

Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme

**Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der
Stadtvertretung Burg Stargard**

18. Februar 2016

**Ministerium für Wirtschaft,
Bau und Tourismus**

30. Nov. 2015
Bau

**Mecklenburg
Vorpommern** 

DMS
K

Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Amt Stargarder Land
Stadt Burg Stargard
Bürgermeister
Herrn Tilo Lorenz
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter: Oliver Püschel

Telefon: 0385/588-5527

AZ: 513-00000-2013/204-007

Email: o.pueschel@wm.mv-regierung.de

Schwerin, 23.11.2015

Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „Altstadt“

Sehr geehrter Herr Lorenz,

durch das Engagement sämtlicher Beteiligten wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in der Stadt Burg Stargard mit sichtbarem Erfolg durchgeführt. So konnten im Interesse der Stadtentwicklung zahlreiche Vorhaben realisiert und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

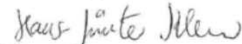
Nach Auslaufen der Förderung mit Hilfe von Bundes- und Landesfinanzhilfen rückt nunmehr die Schlussabrechnung in den Vordergrund.

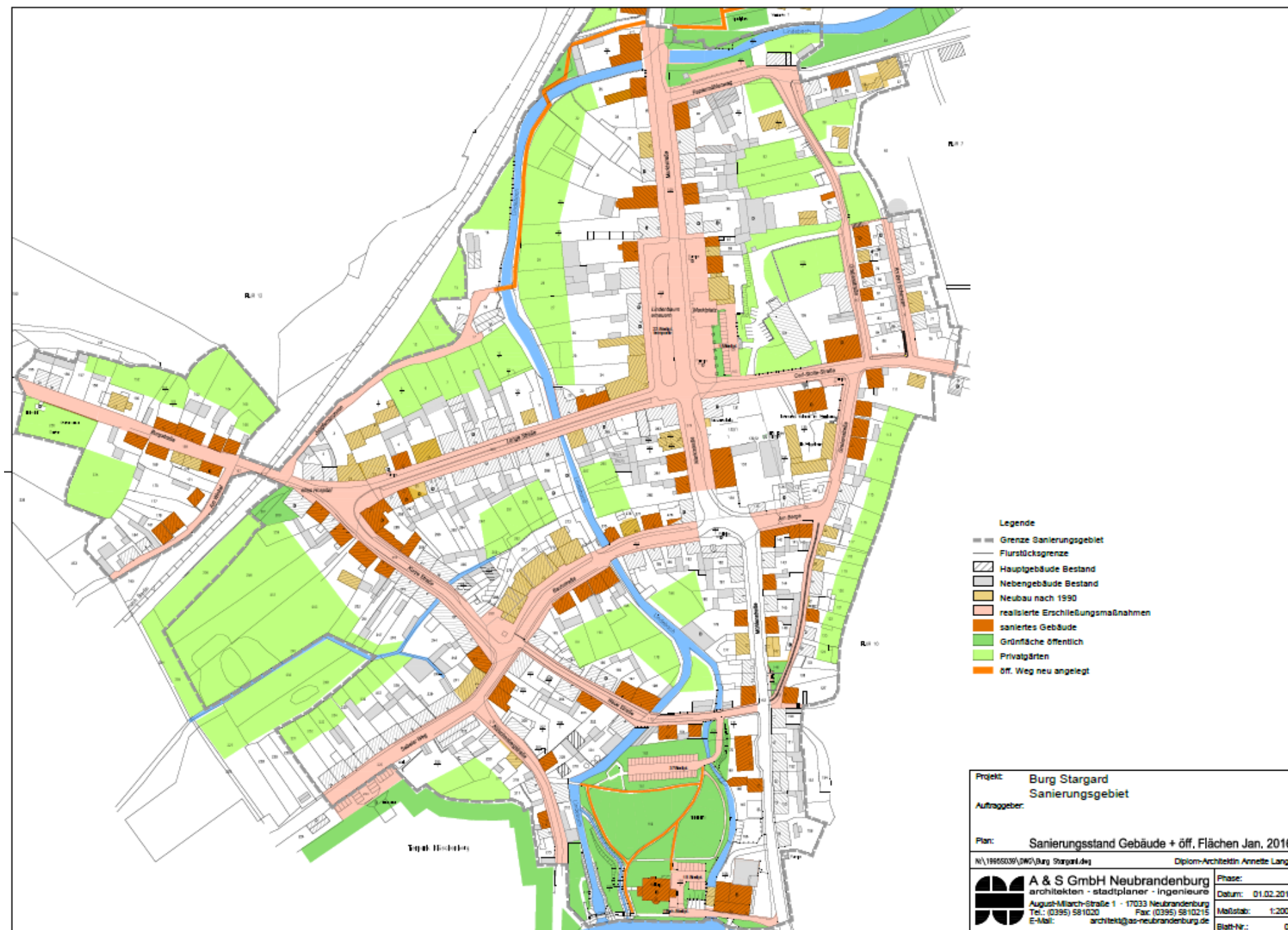
Nach den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen ist Stichtag für die Abrechnung der o.g. Gesamtmaßnahme der 31.12.2016. Auf eine Zwischenabrechnung zum Stichtag 31.12.2015 kann verzichtet werden.

