

Grundsätze für die Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen gemäß B 4.3 der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung '99 des Landes Brandenburg für das Sanierungsgebiet "Beeskower Altstadt"

Präambel

Die im folgenden aufgestellten Grundsätze für Ordnungsmaßnahmen geringeren Umfangs gelten für das Sanierungsgebiet "Beeskower Altstadt" der Stadt Beeskow (umfassendes Verfahren).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Sanierungssatzung "Beeskower Altstadt" vom 13.03.1996 (Bewilligung vom 14.10.1996) festgelegt.

Ziel der Grundsätze ist, in kommunaler Eigenverantwortung im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen im Sinne § 147 BauGB Investitionen zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Beseitigung von Missständen durchzuführen und zu fördern.

Die Grundlage für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen bilden die Sanierungsziele (Sanierungssatzung), der Rahmenplan und das Maßnahmen- und Durchführungskonzept in seiner aktuellsten Fassung.

Gemäß § 147 BauGB sind Ordnungsmaßnahmen grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages (Ordnungsmaßnahmevertrag) ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen (vgl. § 147 Abs.2 Satz 1 BauGB).

Die Anwendung der Grundsätze liegt im Geschäftsbereich der laufenden Verwaltung im gemeindlichen Ermessen, ein Anspruch besteht nicht.

Mit der Förderrichtlinie '99 (FRL'99) zur Stadterneuerung wurde der Fördersatz im Fördergegenstand B.4 neu geregelt und das Förder- und Prüfverfahren weiterentwickelt.

Seitdem gilt, dass Ordnungsmaßnahmen nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit umfassendem Verfahren (§ 142 Abs. 1 bis 3 BauGB) vollständig aus Städtebaufördermitteln finanziert werden (B.4.4.1). In allen anderen Fällen beträgt der Fördersatz maximal 50 v.H.der anerkehbaren Kosten. Gemäß § 147 ist die Restfinanzierung von der Gemeinde zu tragen.

Auf der Grundlage der hier aufgestellten und durch die Bewilligungsbehörde geprüften und bestätigten Grundsätze erfolgt durch die Gemeinde die Kostenprüfung. Eine Kostenprüfung findet anhand der in den Grundsätzen vorgegebenen Richtwerten und anhand der im Einzelfall vorliegenden Angebote statt.

1. Gegenstand der Förderung

Es werden nur solche Maßnahmen gefördert, die den Zielen der Sanierung, des städtebaulichen Denkmalschutzes, des Rahmenplanes und der Blockkonzepte entsprechen.

Förderfähig im Rahmen dieser Grundsätze sind:

- | | | |
|----|---|---------------|
| a) | Umzug von Bewohnern | gemäß B.4.2.a |
| b) | Freilegung von Grundstücken | gemäß B 4.2.b |
| c) | Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb | gemäß B.4.2.c |
| d) | Altlastensanierung und archäologische Grabungen | gemäß B.4.2.d |

e) Notsicherungsmaßnahmen an Gebäuden gemäß B.4.2.e

a) Umzug von Bewohnern

Umzugszuschüsse sind im Fall einer umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme gem. B.3.1. der Richtlinie zur Stadterneuerung anerkennbar.

Im Falle einer Hüllenförderung gemäß B.3.2. der Richtlinie zur Stadterneuerung sind Umzugskostenzuschüsse ausnahmsweise anerkennbar, wenn die Modernisierungsmaßnahmen im Hausinneren frei finanziert oder über andere Fördermöglichkeiten abgedeckt werden.

Ein Ausnahmeantrag ist erforderlich. Eine aussagefähige Begründung des Ausnahmeantrages ist durch die Kommune vorzunehmen.

Umzugskosten im Fall einer vollständig frei finanzierten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme ist ebenfalls ausnahmsweise finanzierungsfähig.

