

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	M
Vorlage Nr.	Amt 6
III/0484/01	AZ: 6/61-27/vo
<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	
<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung	

Beratungsfolge	Datum	ja	nein	Enth.
Finanz- u. Beteiligungsausschuss				
Ordnungs- u. Rechtsausschuss				
Kultur-, Bildungs u. Sozialausschuss				
1. Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2001	7	-	-
Rechnungsprüfungsausschuss				
Liegenschaftsausschuss				
Betriebsausschuss Bauwirtschaftshof				
Schwimm-u. Freizeitsport-Center- Ausschuss				
Kommunal-u. Verwaltungsreform- Ausschuss				
2. Hauptausschuss	18.09.2001	9	1	-
3. Stadtratssitzung	26.09.2001	mehrheitlich		

Bezeichnung: Beschluss über die Änderung des Leitfadens der Stadt Aschersleben zur Förderung von Maßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden sowie auf Grundstücken im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 2002

Zuständigkeit: RdErl. des MWV Nr. 47/1998 vom 03.07.1998-24 zuletzt geändert mit RdErl. Nr. 29/1999 vom 30.07.1999-24.1 und Baugesetzbuch (BauGB) §§ 164 a und 164 b vom 27.08.1997 in Kraft seit 01.01.1998

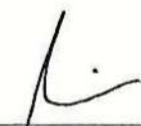
Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Der im Stadtrat vom 23.09.1998 gefasste „Beschluss über die Neufassung des Leitfadens der Stadt Aschersleben zur Förderung von Maßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden sowie auf Grundstücken im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes“, Beschluss-Nr. 939/98, wird aufgehoben.
- Zur Förderung privater Maßnahmen aus den Förderprogrammen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ tritt der in der Anlage beigefügte überarbeitete „Leitfaden der Stadt Aschersleben zur Förderung von Sicherungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhaltenswerter Gebäude sowie von Freilegungs- und Neubaumaßnahmen auf Grundstücken im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes“ am 01.01.2002 in Kraft.

Anlagen

- Leitfaden der Stadt Aschersleben



 Oberbürgermeister

Begründung/Erläuterung:

Aufgrund der Euroumstellung ist es erforderlich, die maximale Fördermittelsumme für eine Einzelmaßnahme, welche im Beschluss-Nr. 939/98 verankert ist, von DM auf EURO festzuschreiben.

In diesem Zusammenhang werden einige inhaltliche Änderungen am Leitfaden vorgenommen, welcher die Aufhebung des alten und den Beschluss des neuen Leitfadens erforderlich macht:

- Förderungsschwerpunkt: Instandsetzungsmaßnahmen
- Neuaufnahme von Lückenschließungen

Die Änderungen entsprechen der gültigen Richtlinie des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (RdErl. vom 03.07.1998-24, MBL LSA Nr. 47/1998 zuletzt geändert mit RdErl. vom 30.07.1999-24, MBL LSA Nr. 29/1999).

Leitfaden der Stadt Aschersleben zur Förderung von Sicherungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhaltenswerter Gebäude sowie von Ordnungsmaßnahmen und Lückenschließungen auf Grundstücken im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Stand: Januar 2002

Im Rahmen des Programms zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie des Städtebaulichen Denkmalschutzes werden unter Berücksichtigung der gültigen Landesrichtlinien im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Aschersleben "Innenstadt" auf privat genutzten Grundstücken folgende Maßnahmen gefördert:

- Sicherungsmaßnahmen
- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Modernisierungsvoruntersuchungen (ModVU)
- Modernisierungsmaßnahmen (unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen)
- Freilegung von Grundstücken (Abbruch abgängiger oder störender Bausubstanz)
- Lückenschließungen

1. Definition der förderungsfähigen Maßnahmen

1.1 Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen beinhalten diejenigen Maßnahmen, die notwendig sind, um Gebäude, Ensembles oder sonstige bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung gegen Witterungs- und Umwelteinflüsse zu schützen und vor einem weiteren Verfall zu bewahren, insbesondere durch die Wiederherstellung der Standsicherheit und der Schließung von Gebäudeöffnungen.

1.2 reine Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Instandsetzung ist die Behebung baulicher Mängel zu verstehen, durch die die bestimmungsmäßige Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von erhaltenswerten Gebäuden, Ensembles oder sonstigen baulichen Anlagen wieder hergestellt wird.

Mängel liegen gemäß § 177 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- a) die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- b) die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- c) die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

1.3 Modernisierungsvoruntersuchungen (ModVU)

Im besonderen Einzelfall kann für denkmalgeschützte oder städtebaulich besonders bedeutsame Gebäude, bei denen durchgreifende Modernisierungen, Veränderungen der Fassade und Eingriffe in die Konstruktion erforderlich werden, die Erhebung des Baubestandes und Anfertigung einer Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich werden. Das Ergebnis einer Modernisierungsvoruntersuchung bildet die Entscheidungsgrundlage über die Wirtschaftlichkeit und Förderbarkeit für den Eigentümer und die Stadt.

