

## „Historischer Stadtkern“ – Teterow

### **Welche Anforderungen werden an eine Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung für Gebäude im Sanierungsgebiet gestellt, wenn Städtebauförderungsmittel durch den Eigentümer begehrt werden?**

Zur Erfüllung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern von Teterow“ sind an zahlreichen Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB sowie nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen.

Die Modernisierungsuntersuchung ist nach folgenden inhaltliche Schwerpunkten zu gliedern und hierzu Aussagen zu treffen.

#### 1. Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung gem. § 15 Abs. 2 Ziffer 1 HOAI

- Standort des Gebäudes und seine baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Zusammenhänge entsprechend der städtebaulichen Planung  
Einstufung entsprechend der denkmalpflegerischen Zielplanung und dem Rahmenplan
- Grundstück (Flur, Flurbezeichnung, Grundstückgröße, überbaute Fläche, GRZ und GFZ Bestand)  
Grundbuchblattabschrift  
Flurkartenauszug  
Lageplan (Maßstab 1 : 500)
- Aufmaß des Gebäudes (verformungsgetreue Aufnahme soweit erforderlich)

Die Bestandsaufnahme ist in Absprache mit der Stadt Teterow und ihrem treuhänderischen Sanierungsträger, B. D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH, durch folgende Pläne zu dokumentieren:

- Sämtliche Grundrisse, erforderliche Schnitte, sämtliche Ansichten, Dachaufsicht im Maßstab 1 : 50

Zu den Plänen ist u.a. folgendes darzustellen:

- Gebäude- und Raummaße
- Nivellement von Gebäuden und Gelände
- Bauteilmaßnahme (Wände, Decken, Dachkonstruktion, Tür- und Fensteröffnungen, Treppen etc.)
- Konstruktion der Gründung, Wände, Decken und Dachstuhl
- Spannrichtung der Decken in den Grundrissen

- Deutlich sichtbare Deckendurchbiegungen, Fußbodengefälle und Wandneigungen
- Grundrissabweichungen vom rechten Winkel
- Raumweise Bezeichnung von Baumaterial (Fußboden/Wand/Deckenbekleidung-Deckenkonstruktion)
- Darstellung von Bauschäden
- Originäre Details wie Gesimse, Fenster, Türen, Sockel durch vereinfachte Konturen

Aufmaß von Gründungs-, Wand-, Decken- und Dachkonstruktion soweit freiliegend bzw. ohne Zerstörung feststellbar, andernfalls nach Rücksprache

- **Ergänzende Darstellung**
  - Bautechnische Untersuchung, Kurzgutachten, Statik, Holzschutzuntersuchung, Untersuchung und Dokumentation der Gebäudesubstanz, Schadensursache (definieren, z.B. Anobienbefall) und Schadenumfang (Mengenangaben, z.B. in Prozent).  
Bei Bedarf sind Gutachten von Sonderfachleuten, z.B. Holzschutz, Materialprüfung, Statik einzuholen.  
Abschließend: zusammenfassende Bewertung
  - **Fotodokumentation**  
Fotografische Dokumentation aller Ansichten, Dokumentation wichtiger baugeschichtlicher Details, sowie technischer und gestalterischer Mängel und Mißstände
- Erfassung und Darstellung wichtiger früherer Bauzustände in Abstimmung mit der Stadt, dem Rahmenplaner und dem Sanierungsträger, bei denkmalgeschützten Gebäuden auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege/Unteren Denkmalschutzbehörde. Auswertung und Dokumentation der textlichen, grafischen und fotografischen Archivalien, soweit vorhanden.  
Bei denkmalgeschützten Gebäuden:
  - **Baugeschichtliche Rückführung auf frühere Zustände**
  - **Dokumentation/Rekonstruktion von Grundrissen, Schnitten und Ansichten**
- Berechnung des Bestandes
  - **Wohn- und Nutzfläche** (Bestand) nach II. BV (Formblatt der DIN benutzen)
  - **Umbauter Raum** (Bestand) nach II. BV (DIN 227/50 alt – nicht ausgebauter Dachraum 1/3, Formblatt der DIN benutzen)
- Gebäudenutzung
  - Art der Nutzung,
  - Mietparteien,
  - Mieten pro m<sup>2</sup>, Befristungen,
  - Besondere Nutzungsrechte, (z.b. Wohnrechte)

## 2. Bewertung nach Ziel und Zweck der Gesamtmaßnahme

- **Mängel im Sinne von § 177 Abs. 3 Bau GB (Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse) nach der folgenden Untergliederung:**
  - Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung
  - Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes
  - Erneuerungsnotwendigkeit
- Mißverständnisse im Sinne von § 177 Abs. 2 (ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)
- Eignung für zukünftige Nutzungen
- **Instandsetzungs- und Modernisierungswürdigkeit**  
Abschließende Bewertung unter städtebaulichen (Übereinstimmung mit dem Rahmenplan), denkmalpflegerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

## 3. Planungsvorschlag

Der Planungsvorschlag ist zu begrenzen auf förderungsfähige Tatbestände.

