

## **Kommunale Grundsätze der Gemeinde Letschin zur Förderung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung (Stand 21.02.2002)**

Auf der Grundlage der Richtlinie zur Stadterneuerung 1999 des Landes Brandenburg beschließt die Gemeindevertretung von Letschin auf ihrer Sitzung am 23.05.2002 die Kommunalen Grundsätze der Gemeinde Letschin zur Förderung von Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung.

### **1. Zweck, Rechtsgrundlage**

Ziel der kommunalen Grundsätze ist die Förderung von Ordnungsmaßnahmen, die der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne Pkt. B.4.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung dienen.

Mit den Fördermaßnahmen soll ein Beitrag zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sinne § 136 BauGB geleistet werden bzw. sollen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne § 180 BauGB vermieden oder gemildert werden.

Die unter Punkt 3 genannten Fördergegenstände bedürfen nicht der Einzelbestätigung durch die Bewilligungsbehörde.

### **2. Geltungsbereich**

Die Grundsätze gelten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Gemeinde Letschin.

Anwendungsfälle außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bedürfen der Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde.

### **3. Gegenstand der Förderung**

Es werden nur solche Maßnahmen gefördert, die den Sanierungszielen entsprechen.

Förderfähig im Sinne der kommunalen Grundsätze zur Förderung von Ordnungsmaßnahmen sind

- mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen,
- die Freilegung von Grundstücken,
- Notsicherung nur bei Gebäuden im Treuhand- bzw. Sondervermögen oder bei Grundstücken in ungeklärten Eigentumsverhältnissen,
- Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb, sofern dieser(r) für die Sanierungsdurchführung notwendig ist/sind.

Nicht zuwendungsfähig sind die Erstherstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Hausanschlüssen.

Weitere Ordnungsmaßnahmen, wie die Verlagerung und Umzug von Betrieben, die Umliegung von Grundstücken oder die Schaffung von Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen, bedürfen der Einzelbestätigung durch die Bewilligungsbehörde.

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

## 3.1 Mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen

Gefördert werden mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen, sofern das Gebäude nach „B 3.1 der Förderrichtlinie ‘99 zur Stadterneuerung“ des Landes Brandenburg vom 27.04.1999 umfassend saniert wird und der Umzug zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist sowie alle Maßnahmen, die sich in Anwendung §§ 180, 182 BauGB zur Durchführung des Sozialplanes ergeben und die Mieter hierdurch den Status von „Sanierungsbetroffenen“ erhalten. Die Kostenerstattung für mietereigene Einbauten sind von der Förderung gemäß B.4.3 ausgeschlossen.

## 3.2 Freilegung von Grundstücken

Sofern dies für die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen unabdingbar ist werden gefördert:

- a) Abriss von baulichen Anlagen und Bauteilen inkl. Komplettierung
- b) Beseitigung von Masten, Bäumen, Erdhügeln, Bodenentsiegelung
- c) Beseitigung von umweltgefährdenden Stoffen

### zu a)

Es können nur unmittelbar abrissbedingte Kosten anerkannt werden.

Zur Beräumung gehören:

- Abriss und die Entsorgung von Schutt, Transportkosten und ggf. Nebenkosten etc.,
- Verfüllung der durch die abgerissenen baulichen Anlagen bzw. Bauteilen entstandenen Baugruben,
- Auffüllen mit Mutterboden bis 60 cm Tiefe,
- ortsgerechte Bepflanzung und Befestigung.

Nicht förderfähig sind statische Sicherung von Abrisskanten an Nachbargebäuden.

Vermessungsarbeiten, die für die Durchführung der Baumaßnahme(n) erforderlich sind und baubegleitende Untersuchungen und Dokumentationen sind unter B.1 förderfähig.

Die Förderfähigkeit von

- Auffüllen mit Mutterboden,
- ortsgerechte Bepflanzung und Befestigung,
- Aufmauerungen mit Verputzen und Anstrich

ist unter B.4.3 nicht gegeben, wenn das Einzelvorhaben einer investiven Maßnahme gem. B.3, B.5, B.6 oder B.7 zuzuordnen ist. Maßnahmen geringen Umfangs zur gestalterischen Aufwertung des Objektes sind in B.4 förderfähig.

