Grundsätze der Stadt Eisenhüttenstadt zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs gemäß Punkt B.4.3 der "Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung" des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12.02.1999 im Sanierungsgebiet "Fürstenberg"

(Neufassung vom 30.06.1999, in Kraft seit 02.08.1999, Amtsblatt Nr. 6/99)

Vorbemerkungen

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Rahmen der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung die Möglichkeit, eigene Grundsätze zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs im Sanierungsgebiet Fürstenberg zu erarbeiten. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.03.1998 folgende Grundsätze zur Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs gemäß Punkt B.4.3 der "Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung" vom 12.02.1999 beschlossen.

Grundsätze:

1. Gefördert werden nach diesen kommunalen Grundsätzen Ordnungsmaßnahmen, die der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen dienen, entsprechend §§ 146, 147 Baugesetzbuch (BauGB) mit Ausnahme Punkt 4 (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) sowie der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung (B.4), wenn sie den nachfolgend beschriebenen Förderbedingungen entsprechen und in das jährliche Maßnahme- und Durchführungskonzept (MDK) eingeordnet sind. Ordnungsmaßnahmen mit einer Kostengrenze von über DM 30.000,- in einem Gebiet, für das ein städtebaulicher Rahmenplan vorliegt, bzw. von über DM 50.000,- in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan vorliegt oder für das mindestens die Phase der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen sein muss (§ 33 I BauGB) sowie der Umzug von Betrieben bedürfen einer Einzelbestätigung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW).
   Nicht zuwendungsfähig unter dem Fördergegenstand B.4 sind des weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse.

2. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Diese kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken nach Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 146 III BauGB auf Antrag mit einem Ordnungsmaßnahmenvertrag dem Eigentümer übertragen und ihm die Kosten bis zur jeweiligen Kostenobergrenze erstatten. Bei erfolgter Kostenerstattung erfolgt keine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB.
   Erfolgt keine Kostenerstattung für eine gemäß § 146 III 1 vom Eigentümer selbst durchgeführte Ordnungsmaßnahme, sind entsprechend § 155 Abs. 1, Punkt 2 die Kosten insoweit auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, wie sie den Förderbedingungen und der Kostenobergrenze nach diesen Grundsätzen entsprechen. Verfahrensregelungen für den Fall, dass die Ordnungsmaßnahmen ganz oder teilweise auf den Eigentümer übertragen werden:

   Für die Übertragung von Ordnungsmaßnahmen hat der private Eigentümer einen formlosen Antrag mit den in der Anlage 2 enthaltenen Unterlagen bei der Stadt einzureichen. Über die Förderung entscheidet grundsätzlich die Stadt als Förderungsgeber. Grundsätzliche

Voraussetzung ist die Notwendigkeit der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele der Stadt. Die generelle Zweckbindungsfrist für Ordnungsmaßnahmen beträgt 25 Jahre. Der abzuschließende Ordnungsmaßnahmenvertrag wird auf der Grundlage des in der Anlage 3 enthaltenen Mustervertrages zwischen der Stadt als Förderungsgeber und dem Eigentümer als Förderungsempfänger abgeschlossen.

3. Anwendungsbereich dieser Grundsätze ist das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet "Fürstenberg". Anwendungsfälle außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes bedürfen der Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde.

4. Zur Nachweisführung sind die jeweiligen Ordnungsmaßnahmen einzeln in den Zwischenabrechnungen bzw. Verwendungsnachweisen darzustellen.

5. Die vorliegenden Grundsätze der Stadt Eisenhüttenstadt für die Durchführung und Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen geringen Umfangs sind bei Erlass einer neuen Richtlinie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Stadterneuerung entsprechend anzupassen.

<table>
<tr><th></th><th>Fördergegenstand</th><th>Förderbedingungen/
Anwendungsvoraussetzung</th><th>Kostenobergrenze/
Kostenermittlung</th></tr>
<tr><td>1 .</td><td>Umzug von Bewohnern</td><td>-Erstattung der Umzugskosten nur bei geförderten Objekten und bei Maßnahmen, die sich in Anwendung der §§ 180 und 182 BauGB ergeben
-zwischen dem Eigentümer und dem Sanierungsbetroffenen ist eine Räumungsvereinbarung zu treffen;</td><td></td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>Umzugskosten der Mieter</td><td>-Entschädigungspauschale (1)

-Umzugskosten auf Antrag und nach Vorausleistung durch den Vermieter</td><td>-Mietereigene Einbauten in der zu sanierenden Wohnung können unter dem Einsatz von Ordnungsmaßnahmemitteln entsprechend deren Zeitwert und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit in Höhe bis zu DM 3.000,00 entschädigt werden. Voraussetzung ist die Zustimmung des Eigentümers und die ggf. notwendige sanierungsrechtliche Genehmigung für die durchgeführten Einbauten. Widerrechtlich durchgeführte Einbauten können nicht entschädigt werden.

