

Fördermodalitäten

für Baumaßnahmen in einem Sanierungsgebiet der Stadt Eisenach

- ◆ Leitfaden – Weg einer Förderung
- ◆ Allgemeine Voraussetzungen bei Gesamtmodernisierungen
- ◆ Auszug aus den Förderrichtlinien
- ◆ Erforderliche Unterlagen Ausschreibungsmodalitäten
- ◆ Steuerliche Bescheinigung

Stand April 2011

Leitfaden zur Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Städtebauförderung

Weg der Förderung

- Das beabsichtigte Vorhaben wird durch den Bauherren **BH** oder durch seinen Planer **AI** (Architekt oder Bauingenieur mit Zulassung bei der Thür. Architekten-/Ingenieurskammer) beim Sanierungsbeauftragten der Stadt Eisenach, der **S.S.G. Stadtsanierungsgesellschaft mbH** vorgestellt.
- Dem BH/AI wird die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen der städtischen Satzungen aufgezeigt
- Der AI erstellt ein Projekt
 - a. Modernisierung, negative Baumaßnahme = *Abbruch (nur kursive Unterlagen)*
 - Grundrisse, Ansichten, Schnitte, *Lage- u. Freiflächenplan*
 - Darstellung: rot - Neu; gelb - Abbruch; grau - Bestand
 - Berechnung der *Wohn-/Nutzflächen, des umbauten Raumes* (II. Ber.VO)
 - *Kostenschätzung nach DIN 276, Bauwerkskosten aufgeteilt nach Gewerken*
 - b. Teilförderung Fassade
 - städtebaulich relevante Fassadendarstellungen, Details von Türen und Schmuckelementen der Fassade, und deren Materialbeschreibung
 - Kostenaufstellung der Gewerke, die die Fassade betreffen (Die Aufstellung beinhaltet die Kosten aller Gewerke oder nur die Mehrkosten für aufwendige Erhaltung oder Rekonstruktion der Fassade)
- BH/AI übergibt zweifach die Unterlagen an die S.S.G. mbH und stellt das fertige Projekt vor (eventuell Nachbesserung der Unterlagen)
- die S.S.G. mbH prüft die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit des Vorhabens
- die S.S.G. mbH stimmt das Vorhaben mit der Stadt Eisenach und mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt (ThLVwA) in Weimar
- die S.S.G. mbH stellt die Unterlagen für den Bewilligungsantrag - ggf. vorab für einen förderunschädlichen Vorhabensbeginn – zur Beantragung über die Stadt zusammen
- BH/AI wird über die Zwischen-/Ergebnisse (Ergänzungen, Nachforderungen, Auflagen, Zustimmung, Absage) von der S.S.G. mbH informiert
- bei Vorlage der Bewilligung (Förderunschädlicher Vorhabensbeginn) kann das Vorhaben begonnen werden, wenn ein Modernisierungsvertrag zwischen der Stadt Eisenach und dem Bauherrn geschlossen ist, in dem die Modalitäten der Förderung festgelegt sind

- die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Bautenstand (außer bei Fehlbedarfsfinanzierungen) bis zu 90% der zugesagten Förderung, der Bautenstand ist durch den AI anhand eines Bauausgabe-/einnahmebuches nachzuweisen
- Rechnungslegung durch Vorlage des Bauausgabe-/einnahmebuches, der Originalrechnungen und Bezahlungsbelege nach Abschluss der Maßnahme (von BH/AI an die S.S.G. mbH)
- Prüfung der Maßnahme durch die S.S.G. mbH - Auszahlung der restlichen Fördermittel

Hinweis: Bauleistungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung und Genehmigung an einen Generalunternehmer/-übernehmer vergeben werden!

