

# Richtlinien für die Gewährung von Förderung für das Programm *Fassadengestaltungsprogramm Müllerstraße*

## Inhalt

Präambel – Energetische und Ökologische Aspekte.....	1
Verfahren.....	2
1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage.....	2
2. Abgrenzung .....	2
3. Förderfähige Maßnahmen .....	2
4. Zuwendungsempfänger / Förderbedingungen .....	3
5. Art und Umfang, Höhe der Förderung .....	3
6. Durchführung / Abrechnung .....	4
Weiterführende Informationen .....	4

## Präambel – Energetische und Ökologische Aspekte

Wesentliches Ziel des Kooperationsprogramms zur Umsetzung von Gestaltungsempfehlungen für Fassaden, Schaufenster- und Erdgeschosse aus der Gestaltfibel Müllerstraße ist ein ansprechendes Erscheinungsbild und eine städtebauliche Verbesserung der Geschäftsstraße. Dazu schafft das Programm finanzielle Anreize für private Eigentümer:innen, deren Immobilien keinen Denkmalschutzaufgaben unterliegen.

Bei der Förderung von kleinen Maßnahmen in den Erdgeschossen soll jeweils eine Prüfung einer ergänzenden Umsetzung von Zielen des Energetischen Quartierskonzepts Müllerstraße erfolgen. Dies kann z.B. die Erneuerung oder Anpassung von Schaufenstern, Eingangstüren oder Werbeanlagen, also insgesamt die Ausgestaltung von Eingangsbereichen, betreffen. Damit sollen zusätzliche Anreize zur Umsetzung von Energieeinsparpotentialen durch den Umbau von Schaufenstern und größeren Eingangssituationen geschaffen werden. Bezüglich größerer Umbau- bzw. Sanierungsvorhaben wird auf die Fördermöglichkeiten der KfW, etc. verwiesen. Eine Kombination ist seitens LZQ möglich, solange es getrennte Maßnahmen sind.

Entsprechend der Leitlinien und Festsetzungen der Gestaltfibel Müllerstraße sowie der Ziele des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Müllerstraße soll ein Zuschuss von max. 50% für die Gestaltung bzw. Sanierung der Fassade, Erdgeschosszone, Werbeanlagen oder Schaufenstergestaltung beim Bezirksamt Mitte von Berlin beantragt werden können.

## Verfahren

### 1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat die Gestaltfibel Müllerstraße und deren Anwendung als Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln im Rahmen des Kooperationsprogramms *Fassadengestaltungsprogramm Müllerstraße* im Oktober 2022 beschlossen. Zu diesem Zweck sowie zur Erreichung der Ziele des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Müllerstraße hinsichtlich der Verbesserung der Stadtgestalt, der Stärkung der Zentrenfunktion und damit der Erhöhung der Attraktivität als Wohn- und Geschäftsstraße gewährt das Bezirksamt Mitte von Berlin nach Maßgabe dieser Richtlinien Förderung in Form eines Zuschusses.

Grundlagen hierfür sind die Vorbereitende Untersuchung (VU) von 2009/2010, die 12. Rechtsverordnung (RVO) von 2011 und die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts von 2017 sowie zugehörige Blockkonzepte. Sofern Grundstücke innerhalb eines Milieuschutzgebietes liegen, findet ebenso die Erhaltungssatzung nach §172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutz) Anwendung. Das Geschäftsstraßenkonzept für die Müllerstraße sowie dessen Fortschreibung 2022 ist auch zu berücksichtigen. Demnach sind sanierungsrechtlich nicht-genehmigungsfähige Nutzungen, wie z.B. Spielhallen und Wettbüros von der Förderung ausgeschlossen. Eine Prüfung erfolgt im Einzelfall.

