

Stadtbildprogramm

Die Stadt Teltow fördert im Rahmen der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet "Altstadt Teltow" private Maßnahmen zur stadtbildgerechten Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

Ziel des Programms ist es, durch kleinteilige Maßnahmen das Erscheinungsbild von Häusern, Hausgruppen und Freiflächen im privaten Bereich durch Erneuerung und/oder Rückbau wiederherzustellen oder durch eine altstadtgerechte Gestaltung anzupassen. Damit ist nicht ausschließlich die Rückführung der Altstadt und ihrer Elemente auf eine vergangene Zeitepoche gemeint, sondern die sinnvolle und überzeugende Verbindung zwischen überlieferter Formensprache und zeitgemäßen Elementen. Neue Elemente müssen sich nach Art, Maß und Dimension in den Altbaubestand einfügen.

Die Erforderlichkeit des Programms ergibt sich aus der Zahl der zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren historischen Fassaden, Dächer, Eingangsbereiche und Freiflächen.

Sowohl der Erhalt als auch die stadtbildgerechte Erneuerung historischer Bauten und Bauteile erzeugen oftmals Mehrkosten ggü. den Kosten "einfacher" Instandsetzungsmaßnahmen (einfacher Putz, Fenster ohne Unterteilung, Normtüren). Diese Mehrkosten bedingen zwei verlustreiche Entwicklungen: Wegfall der historischen Fassade(nelemente) durch eine "einfache Erneuerung im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel oder weiterer Verfall von Fassaden oder ganzen Gebäuden.

Zwar sind die Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich und der Denkmalsbereich Altstadt Teltow sinnvolle Instrumente, um diese Entwicklung aufzuhalten, um sie jedoch umzukehren bedarf es der Beratung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und Investoren und letztlich einer zielgerichteten finanziellen Unterstützung durch die Stadt.

Zu diesem Zweck erlässt die Stadt Teltow in Abstimmung mit dem Ministerium für Städtebau, Wohnen und Verkehr folgende Richtlinien:

**Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen
zur stadtbildgerechten Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen
im Bereich der Altstadt Teltow
(Stadtbildprogramm Fassung vom 03.08.2000)**

Rechtsgrundlage

Diese Richtlinien basieren auf der "Richtlinie '99 zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg vom 12.2.1999"

1. Förderungsgrundsätze
 - 1.1 Die Stadt Teltow unterstützt Maßnahmen ihrer Bürger an privaten Gebäuden und auf privaten Grundstücken zur Verbesserung des Stadtbildes im Bereich der Altstadt Teltow.
 - 1.2 Aufgrund dieser Richtlinien werden Maßnahmen unterstützt, die:
 - das historische Erscheinungsbild von Häusern, Hausgruppen, Eingangsbauwerken, Vorgartenbereichen, Straßenrandbereichen sowie Ladenzonen durch Erneuerung oder Rückbau wiederherstellen;
 - geeignet sind, die Einordnung von Gebäuden in das historische Stadtbild zu verbessern;
 - Maßnahmen zur Begrünung, Umgestaltung und/oder Zusammenlegung von Hofflächen von Mehrfamilienhäusern mit dem Ziel, diese für alle Hausbewohner besser nutzbar zu machen.
2. Förderungsgebiet

Förderungsgebiet ist die Altstadt Teltow in den Grenzen des Sanierungsgebietes 'Altstadt Teltow' (s. Anlage)
3. Förderungsfähige Maßnahmen
 - 3.1 Förderungsfähig sind Maßnahmen an privaten Gebäuden, die:
 - durch Erneuerung, Rückbau, Freilegung und/oder Rekonstruktion von Fassaden, Fenstern, Türen, und/oder Dächern das historische Antlitz eines Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum wieder herstellen;
 - durch Umgestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern eine stadtbildgerechte Gebäudeansicht herstellen;
 - 3.2 Förderungsfähig sind weiterhin Maßnahmen, die der stadtbildgerechten Gestaltung des zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren Gebäudeumfelds dienen. Dazu gehören insbesondere:
 - Reparatur und Erneuerung von Freitreppen und Geländern am öffentlichen Straßenraum;
 - Reparatur und Erneuerung von stadtbildprägenden Einfriedungen (Mauern, schmiedeeiserne Gitter, Staketenzäune etc.);
 - Rekonstruktion von vorhandenen und ehemals vorhandenen Vorgärten zur Straße hin;