Allgemeine Voraussetzungen bei Gesamtmodernisierungen

1. Es ist ein Architekt / Ingenieur mit einer Zulassung in Thüringen zu beauftragen

- ◆ Auftrag bis zur Leistungsphase 4 – ohne Förderzusage und ohne Anspruch auf Förderung
- ◆ Auftrag bis zur Leistungsphase 7 – nach Förderzusage durch das ThLVwA bzw. Abstimmung mit der S.S.G. mbH
- ◆ Auftrag bis zur Leistungsphase 9 – wenn die Submission der ausgeschriebenen Leistungen vorliegt

2. Die Kosten müssen vom AI fortgeschrieben werden ggf. ist ein wirtschaftlicher Betreuer einzusetzen

- ◆ Vorlage der Kostenschätzung zur Antragstellung - entspr. LP 1-4 der HOAI
- ◆ Vorlage der Kostenberechnung vor der Ausschreibung - entspr. LP 5-6 der HOAI
- ◆ Vorlage des Kostenanschlags nach erfolgter Submission - entspr. LP 7 der HOAI
- ◆ Vorlage des Baubuches (Kostenfeststellung) nach Fertigstellung - entspr. LP 8-9 der HOAI
- ◆ gravierende Kostenveränderungen, die nicht durch andere Gewerke ausgeglichen werden können, führen zum Baustop und sind unverzüglich der S.S.G. mbH anzuzeigen, erst nachdem die Finanzierung sichergestellt ist, darf die Maßnahme weitergeführt werden

3. Erforderliche Genehmigungen

- ◆ Baugenehmigung, vor der Antragstellung ist mit dem Amt für Stadtentwicklung eine Abstimmung erforderlich
- ◆ die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB (wird mit der Baugenehmigung erteilt)
- ◆ die erhaltensrechtliche Genehmigung nach § 172 BauGB (wird mit der Baugenehmigung erteilt)
- ◆ die denkmalrechtliche Erlaubnis nach dem Thür. Denkmalschutzgesetz, vor der Beantragung ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde herbeizuführen
- ◆ Änderungen zu den Antragsunterlagen des Förderantrags bzw. Änderungen, die sich bei der Bauausführung ergeben sollten, sind der S.S.G. mbH unverzüglich anzuzeigen

4. in der Durchführung der Baumaßnahme ist zu beachten

- ◆ ohne Zusage zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn bzw. ohne Förderzusage dürfen die Bauarbeiten nicht begonnen werden, außer Planungsleistungen bis zur LP 3 der HOAI
- ◆ die Maßnahme ist im Bewilligungszeitraum zu beginnen und abzuschließen, Anträge auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes sind mindestens 3 Monate vor dem vertraglichen Maßnahmenende bei der S.S.G. mbH einzureichen
- ◆ alle Widrigkeiten und Veränderungen bei der Bauausführung sind der S.S.G. mbH umgehend anzuzeigen

Auszug aus den Förderrichtlinien zur Gewährung von Städtebaufördermitteln

1. Zweck der Förderung

- ◆ Verbesserung der Wohn- u. Arbeitsverhältnisse
- ◆ Verbesserung der städtebaulichen Funktionalität (infrastrukturelle Maßnahmen)
- ◆ Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne

2. Räumliche Begrenzung der Förderung

- ◆ Vorhaben innerhalb der festgelegten Sanierungsgebiete
- ◆ Einzelvorhaben außerhalb von Sanierungsgebieten, wenn sie zur Erreichung des Sanierungszieles beitragen

3. Zuwendungsempfänger

- ◆ Antragsteller und Zuwendungsempfänger ist die Stadt, sie kann Fördermittel an Dritte weitergeben
- ◆ ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht
- ◆ die Höhe der Förderung ist auf den Kostenanteil des Projektes beschränkt (Förderung gemäß Bewilligungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes)
- ◆ die Stadt gewährt dem Eigentümer über die S.S.G. mbH die bewilligten Fördermittel