Entschädigungen für Abrissmaßnahmen können im Rahmen der Ordnungsmaßnahme-grundsätze nicht in Ansatz gebracht werden, da im allgemeinen nicht von einer Wertminderung des Grundstückes durch die Abrissmaßnahme auszugehen ist, sondern von dessen Wertsteigerung.

### zu b)

Gefördert wird die Beseitigung von Masten und Bäumen, das Abtragen von Erdhügeln, die Entsiegelung des Bodens.

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

Hierzu gehören:

- Nebenkosten, wie die Erarbeitung der Projekt- und Ausführungsplanung,
- Kosten zur Überwachung der Baumaßnahme(n) durch einen Bauingenieur oder Architekten,
- Gebühren für Genehmigung und Schuttentsorgung.

## **zu c)**

Förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung sind grundsätzlich nur die Beseitigung kleinerer Altlasten im Zusammenhang mit der Freilegung von Grundstücken (nicht als Selbstzweck).

Förderfähig sind:

- Voruntersuchungen bei Altlastenverdachtsflächen, Altlasten in Gebäuden (auch Laboruntersuchungen).
- Ausbau und Transport von verseuchten Böden oder sonstigen Baumaterialien,
- umweltgerechte Entsorgung der verseuchten Materialien,
- Nebenkosten ggf. analog 3.2.a.

## **3.3 Notsicherung**

Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden können im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen generell nur gefördert werden bei Gebäuden in Treuhand- bzw. Sondervermögen oder bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen.

Ansonsten wird auf die Pflicht eines jeden Eigentümers zur Vermeidung von Gefahren, die von seinem Grundstück ausgehen, hingewiesen (siehe dazu § 3 BbgBO Abs. 1 i. V. mit § 908 BGB).

Ist der Eigentümer aufgrund seiner persönlichen Besitz- oder Eigentumsverhältnisse finanziell nicht in der Lage, seiner Verpflichtung gem. § 3 BbgBO Abs. 1 i. V. mit § 908 BGB nachzukommen, ist dies im Einzelfall unter Nachweis der Besitz- bzw. Eigentumsverhältnisse bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen.

Es können im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen lediglich Kosten für die sogenannten „verlorenen Sicherungsmaßnahmen“ anerkannt werden.

Es handelt sich hierbei um Aufwendung, die ausschließlich der Sicherung des baulichen Bestandes eines Gebäudes dienen, d.h. zu keiner Wertsteigerung der Liegenschaft beitragen.

Die im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen neu zu errichtenden Bauteile, wie z.B. die Wiederherstellung von Einfriedungen, Fenster- bzw. Türöffnungen oder die Erneuerung von Putz nach Abriss eines Nachbargebäudes, sind von der Förderung ausgenommen. Diese können ggf. im Rahmen von Vorhaben gem. B.3.2 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung anerkannt werden.

## **3.4 Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb**

Gefördert werden Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sofern sie für die Sanierungsdurchführung notwendig sind.

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

Maßnahmen des Grunderwerbs können bei vorliegendem Verkehrswertgutachten im Rahmen der Kostenobergrenze gem. 6.4 gefördert werden. Dies beinhaltet ebenso die Kosten gem. B.4.5.1d der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung.

Bei Grundstücksankäufen im Rahmen der Kostenobergrenze gem. 6.4 kann auf ein Verkehrswertgutachten verzichtet werden, sofern der qm-Preis den der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte nicht überschreitet.

Im Zusammenhang mit Umlegungsmaßnahmen gem. § 45 BauGB ist der kommunale Grunderwerb nicht als Ordnungsmaßnahme geringen Umfangs zu werten.

## 4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind Eigentümer und Erbbauberechtigte von Gebäuden, baulichen Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich der Grundsätze.

