

# **Leitfaden der Stadt Aschersleben zur nachhaltigen Erneuerung der lebenswerten Stadtquartiere**

## Präambel

Im Rahmen der Städtebauförderung, als Leitprogramm für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland, werden Akteure unterstützt, welche aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Nutzungsbedingungen und -interessen vor großen Anpassungsbedarfen und städtebaulichen Transformationsprozessen stehen. Hierzu zählen neben Klimaschutzmaßnahmen die Schaffung von Wohnraum, der Erhalt von denkmalgeschützten und städtebaulich prägenden Bauten, sowie die Schaffung von bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Infrastrukturen.

Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, Finanzierungsmittel für notwendige Maßnahmen zuerst in anderen Programmen mit Investitionshilfen zu suchen, um durch die Koordinierung und Bündelung aller für die Entwicklung der Städte und Kommunen notwendigen Finanzierungsmittel größtmögliche Synergien zu erreichen. Die Städtebauförderung ist nachrangig, effizient und mit sparsamem Mitteleinsatz zu verwenden. Die Kombination mit steuerlichen Vergünstigungen gemäß §§ 7h, 7i und § 10f des Einkommensteuergesetzes (EStG), für Investitionen in denkmalgeschützte Bausubstanz, ist im Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ noch bis Ende 2026 möglich.

Die Förderung durch Finanzhilfen ist während des Baus und nach Fertigstellung öffentlich zu dokumentieren, um eine Identifikation mit der Städtebauförderung herzustellen.

Im Rahmen einer Städtebauförderung sind die „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL) des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils geltenden Form oder die diese ersetzenden Richtlinien zu beachten. Diese Richtlinien werden auf Nachfrage gern zur Verfügung gestellt.

## § 1

### Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzungen zur Förderung städtebaulicher Investitionen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind:

- die Genehmigungsfähigkeit der angestrebten Maßnahmen (Baugenehmigung, sanierungsrechtliche Genehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung, etc.)

- die Lage in einem von der Stadt Aschersleben ausgewiesenen und vom Fördermittelgeber anerkannten Fördergebiet sowie
- der vollständig ausgefüllte Antrag auf die Gewährung von Zuwendungen.

Die Maßnahmen sind vor Antragstellung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben abzusprechen. Ein Vor-Ort-Termin ist frühzeitig einzurichten.

Die Zuwendungsmaßnahme darf im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht begonnen worden sein. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und sonstige Gutachten nicht als Beginn des Vorhabens.

Bei Zuwendungen für Baumaßnahmen ist grundsätzlich die fachlich zuständige technische staatliche Verwaltung zu beteiligen. Ab einer Zuwendungssumme von 1 Mio. Euro ist eine Beteiligung verpflichtend. Sollte sich der Zuwendungsrahmen nah an der Millionengrenze bewegen, behält sich die Stadt Aschersleben vor, die fachlich zuständige technische staatliche Verwaltung zu beteiligen.

Mit jeder städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur, zu initiieren. Diese Maßnahmen können sich im Rahmen der Begrünung von Bauwerken (Dach- oder Fassadenbegrünung), Erhöhung der Rückstrahlung von Sonneneinstrahlungen durch Verwendung geeigneter Oberflächen, Kühlung durch Urban-Wetlands-Elemente, wie Wasserflächen oder Verdunstungsbeete, und des Regenwassermanagements zur Überflutungsvorsorge durch Vermeidung von Versiegelungen oder Versickerungen statt Entwässerungen, bewegen.

## § 2

### Zuwendungsmaßnahmen

Die Finanzhilfen können insbesondere eingesetzt werden für:

- Maßnahmen zur Sicherung des baukulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude*

Hierzu zählen 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 weiterem Verfall zu bewahren, insbesondere durch die Wiederherstellung der Standsicherheit und der Schließung von Gebäudeöffnungen.

Gefördert werden können bis zu 85 % der zuwendungsfähigen Kosten für die o.g. Maßnahmen. Der Letztempfänger hat einen angemessenen Eigenanteil zu tragen. Sollte sich innerhalb von 5 Jahren an die Sicherungsmaßnahme eine Modernisierung anschließen,

können die zuwendungsfähigen Kosten für die Sicherung zu 100 % gefördert werden. Hierfür ist ein Konzept aus Sicherungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzulegen.