4. förderfähige Kosten

- ◆ Kosten die zur Erreichung des Sanierungszieles unabdingbar anfallen und anderweitig nicht aufzubringen sind (unrentierliche Kosten), sind förderfähig
- ◆ förderfähig sind Kosten, die der Beseitigung von städtebaulichen Missständen dienen
- ◆ förderfähig können Kosten sein, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen
- ◆ förderfähig können Kosten sein, die einen Anstoß von Investitionen von Privatpersonen erwarten lassen

5. Antragstellung

- die Antragstellung erfolgt formlos über den Sanierungsbeauftragten der Stadt Eisenach
- S.S.G. Stadt-sanierungsgesellschaft mbH, Sanierungsbüro, Goldschmiedenstr. 1, 99817 Eisenach

Unterlagen, die vom Bauherrn oder Architekten beizubringen sind

Planungs- und Berechnungsunterlagen

- ◆ **Lageplan (Maßstab 1:100)**, Bestandsaufnahme (*Maßstab 1:100*), **Bestandsfotos/-dokumentation**, *Grundrisse (Maßstab 1:100)*, Schnitte u. Ansichten (Maßstab 1:100) die Darstellung der Pläne soll so erfolgen, daß **Bestand**, **Abbruch** und **neue Bauteile** leicht zu erkennen sind
 - ◆ Detailpläne : Fenster und Türen im M.: 1:10, Profilschnitte M.: 1:5 oder kleiner, eventuell andere Schmuckelemente der Fassade
 - ◆ **Kostenaufstellung** nach DIN 276 (*Kosten des Bauwerks* - Kostengruppe 3 - aufgeteilt nach Gewerken)
 - ◆ *Nutz-/Wohnflächenberechnung* nach DIN 277 bzw. II. Berechnungsverordnung
 - ◆ **Berechnung des umbauten Raumes** nach der II. Ber. VO Teil 2
 - ◆ Finanzierungsplan, der den Eigenleistungsanteil ausweist (Eigenkapital und Selbsthilfe)
 - ◆ Vertragsentwürfe des Architekten und der Fachingenieure
 - ◆ Unterlagen sind zweifach einzureichen
- zur Beurteilung einer möglichen Gesamtförderung werden nur die kursiv gedruckten Unterlagen benötigt
- zur Beurteilung einer negativen Baumaßnahme (Abbruch) werden nur die fett gedruckten Unterlagen benötigt
- zur Beurteilung einer Fassadenförderung werden nur die unterstrichenen Unterlagen benötigt

Folgende Punkte sind im Falle einer Förderung dringend zu beachten:

- für alle wertsteigernde Veränderungen an einem Gebäude ist eine Genehmigung nach § 144 BauGB, ggf. eine Baugenehmigung nach der Thüringer Bauordnung zu beantragen
- für die Vergabe von Bauleistungen bis zum geschätzten Auftragswert (Auftragswert = Summe aller zu vergebenden Bauleistungen des Vorhabens) von 100.000,00 Euro (netto) ist eine Beschränkte Ausschreibung zulässig, bis zum geschätzten Auftragswert von 50.000,00 Euro (netto) ist eine Freihändige Vergabe zulässig, wenn mindestens 3 vergleichbare Angebote vorliegen, ansonsten hat eine Öffentliche Ausschreibung stattzufinden
- sollte jedoch die Gesamtförderung EUR 50.000,00 nicht überschreiten, so besteht nicht die Forderung zur öffentlichen Ausschreibung, jedoch müssen vor der Vergabe mehrere vergleichbare Angebote eingeholt werden, ein Wettbewerb muss zu erkennen sein

Steuerliche Bescheinigung der Gemeinde nach §§ 7h, 10f u. 11a EStG

Unabhängig einer Förderung bedarf es zur Erlangung einer steuerlichen Bescheinigung nach EStG in Sanierungsgebieten einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Bauherrn.

Nach Abschluss der Modernisierung wird durch Prüfung der Originalrechnungen, Bestandspläne, Maßnahmenpläne die steuerliche Bescheinigung ausgestellt.