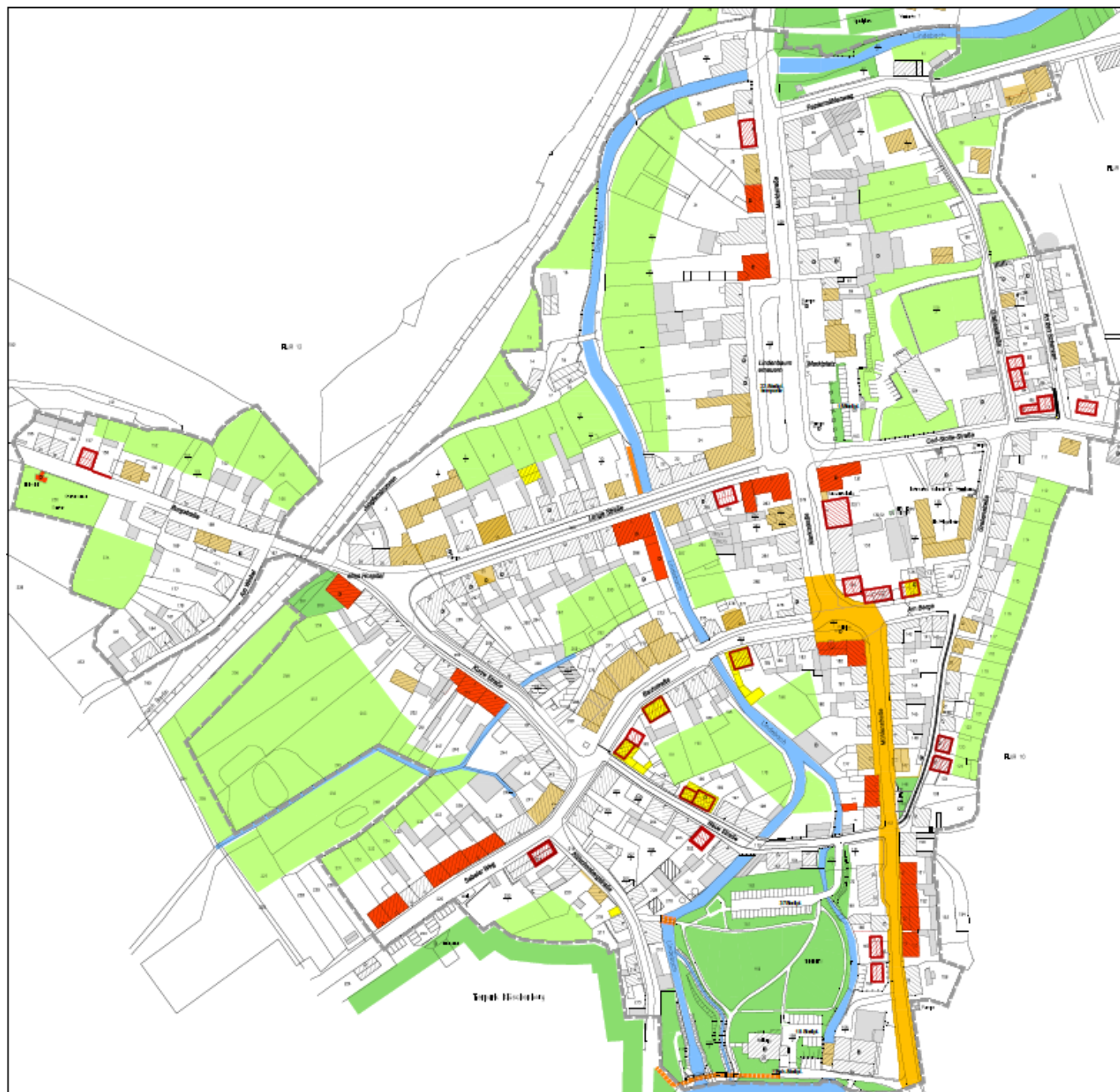
Den Maßgaben der Städtebauförderrichtlinien entsprechend ist die Schlussabrechnung bis zum 31.12.2017 dem Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern zuzuleiten.

