres regeln die Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Stadt Meißen. Eine Option auf weitergehende künftige Förderung besteht nicht.

## **2.5. Belegungsrecht / Mietpreisbindung**

Bei Sanierungen entsprechend dem Instandsetzungserlaß besteht keine Mietpreisbindung und kein Belegungsrecht für die Stadt Meißen. Soll im Ausnahmefall eine Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes komplett mit Städtebaufördermitteln erfolgen, ist der Stadt Meißen ein Belegungsrecht für die freiwerdenden und zu vermietenden Wohnungen für einen Zeitraum von 5 Jahren einzuräumen. Bei den geförderten Wohnungen wird eine Mietpreisbindung festgesetzt, die sich nach den Sätzen des sozialen Wohnungsbaus richtet (gegenwärtig 9,00 DM/m<sup>2</sup> Kaltmiete).

## **2.6. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für die Förderung nach dieser Richtlinie ist die Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Freistaat Sachsen in der Fassung vom 01.01.1994 und ihre Ergänzungen: Erlaß vom 06.06.1996 (Sicherungserlaß) und Erlaß vom 18.10.1996 (Instandsetzungserlaß).

## **2.7. Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeiten für Entscheidungen über die Bemessung von Zuschüssen ergeben sich aus der Hauptsatzung. Ausnahmen von dieser Richtlinie kann der Bauausschuß zulassen.

## **2.8. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie wurde am 19.03.1997 durch den Stadtrat beschlossen und tritt am 20.06.1997 in Kraft. Die vorläufige Richtlinie, veröffentlicht im Meißner Amtsblatt vom 31.07.1995, wird hiermit außer Kraft gesetzt.

Meißen, den 11.06.1997

Dr. Pohlack

Oberbürgermeister