

Interne Handlungsleitlinie für die Welterbestadt Quedlinburg bezüglich der Grundsätze zur Förderung durch die Programme **Lebendige Zentren**, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt (**Interne Handlungsleitlinie Förderung WES QLB**)

## Variante A

---

### A. Grundsätze Förderung

#### 1. Förderung von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen

Bei einer umfassenden Modernisierung wird der Förderbetrag individuell ermittelt. Gefördert wird dabei ausschließlich der unwirtschaftliche Teil der Modernisierungsmaßnahme. Grundlage für die Höhe der Förderung ist eine Jahresmehrertragsberechnung bzw. Jahresgesamtertragsberechnung gemäß der Landesförderrichtlinie. Die entsprechende Berechnung bezieht neben dem aktuellen Zinssatz auch die zu erwartenden Mieteinnahmen ein. Dabei wird bei Fremdvermietungen ein maximaler Mietansatz von **8,00 €/m<sup>2</sup>** WF festgelegt, um sicherzustellen, dass der Wohnungsmarkt in Quedlinburg einer breiten Bevölkerungsschicht offensteht (**im Programm Stadtumbau gilt für Gebäude industrieller Bauweise sowie Neubauten weiterhin der maximale Mietansatz von 6 €/m<sup>2</sup> entsprechend Städtebauförderrichtlinie LSA vom 02.02.2015 Abschnitt D Nummer 5**).

Zur Ansiedlung junger Familien sollte bei Modernisierungsmaßnahmen zur Eigennutzung die anrechenbare Miete einen Ansatz von **4,50 €/m<sup>2</sup>**, auf **120 m<sup>2</sup>** beschränkt, nicht überschreiten. Für darüberhinausgehende Flächen wird ein Ansatz von **8,00 €/m<sup>2</sup>** festgelegt.

Die Mietpreisfestschreibung wird auf 4 Jahre festgelegt, analog der Wohnungsbauförderrichtlinie **ab Datum der Schlussabrechnung**.

Bei Gebäuden, die nicht den Status eines Einzeldenkmals haben, wird diese Förderung auf **40 %** der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Über Ausnahmen hierzu hat der Bauausschuss auf Antrag zu entscheiden.

Ziel der Altstadtsanierung in der Welterbestadt ist, die nachhaltige Nutzung der historischen Gebäude als Orte des Lebens und Arbeitens. Daher liegt die Förderpriorität bei Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel einer ständigen Nutzung der Gebäude als Wohn- und/oder Gewerbeeinheit.

Die Nutzung der sanierten Gebäude als Ferienwohnung genießt eine nachrangige Priorität. Daher wird bei Projekten mit der Nutzungslösung Ferienwohnung nur die Sanierung bzw. der Erhalt der historischen Bausubstanz gefördert (Kostengruppe 300 zzgl. anteilige Baunebenkosten) **gedeckt auf ein Investitionsvolumen von 500 €/m<sup>2</sup> und einem Fördersatz von 30 %**.

**Die Einzelvorhaben werden als Teil einer jährlich einzureichenden Programmanmeldung der Bewilligungsbehörde vorgestellt. Maßnahmen mit einer Fördersumme von über 75.000,00 € werden außerdem dem zuständigen Fachausschuss des Stadtrates der Welterbestadt vorgestellt.**

#### 2. Förderung von Teilmaßnahmen

Befindet sich das Gebäude in einem Zustand, in dem auf eine komplette Modernisierung und Instandsetzung verzichtet werden kann, ist eine Förderung von Teilmaßnahmen möglich. Hier wird vorgeschlagen, einen Pauschalsatz gemäß dem anliegenden Förderkatalog (Anlage 1) festzulegen.

Die Förderung von Teilmodernisierungsmaßnahmen wird auf ein Investitionsvolumen von **500,00 €/m<sup>2</sup>** vermietbarer Fläche **und einem Fördersatz von 40 %** beschränkt.

### 3. Förderung von Sicherungsmaßnahmen

Im Rahmen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gibt die Förderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt derzeit die Möglichkeit, notwendige Sicherungsarbeiten mit einem reduzierten Eigenmittelanteil für die Welterbestadt Quedlinburg zu fördern.