1.4 Modernisierungsmaßnahmen

Unter Modernisierung ist die Beseitigung von Mißständen durch bauliche Maßnahmen zu verstehen, die den **Gebrauchswert** von Gebäuden nachhaltig erhöhen, so daß diese den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen. Zur Modernisierung zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnittes der Räume, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung, der Funktionsabläufe in Räumen und Wohnungen und der Zugänglichkeit von Räumen (Treppen, Aufzüge). Zur Modernisierung können ebenfalls gehören der Ausbau bisher anders genutzter Räume oder Gebäudeteile (z.B. Dachgeschoß, Anbauten) und die Schaffung notwendiger Stellplätze.

1.5 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind und zu denen auch die Freilegung von Grundstücken gehört, ist Aufgabe der Stadt. Sie kann diese Aufgabe aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer übertragen.

Im wesentlichen kommen zur Förderung auf privaten Grundstücken folgende Maßnahmen in Betracht:

- a) Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen einschließlich deren Abräumkosten und Nebenkosten,
- b) Maßnahmen der Verkehrssicherung, der Grundstückszwischennutzung sowie der Sicherung betroffener Gebäude (z.B. Schließen offener Gebäudeteile) und
- c) Beräumen von Lagerplätzen, Abbau von Bodenversiegelungen

1. 6 Lückenschließungen

Lückenschließungen sind förderfähig als bauliche Ergänzungen von geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Ensembles.

2. Förderung

2.1 Allgemeine Bedingungen

Vorrangig werden Instandsetzungsmaßnahmen gefördert

Bei allen Maßnahmen, außer der Modernisierungsförderung, erfolgt eine anteilige Förderung der zurechenbaren Kosten unter Berücksichtigung eines dem Eigentümer zumutbaren Eigenanteils.

Modernisierungsmaßnahmen werden als **Ausnahmen** anhand der unrentierlichen Kosten gefördert.

In der Regel liegt der Förderungsbetrag bei höchstens 40 % der förderungsfähigen Kosten einer Maßnahme maximal jedoch bei 300.000 EUR.

2.2. Besondere Bedingungen

Bei den Fördermaßnahmen können im Einzelfall andere Förderbeträge gelten, die bei Überschreitung der festgelegten Prozentsätze und/oder dem Betrag in Höhe von 300.000 EUR dem Beschluß der zuständigen Gremien bedürfen. Diese werden im folgenden dargestellt.

2.2.1. Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen an einem Objekt, das aufgrund seiner Denkmaleigenschaften oder städtebaulicher Bedeutung erhalten werden soll, werden in einer Höhe von bis zu 75 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert.

Weist der Eigentümer nach, daß es ihm finanziell nicht zumutbar ist den Eigenanteil aufzubringen, kann die Stadt die gesamten Kosten der Sicherung übernehmen. Die zu fördernden Kosten werden durch Eintragung einer Grundschuld zugunsten der Stadt im betreffenden Grundbuchblatt so lange gesichert, bis die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt worden sind. Der Förderbetrag der Sicherung wird bei einer Förderung der Modernisierung auf den sich dann ergebenden Förderbetrag angerechnet.

2.2.2. Modernisierungsvoruntersuchung (ModVU)

Die Entscheidung zur Notwendigkeit der Erstellung einer Modernisierungsvoruntersuchung wird von der Stadt Aschersleben getroffen.

Die Kosten können entsprechend der Landesrichtlinien bis zu 100 % von der Stadt übernommen werden. Bei Durchführung der Modernisierung werden diese Kosten bei der Förderung dieses Objekts angerechnet.

2.2.3. Modernisierungsmaßnahmen

Grundsätzlich trägt zunächst der Eigentümer die Kosten für die baulichen Maßnahmen. Mit Sanierungsmitteln und Fördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes werden bei Modernisierungsmaßnahmen unter den nachfolgend erläuterten Bedingungen diejenigen Kosten finanziert, die der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel aus den Erträgen nach Abschluss der Baumaßnahme decken kann (unrentierliche Kosten). Diese unrentierlichen Kosten werden bei Maßnahmen, die zu Ertragssteigerungen führen (Modernisierungsmaßnahmen), anhand einer gesonderten Berechnung gemäß den jeweils gültigen Städtebauförderrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt (RL Stä BauF) ermittelt.

2.2.4. Ordnungsmaßnahmen (gem. § 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Werden Ordnungsmaßnahmen (Freilegungsmaßnahmen) auf privaten Grundstücken von den jeweiligen Eigentümern durchgeführt, richtet sich die Förderung mit Sanierungsmitteln im wesentlichen danach, inwieweit diese Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen und inwieweit sie dazu beitragen, die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts zu unterstützen.

2.2.5 Lückenschließungen

Lückenschließungen in Form von Neubaumaßnahmen auf Grundstücken privater Eigentümer werden dann gefördert, wenn besondere Anforderungen an die Gestaltung durch Auflagen der behördlichen Genehmigungen bestehen.

3. Inkrafttreten

Der Leitfaden tritt am 01.01.2002 in Kraft.