

Richtlinie der Fontanestadt Neuruppin zur Förderung von baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Neuruppin 2018 (Förderrichtlinie „Historische Altstadt“ 2018)

Präambel

Die Fontanestadt Neuruppin unterstützt *Baumaßnahmen* zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Neuruppin. Dafür stellt die Stadt Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2010 die Richtlinie der Fontanestadt Neuruppin zur Förderung von baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ beschlossen (Drucksache Nr. 2010/13). In Kraft trat die Richtlinie mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Fontanestadt Neuruppin am 20.10.2010.

Das durch die historisch wertvollen Gebäude geprägte Stadtbild der Neuruppiner Altstadt soll in erster Linie durch Erhaltung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gepflegt und entwickelt werden. Der Erhalt und die Erneuerung genießen daher als Ganzes im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oberste Priorität.

Für die Erfolge der Altstadtsanierung insbesondere im Hinblick auf das Stadtbild sind die privaten Grundstückseigentümer maßgeblich mit verantwortlich. Die positiven Ausstrahlungswirkungen der Sanierung haben die Lebensqualität in der Fontanestadt Neuruppin bereits jetzt erheblich verbessert.

Mit der Verlängerung des geförderten Durchführungszeitraumes bis in das Jahr 2025 und der damit verbundenen Fortschreibung des Sanierungsplanes (Drucksache Nr. 2003/62 4. Ergänzung – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2015) ist es erforderlich, die städtische Förderrichtlinie zu aktualisieren. Die veränderten Bedingungen der Städtebauförderungsrichtlinie 2015 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 26.10.2015 wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt.

Die vorliegende Fortschreibung der Richtlinie bedeutet eine Anpassung an die verbleibenden Herausforderungen. Diese begründen sich u. a. darin, dass sich die Sanierungstätigkeit privater Eigentümer aufgrund der begrenzten Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten in den letzten Jahren spürbar verringert hat. Die noch zur Sanierung ausstehenden Gebäude können generell als kompliziert angesehen werden (sog. „dicke Brocken“). Sie haben fast durchgehend einen großen Instandsetzungs- und Finanzierungsbedarf. In Rücksprache mit dem Land ist es zweckmäßig, Förderquoten auf die landesüblichen Grenzen zu erweitern und Obergrenzen anzupassen, um die Motivation der Bauherren zur Erhaltung und Sanierung zu erhöhen.

§ 1 Allgemeiner Förderzweck, Rechtsgrundlage

- (1) Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt“ der Fontanestadt Neuruppin sollen zur Behebung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 BauGB private Bau- und Ordnungsmaßnahmen, nachfolgend Fördermaßnahmen genannt, durchgeführt und gefördert werden.
- (2) *Rechtsgrundlage* für die Gewährung von Städtebaufördermitteln ist die Städtebauförderungsrichtlinie 2015 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 26.10.2015 sowie deren zukünftige Fortschreibungen und Neufassungen.

§ 2 Fördervoraussetzungen

- (1) Die Fördermaßnahme muss in Einklang mit
 1. der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes,
 2. den Sanierungszielen,
 3. *der Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum Neuruppin,*
 4. *der NeuruppinStrategie2030,*
 5. den Belangen des Denkmalschutzesstehen. Sie soll
 6. den Zielen der energetischen Erneuerung,
 7. der Verbesserung des Klimaschutzes (CO₂- Reduzierung),
 8. den gegenwärtigen Wohn- und Arbeitsbedingungen,
 9. *der Baukultur und dem nachhaltigen Bauen*
 10. *der Barrierefreiheit*gerecht werden.
- (2) Die Fördermaßnahme muss vor ihrer Bewilligung in den integrierten Umsetzungsplan aufgenommen worden sein. Das betroffene Grundstück oder Gebäude muss *zudem* Bestandteil des Sanierungsplanes *der Fontanestadt Neuruppin* sein.

§ 3 Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt im gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Fontanestadt Neuruppin. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde am 13.05.2002 (*Drucksache Nr. 2002/73*) beschlossen und veröffentlicht im Amtsblatt der Fontanestadt Neuruppin vom 22.05.2002. *Der als Anlage 1 beiliegende Lageplan* kennzeichnet das Sanierungsgebiet und ist Bestandteil dieser Richtlinie.