Die Förderung wird auf eine spätere Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsförderung angerechnet. Unter Umständen reduziert dies die mögliche Zuwendung einer Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme.

*b. Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude*

Hierzu zählen Instandsetzungsmaßnahmen, welche der Behebung baulicher Mängel dienen, durch die eine bestimmungsmäßige Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von erhaltenswerten Gebäuden, Ensembles oder sonstigen baulichen Anlagen wiederhergestellt wird.

Gefördert werden 40 % der Kosten für die äußere Hülle (Dach, Fenster, Türen, Fassade), bei einer Ausführung im üblichen Standard. Sogenannte „Luxusmodernisierungen“ werden nicht gefördert.

*c. Modernisierungsmaßnahmen an städtebaulich wichtigen Gebäuden*

Hierzu zählen Maßnahmen, die den Wert des Gebäudes nachhaltig erhöhen, indem sie die historische Bausubstanz für die individuellen Zwecke des Eigentümers nutzbar machen, das Gebäude nachhaltig vor Witterungs- und Umwelteinflüssen schützen und den städtebaulich gebotenen Zustand wiederherstellen.

Gefördert werden die unrentierlichen Kosten gemäß Berechnung des Kostenerstattungsbeitrags. Hierbei werden jene Kosten finanziert, die der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel und aus Erträgen nach Abschluss der Baumaßnahme decken kann.

Sogenannte „Luxusmodernisierungen“ werden nicht gefördert.

*d. Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile*

Nicht förderfähig sind Rückbaumaßnahmen an von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden.

Sollte auf Grundlage eines quartiersbezogenen städtebaulichen Konzepts aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen insgesamt ein Beitrag zur Stadterhaltung geleistet werden, kann der Rückbau als förderfähig eingestuft werden.

Gefördert werden bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Abrisskosten, bei einem durchschnittlichen Betrag in Höhe von 55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

e. *Klimaschutzmaßnahmen*

Hierzu zählen insbesondere die energetische Gebäudesanierung, die Schaffung bzw. der Erhalt oder die Erweiterung von Grünflächen, Freiräumen, Bodenentsiegelungen und Biodiversitäten.

Gefördert werden bis zu 40 % der förderfähigen Kosten für die o.g. Maßnahmen.

f. *Ersatzneubauten in Form einer städtebaulichen Lückenschließung*

Hierzu zählen Ersatzneubauten, welche zur Wiederherstellung der Stadtgrundrisse beitragen, insbesondere Ergänzung straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser).

Gefördert werden die unrentierlichen Kosten gemäß Gesamtertragsberechnung, maximal zu 40 %. Hierbei werden jene Kosten finanziert, die der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel und aus Erträgen nach Abschluss der Baumaßnahme decken kann.

### § 3

### Verfahren

Mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben sind angestrebte Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Bei Denkmälern ist zusätzlich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzubeziehen. Die Kosten sind objektbezogen zu ermitteln. Bis zum 30.04. eines Jahres sind in einem formlosen Anschreiben die geschätzten Kosten und die angestrebten Maßnahmen, in Form einer Maßnahmenbeschreibung, mitzuteilen. Mit den angegebenen Zahlen plant die Stadt Aschersleben die notwendige Finanzierung im städtischen Haushalt ein.

Bis zum 30.09. eines Jahres sind die Baugenehmigung und das Formular der Stadt Aschersleben zur Gewährung auf Fördermittel, mit den erforderlichen Anlagen, beim Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben einzureichen. Nach Prüfung der Unterlagen ist zwischen dem Antragsteller und dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben ein Abstimmungstermin einzurichten.

Sollte es dem Eigentümer möglich sein die beantragten Maßnahmen mit den ermittelten Zuwendungen durchzuführen, werden diese Mittel seitens der Stadt Aschersleben gegenüber der mit der Bearbeitung von Zuwendungen beauftragten übergeordneten Behörde, dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt, beantragt.