-Wohnungsgröße Umzugskosten (4)
unmittelbar mittelbar
<table><tr><td>bis 49 m²</td><td>DM 800,00</td><td>DM 450,00</td></tr><tr><td>50 m² - 74 m²</td><td>DM 1.200,00</td><td>DM 680,00</td></tr><tr><td>75 m² - 99 m²</td><td>DM 1.500,00</td><td>DM 840,00</td></tr><tr><td>über 100 m²</td><td>DM 1.600,00</td><td>DM 900,00</td></tr></table>
-Wahlweise ist auch eine Entschädigung auf Basis der Rechnungslegung für nachvollziehbare Kosten bis zu einem Höchstbetrag von DM 2.000,- zu 100 % förderfähig.</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td>Herrichtung von Zwischenumsetz-wohnraum im kommunalen Wohnungsbestand</td><td>-Mietverträge in zu modernisierenden Wohnungen werden nicht gekündigt; für Zwischenumsetzwohnung nur befristete Nutzungsverträge
-nur Instandsetzungs- und renovierungsarbeiten
-nur die unrentierlichen Kosten sind förderfähig
-die Zwischenumsetzwohnung muss dauerhaft als solche genutzt werden</td><td>-erstmalige Herrichtung:
bis DM 200,00 pro m²
-wiederholte Herrichtung:
bis DM 60,00 pro m²
-Kostenobergrenze: gemäß gültiger Förderrichtlinie d. Landes Bbg.
-Es ist gemäß den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwen-dungen zur Projektförderung an Gemeinden GV) (ANBest-G u. ggf. ANBest-P) Nr. 3 zu verfahren.
-Für die erstmalige Herstellung von Umsetzwohnungen können bis zu DM 15.000,00pro Wohneinheit im Sinne einer Obergrenze anerkannt werden. Wird die Renovierung der Zwischenumsetz-wohnung durch den Mieter erforderlich,</td></tr>
</table>

			so können die Materialkosten gegen Vorlage der Rechnungsbelege sowie eine Ausgleichszahlung für erbrachte Leistungen mit bis zu DM 15,00 je Stunde in Ansatz gebracht werden.
2.	Grunderwerb durch die Stadt/Sanierungsträger	Voraussetzung für die Berücksichtigung des Erwerbs von Grundstücken als Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, dass das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.	Bei vorliegendem Verkehrs-gutachten können Einzelvorhaben gemäß der o.g. Kostenobergrenzen (vgl. Pkt.1 d. Grundsätze) gefördert werden (2)
2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7	Freihändiger Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes (§ 24 (1) Nr. 2 BauGB) Übernahme von Grundstücken oder Entziehungen des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers nach § 40 (2), § 42 (9), § 43, § 145 Abs. 5, § 173 (2), § 176 Abs. 4 und § 179 Abs. 3 BauGB Enteignung nach §§ 85 bis 122 BauGB Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen nach § 160 (5) BauGB Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) oder dem Flurbereinigungsgesetz Grenzregelung nach §§ 81 bis 84 BauGB; dazu zählen auch die vertragliche und freiwillige Grenzregelung	a) Die Gemeinde stellt bis zur Inanspruchnahme von Fördermitteln für Grunderwerb eigene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Sanierungsgebiet der Gesamtmaßnahme zur Verfügung und überführt sie ggf. in ein Sondervermögen bzw. indas Treuhandvermögen nach § 160 BauGB, wenn die Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken betroffen werden von: -Maßnahmen der Bodenordnung, -Betriebsverlagerungen, -der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen der Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auch weiter Grundstücke, soweit deren Verwendung für die Durchführung (§ 146 BauGB) erforderlich ist, der Gesamtmaßnahme zur Verfügung stellen und ggf. in das Sonder bzw. Treuhandvermögen (§ 160 BauGB) überführen. b) Die Grundstücke, die nach Beginn der Förderung der Gesamtmaßnahme erworben wurden, die mit Städtebau-förderungsmitteln oder Mitteln des Treuhand- bzw. Sondervermögens erworben wurden oder entsprechende Rechte an Grundstücken, werden der Gesamtmaßnahme im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung gestellt und ggf. in das Sonder- bzw. Treuhand-vermögen nach § 160 BauGB überführt.	Bei Grundstücksankäufen im Rahmen der Obergrenzen von DM 30.000,00 bzw. DM 50.000,00 kann auf ein Verkehrswertgutachten verzichtet werden, sofern der m²-Preis den der jeweils gültigen Bodenrichtwertkarte nicht überschreitet. Bei 2.6 (Zwangsversteigerung): -bis zum Verkehrswert, der durch das Gericht zugrunde gelegt wurde, Bei 2.7: -durch Beiträge nach §§ 81 Abs. 2, 64 Abs. 3 BauGB nicht gedeckten Aufwendungen für die im Grenz-regelungsbeschluss festgelegten Geldleistungen der Gemeinde