§ 4 Antragsberechtigte

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümer und Verfügungsberechtigte von Gebäuden und Grundstücken, die sich im Geltungsbereich *nach* § 3 dieser Richtlinie befinden.
- (2) *Gebietskörperschaften* des öffentlichen Rechts sind nicht antragsberechtigt nach dieser Richtlinie.

§ 5 Gegenstand der Förderung

- (1) Gefördert werden
 1. die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
 2. die Freilegung von Grundstücken
 3. die Sicherung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- (2) Die weiteren Fördervoraussetzungen, Fördersatz, *Kosten (Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten)* und Förderbedingungen bestimmen sich im Einzelnen nach den Festlegungen der §§ 6 bis 8 dieser Richtlinie. Die förderfähigen Kosten ergeben sich aus *den jeweiligen einheitlichen Maßnahmen- und Kostenkatalogen* des Landes Brandenburg.

§ 6 Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

- (1) Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zwar in Anspruch genommen werden, jedoch allein über diese Förderung keine angemessene Rentierlichkeit erzielbar ist, oder die Wohnraumförderung nicht gewährt werden kann. *Weitere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sind vom Antragsberechtigten vorrangig zu nutzen.*
- (2) Förderfähig sind Kosten für Baumaßnahmen an *den stadtbildprägenden Elementen* bei Bestandsgebäuden, *die Bestandteil der Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum sind.* Hierunter fallen Maßnahmen am Dach einschließlich Dachstuhl, Fassade, Fenstern, Hauseingangstüren und -tore, die Bauwerkstrookenlegung der Außenwände sowie die Gestaltung der gebäudebezogenen Außenanlagen einschließlich Einfriedung. *Darüber hinaus sind auch stadtbildprägende Bepflanzungen* förderfähig. Zu den förderfähigen Kosten gehören auch solche, die für Baumaßnahmen an der Gebäudeaußenhaut erforderlich sind und in das Innere des Gebäudes ragen oder in die Gebäudesubstanz eingreifen.
- (3) Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Von diesem Kostenerstattungsbetrag wird ein Abzug von mindestens 10 Prozent für unterlassene Instandsetzung vorgenommen, sofern keine Instandsetzung erfolgte, obwohl diese möglich war. *Unerheblich ist dabei, seit wann die aktuellen Eigentumsrechte an dem Gebäude bestehen.*
- (4) Der Kostenerstattungsbetrag wird als Zuschuss in Höhe von *maximal 40 Prozent* der ermittelten förderfähigen Kosten *an den nach Abs. (2) stadtbildprägenden Elementen und Bauteilen* gewährt, *jedoch höchstens 65.000,00 Euro.* Die Förderobergrenze des einzusetzenden Kostenerstattungsbetrages darf *hierbei 1.500,00 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche* des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann ein Zuschuss von maximal 55 Prozent der ermittelten förderfähigen Kosten an den stadtbildprägenden Elementen und Bauteilen nach Abs. (2) gewährt werden. Die Förderobergrenze der Kostenerstattung beträgt hierbei 100.000,00 Euro bzw. 2.200,00 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes.

Für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages über 55 Prozent der ermittelten förderfähigen Kosten wird stets die fachliche Vorbereitung, wie eine Anordnung nach § 177 BauGB, vorausgesetzt, um die konkrete Abwendung eines Erneuerungsgebots zu vereinbaren. Der Kostenerstattungsbetrag wird in diesem Fall durch die Fontanestadt

Neuruppin in geeigneter Weise unter der Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen (zum Beispiel Mieten in ortsüblicher Höhe) berechnet.

- (5) Die *allgemeine* Zweckbindungsfrist *bei Baumaßnahmen* beträgt 25 Jahre. Bei Baumaßnahmen unter 26.000,00 Euro Bruttobaukosten (Baukosten inkl. *Mehrwertsteuer* ohne Nebenkosten) beträgt sie 10 Jahre.