Im Rahmen der Prüfung von Modernisierungsmaßnahmen sind vorrangig die vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr im März 2019 definierten Gewerke (Anlage 2) in die Förderverträge aufzunehmen.

### 4. Erstellung Modernisierungsgutachten

Für große und wichtige Gebäudekomplexe können im Einzelfall auch dann Modernisierungsgutachten in Auftrag gegeben werden, wenn die Finanzierbarkeit einer Modernisierung vom Eigentümer vorab nicht hundertprozentig gesichert ist. Das Modernisierungsgutachten soll als Grundlage für weitere Maßnahmen am Gebäude dienen, d. h. man könnte unter Umständen eine Sanierung in Bauabschnitten planen. Grundsätzlich soll damit verhindert werden, dass der Eigentümer in Eigenleistung in gewisse Bereiche des Hauses eingreift bzw. modernisiert, die sich im Nachhinein als Fehlinvestition herausstellen. Wird nach Erstellung des Gutachtens kein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, verbleibt das Gutachten grundsätzlich im Eigentum der Welterbestadt. Dies bedeutet, falls ein Eigentumsübergang erfolgt, dass der nächste Eigentümer eine Modernisierung auf dieser Grundlage durchführen kann.

Die Erstellung eines Modernisierungsgutachtens wird im Einzelfall durch die Welterbestadt Quedlinburg festgelegt.

### 5. Erstellung Fachgutachten

Im Einzelfall wird die Welterbestadt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege Fachgutachten wie z.B. Holzschutzgutachten oder restauratorische Gutachten beauftragen, damit eine erfolgreiche Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme gesichert werden kann.

## **B.** Altstadtsanierung Welterbestadt Quedlinburg

### Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen

#### 1. Grundsätze

Eine zentrale Aufgabe der Altstadtsanierung besteht in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den ca. 1.200 Gebäuden der historischen Altstadt.

Die Förderung der Baumaßnahmen soll nach einheitlichen Maßstäben für alle Eigentumsverhältnisse erfolgen. Es sollen Zuschüsse und ggf. Sanierungsdarlehen eingesetzt werden. Die Förderung erfolgt ausschließlich auf der Basis freiwilliger, sanierungsvertraglicher Regelungen.

Sanierungsförderungsmittel werden in dem Umfang eingesetzt, wie die Kosten der Baumaßnahme nicht durch Mieteinnahmen zur Finanzierung von Fremdkapital und durch einen angemessenen Einsatz von Eigenmitteln finanziert werden können. Die Höhe der Sanierungsförderungsmittel wird auf der Basis der sogenannten Mehrertragsberechnung bzw. Gesamtertragsberechnung ermittelt. Hieraus ergibt sich für jede Baumaßnahme eine individuelle Pauschalförderung als Prozentsatz der förderungswürdigen Gesamtkosten. Dieser Prozentsatz wird im Modernisierungsvertrag festgeschrieben. Die Prozentsätze werden unterschiedlich ausfallen und richten sich nach der Höhe der Baukosten, den entsprechenden Mieteinnahmen und der jeweiligen Kapitalmarktsituation.

## Prioritäten:

Eine entscheidende Rolle spielen hier die zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Erhaltungszustand der Gebäude. Räumlich werden die Schwerpunkte durch den städtebaulichen Rahmenplan gesetzt. Private Sanierungsmaßnahmen sind in einem angemessenen Verhältnis zu öffentlichen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren.

Die Modernisierung leerstehender Wohngebäude/Geschäftsgebäude ist vorrangig. Grundsätzlich können aber auch genutzte Gebäude gefördert werden, wenn entsprechende Mängel vorliegen. Die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Leitziel. In einem jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplan als Handlungsrahmen für die Altstadtanierung sollen die Maßnahmen vorgeschlagen werden. Der Handlungsrahmen muss allerdings flexibel gehalten werden. Der Abschluss der Verträge wird vom Sanierungsträger vorgeschlagen und mit der Verwaltung abgestimmt. Die Erwerber müssen sich dann zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vertraglich verpflichten.