Mit einer Bewilligung der beantragten Zuwendungen ist frühestens Ende des Folgejahres zu rechnen. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Sollten die beantragten Maßnahmen bewilligt werden, legt das Stadtplanungsamt dem Stadtrat der Stadt Aschersleben die Maßnahmen zur Entscheidung, ob eine Förderung im Interesse der Stadt ist, vor.

Sollte sich der Stadtrat der Stadt Aschersleben positiv hinsichtlich der Zuwendungsmaßnahmen entscheiden, ergeht seitens der Stadt Aschersleben ein Zuwendungsbescheid mit der von Bund- und Land bewilligten Fördermittelsumme, dem Bewilligungszeitraum und den maßnahmenbezogenen Nebenbestimmungen. Nach Eingang dieses Bewilligungsbescheides darf der Letztempfänger mit den beantragten Maßnahmen beginnen.

Das Bauschild ist entsprechend der Publizitätsvorschriften zu erstellen, sichtbar aufzustellen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben als Foto zu übermitteln. Der Fortschritt der Maßnahmen ist ständig fotodokumentarisch zu erfassen.

Der Letztempfänger hat dem Stadtplanungsamt die voraussichtliche Inanspruchnahme von Fördermitteln in Form einer Liquiditätsplanung mitzuteilen. Zur Abrechnung der Zuwendungen sind dem Stadtplanungsamt der zahlenmäßige Nachweis, die Originalrechnungen sowie ein Dokument, das die geleistete Zahlung bestätigt (z.B. Kontoauszug), einzureichen. Leistungsverzeichnisse bzw. Angebote, Bauverträge und Vergabedokumentation sind im Original und in Kopie einzureichen. Nach Prüfung durch das Stadtplanungsamt erhält der Letztempfänger alle Dokumente im Original zurück. Zur reibungslosen Prüfung der Unterlagen wird empfohlen die geplante Vergabeart vorab mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben abzustimmen.

Die zur Förderung eingereichten Leistungsverzeichnisse bzw. Angebote sind zur Abrechnung bindend. Anfallende Mehr- oder Minderleistungen sind durch Nachträge und Begründung der Erforderlichkeit zu dokumentieren und umgehend zur Prüfung dem Stadtplanungsamt einzureichen. Bürgschaften und Freistellungsbescheinigungen sind dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben in Kopie zu übergeben.

Bis zur Abnahme der Maßnahmen durch das Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben und bei Denkmälern zusätzlich durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises werden 10 % der Fördermittelsumme einbehalten. Sollten beim Abnahmetermin Mängel in Form von mangelhafter Ausführung oder ungenehmigten Arbeiten festgestellt werden, so sind diese nachzubessern. Nach abgenommener und positiv dokumentierter Nachbesserung werden die einbehaltenen Zuwendungen ausgezahlt.

Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Stadt Aschersleben ein einfacher Verwendungsnachweis einzureichen, welcher aus einem Sachbericht und dem zahlenmäßigen Nachweis besteht. Bei Zuwendungsmaßnahmen mit Beteiligung der fachlich zuständigen technisch staatlichen Verwaltung ist ein qualifizierter Verwendungsnachweis einzureichen.

Mit dem Sachbericht ist das erzielte Ergebnis des geförderten Projektes im Einzelnen unter Verwendung der Zuwendung darzustellen. Im Sachbericht sollte daher insbesondere zur Erreichung der Ziele der Zuwendungsmaßnahme Stellung genommen werden. Darüber hinaus sollte der Sachbericht einen Soll-Ist-Vergleich beinhalten. Abweichungen von der Planung sowie besondere Schwierigkeiten bei der Durchführung (z.B. Verzögerungen) sind besonders zu begründen. Ferner muss auf die wesentlichsten Positionen des zahlenmäßigen Nachweises eingegangen werden. Die Notwendigkeit und Angemessenheit der geleisteten Arbeit ist zu erläutern.