- 3.3 Gefördert werden in der Regel nur Einzelmaßnahmen. Für umfassendere Maßnahmen bestehen weitergehende Fördermöglichkeiten gemäß Punkt B.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung (sogenannte Hüllenförderung).
- 3.4 Nicht förderungsfähig sind
- Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen an bereits mit Mitteln aus dem Stadtbildprogramm geförderten Maßnahmen;
 - Maßnahmen, mit deren Ausführung ohne schriftliche Zustimmung der Stadtverwaltung vor Mittelbewilligung begonnen wurde;
 - Maßnahmen im Zusammenhang mit Neubauten;
 - Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von zusätzlichen KFZ-Einstellplätzen;
 - Maßnahmen unter Verwendung umweltgefährdender und in dieser Hinsicht bedenklicher Baustoffe (gem. jeweils gültige Bestimmungen Städtebauförderrichtlinien);
 - Gebühren, die der Antragsteller zu entrichten hat.
4. Förderungsbedingungen
- 4.1 Die Maßnahmen müssen positive Elemente im Stadtbild dauerhaft erhalten oder das Erscheinungsbild der Stadt wesentlich und dauerhaft verbessern. Die Zweckbindungsfrist für Maßnahmen, die durch dieses Programm gefördert werden, beträgt 15 Jahre. Es besteht eine Verpflichtung zur Instandhaltung.
- 4.2 Die Umgestaltung soll auf die Wünsche aller Bewohner/Nutzer der zugehörigen Gebäude ausgerichtet sein.
- 4.3 Die Kosten der Maßnahmen müssen ein einem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zu den erzielbaren Verbesserungen stehen.
- 4.4 Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.
Nicht verwendet werden dürfen:
- asbesthaltige Baustoffe
 - Bauteile aus Tropenhölzern
 - Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC)
 - Fenster- oder Türprofile aus Aluminium
 - Schaumdämmplatten und Ortschäume auf der Basis von Polyurethan (PUR) sowie Fluorchlorkohlenwasserstoff (FCKW)-extrudierten Polystyrolplatten
- Der Einsatz von formaldehyd- und isocyanathaltigen Baustoffen (z.B. Spanplatten) ist zu vermeiden.

Nach dem Stand der ökologischen Erkenntnisse kann nach dem Grundsatz der Vorsorge die Verwendung weiterer ökologisch bedenklicher Baustoffe ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind die jeweils geltenden Förderrichtlinien Städtebauförderung bzw. entsprechende Runderlasse des MSWV.

- 4.5 Die von der Stadt Teltow im Rahmen dieses Programms gewährten Zuschüsse sind Städtebaufördermittel. Die im Zuschussantrag angegebenen förderfähigen Kosten bzw. die nach Abrechnung an ihre Stelle tretende gewährte Förderung dürfen weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt werden.
- 4.6 Beim Wechsel im Eigentum an dem Grundstück muss der Eigentümer dem Rechtsnachfolger die der Stadt Teltow gegenüber eingegangenen Verpflichtungen übertragen.
- 4.7 Ist der Zuwendungsempfänger Mieter, so muss vertraglich geregelt werden, dass die geförderte Maßnahme kostenneutral an den Nachmieter übergeben wird und dieser in die Instandhaltungspflicht und die Zweckbindung eintritt.
- 4.8 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
 - das Erscheinungsbild von Denkmälern/Denkmalverdächtigen Gebäuden/Ensembles und/oder das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs "Innere Altstadt" beeinträchtigt werden;
 - die beabsichtigte Gestaltung den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der Erhaltungssatzung für den Altstadtbereich, der Werbeanlagensatzung, der Sanierungssatzung bzw. dem Rahmenplan oder anderen öffentlich rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften widerspricht;
 - das Grundstück und die beabsichtigten Maßnahmen von einer Veränderungssperre erfasst ist und eine Ausnahme hierfür nicht zugelassen wird;
 - mit der Durchführung der Maßnahmen ohne Zustimmung der Stadtverwaltung vor der Bewilligung begonnen wird - bereits die Auftragsvergabe ist als Beginn der Maßnahme zu werten;
 - das Grundstück im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts steht;
 - die einzelnen Maßnahmen bereits mit Städtebaufördermitteln oder mit Denkmalpflegemitteln oder mit anderen Fördermitteln, die eine Fördermittelkumulation ausschließen gefördert werden.
5. Art und Höhe der Förderung
 - 5.1 Der Zuschuss beträgt höchstens 40% der als förderungsfähig anerkannten Kosten. Der Förderhöchstsatz je Grundstück beträgt maximal 15.000 DM.