Die Förderung wird aus Fördermitteln des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Müllerstr. (LZ0102) im Rahmen des Programms Lebendige Zentren und Quartiere (LZO) unter dem Kooperationsprogramm *Fassadengestaltungsprogramm Müllerstraße* finanziert. Die Fördernehmer sind zur Einhaltung der Grundsätze der Ausführungsvorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO), der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben (ABau) sowie die Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) verpflichtet. Ein Rechtsanspruch auf Förderung oder auf eine bestimmte Höhe der Förderung besteht nicht.

### 2. Abgrenzung

Gefördert werden Maßnahmen zur Gestaltung der Fassaden und Erdgeschosszonen entlang der Müllerstraße mit den Grenzen des Fördergebiets Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße (Müllerstraße 6-55A und 121-170A, siehe beigefügte Karte), sofern sie sich an die Gestaltungsempfehlungen der Gestaltfibel Müllerstraße halten und kein denkmalgeschütztes Gebäude betreffen.

### 3. Förderfähige Maßnahmen

Für eine Förderung im Rahmen des Programms kommen die folgenden Maßnahmen infrage, sofern sie entsprechend der Gestaltungsempfehlungen geplant und umgesetzt werden.

Gesamtfassade/ Gesamtmaßnahme	EG, Schaufenster, Werbung
<ul style="list-style-type: none"><li>– Hauseingänge und Tore</li><li>– Maßnahmen an Gesamtfassaden, z.B. Sanierung der Fassaden (Material, Farbe, Ornamentik, Zierelemente), Sanierung und Erneuerung der Balkone, Loggien und Erker</li><li>– Austausch von Fenstern, Erneuerung (historischer) Kastendoppelfenster</li><li>– Technische Anlagen (Fallrohre, Balkonentwässerung)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Umgestaltung des EG (Ladenzone) inkl. Schaufensteranlagen und Markisen, Rollläden, Vordächern und Geschäftseingängen</li><li>– Energieoptimierende Maßnahmen, Eingangs- und Schaufensterbereiche (alle relevanten Bauteile EG: Fenster, Türen, Schaufenster)</li><li>– Umgestaltung von eingeschossigen Gewerbegebäuden</li><li>– Werbeschilder bzw. Werbeanlagen, Beleuchtung</li></ul>

– Vom Straßenraum sichtbare Dächer, Gauben und weitere Öffnungselemente, die für das Gebäude gestaltprägend sind	– Tordurchfahrten, Tore
– Planungs- und Arbeitsleistungen von ausführenden Firmen	

Eigenleistungen und Planungskosten von beauftragten Architekt:innen u.w. gem. HOAI sind nicht förderfähig.

#### 4. Zuwendungsempfänger / Förderbedingungen

Förderungs- und antragsberechtigt sind Eigentümer:innen und Mieter:innen, sowie andere Nutzungsberechtigte von Gebäuden und Geschäften mit Lage innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Punkt 2). Sofern Eigentümer:in nicht gleich Antragssteller:in ist, muss der Antrag die Einverständniserklärung der Gebäude-, bzw. Geschäftseigentümer:innen enthalten.

Das Vorhaben muss planungsrechtlich und sanierungsrechtlich genehmigungsfähig sein. Sofern zutreffend, müssen Auflagen aus dem Planungsrecht sowie der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) berücksichtigt werden. Entsprechende Genehmigungen müssen vor Beginn der Baumaßnahme und, sofern eine Förderung in Anspruch genommen werden soll, bei Antragsstellung vorliegen. Auflagen aus dem Planungsrecht oder der Erhaltungssatzung sind nicht zu fördern.

Die Eigentümer:innen müssen sich verpflichten, aus den geförderten Maßnahmen keine Mieterhöhungen zu verlangen. Geförderte Maßnahmen bzw. der Anteil der Kosten, die aus öffentlichen Geldern bezuschusst werden, können grundsätzlich nicht auf die Miete umgelegt werden.

Bei größeren Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Gesamtmaßnahmen), die über die geförderten Bauteile hinaus eine energetische Sanierung (Dämmung, Haustechnik, etc.) beinhalten, ist im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung mit den Mieter:innen eine Warmmietenneutralität zu vereinbaren.