	(§ 54 VwVfG, §§ 124 Abs. 2 und § 147 Abs. 2 BauGB)		nach § 81 BauGB und Grunderwerbssteuer, die die Gemeinde zur Erreichung des Sanierungszieles erstattet.
2.8	Gerichts-, Notar- u. Rechtsanwaltskosten einschließlich der Kosten für einen mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Rechtsstreit	c) Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz für die unter a) oder b) genannten Grundstücke oder Rechte erworben werden (z.B. Tausch), werden der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder ggf. in das Sonder- bzw. Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt.	Bei 2.8 bis 2.9: -Sätze entsprechend den jeweiligen Gebührenordnungen bzw. -Maklerprovisionen nur, wenn diese nachweislich nicht demVeräußerer übertragen werden können
2.9	Vermessungskosten, Katastergebühren	d) Der Sanierungsträger überführt sämtliche eigenen Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Sanierungsgebiet in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (entsprechend 2.5) e) Der Grunderwerb ist förderfähig, wenn die Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken entsprechend der Rahmenplanung oder weiter-führender Planungen (B-Plan, Blockkonzepte, Planung der Erschließung) von den unter a) genannten Maßnahmen betroffen sind oder als Austausch- oder Ersatzland für Sanierungsbetroffene benötigt werden. Dabei sind Lösungswege nach 2.1, 2.2 und 2.7 anzustreben. f) Der Grunderwerb nach 2.3 und 2.4 ist bei Vorliegen der entsprechenden Zulässigkeitskriterien des BauGB förderfähig. Bei 2.4 ist vor dem Enteignungsbeschluss (§ 113 BauGB) die Bestätigung durch das LBBW einzuholen. g) Erwirbt die Gemeinde oder der Sanierungsträger Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die privat nutzbar sind und nicht für öffentliche Nutzung vorgesehen sind, mit Städtbaufördermitteln, so sind diese zu privatisieren und der Erlös dem Sonder- bzw. Treuhandvermögen zuzuführen. Dabei sind unbebaute Grundstücke innerhalb von einem Jahr nach erfolgter Bodenordnung und Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit für Vorhaben zu veräußern, die den Sanierungszielen (Rahmenplan, B-Plan, Blockkonzepte) am besten	

		entsprechen, und zwar in der Rangfolge: 1. ehemalige Grundstückseigentümer 2. Sanierungsbetroffene 3. Einheimische 4. Investoren des sozialen Wohnungsbaus 5. sonstige Investoren Bebaute Grundstücke sind nach s.o. erfolgter Bodenordnung und Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. nach Modernisierung zu veräußern, und zwar in der Reihenfolge an Sanierungsbetroffene/ehemalige Eigentümer, Mieter/Pächter, Investoren des sozialen Wohnungsbaus, sonstige Investoren. Bei Privatisierung ist die Erfüllung der Sanierungsziele vertraglich bzw. grundbuchrechtlich zu sichern (z.B. Bauverpflichtung, Sozialbindung, Belegungsrechte usw.). h) Im Zusammenhang mit Umlegungsmaßnahmen gem. § 45 BauGB ist der kommunale Grunderwerb nicht als Ordnungsmaßnahme geringen Umfangs zu werten.	
3. 3.1 3.2	Freilegung von Grundstücken Abbruch von Gebäuden (3) Beräumung und Entsiegelung von Grundstücksflächen	Die Freilegung von Grundstücken ist förderfähig, a) wenn dies entsprechend der Rahmenplanung oder weiterführender Planungen (B-Plan, Blockkonzept, Planung der Erschließung) vorgesehen ist und damit den Sanierungszielen entspricht, b) die Sanierung eines Wohngebäudes nicht förderfähig im Sinne der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg ist (Förderhöchstgrenzen entsprechend B.3.1.3 werden überschritten) und keine besonderen städtebaulichen Gründe für den Erhalt des Gebäudes sprechen c) ein Abbruchgebot nach § 179 BauGB erteilt wurde, d) die Freilegung des Grundstückes dem Eigentümer übertragen wurde (Ordnungsmaßnahmevertrag), eine unter a) oder b) genannte Bedingung	Kostenobergrenze: Bei privaten Grundstücken 80 % der förderfähigen Kosten; bei kommunalen Grundstücken 100 % der förderfähigen Kosten (günstigstes von drei Kostenangeboten) über DM 50.000,00: zusätzliche Einzelbestätigung durch das LBBW erforderlich

