Richtlinie der Stadt Weißenfels
über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung privater Bauvorhaben
im Rahmen der Städtebauförderung aus dem Bund-Länder-Programm
„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 beschlossen, für Erhaltungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Fördergebiet Lebendige Zentren - Neu (Karte, Anlage 1) Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ zur Förderung privater Baumaßnahmen bereitzustellen.

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Förderung sind insbesondere:

a) die Vorschriften über die Erhaltung baulicher Anlagen (§§ 172 bis 174 BauGB),
b) die Vorschriften über städtebauliche Gebote (§§ 175 bis 179 BauGB),
c) die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (StäBauFRL -Städtebauförderungsrichtlinien) - RdErl. des MID vom 20.09.2021 – 21-21201, (MBl. LSA Nr. 33/2021, S. 558ff) in der jeweils gültigen Fassung,
d) die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (VV-GK) zu § 44 LHO in der jeweils gültigen Fassung.

2. Zuwendungszweck

Zweck der Förderung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung des typischen Ortsbildes in der Altstadt und im Teilgebiet Mitte von Weißenfels. Durch die Förderung sollen gezielt unsanierte und leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Gebäude, Wohn- und Gewerbeeinheiten wieder einer Nutzung zur Stärkung der typischen Altstadtnutzung (Wohnen, Handel, nicht störendes Handwerk, Gastronomie und Dienstleistungen) zugeführt werden. Die kommunalen Maßnahmen der Altstadtsanierung sollen dabei durch geeignete private Baumaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Stärkung der Nutzungsfunktionen der Altstadt unterstützt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Zuwendungen durch die Stadt Weißenfels besteht nicht, vielmehr entscheidet die Stadt Weißenfels auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren per Bewilligungsbescheid bestätigten Mittel des Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ über die Vergabe der Zuwendungen.

3. Zuwendungsgegenstand

In die Zuwendung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme „ Lebendige Zentren - Altstadt und Teilgebiet Mitte“ zur Altstadtsanierung durchgeführt werden und deren tatsächlicher Sanierungsbedarf im Einzelfall durch die Stadt und deren Beauftragten festgestellt wurde.

4. Zuwendungsempfänger

Die Zuwendungen können natürlichen oder juristischen Personen, die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Fördergebietes „Lebendige Zentren - Altstadt und Teilgebiet Mitte“ sind, für private Bauvorhaben gewährt werden.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

Die zu fördernde Maßnahme liegt im festgelegten Fördergebiet „Altstadt und Teilgebiet Mitte“ (Anlage 1).

Die Mittel des Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ dienen nur der Spitzenfinanzierung, d. h. sie werden unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips nachrangig unter Beachtung sonstiger Fördermöglichkeiten eingesetzt.

Die Förderfähigkeit des Vorhabens richtet sich dabei nach den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien (StäBauFRL) Abschnitt A, Ziffer 7. Zuwendungsfähige Ausgaben, Abschnitt B, Ziffer 1.3 Ausgaben für Baumaßnahmen sowie Abschnitt B, Ziffer 1.3.1 Modernisierung und Instandsetzung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ werden den Eigentümern für zuwendungsfähige Ausgaben, gemäß den Bedingungen in Ziffer 6.1. bis 6.4. dieser Richtlinie, als endgültiger Zuschuss gewährt. Im Falle der Veräußerung des Grundstückes innerhalb von 10 Jahren bedarf die Übernahme der Förderungsmittel durch den nachfolgenden Eigentümer der Zustimmung der Stadt Weißenfels.

Zuschüsse ab 25.000,00 € sind auf die Dauer von 10 Jahren grundbuchrechtlich in Form einer Grundschuld, zugunsten der Stadt Weißenfels nachrangig, zu sichern.

Die gestalterischen Auflagen der Stadt Weißenfels sind einzuhalten.

Bei Baudenkmalen muss die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde in Form einer denkmalrechtlichen Genehmigung bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben die Baugenehmigung vorliegen und deren Festlegungen eingehalten werden.

Die Förderfähigkeit nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (StäBauFRL) muss gegeben sein.

Vor Maßnahmebeginn ist mit der Stadt Weißenfels eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt Weißenfels auf Antrag einen vorzeitigen Maßnahmebeginn gewähren (Bedingung: Vorliegen aller Fördervoraussetzungen, insbesondere des vollständigen Förderantrages gemäß Punkt 7.1. dieser Richtlinie).