Durch den zahlenmäßigen Nachweis wird belegt, ob der Finanzierungsplan eingehalten wurde. Die Finanzierung des Projektes ist in vollem Umfang darzustellen, indem alle projektbezogenen Einnahmen (Eigenmittel, Drittmittel, Zuwendungen Dritter) und Ausgaben angegeben werden. Es ist eine tabellarische Belegliste beizufügen, in der jede einzelne Zahlung nach Ausgabenart getrennt, in chronologischer Reihenfolge (Tag der Zahlung) und mit Belegnummer, angegeben wird. Aus der Belegliste müssen Datum, Empfänger / Einzahler sowie Verwendungszweck und Einzelbetrag jeder Zahlung ersichtlich sein. Die Vorlage von Originalbelegen wird sich beim einfachen Verwendungsnachweis vorbehalten. Beim qualifizierten Verwendungsnachweis sind die Originalbelege einzureichen.

#### § 4

#### Besondere Bedingungen

Bei umfangreichen Sicherungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Ersatzneubauten, Rückbaumaßnahmen und Maßnahmen des Klimaschutzes ist es geboten sich eines Beauftragten für die Projektsteuerung (Architekt, Planer, etc.) zu bedienen.

Bei Instandsetzungsmaßnahmen ist die Vorlage von mindestens drei vergleichbaren Angeboten bzw. der Nachweis, dass fünf Firmen angefragt wurden (dokumentiert mit Angebots- oder Absageschreiben), ausreichend.

Weitere Bedingungen sind aus den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) gem. RdErl. des MF vom 1. 2. 2001 (MBL. LSA S. 241), zuletzt geändert durch RdErl. vom 21.12.2017 (MBL. LSA 2018, S. 211) und den Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) in der Fassung des RdErl. des MF vom 1.2.2001 (MBL. LSA S. 241), zuletzt geändert durch RdErl. vom 21.12.2017 (MBL. LSA 2018, S. 211), in der jeweils aktuellen Fassung, zu entnehmen. Die ANBest-P wird als Anlage zum Zuwendungsbescheid dem Letztempfänger mit übergeben.

#### § 5

#### Festlegungen

Bei Objekten, die zur eigenen Wohnnutzung gesichert oder modernisiert werden, wird ein Eigenanteil von mindestens 15 % angesetzt.

Bei Objekten, die zur Wohnnutzung durch Mieter gesichert oder modernisiert werden, wird ein Eigenanteil von mindestens 20 % angesetzt.

Bei Objekten, die neben der Wohnnutzung eine Gewerbenutzung aufweisen, wird ein Eigenanteil von mindestens 25 % angesetzt.

Die Nettokaltmiete für Wohn- und Gewerberäume darf für den Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Abschlusses der geförderten Maßnahme – nicht mehr als 6,00 €/m<sup>2</sup> betragen. Danach sind innerhalb des weiteren Bindungszeitraumes von elf Jahren Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 1. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. 06. 2020 (BGBl. I S. 1245), in der jeweils gültigen Fassung, zulässig.

## § 6

### Publizitätsvorschriften

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $\leq 50.000$  € ist ein Bauschild im Format DIN A4 öffentlich ersichtlich zu fixieren.

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $\leq 100.000$  € ist ein Bauschild im Format DIN A3 öffentlich ersichtlich zu fixieren.

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $\leq 500.000$  € ist ein Bauschild im Format DIN A2 öffentlich ersichtlich zu fixieren.

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $< 1.000.000$  € ist ein Bauschild im Format DIN A1 öffentlich ersichtlich zu fixieren.

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $\geq 1.000.000$  € ist ein Bauschild im Format DIN A0 öffentlich ersichtlich zu fixieren.

Bei Maßnahmen mit einer Zuwendungssumme  $\geq 500.000$  € ist ein Hinweisschild auf die Städtebauförderung, als Emaille- oder Acrylschild, dauerhaft öffentlich ersichtlich zu fixieren. Der Anbringungsort ist vorab mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben und bei Denkmälern zusätzlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises, abzustimmen.

Auf gewerblichen Homepages ist auf die Zuwendung durch Städtebauförderungsmittel hinzuweisen.

## § 7

### Datenschutz

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), werden bei der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen nach diesem Leitfaden beachtet.

ENTWURF