Hierzu wird Ihnen in Kürze ein aktualisierter „Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern“ zugeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hans-Günter Klenner





- Legende**
- Grenze Sanierungsgebiet
 - Flurstücksgrenze
 - Hauptgebäude Bestand
 - Nebengebäude Bestand
 - Neubau nach 1990
 - Straßensanierung notwendig
 - Gebäudesanierung oder Ersatzneubau wegen Bauqualität notwendig
 - Abbruch vorgesehen
 - Ersatzneubau als Lückenschließung notwendig
 - Grünfläche öffentlich
 - Privatgärten
 - Off. Weg bzw. Brücke erneuern

Projekt: Burg Stargard
Sanierungsgebiet

Auftraggeber:

Plan: Sanierungsbedarf Stand Januar 2016

N:\19950309\DWG\Burg Stargard.dwg

Diplom-Architektin Annette Lange

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplaner - ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
E-Mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Phase:
Datum: 01.02.2016
Maßstab: 1:2000
Blatt-Nr.: 02



Bahnhofstraße



Am Markt Ecke Marktstraße



Apotheke Lange Straße Ecke Marktstraße



Marktstraße Ecke Carl-Stolte-Straße



Am Berge Ecke Markt und Mühlenstraße



Lange Straße



Lange Straße 3



Kurze Straße 7



Kurze Straße 8



Bachstraße Ecke Neue Straße



**„Altes Hospital“
Kurze Straße/Am Ziegenmarkt**

Auszug

1. Fortschreibung Rahmenplan Burg Stargard

9.0 Maßnahmekonzept

Die ursprünglich geplanten Maßnahmen zur Stadtgestaltung sind auch im Jahr 2016 noch nicht in allen Teilen umgesetzt. Ein Großteil der Gebäude ist zwar anteilig oder voll saniert worden und bis auf die Mühlenstraße sind die öffentlichen Flächen neu gestaltet worden. Aber große und wichtige Gebäude, wie z.B. 3 Ecken am Marktplatz, das alte Hospital und die ehemalige Brauerei sind auffällige städtebauliche Missstände. Neben der Vielzahl von Gebäuden, die noch nicht oder nur zu einem geringen Anteil saniert wurden, konnten auch noch nicht alle Baulücken durch Neubauten geschlossen werden.

Folgende Maßnahmeschwerpunkte bestehen daher nach wie vor:

- Umfangreiche Gebäudesanierung bei mindestens 20 Gebäuden erforderlich
- Gebäudesanierungen als kleinteilige Maßnahmen
- Straßenumgestaltung in der Mühlenstraße und dem Kreuzungsbereich mit der Marktstraße
- Brückenerneuerung an der Klüschenbergstraße
- Neubau von Gebäuden in Baulücken bzw. bei nachgewiesener Abbruchnotwendigkeit von vorhandener Bebauung als Ersatzbau.