6. Zuwendungsfähige Ausgaben

6.1. Förderungen von Dach- und Fassadensanierungen einschließlich Außenanlagen

Die Stadt Weißenfels fördert anteilig die Sanierung von Dächern, Fassaden und Außenanlagen in Höhe von 40 vom Hundertsten der Gesamtkosten, unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme unter Einhaltung bzw. Erfüllung der Auflagen der Stadt sowie der denkmalpflegerischen Vorgaben realisiert wird.

Die Realisierung des Vorhabens und die Förderung können in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Die Förderung betrifft insbesondere folgende Maßnahmen:

- Fassade (Putz-, Maler-, Stuckateur-, Naturwerksteinarbeiten incl. Mauerwerkstrockenlegung)
- Fenster, Schaufenster, Fensterklappläden
- Haustüren und Hoftore, Einfahrten
- Dächer (Dacheindeckungen, Dachklempnerarbeiten, Dachaufbauten, Dachstühle)

- Außenanlagen (Einfriedungen, Außentreppen, öffentlich zugängliche und öffentlich einsehbare Wege, Verkehrsflächen und Grünanlagen)
- sonstige das Ortsbild prägende Bauteile wie Portale, Laubengänge, Balkone und ähnliches
- zu den vorgenannten Maßnahmen zugehörige Planungsleistungen

Die Förderung bezieht sich dabei auf die gesamte Gebäudehülle, also alle Dächer sowie die straßen- und hofseitigen Fassaden der Gebäude.

6.2. Förderung von vollständigen Modernisierungen und Instandsetzungen

Die Stadt Weißenfels fördert in Einzelfällen bei städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäuden unter Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages, die durch Eigenmittel und Fremdmittel nicht gedeckten Kosten bis zu maximal 40 vom Hundertsten der Gesamtkosten. Höhere Förderungen bilden eine Ausnahmeregelung bei städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen und sehr kostenintensiven Gebäuden.

Diese Förderung richtet sich nach den besonderen Hinweisen zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung der Städtebauförderungsrichtlinien (Ziff. 1.3) insbesondere zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages. Voraussetzung ist hierfür eine Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages gemäß Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt.

6.3. Förderung von Eigenleistungen

Die Stadt Weißenfels fördert im Rahmen der Maßnahmen nach Ziffer 6.1. und 6.2. (jeweils ausgenommen Planungsleistungen) auch Eigenleistungen der/ des Eigentümer/s und deren Angehörigen, welche im Rahmen der Selbsthilfe, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen nach dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, unentgeltlich erbracht werden können.

Der Wert der Arbeitsleistungen und die Höhe der Förderung der Eigenleistungen ergeben sich aus den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung.

Arbeitsleistungen sind in einer nachprüfbaren Stundenaufstellung zu erfassen. Diese ist bei Abrechnung der Eigenleistungen ab einem Wert der Arbeitsleistungen in Höhe von 5.000,00 € mit einem Bestätigungsvermerk über die Angemessenheit der erbrachten Leistungen durch ein Planungs-/Ingenieurbüro mit einzureichen.

6.4. Förderung von Baumaterialien

Die Stadt Weißenfels fördert den Einkauf und die Lieferung von Baumaterialien, wenn diese gemäß der Förderung nach Punkt 6.1. und 6.2. im Rahmen von Eigenleistungen nach Punkt 6.3. dieser Richtlinie zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes eingesetzt werden.

6.5. Förderung von Modernisierungsvoruntersuchungen

Die Stadt Weißenfels fördert Modernisierungsvoruntersuchungen für umfassende Instandsetzungen und Modernisierungen an städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsamen Gebäuden, insbesondere mit dem Ziel der Ermittlung des Sanierungsaufwandes und des komplexen Einsatzes möglicher Förderprogramme entsprechend den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Inhalt der Modernisierungsvoruntersuchung umfasst die Bestandsaufnahme, die Leistungsphasen 1 und 2, entsprechend § 15 HOAI, sowie die Erarbeitung notwendiger Antragsunterlagen für die jeweils möglichen Förderprogramme.

Zuwendungshöhen für Modernisierungsvoruntersuchungen:

- Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (> 50 % der Nutzfläche): 80 v. H.
- Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung (> 50 % der Nutzfläche): 60 v. H.
- maximal jedoch bis € 10.000,00 pro Modernisierungsvoruntersuchung und Objekt.

Diese Förderung ist verbunden mit der Auflage, innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Fördervereinbarung mit der Modernisierung/Instandsetzung des Gebäudes zu beginnen. Für den Fall des Nichtbeginns erfolgt einer Rückforderung der ausgezahlten Förderungsmittel durch die Stadt Weißenfels.