Für die Herstellung von Umsetzwohnraum im Zusammenhang mit der Mieterumsetzung können Kosten bis zu 7669,00 € pro Wohneinheit anerkannt werden. Die Umsetzung muss dauerhaft diesem Zweck dienen. Als mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen können Umzugskosten bis zu 1.278,00 € anerkannt werden. Alternativ ist ein Rechnungsnachweis für die unmittelbaren Umzugskosten möglich. Bei den unmittelbaren Umzugskosten handelt es sich um Kosten für den sanierungsbedingten Umzug und bei den mittelbaren Umzugskosten um die Kosten der Umsetzwohnung.

Bezuschusst werden mittelbare und unmittelbare Umzugskosten von sanierungsbetroffenen Mietern, mit folgenden an den Wohnungsgrößen orientierten Pauschalbeträgen:

Wohnungsgröße	unmittelbare Umzugskosten	mittelbare Umzugskosten
1-Zimmer-WE	409,00 €	255,00 €
2-Zimmer-WE	511,00 €	307,00 €
3-Zimmer-WE	767,00 €	409,00 €
4-Zimmer-WE und mehr	869,00 €	409,00 €

Die Ordnungsmaßnahmen werden entweder als Pauschalbeträge oder bis zur Kappungsgrenze als 100%-ige Förderung gewährt. In jedem Fall sind schriftliche Räumungsvereinbarungen zu treffen.

Während der Zwischenumsetzung von den Mietern entstehende Mietanteile, die vom umgesetzten Mieter nicht zu tragen sind, sind als Bewirtschaftungsverluste des Vermieters, auf der Grundlage von Nachweisen seitens des Vermieters, anerkennungsfähig.

Diese Mietanteile errechnen sich aus der Differenz zwischen der Miethöhe für die Zwischenumsetzung und der Endumsetzung.

Verbleibt der Mieter in der Zwischenumsetzwohnung, entsteht kein förderfähiger

Bewirtschaftungsverlust. Gleiches gilt, wenn die Miethöhe der Endumsetzung mindestens so teuer ist wie die Zwischenumsetzwohnung.

Zu betrachten sind jeweils die Bruttokaltmieten.

Der Umzug von Betrieben über die kommunalen Grundsätze ist auszuschließen. Gleiches gilt für Räumungsentschädigungen für gewerbliche Nutzung bzw. Billigkeitszuschüssen bei negativen Auswirkungen der Sanierung oder bei Beendigung von Gewerbemietverträgen auf Grund einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.

Sofern ein besonderes öffentliches Interesse an der Durchführung der Maßnahme besteht und das Vorhaben ohne öffentliche Zuschüsse gefährdet wäre und wenn das Vorhaben mit den Sanierungszielen in Übereinstimmung steht, ist eine Ausnahmegenehmigung beim LBVS zu beantragen. Dabei ist die Erhaltung und Entwicklung der Bewohner - und Nutzerstruktur und die städtebauliche Gestaltung zu beachten. Die Kosten sind durch einen externen Sachverständigen festzustellen. Die Begutachtung sowie die ermittelten Kosten sind dann förderfähig.

b) Freilegung von Grundstücken

Generell ist im Bereich der Freilegung von Grundstücken ein breites Maßnahmespektrum denkbar. Anerkannt werden nur die sanierungsbedingten und unmittelbaren Abbruchkosten bzw. die freimachungsbedingten Aufwendungen.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Sanierungsziele können Freilegungen, die der Vorbereitung einer Neubebauung, der Herstellung von Frei- und Grünanlagen und der Herstellung eines geordneten Zustandes auf einzelnen Grundstücksparzellen dienen gefördert werden.

Ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich entscheidet die Bewilligungsbehörde und erteilt die Einzelbewilligung auf der Grundlage einer baufachlichen Prüfung.