9.1 Gebäudesanierung

Kostenschätzung
für noch offene
Projekte (Brutto)

Die Objektsanierung ist bevorzugt vor
kompletten Quartiersanierung durch-
zuführen mittels:

- Sicherungsmaßnahmen
- Komplexmodernisierung
- Teilmodernisierung
- kleinteilige Maßnahmen

fortlaufend

(Abhängigkeit von Investitionen der Eigentümer !)

fortlaufend, über-
wiegend als klein-
teilige Maßnahme
nach Abforderung
der Eigentümer

Vorhalten eines
Fond von ca.
.....€ im Jahr

9.2 Verkehr – Freianlagen

Sanierung der Straßenräume

- | | | | |
|--|---------------|---------|-----------|
| • Mühlenstraße, Nebenanlagen | mittelfristig | 2017/18 | 430.000 € |
| (Kostenansatz von 2005 nicht aktualisiert) | | | |

Eine große Maßnahme des Rahmenplanes war die Anlage von zusätzlichen öffentlichen Wegen entlang des Lindebaches.

Eine Rekonstruktion von Uferbefestigungen an der Linde wurde durch das STAUN auf dem überwiegenden Abschnitten im Sanierungsgebiet durchgeführt und dabei wurden auch vorhandene Wege saniert. Das Errichten neuer Wege entlang des gesamten Lindebaches entsprechend Rahmenplanung in Verbindung mit Wegebau und Freiflächengestaltung muss aus Kostengründen und wegen Nichtverfügbarkeit der Flächen aufgegeben werden.

Auszug

1. Fortschreibung

Rahmenplan Burg Stargard

9.3 Sanierungsmaßnahme an Gebäuden

Für ca. 20 Gebäude im Sanierungsgebiet sind noch Aufwendungen notwendig, um die Bausubstanz erhalten zu können und das Ortsbild zu verbessern.

Der Aufwand kann als grobe Kostenschätzung nach Bedeutung der Gebäude und Bauzustand wie folgt differenziert werden. (die Kostenansätze je m² BGF der 1. Fortschreibung von 2005 wurden nicht zum Stand 2016 aktualisiert)

Sehr hoher Sanierungsbedarf (1.535,00 € je m² Bruttogeschossfläche)				
Marktstraße 7	675.400,00 €			
Marktstraße 10	767.500,00 €			
Marktstraße 12	1.381.500,00 €			
Marktstraße 14	491.200,00 €			
Kurze Straße 1	521.900,00 €			
Gesamt	3.837.500,00 €			

Von diesen Gebäuden ist das Alte Hospital Kurze Straße 1 als denkmalgeschütztes Objekt und ältestes Gebäude der Stadt besonders wichtig und die Marktstraße 7 als Eckgebäude am Marktplatz städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Die beiden Gebäude Marktstraße 10 und 12 liegen jeweils an den Ecken des Marktplatzes und sind städtebaulich ebenfalls von besonderer Bedeutung.

Hoher Sanierungsbedarf (1.025,00 € je m² Bruttogeschossfläche)				
Mühlenstraße 14	287.000,00 €			
Kurze Straße 7	82.000,00 €			
Kurze Straße 9	307.500,00 €			
Lange Straße 9	902.000,00 €			
Gesamt	1.578.500,00 €			

Mittlerer Sanierungsaufwand (770,00 € je m² Bruttogeschossfläche)				
Für diesen Anteil von 6 Gebäuden muss insgesamt mit folgendem Aufwand gerechnet werden.				
Mühlenstraße 2			369.600,00 €	
Mühlenstraße 19, 21, 23, 25	je ca.	150.000,00 €	600.000,00 €	
Kurze Straße 8			200.200,00 €	
Sabeler Weg 7, 8, 9, 10 und 13, 14	je ca.	150.000,00 €	900.000,00 €	
Gesamt			2.069.800,00 €	

Insgesamt besteht ein grob geschätzter Baubedarf an Gebäuden im Sanierungsgebiet von mindestens

ca. 7.485.800,00 €

Förderung privater Maßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen in privatem Eigentum