Die Wahl des Architektur- bzw. Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Bauherren, der Stadt Weißenfels und der Programmbegleitung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme.

7. Verfahren

7.1. Antragsunterlagen

Zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln sind durch den jeweiligen Eigentümer insbesondere folgende Antragsunterlagen bei der Stadt Weißenfels einzureichen:

- Antrag auf Gewährung von Zuwendungen aus dem Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ an die Stadt Weißenfels (Formblatt in der jeweils gültigen Fassung)
- bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben: die Baugenehmigung
- denkmalrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. Negativattest, wenn keine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist (bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt die denkmalrechtliche Genehmigung, wenn diese in die Baugenehmigung eingegangen ist)
- Grundbuchauszug/Eigentumsnachweis ggf. Vollmachtserklärung für Beauftragte (nicht älter als 6 Monate)
- Kostenermittlung (mind. 3 Kostenvoranschläge mit vergleichbaren Leistungsverzeichnissen je Gewerk), alternativ die detaillierte Kostenberechnung eines Architektur- bzw. Ingenieurbüros mit der Maßgabe, die Angebotseinholung bzw. das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren noch durchzuführen
- Baupläne/Ansichtszeichnungen/Archivzeichnungen soweit vorhanden bzw. erforderlich
- Gesamtfinanzierungskonzept
- Fotos (vor der Sanierung und nach Abschluss der Sanierung aus gleichen Perspektiven)
- gegebenenfalls weitere notwendige Antragsunterlagen in Abhängigkeit des Bauvorhabens

7.2. Durchführung der Maßnahme

Der Maßnahmebeginn darf erst nach Prüfung der Förderfähigkeit entsprechend den Festlegungen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt (StäBauFRL in der jeweils gültigen Fassung) und Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Weißenfels erfolgen. Ausnahme: Gewährung eines vorzeitigen Maßnahmebeginns durch die Stadt Weißenfels vor Beginn der Baumaßnahme, welcher in einem gesonderten Antragsverfahren zu beantragen ist. Liegt diese Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn nicht vor, führt dies zum Ausschluss der Förderung der Maßnahme.

Die geltenden Bestimmungen zur Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben sind einzuhalten. Dies bedeutet in Abhängigkeit von den in den Städtebauförderungsrichtlinien, den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung festgelegten Schwellenwerten, bzw. landeseinheitlich geltenden Ausnahmeregelungen im öffentlichen Auftragswesen sind die Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) einzuhalten.

7.3. Auszahlung der Förderungsmittel

Die Maßnahme ist vom Antragsteller vorzufinanzieren.

Die Zahlung der Förderungsmittel erfolgt nach Abnahme der Maßnahme durch die Stadt Weißenfels und durch die Programmbegleitung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme.

Die Auszahlung erfolgt auf Grundlage der Vorlage von Originalrechnungen zur Sichtkontrolle, der Übergabe von Rechnungskopien und Kopien der Überweisungs- bzw. Buchungsbelege zum Nachweis der real geleisteten Zahlungen.

Bei Skontogewährung wird dieser Betrag prinzipiell dem Förderungsbetrag in Abzug gebracht.

In begründeten Ausnahmefällen (sozial bedingt bzw. zur Gewährleistung der Absicherung des Finanzierungskonzeptes) sowie bei vollständigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. bei haushaltsjahrmäßiger Splittung des Zuschusses können die Förderungsmittel auf Grundlage speziell getroffener Festlegungen in der Modernisierungsvereinbarung in Raten nach dem jeweiligen Baufortschritt ausgezahlt werden.

7.4. Vergabe der Förderungsmittel

Über die Vergabe der Förderungsmittel entscheiden die politischen Gremien der Stadt Weißenfels entsprechend ihrer Vergabeermächtigung wie sie in der jeweils gültigen Fassung der Hauptsatzung der Stadt Weißenfels festgelegt sind.

Die Vergabeentscheidung erfolgt in der Reihenfolge des Posteingangs und bei Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen.

7.5. Rückforderung von Förderungsmitteln

Bereits gezahlte Förderungsmittel werden zurückgefordert, wenn die Bewilligung unter falschen Voraussetzungen erfolgte bzw. nachträglich Tatsachen bekannt werden, die zu einer Ablehnung der beantragten Bewilligung geführt hätte.