§ 7 Freilegung von Grundstücken

- (1) Förderfähig sind Kosten für Ordnungsmaßnahmen in Form von Abbruch-, *Abräum-* und Entsiegelungsmaßnahmen, die unmittelbar im Rahmen der Freilegung des Grundstückes entstehen, *sofern sie* für die Umsetzung der Sanierungsziele notwendig sind und im Zusammenhang mit der unmittelbaren und mittelbaren Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes stehen. *Ordnungsmaßnahmen, die mittelbar oder unmittelbar die Beseitigung von Baudenkmalen zum Ziel haben, sind nicht förderfähig.*
- (2) Die Förderung erfolgt durch Gewährung einer Entschädigung. Bei *Kosten* bis 30.000,00 Euro beträgt die Entschädigung *50 Prozent* der *ermittelten* förderfähigen Kosten. *In städtebaulich bedeutsamen Fällen können die* darüber hinausgehenden *Kosten mit 80 Prozent* der *ermittelten* förderfähigen Kosten *entschädigt werden.*
- (3) Kosten, für die keine Entschädigung gewährt wurde, werden unter den Voraussetzungen des § 155 BauGB auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB angerechnet.

§ 8 Sicherung von Gebäuden

- (1) Förderfähig sind die Kosten für Ordnungsmaßnahmen zur kurzzeitigen oder nachhaltigen Sicherung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- (2) Die Förderung erfolgt durch Gewährung einer Entschädigung. Sie beträgt bis zu 100 *Prozent* der *ermittelten* förderfähigen Kosten.

§ 9 Verfahren

- (1) Der Antrag auf Förderung ist mit dem entsprechenden Formular bei der *Stadtverwaltung der Fontanestadt Neuruppin, Amt für Stadtentwicklung*, zu stellen. Der Antrag muss die im Formular aufgeführten Unterlagen vollständig und in aussagekräftiger Weise enthalten. *Der Sanierungsträger der Fontanestadt Neuruppin, die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG - Projektbüro Neuruppin (Fischbänkenstraße 8 in 16816 Neuruppin), steht dem Antragsteller zu den Sprechzeiten für Beratungsgespräche zur Verfügung.*
- (2) Bei allen Fördermaßnahmen nach dieser Richtlinie erfolgt die Ermittlung der förderfähigen *Kosten* sowie des Kostenerstattungsbetrages und der Entschädigung durch den Sanierungsträger oder einen anderen Beauftragten der Fontanestadt Neuruppin.
- (3) Die Fontanestadt Neuruppin schließt zur Gewährung des Kostenerstattungsbetrages und der Entschädigung eine schriftliche Vereinbarung mit dem Antragsteller ab. Durch die Vereinbarung werden zur Durchführung der beabsichtigten Fördermaßnahme ggf. erforderliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, nicht ersetzt. Der

Antragsteller hat vor Beginn der Arbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

- (4) Mit der Durchführung der Fördermaßnahme darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden, es sei denn, es wurde schriftlich ein vorzeitiger Maßnahmebeginn gewährt.
- (5) Die vereinbarte Förderung wird entsprechend dem Baufortschritt nach Vorlage der Originalrechnungen und dem Nachweis ihrer Bezahlung bis zu 90 *Prozent* ausgezahlt. Innerhalb von zwei Monaten nach *baulicher Fertigstellung* der Fördermaßnahme hat der Antragsteller die Schlussabrechnung vorzunehmen. Nach deren Prüfung erfolgt die Auszahlung der restlichen Förderung.
- (6) Die Förderung wird nur ausgezahlt, wenn die Fördermaßnahme entsprechend der *Bestimmungen der Vereinbarung* gemäß Abs. (3) durchgeführt worden ist.
- (7) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. *Eine Gewährung des Kostenerstattungsbetrages bzw. einer Entschädigung kann nur erfolgen, wenn Städtebaufördermittel sowie ein entsprechendes Budget im städtischen Haushalt zur Verfügung stehen.*
- (8) Die Vereinbarung gemäß Abs. (3) kann aus wichtigem Grund gekündigt werden. Zu Unrecht ausgezahlte Förderung wird mit der Kündigung zur Rückzahlung fällig und ist vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit jährlich 5 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.
- (9) *Im Übrigen gilt die Städtebauförderungsrichtlinie 2015 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung in der jeweils gültigen Fassung (aktuell die vom 26.10.2015).*

§ 10 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2018 in Kraft und ersetzt die Richtlinie der Fontanestadt Neuruppin zur Förderung von baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ (Förderrichtlinie Historische Altstadt 2010) vom 08.10.2010 (veröffentlicht im Amtsblatt der Fontanestadt Neuruppin vom 20.10.2010).

Neuruppin, 08.01.2018

Golde
Bürgermeister

Geltungsbereich gemäß § 3:



Anlage 1