Förderfähige Maßnahmen umfassen:

1. Kosten des Abrisses und der Beräumung von Gebäuden und Gebäudeteilen, einschließlich der eventuell notwendigen Verfüllungen von Hofkellern, der Auffüllung mit Mutterboden und ggf. Graseinsaat;
2. Die Entsiegelung von Flächen einschl. Der Auffüllung mit Mutterboden;
3. Ebenfalls förderfähig sind die Nebenkosten für Planung, Ausschreibung, Überwachung, Statik u.ä., die für die Abbruchmaßnahmen notwendig sind, maximal können 15% der Abbruchkosten als Baunebenkosten anerkannt werden.

Nicht förderfähig sind:

1. Entschädigungen für abgerissene Gebäude und wertsteigernde Maßnahmen
2. Erstherstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Hausanschlüssen

Für die Freilegung von Grundstücken wird als Obergrenze festgelegt:

in Bebauungsplangebieten

25.564,59 €

in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan: 15.338,75 €

c) Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb

Gefördert wird der Grunderwerb sofern er für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsziele notwendig ist.

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für:

1. den freihändigen Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken
2. Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes gem. § 24 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 Nr.2 BauGB
3. die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen nach § 160 Abs. 5 BauGB
4. den Erwerb nach den gesetzlichen Vorschriften z.B. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
5. die Grenzregelung nach §§ 81 bis 84 BauGB, dazu zählen auch die vertragliche oder freiwillige Grenzregelung gem. § 54 Verwaltungsverfassungsgesetz, §§ 124 Abs. 2 BauGB, berücksichtigt werden die durch Beiträge nach §§ 81 Abs. 2, 6 Abs.3 BauGB nicht gedeckten Aufwendungen für die im Grenzregelungsbeschluss festgelegten Geldleistungen der Gemeinde nach § 84 BauGB und die Grunderwerbssteuer die die Gemeinde zur Erreichung des Sanierungszieles erstattet
6. Kosten zur Übernahme von Grundstücken oder der Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers gemäß §§ 40 Abs. 2; 42 Abs. 9; 43; 145 Abs. 5; 173 Abs. 2; 176 Abs. 4; 179 Abs. 3 BauGB sowie die Enteignung nach §§ 85 - 122 BauGB Grundvoraussetzung ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gem. § 153 BauGB

Die Ausgaben beim Erwerb von Grundstücken umfassen:

1. den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der Gebäude und sonstige Anlagen bis zu der Höhe des Wertes, der sich im umfassenden Verfahren aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt. Bei dem Erwerb auf Rentenbasis ist von dem bereits fällig gewordenen Beträgen und vom kapitalisierten Betrag der noch nicht fälligen Rentenverpflichtungen auszugehen
2. die Ablösungsbeträge für Rechte und Grundstücke, sowie sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich beim umfassenden Verfahren aus entsprechender Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt
3. die Gerichts-, Notar- und Rechtsanwaltskosten einschließlich der Kosten für einen mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Rechtsstreit, Maklerprovision

4. die Vermessungskosten, Katastergebühren, Kosten des Wertgutachtens und damit zusammenhängende Untersuchungen
5. Grunderwerbssteuer und das Verkehrswertgutachten

Als Kostenobergrenze werden festgelegt:

- in Bebauungsplangebieten	25.564,59 €
- in Gebieten mit städtebaulichen Rahmenplan	15.338,75 €

d) Altlastensanierung und archäologische Grabungen

Altlastensanierungen und archäologische Grabungen im Zusammenhang mit der Baufreimachung von Grundstücken (siehe B.4.2.d) können nur als untergeordnete Teilmaßnahmen der Freilegung von Grundstücken Gegenstand von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs sein.