## 5. Zuwendungsvoraussetzung, Fördergrundsätze

Zuwendungen dürfen nur gewährt werden, wenn

- a) die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingehalten werden;
- b) die Einzelvorhaben planungsrechtlich und sanierungsrechtlich (§§ 144/145 BauGB) zulässig sind und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfüllen;
- c) bei Einzelvorhaben an Denkmälern (§ 9 Denkmalschutzgesetz - DSchG) und bei Einzelvorhaben in der Umgebung eines Denkmals (§ 14 DSchG) die positive Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vorliegt;
- d) die Einzelvorhaben, soweit vertretbar, behindertenfreundlich ausgeführt werden (barrierefreies Bauen);
- e) bei der Bauausführung Materialien bevorzugt werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen. Auf die Verwendung heimischer Rohstoffe und Baumaterialien ist besonders zu achten. Insbesondere sollen langlebige, abfallarme und reparaturfreundliche Bauteile sowie wiederverwendbare bzw. -verwertbare Materialien eingesetzt werden. Es sind vorzugsweise regional ansässige Brandenburger Fachfirmen bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen;
- f) die Gesamtfinanzierung eines Einzelvorhabens nachgewiesen wird;
- g) mit dem Einzelvorhaben vor Erteilung des Bewilligungsbescheides noch nicht begonnen worden ist (Vorhabenbeginn ist der Zeitpunkt der Auftragsvergabe);
- h) der Förderempfänger sich ausdrücklich verpflichtet, illegale Beschäftigung generell zu verhindern, insbesondere jedoch im Rahmen der geförderten Ordnungsmaßnahme diese Verpflichtung an Dritte weitergibt.;
- i) bei Maßnahmen nach 3.1 der Richtlinie eine Räumungsvereinbarung zwischen Hauseigentümer und Sanierungsbetroffenen geschlossen ist und im Rahmen eines Modernisierungsvertrages die Mieterzustimmung erfolgt ist bzw. die Modernisierung nach § 541 b BGB angekündigt wurde;
- j) von der Baumaßnahme betroffene Mieter auf dem Grundstück über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen rechtzeitig informiert werden;
- k) Einhaltung des Antragsverfahrens gem. Pkt. 7.

## 6. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen in folgender Höhe:

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

## 6.1 Mieterbezogene Ordnungsmaßnahmen

Fördervoraussetzungen für die Förderung der Umsetzwohnung ist, dass die Zwischenumsetzwohnung dauerhaft als solche genutzt wird.

Bei Maßnahmen nach 3.1 der Grundsätze werden auf Basis einer zwischen Eigentümer und Sanierungsbetroffenen getroffenen Räumungsvereinbarung folgende Zuschüsse gewährt:

Pauschal in Abhängigkeit der zu räumenden Wohnung. Der pauschale Umzugskostenzuschuss setzt sich hierbei aus unmittelbaren und mittelbaren Kosten zusammen:

Wohnungsgröße: (alt)	unmittelbare Umzugskosten: (Transportkosten)	mittelbare Umzugskosten: (Anpassung Wohnungsausstattung)
bis unter 50 m <sup>2</sup>	250,00 €	150,00 €
50 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	375,00 €	200,00 €
75 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	500,00 €	250,00 €
100 m <sup>2</sup> und größer	625,00 €	300,00 €

Zusätzlich können folgende zusätzliche Kosten erstattet werden:

- Telefonummeldekosten bis zu einer Höchstsumme von 50,00 €
- Kosten für die erstmalige Herrichtung einer Umsetzwohnung bis zu einer Höchstsumme

Wohnungsgröße:

(alt)	
bis unter 50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
50 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	5.000,00 €
75 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6.000,00 €
100 m <sup>2</sup> und größer	7.500,00 €

## 6.2 Freilegung von Grundstücken

Bei Maßnahmen nach 3.2 der Grundsätze beträgt der Förderzuschuss (Bund/Land/Kommune) bei privaten Eigentümern 20 %, bei kommunalen Vorhaben 50 % der förderfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch eine Kostenobergrenze i.H.v.

- 25.000,00 € für ein Grundstück, das innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (B-Plan) liegt,
- 15.000,00 € für ein Grundstück in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan.

Maßnahmen nach 3.2 der Grundsätze, deren förderfähige Gesamtkosten 25.000,00 € bzw. 15.000 € übersteigen, bedürfen zusätzlich der Einzelanerkennung durch die Bewilligungsbehörde.

## 6.3 Notsicherung

Die im Rahmen der Förderung von Maßnahmen der Bestandssicherung anerkenbare Kostenobergrenze wird mit 5.000,00 € je Grundstück bzw. 50,00 €/qm Nutzfläche festgelegt. Weiterhin können nur Kosten bis 50,00 €/qm Nutzfläche anerkannt werden.