- 5.2 Eigenleistungen von Eigentümern/Erbbauberechtigten in Form von Sachleistungen (Materialkosten, Kosten für Gerätemiete) und Transportleistungen (Transportkosten) können als förderfähig anerkannt werden. Diese Leistungen können ebenfalls mit bis zu 40% der anerkannten Kosten bezuschusst werden. Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen muss gewährleistet sein. Eine Vergütung der Arbeitszeit für erbrachte Eigenleistungen ist nicht förderfähig.
Der Eigentümer/Bauherr unterzeichnet zusammen mit dem vor der Bewilligung des Vorhabens abgestimmten Katalog der in Selbsthilfe zu erbringenden Leistungen eine Erklärung zum Ausschluss von Schwarzarbeit. Diese wird der zuständigen Dienststelle der Arbeitsverwaltung zur Verfügung gestellt.
- 5.3 Zuschüsse werden nur für Maßnahmen mit förderungsfähigen Kosten von über 500,00 DM gewährt.
6. Rechtsanspruch
Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht
7. Antragstellung
- 7.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Mieter im Einverständnis mit dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten. Bei Maßnahmen, die die Wohnnutzung in der Zeit der Bauarbeiten beeinträchtigen, ist die Zustimmung der Mieter erforderlich.
- 7.2 Der Antrag ist auf dem dafür vorzusehenden Formblatt mit den darin angeführten Unterlagen bei der Stadtverwaltung Teltow, Bauamt einzureichen.
Auf das Beratungsangebot der Stadtverwaltung, Bauamt und des Sanierungsträgers hinsichtlich der baulich-technischen und gestalterischen Anforderungen sowie bei der Antragstellung wird ausdrücklich hingewiesen.
- 7.3 Grundlage der Bewilligung von Fördermitteln ist die verbindliche Abstimmung eines grundstücks- und gebäudebezogenen Gestaltungskonzeptes.
- 7.4 Auf Grundlage des abgestimmten Gestaltungskonzeptes sind drei alternative Kostenvoranschläge qualifizierter Fachfirmen einzureichen.
- 7.5 Ist für die Maßnahme eine behördliche Genehmigung, insbesondere eine Baugenehmigung und/oder die Zustimmung der unteren Denkmalbehörde erforderlich, so ist diese Voraussetzung für die Förderung.

8. Bewilligung

Über den Förderungsantrag entscheidet das Bauamt der Stadt Teltow in Absprache mit dem Sanierungsbeauftragten und der unteren Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinien im Rahmen der verfügbaren zweckgebundenen Mittel des Stadtbildprogramms.
9. Auszahlung, Abrechnung
 - 9.1 Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen durch die Stadt Teltow erfolgt eine Zuschussgewährung im Rahmen einer zwischen dem Antragsteller, den sonst Beteiligten und der Stadt Teltow abzuschließenden Vereinbarung.

Der Zuwendungsempfänger hat sich dabei unter anderem zur Einhaltung der sich aus den Richtlinien ergebenden Bindungen zu verpflichten. In dieser Vereinbarung wird die Höhe des maximal bewilligten Zuschusses und der Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme festgelegt.
 - 9.2 Der Antragsteller hat innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch bis 1.12. des jeweiligen Bewilligungsjahres, der Bewilligungsstelle einen Nachweis über die entstandenen Mehrkosten aufgrund von Gestaltungsauflagen vorzulegen, sowie die Rechnungen, sonstigen Ausgabenbelege und die Abrechnung evtl. in Anspruch genommener sonstiger Förderprogramme beizufügen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.
 - 9.3 Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahmen nach den eingereichten Unterlagen entsprechend den Abstimmungen der entsprechenden Gremien der Stadt Teltow durchgeführt worden sind und evtl. Abänderungen in der Durchführung vorher schriftlich mit der Stadt Teltow abgestimmt worden sind.
 - 9.4 Der Zuschuss wird an den Antragsteller ausgezahlt.
10. Widerrufsmöglichkeiten

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien und die abgeschlossene Vereinbarung oder falscher Angaben, kann die Bewilligung auch nach Auszahlung des Zuschusses rückwirkend widerrufen werden.

Zu unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf der Bewilligung zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.
11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten nach Genehmigung durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 17. August 2000 am Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Teltow in Kraft.

Anlage:

- Karte des Fördergebietes Sanierungsgebiet "Altstadt Teltow"

hier nicht abgebildet