Für untergeordnete bauvorbereitende Maßnahmen der Altlastensanierung und der Bodenarchäologie gilt eine Kostenobergrenze von 2.556,00 €

e) Notsicherung von Gebäuden

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmengrundsätze können Bestandssicherungsmaßnahmen nur für Gebäude im Treuhandvermögen bzw. Sondervermögen und bei Härtefällen, zum Beispiel bei unverschuldeten Nichterfüllen der Instandsetzungspflichten im Sinne des § 181 Abs. 3 BauGB (Erklärung der Kommune, dass es dem Eigentümer aufgrund seiner Vermögenssituation nicht möglich war, der Instandhaltung des Gebäudes nachzukommen) sowie bei Gebäuden mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen durchgeführt werden.

Generell sind nur "verlorene Sicherungsmaßnahmen" (in Abgrenzung zu B.3.2) förderfähig. Bei weitergehenden Maßnahmen ist eine reduzierte Hüllenförderung über B.3.2 oder einer zeitlich gestaffelten Hüllenförderung förderfähig, die jedoch bei der Bewilligungsstelle zu beantragen ist.

Als Kostenobergrenze werden 51,13 €/m² Nutzfläche festgesetzt, höchstens jedoch 5.112,92 € pro Objekt.

2. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde gem. § 147 BauGB. Die Gemeinde kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Ordnungsmaßnahmenvertrages ganz oder teilweise den Eigentümern oder Verfügungsberechtigten von Gebäuden, baulichen Anlagen und Grundstücken im Sanierungsgebiet überlassen. Die Verfügungsberechtigung ist nachzuweisen.

3. Zuwendungsvoraussetzungen, Fördergrundsätze

Zuwendungen dürfen nur gewährt werden, wenn:

1. - die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingehalten werden;
2. - die Einzelvorhaben planungsrechtlich und sanierungsrechtlich §§ 144 u. 145 BauGB zulässig sind und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfüllen;
3. - bei Einzelvorhaben an Denkmälern gem. § 9 Denkmalschutzgesetz, im Geltungsbereich von Denkmalbereichssatzungen gem. § 11 Denkmalschutzgesetz und bei Einzelvorhaben in der Umgebung eines Denkmals gem. § 14 Denkmalschutzgesetz die positive Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vorliegt;
4. - die Einzelvorhaben, soweit vertretbar, behindertenfreundlich ausgeführt werden;
5. - bei der Bauausführung Materialien bevorzugt werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Auf die Verwendung heimischer Rohstoffe und Baumaterialien ist besonders zu achten;
6. - die Gesamtfinanzierung eines Einzelvorhabens nachgewiesen wird;
7. - mit dem Einzelvorhaben nicht vor Erteilung des Bewilligungsbescheides bzw. Vertragsabschluss begonnen worden ist;
8. - der Förderempfänger sich ausdrücklich dazu verpflichtet, illegale Beschäftigung generell zu verhindern, insbesondere jedoch im Rahmen der geförderten Ordnungsmaßnahme diese Verpflichtung an Dritte weitergibt;
9. - bei Maßnahmen der Mieterumsetzungen eine Räumungsvereinbarung zwischen den Hauseigentümern und den Sanierungsbetroffenen abgeschlossen wird und im Rahmen eines Modernisierungsvertrages die Zustimmung des Mieters erfolgt;
10. - die von der Baumaßnahme betroffenen Mieter auf dem Grundstück über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen 6 Wochen vorher informiert werden;
11. - auf dem Grundstück kein Altlastenverdacht besteht;
12. - die Regelung der VOB in der aktuellsten Fassung eingehalten werden.

4. Verfahren

4.1. Antragstellung

Bewilligungsbehörde ist die Stadt Beeskow. Der Antrag muss enthalten:

1. - formloses Anschreiben,
2. - Maßnahmebeschreibung
3. - ein Foto des derzeitigen Zustandes
4. - Lageplan
5. - Grundbuchauszug
6. - 3 Kostenvoranschläge mit der Ausführungs- und Materialbeschreibung von qualifizierten Handwerksbetrieben der Region, bei Maßnahmen der Mieterumsetzung Nachweis über die Information mit der Unterrichtung an die Betroffenen über die Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der Ordnungsmaßnahme

4.2. Bewilligung

Der/ die Anträge werden hinsichtlich der Kosten auf der Grundlage von mindestens drei Angeboten bzw. von Gebührenordnungen vom Sanierungsbeauftragten überprüft.