- nach G StBauFR M-V
 - ✓ Vollmodernisierung
 - ✓ Teilmodernisierung
 - ✓ Kleinteilige Modernisierung

Ordnungsmaßnahmen

- nach G StBauFR M-V
 - ✓ Freilegung von Grundstücken

Neubau von baulichen Anlagen in privatem Eigentum

- nach G StBauFR M-V
 - ✓ Neubau von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen

Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- nach G StBauFR M-V
 - ✓ hier: in Trägerschaft Dritter

Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen im Eigentum der Stadt

- nach G StBauFR M-V
 - ✓ siehe G StBauFR M-V

Förderung privater Maßnahmen

Kleinteilige Maßnahmen

- bis 85 % Förderung
- Kostenobergrenze 300,00 €/m² (Wohnfläche und Nutzfläche)
- wenn die ff. Kosten darüber, dann ist die Kostenobergrenze die Kappung
- Höhe der Förderung legt immer die Kommune fest
- Selbsthilfeleistungen abfragen

- Dach
- Fassade
- Fenster/Türen
- Außenanlagen

Beschlussvorschlag an die Stadt



Finanzierungsbestätigung durch den Eigentümer)



Beschluss von der Stadt



Modernisierungsvereinbarung



Durchführung Abrechnung



Verwendungsnachweis (VWN)

Förderung privater Maßnahmen

Teilmodernisierung

- bis 85 % Förderung
- Kostenobergrenze 300,00 €/m² (Wohnfläche und Nutzfläche)
- wenn die ff. Kosten über der Kostenobergrenze liegen und die Stadt dem zustimmt erfolgt eine Antragsstellung an das Landesförderinstitut (LFI) zur Teilmodernisierung
- Unterlagen MOD-Untersuchung
- Dach
- Fassade
- Fenster/Türen
- Außenanlagen

Beschlussvorschlag an die Stadt (Anlage 5)



Finanzierungsbestätigung durch den Eigentümer



Beschluss von der Stadt



nach Bewilligung des LFI
Modernisierungsvereinbarung



Durchführung Abrechnung



Verwendungsnachweis (VWN)

Förderung privater Maßnahmen

F 3 –Neubau

- kein Antrag ans LFI
- Planungsunterlagen mit Grundrissen
 - Wohnflächenberechnung
 - Planungsbeschreibung
- 225 €/m² Wohnfläche und Nutzfläche (gewerbliche Anlagen)
- 60 €/m² familienfreundliches Wohnen
- 30 €/m² barrierefreies Bauen und Wohnen
(zu erlesen unter Anlage 9 der StBauFR)

Beschlussvorschlag an die Stadt



Finanzierungsbestätigung durch den Eigentümer



Beschluss von der Stadt



Modernisierungsvereinbarung erstellen



Durchführung



Abrechnung



Verwendungsnachweis

Förderung privater Maßnahmen

Sofort- und Sicherungsmaßnahmen (SoSi) / Ordnungsmaßnahmen (OM)

- Antrag Formalität Kleinteilige Modernisierung
- bis 100 % förderfähig
- drei Angebote zur Berechnung
- Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde/Rahmen-planer
- Beschluss
- Ordnungsmaßnahmenvereinbarung (OMV)
- Abrechnung StBauFM
- OM wird mit der Zwischenabrechnung abgerechnet
- SoSi Abrechnung nach Fertigstellung als Einzelverwendungsnachweis (wie Modernisierung)
- Sicherung nur im Vorfeld einer Sanierung

Förderung privater Maßnahmen Vollmodernisierung

- bis 85 % Förderung
- Alles förderfähig außer
 - engobierte glänzende Dachziegel
 - Kunststofffenster
 - Buntsteinputz
(Liste wird als Anlage beigefügt)
- Antrag LFI
- Unterlagen (MOD-Untersuchung)

Beschlussvorschlag an die Stadt



Finanzierungsbestätigung durch
den Eigentümer



Beschluss von der Stadt



nach Bewilligung des LFI
Modernisierungsvereinbarung erstellen



Durchführung



Abrechnung



Verwendungsnachweis

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!