		zutrifft, das Neuordnungskonzept den Sanierungszielen entspricht und die Maßnahme in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten liegt. Bei Kostenerstattung des Abbruchs von Wohngebäuden muss Wohnraum mit Sozialbindung neu geschaffen werden. (Bei Kostenerstattung ist in den Ordnungsmaßnahmevertrag eine Bauverpflichtung zur Neubebauung von 3 Jahren aufzunehmen.) e) Die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist in Form einer Stellungnahme einzuholen und im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung der Bewilligungsbehörde mit einzureichen (dies betrifft Grundstücke mit denkmalwerten Gebäuden, Denkmale sowie Grundstücke, die im Denkmalbereich und die im Bereich eines Bodendenkmals liegen). f) Es können nur unmittelbar abrissbedingte Kosten anerkannt werden. Eine Entschädigung für Abrissmaßnahmen im Rahmen dieser Grundsätze kann nicht in Ansatz gebracht werden. Wird eine Entschädigung für erforderlich gehalten, muss eine gesonderte Einzelbestätigung durch die Bewilligungsbehörde erfolgen.	
4.	Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden im Treuhand- bzw. Sondervermögen oder bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen und hier an erhaltungswürdigen Gebäuden und Grundstücksfriedungen zur Abwendung von Witterungs- u. Umwelteinflüssen bzw. zur Beseitigung von Schäden, die den Bestand akut gefährden, insbesondere -die Sicherung bzw. Instandsetzung der Dächer und Fassaden,	Es können im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen lediglich Kosten für die sogenannten "verlorenen Sicherungsmaßnahmen" anerkannt werden. Hierbei handelt es sich um Aufwendungen, die ausschließlich der Sicherung des baulichen Bestandes eines Gebäudes dienen, das heißt zu keiner Wertsteigerung der Liegenschaft beitragen. Die im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen neu zu errichtenden Bauteile, wie z.B. Wiederherstellung von Einfriedungen, Fenster- und Türrahmen oder die Erneuerung von Putz nach Abriss eines Nachbargebäudes, sind von der Förderung ausgenommen (Verweis auf B.3.2).	Die im Rahmen der Förderung von Maßnahmen der Bestandssicherung anerkennbare Kostenobergrenze wird mit DM 10.000,00 je Grundstück bzw. DM 100,00 pro m² Nutzfläche festgelegt.

	-die Reparatur von Fenstern, Haustüren bzw. Schließen von Mauerwerksöffnungen, -ausnahmsweise ist die Schwammsanierung und die Trockenlegung des Bauwerkes förder-fähig Im Rahmen der Nebenkosten (max. 15%) sind Projekt- u. Aus-führungsplanungen förderfähig.		

Erläuterungen der Fußnoten:

1. Entschädigungspauschale beinhaltet u.a. Kosten für Wohnungsbeschaffung, Ummeldegebühren, Gardinen, Kochherd, Änderung Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage.
2. Durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes Gutachten über den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Wertes, der sich aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB, sowie die Ablösebeträge für Rechte und Grundstück, soweit sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich aus entsprechender Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt.
3. Mit dem Abbruch zusammenhängende Sicherungs- und Reparaturmaßnahmen an Nachbargrundstücken bzw. -gebäuden können in diesem Rahmen nicht gefördert werden. Hingewiesen wird auf die Pflicht eines Eigentümers zur Vermeidung von Gefahren, die von seinem Grundstück ausgehen (§ 3 Brandenburgische Bauordnung, BbgBO, Abs. 1 in Verbindung mit § 980 BGB).Ist der Eigentümer aufgrund seiner persönlichen Besitz- oder Eigentumsverhältnisse finanziell nicht in der Lage, seiner Verpflichtung nachzukommen, ist eine Förderung im Einzelfall unter Nachweis der Besitz- bzw. Einkommensverhältnisse bei der Bewilligungsbehörde zu beantragen.
4. Unmittelbare Umzugskosten sind die Umzugskosten des umgesetzten Mieters. Mittelbare Umzugskosten sind durch die Umsetzung entstehende Kosten für Dritte, z.B. im Zusammenhang mit notwendig werdendem Ringtausch o.ä.