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

## 6.4 Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb

Bei Maßnahmen nach 3.4 der Grundsätze beträgt der Förderzuschuss (Bund/Land/Kommune) für private Eigentümer 20 %, für kommunale Vorhaben 50 % der förderfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch eine Kostenobergrenze i.H.v.

- 25.000,00 € im Geltungsbereich eines B-Planes
- 15.000,00 € in Gebieten mit städtebaulichem Rahmenplan

## 7. Verfahren

### 7.1 Antragstellung

Bewilligungsbehörde ist das Amt Letschin. Der Antrag muss regelmäßig enthalten:

- formloses Anschreiben,
- Maßnahmebeschreibung,
- ein Foto des derzeitigen Zustandes,
- Lageplan,
- Grundbuchauszug,
- drei alternative Kostenvoranschläge mit Ausführungs- und Materialbeschreibung von qualifizierten Handwerksbetrieben der Region (entfällt bei Maßnahmen 3.3 der Grundsätze),
- bei Maßnahmen nach 3.2 der Grundsätze zusätzlich der Nachweis über die Unterrichtung der Mieter auf dem Grundstück über die Art und Umfang der Baumaßnahme(n) sowie ein Aufmaß.

### 7.2 Bewilligung

Die Anträge werden vom Hauptausschuss der Gemeinde Letschin unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel sowie unter Beachtung der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten bewilligt. Der Sanierungsbeauftragte prüft die Maßnahmen- und Kostenplausibilität und stellt diese fest. Das zu erstellende Kostenabstimmungsprotokoll wird mit der Gemeinde und dem Eigentümer abgestimmt.

Über die Maßnahme(n) ist vor Beginn eine schriftliche Vereinbarung (Ordnungsmaßnahmenvertrag bzw. Modernisierungsvertrag) abzuschließen, in der auch die Sicherung des Verwendungszweckes geregelt wird. Die Arbeiten müssen innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss dieser Vereinbarung 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 diesen Grundsätzen besteht nicht.

Durch die Bewilligung werden zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahme(n) ggf. erforderliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen nicht ersetzt.

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

### 7.3 Durchführung

# STÄDTEBAULICHE SANIERUNG "ORTSMITTE LETSCHIN"

---

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 Ausgabebelege sind innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Vorhabens dem Amt vorzulegen.

Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt durch das Amt Letschin nach Schlussabnahme der Maßnahme(n) durch den Sanierungsbeauftragten. Bei Maßnahmen nach 3.2 der Grundsätze kann in Abhängigkeit des Baufortschrittes auch ein Teilbetrag des Förderzuschusses während der Durchführung der Baumaßnahme(n) gewährt werden. Die Zwischenabnahme der Maßnahme(n) erfolgt durch den Sanierungsbeauftragten.

## **7.4 Eigentümerwechsel**

Wechselt der Eigentümer des geförderten Grundstückes, so gehen Zweckbindungen und Instandhaltungsverpflichtungen und alle Regelungen aus der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung an den neuen Eigentümer über. Dieses ist im Kaufvertrag zu verankern.

## **7.5 Zweckbindungen**

Die Zweckbindungsfrist beträgt mindestens 10 Jahre und maximal 25 Jahre. Nach Art des Vorhabens ist eine differenzierte Festlegung der Zweckbindung vorzunehmen. Die Festlegung der Zweckbindungsfrist hat unter Punkt 7.2 verbindlich bei der Bewilligung zu erfolgen.

## **7.6 Widerruf/Rückforderungsmöglichkeit**

Die gemäß Ziff. 7.2 abzuschließende Vereinbarung enthält ein Widerrufsrecht und eine Rückforderungsklausel. Im Falle eines schwerwiegenden Verstoßes gegen diese Grundsätze bei Angaben, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren, kann der Zuschuss ganz oder teilweise zurückgefordert werden. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die Verpflichtung nach Ziff. 7.2 Satz 6 sowie Ziff. 7.3 Satz 1 dieser Grundsätze. Zurückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an bis zum Zeitpunkt der Erstattung mit 3% p.A. über dem jeweilig gültigen Diskontsatz zu verzinsen.

## **8. Inkrafttreten**

Die Kommunalen Grundsätze treten am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Letschin, den 23.05.2002

.....  
Fetting  
Bürgermeister

.....  
Lieske  
Amtsdirektorin