- **Vorentwurf gem. § 15 Abs. 2 Ziff. 2 HOAI**  
Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1 : 50 bzw. 1 : 100; Der Vorentwurf ist in die erstellten Bestandspläne einzuarbeiten, zur Verdeutlichung der Darstellung von Bauteilen nach Neubau, Abbruch bzw. Erhalt farbig (rot/gelb oder durch Schraffur) und Lageplan mit Darstellung der Außenanlagen (Maßstab nicht unter 1 : 200)
- **Bauaufwand und Nutzwert**  
Grobe Maßnahmenbeschreibung  
(Darstellung der Gestaltungs- und Grundrißlösung/Auflistung der wichtigsten technischen Eingriffe)  
Angaben zur Art der Nutzung  
Wohnen - Vermietung bzw. Eigennutzung  
Gewerbe - Vermietung bzw. Eigennutzung
- **Ablaufplan bei Durchführungsstufen**  
(z.B. Nennung vorangegangener Sofort-Sicherheitsmaßnahmen, Teilung in zeitlich versetzte Bauabschnitte)
- **Kosten (getrennt nach Alt- und Neubaukosten)**  
Kostenzusammenstellung unter Verwendung des Formates nach DIN 276 (wird vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt) auf der Grundlage einer

Kostenberechnung anhand eines **Mengengerüsts**, Bauteilkatalogs oder eines gleichwertigen Nachweises

- **Kosten der zu erwartenden Eigenleistungen**  
Gemäß Formblatt B. D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Potsdam (bei Bedarf abzuverlangen) und Darstellung dieser Kosten in der Kostenberechnung gem. DIN 276
- **Wiederverwendung von Bauteilen**  
Grobe Schätzung des Wertes der tatsächlich zur Wiederverwendung kommenden Bauteile  
(Neupreis abzüglich Modernisierungskosten = Restwert)
- **Berechnung zum Planungsvorschlag**
  - **Berechnung der Wohn- und Nutzfläche** nach II. BV, getrennt nach Wohn- und Gewerbetellen sowie Gemeinschaftsflächen und Abstellräumen außerhalb der Wohnung
  - **Berechnung des umbauten Raumes** nach II. BV (DIN 277/50, alt – nicht ausgebauter Dachraum 1/3)  
(Getrennt nach Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen)  
Unter Gemeinschaftsfläche ist z.B. zu verstehen:  
Von den Wohn- und Gewerbeeinheiten gemeinsam genutztes Treppenhaus, Flure etc.
  - **Berechnung der Wohn- und Nutzfläche** nach DIN 283 und Berechnung des umbauten Raumes nach II BV (DIN 277/50 für den zu erwartenden **Neubauteil**)
- **Abstimmung des Vorentwurfes**  
Abstimmung über den Planungsvorschlag mit dem Sanierungsträger, der Stadt Teterow, dem Rahmenplaner der Stadt, bei privaten Gebäuden mit dem Landesamt für Denkmalpflege/der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese sind **unbedingt** dem **beizulegen**.

#### 4. Finanzierungsunterlagen

- **Restnutzungsdauer** nach Modernisierung (grobe Schätzung)
- **Kosten eines vergleichbaren Neubaus** auf demselben Grundstück (einschließlich Abbruch, falls erforderlich Ablösesumme der Stellplätze, Einarbeitung der Kosten für geförderte Kucheneinrichtungen und der Baunebenkosten, Ansätze für Kosten über m<sup>3</sup> umbauten Raumes)
- Städtebauförderungsmittel sind **subsidiär** einzusetzen, d.h. vorrangig sind andere öffentliche **Fördermittel**, z.B. Darlehen aus der Wohnungsbauför-

derung etc., zu beantragen und einzusetzen. Kopien der Anträge bzw. Bewilligungsbescheide sind dem Fördermittelantrag beizufügen.

Sollte die Einschaltung eines Holzschutzfachmannes oder evtl. Auch anderer Fachingenieure erforderlich werden, so ist uns durch Sie ein geeigneter Fachmann unter Vorlage eines entsprechenden Angebotes vorzuschlagen.

Für ein einwandfreies Untersuchungsergebnis sind u.U. Freilegungen erforderlich. Diese sind in Abstimmung mit dem Eigentümer zu veranlassen, und die Ausführung ist durch Sie zu überwachen. Beachten Sie bitte, dass dabei entstehende Beschädigungen auf das den Erfordernissen entsprechende Ausmaß zu beschränken sind. Nur bei nicht leergezogenen Gebäuden oder Gebäudeteilen kann nach Maßgabe des Auftraggebers von Freilegungen abgesehen werden.

### **Allgemeine Hinweise:**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Teterow die Modernisierungsuntersuchung in Auftrag gibt. In diesen Fällen wird zwischen dem Auftraggeber und dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung hierüber geschlossen. Ein Muster hierfür wird Ihnen gesondert zur Verfügung gestellt.

Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn einreichen. Erst nach Prüfung und Bewilligung durch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden, ein vorzeitiges Beginnen mit den Bauarbeiten verwirkt den Anspruch auf Städtebauförderungsmittel.

Wir bitten Sie um Beachtung der vorbenannten Hinweise. Für die Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung,

## **B. D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH**

**Patrizierweg 43**

**14480 Potsdam**

**Fon: 0331/624158 oder 59**

**Fax: 0331/622091**