## 2. Modernisierungsvertrag

Der Vertrag wird zwischen dem Eigentümer und der Welterbestadt Quedlinburg unter Mitwirkung des Sanierungsträgers abgeschlossen. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wickelt den Vertrag im Auftrag der Welterbestadt ab.

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahme auf der Grundlage eines mit den Behörden abgestimmten Modernisierungskonzeptes und der entsprechenden baurechtlichen Genehmigung, die Welterbestadt verpflichtet sich, die Maßnahmen vertragsgemäß zu fördern. Die Sanierungsmittel werden als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt und entsprechend Baufortschritt in Raten **oder nach Vorlage sämtlicher Rechnungsbelege als Einmalzahlung** ausgezahlt. Der Bauherr übernimmt zunächst die Kosten in Höhe des erforderlichen Eigenkapitals sowie des errechneten Fremdkapitalanteils. Das Eigenkapital beträgt bei Wohngebäuden mindestens 15 %, bei den gewerblichen Bauteilen mindestens 20 % maximal 30 % der förderungsfähigen Kosten. Die erste Auszahlungsrate der Sanierungsförderungsmittel wird also im Regelfall nach Vorausleistungen des Eigentümers in Höhe des wirtschaftlichen Anteils der Baumaßnahmen erfolgen. Die Sanierungsmittel werden danach bis zur Höhe von ca. 90 % des vereinbarten Zuschusses ausgezahlt.

Die Schlusszahlung der Sanierungsförderungsmittel erfolgt im Rahmen der Schlussrechnung.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Eigentümer dem Sanierungsträger die Sicherstellung der Gesamtfinanzierung nachweisen.

Bindungen des Eigentümers/Bauherrn im Rahmen des abgeschlossenen Modernisierungsvertrages

- Mietpreisbindung:

Für Wohnraum könnte eine Mietpreisbindung für die Dauer von 4 Jahren vereinbart werden. Der Mietpreis beträgt **8,00 €/m<sup>2</sup>** (für fremdvermietete Wohneinheiten) und **4,50 €/m<sup>2</sup>** (für Wohneinheiten in Eigennutzung) zuzüglich Betriebskosten (im Programm Stadtumbau gilt für Gebäude industrieller Bauweise sowie Neubauten weiterhin der maximale Mietansatz von **6 €/m<sup>2</sup>** entsprechend Städtebauförderrichtlinie LSA vom 02.02.2015 Abschnitt D Nummer 5). Die Welterbestadt Quedlinburg erhält ein Belegungsrecht für den modernisierten Wohnraum. Sanierungsverdrängte Mieter sollen dadurch vorrangig berücksichtigt werden.

Für gewerblich genutzte Räume soll der marktübliche Mietzins für die Dauer von 4 Jahren **nach Datum der Schlussabrechnung** festgeschrieben werden. Der Mietzins wird zwischen dem Eigentümer und dem Sanierungsträger abgestimmt. Nicht überall im Sanierungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung möglich oder nur eingeschränkt möglich. Da die Förderhöhe vom Mietertrag abhängig ist, entstehen dem Eigentümer durch evtl. Nutzungseinschränkungen keine besonderen wirtschaftlichen Nachteile. Durch eine entsprechende Einschränkung des Risikos der gewerblichen Vermietung und der alternativen Nutzung als Wohnraum entsteht eine höhere wirtschaftliche Sicherheit für den Eigentümer.

- Abschöpfung von Spekulationsgewinnen.

Wird das sanierte Gebäude innerhalb von 10 Jahren gegen Entgelt veräußert, ist der Teil des Kaufpreises an die Welterbestadt zu zahlen, der nicht mit eigenen Mitteln, sondern mit Sanierungsmitteln zur Werterhöhung des Gebäudes/ Grundstücks beigetragen hat.

### C. Inkrafttreten

Die Interne Handlungsleitlinie WES QLB tritt am 01.09.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Interne Handlungsleitlinie WES QLB vom 05.06.2020 außer Kraft.

Quedlinburg, den 2023

Frank Ruch  
Oberbürgermeister  
Welterbestadt Quedlinburg