Der Sanierungsbeauftragter stellt die Maßnahmen- und Kostenplausibilität fest. Das zu erstellende bzw. beauftragte Kostenabstimmungsprotokoll wird mit der Stadt und dem Eigentümer abgestimmt.

Die Anträge werden von der Stadt Beeskow unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel sowie unter Betrachtung der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten bewilligt. Ein Ordnungsmaßnahmenvertrag ist vor Maßnahmenbeginn abzuschließen. In diesem wird die Sicherung des Verwendungszweckes geregelt. Die Arbeiten müssen innerhalb von 6 Monaten beendet sein. Die geförderte(n) Maßnahme(n) darf/dürfen nicht durch sonstige Fördermittel aus anderen Förderprogrammen gefördert sein/werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Zuschüssen nach dieser Richtlinie besteht nicht.

Erforderliche Genehmigungen zur Durchführung der Maßnahme(n) sind rechtzeitig einzuholen. Genehmigungspflichtige Maßnahmen dürfen ohne Genehmigung nicht durchgeführt werden.

4.3. Durchführung

Die Maßnahme(n) darf/dürfen erst nach der Bewilligung begonnen und durchgeführt werden. Die Schlussabnahme der Maßnahme(n) erfolgt durch den Sanierungsbeauftragten. Der Nachweis über die entstandenen Kosten (Verwendungsnachweis) durch bezahlte Rechnungen und sonstige Abgabebelege sind innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss des Vorhabens dem

Bauamt der Stadt Beeskow vorzulegen.

Die Auszahlung des Fördermittelbetrages erfolgt nach Schlussabnahme der Maßnahme(n) durch das Bauamt der Stadt Beeskow. Bei Mieterumsetzungen kann in Abhängigkeit des Baufortschrittes auch ein Teilbetrag des Förderzuschusses während der Durchführung der Baumaßnahme(n) gewährt werden.

4.4. Eigentümerwechsel

Wechselt der Eigentümer des geförderten Grundstückes, so gehen die Zweckbindungen und Instandhaltungen an den neuen Eigentümer über.

Dies ist im Kaufvertrag zu verankern.

4.5. Zweckbindung

Die Zweckbindungsfrist beträgt mindestens 10 Jahre und maximal 25 Jahre. Nach Art des Vorhabens ist eine differenzierte Festlegung der Zweckbindung vorzunehmen.

Die Festlegung der Frist erfolgt verbindlich bei der Antragstellung.

4.6. Bestätigung der Grundsätze

Bestätigung der Grundsätze durch das LBV vom 05.05.04 und 11.04.05

Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2005

4.7. Inkrafttreten

Diese Grundsätze treten am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die bisher geltenden Grundsätze für die Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen gemäß B 4.3 Förderrichtlinie zur Stadterneuerung '99 des Landes Brandenburg für das Sanierungsgebiet "Beeskower Altstadt" außer Kraft.

Beeskow, den 18.08.2005

gez.

Taschenberger

Bürgermeister

Bekanntmachung

Gemäß § 5 II der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg vom 10.10.2001 werden die

Grundsätze für die Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen gemäß B 4.3 Förderrichtlinie zur Stadterneuerung '99 des Landes Brandenburg für das Sanierungsgebiet "Beeskower Altstadt"

in der Fassung vom 17.08.2005 hiermit erlassen, gemäß § 19 der Hauptsatzung der Stadt Beeskow vom 25.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht und am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Hinweis:

Gemäß § 5 Abs. 4 GO ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, unter denen eine Satzung zustande gekommen ist, und die in der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung erlassen worden sind, unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht wird. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Beeskow, den 18.08.2005

gez.
Taschenberger
Bürgermeister