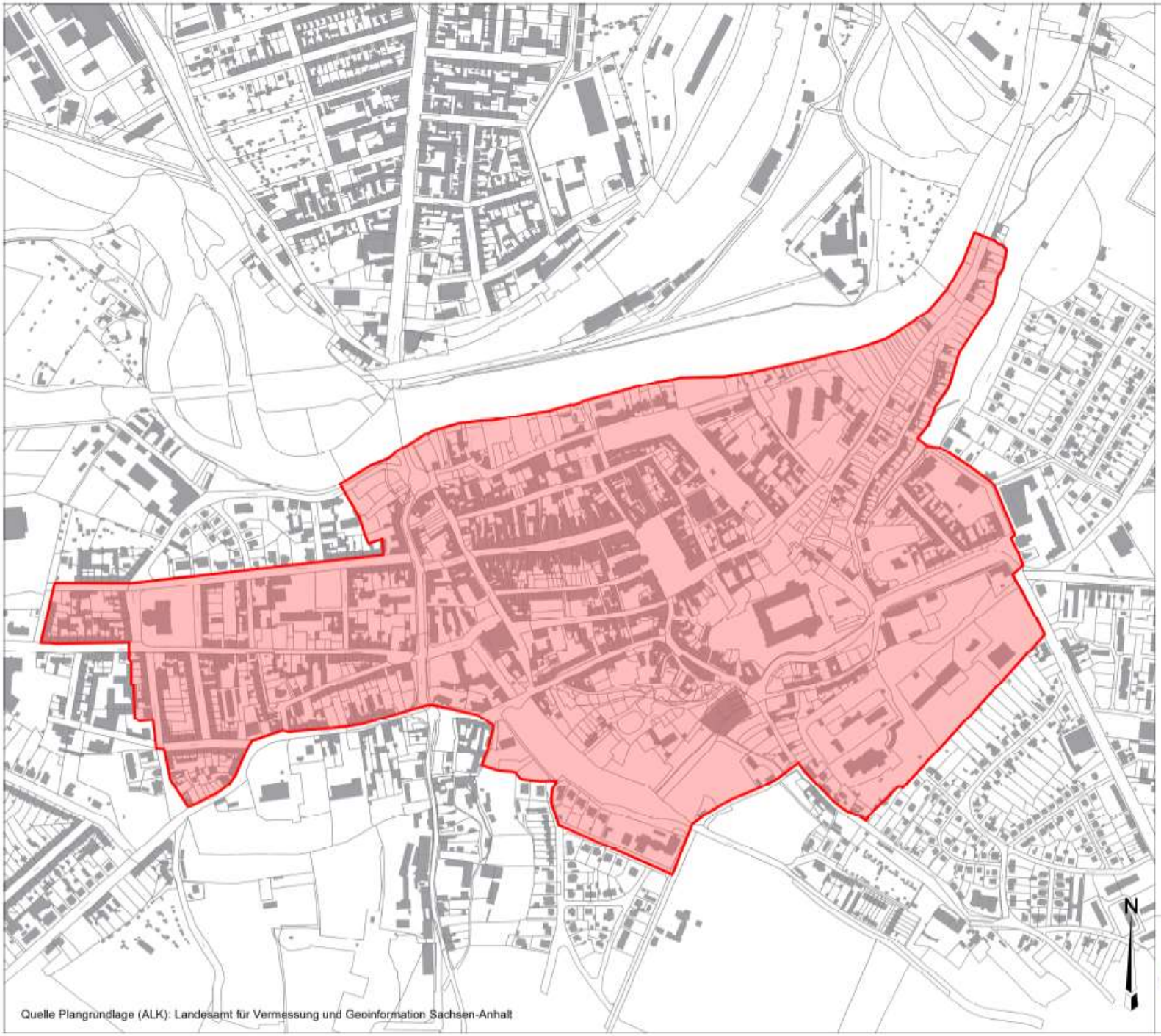
Bereits ausgezahlte Förderungsmittel werden ebenfalls zurückgefordert, wenn sich im Zuge der Schlussabrechnung bei vereinbarten Ratenauszahlungen der Förderungsmittel ergibt, dass der Gesamtförderungsbetrag mit den jeweiligen Ratenzahlungen bereits überschritten wurde.

Weißenfels, 20.03.2025

Martin Papke
Oberbürgermeister

Anlage

Lageplan mit eingezeichnetem Fördergebiet im Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“



Stadt
Weißenfels

Anlage 1

Gebietskulisse
Lebendige Zentren - Neu

Legende

Gebietskulisse
Lebendige Zentren - Neu

Maßstab: 1:6.000

Stand: 10/2024