Eigentümer:innen müssen sich ferner verpflichten, dass die Maßnahmen nicht auf Flächen erfolgen, die im Verlaufe der nächsten 10 Jahre durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden (Bindefrist). Wenn dies im Einzelfall dennoch notwendig sein sollte, so sind die Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten des Eigentümers wiederherzustellen. Bei einem Eigentümerwechsel sind diese Verpflichtungen auf den neuen Eigentümer zu übertragen. Darüber hinaus wird ein Beratungsgespräch hinsichtlich der Verpflichtungen und weiterer Fördermöglichkeiten beim Bezirksamt Mitte empfohlen. Bei mehreren Eigentümern (Eigentumsgemeinschaften) haften die Eigentümer gesamtschuldnerisch. **Ausgenommen von der Bindefrist sind „bewegliche Anlagen“ wie Werbeanlagen.**

#### 5. Art und Umfang, Höhe der Förderung

Die Förderung von Einzelmaßnahmen erfolgt auf Antrag zur Gewährung von Förderung durch das Fassadengestaltungsprogramm Müllerstraße beim Bezirksamt Mitte. Die Förderquote beträgt bis zu 50% der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten. Die Gesamthöhe der Förderung bemisst sich demnach anhand von Art und Umfang des Vorhabens und der jeweiligen Kosten.

Bei Gesamtbaukosten bis zu einer Höhe von 20.000 EUR netto kann gemäß LHO eine freihändige Vergabe erfolgen. Dazu sind für alle für das Vorhaben notwendigen Hochbauleistungen drei Vergleichsangebote einzuholen und der wirtschaftlichste Anbieter zu beauftragen.

Bei Gesamtbaukosten über 20.000 EUR netto müssen sämtliche Hochbauleistungen gem. den Vorgaben der ABau ausgeschrieben werden. Die Beauftragung eines/r Architekt:in wird dringend empfohlen.

Jährliche Mittel zur Förderung von Projekten im Rahmen des Kooperationsprogramms sind vorhanden. Je nach Projektakquise werden zusätzlich benötigte Mittel beantragt.

## 6. Durchführung / Abrechnung

Eine Beantragung auf Förderung erfolgt beim Bezirksamt Mitte im Stadtentwicklungsamt- Fachbereich Stadtplanung – Förder- und Sanierungsgebiet Müllerstraße bzw. seinem Beauftragten. Voraussetzung ist ein vorab in Anspruch genommenes Beratungsgespräch zur Klärung von Art und Umfang der Maßnahme sowie Förder- und Genehmigungsfähigkeit gem. Punkt 4. Der Zuwendungsbescheid erfolgt daran anschließend in Form eines Kooperationsvertrages zur Durchführung der im Förderprogramm beantragten Maßnahmen, sofern der Antrag bewilligt wurde.

### ablauf der antragsstellung



Die Abrechnung erfolgt nach Abnahme der Maßnahme durch die selbe Stelle im Stadtentwicklungsamt wie bei der Beantragung. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Förderung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Ausführungsvorschriften zur LHO, soweit nicht in diesen Richtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

Abweichung von den geprüften Unterlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch das Bezirksamt Mitte – Fachbereich Stadtplanung – oder deren Beauftragte. Der Fördernehmer erbringt den Verwendungsnachweis. Die Fördermittel werden nach Vorlage prüffähiger Rechnungs- und Zahlungsbelege, Dokumentation der Vergabe und einer Fotodokumentation ausgezahlt. Zwischenrechnungen können vereinbart werden. Die vorzulegenden Unterlagen und die durchgeführte Vergabe werden vom Bezirk Mitte von Berlin oder deren Beauftragte auf Richtigkeit bzw. Plausibilität geprüft.

Der/die Fördernehmer:in ist bei der Vergabe von Bauleistungen an die LHO, ABau und AnBest-P gebunden. Voraussetzung der Zuwendung bei größeren Sanierungsmaßnahmen (Gesamtmaßnahme) ist eine auf Plausibilität geprüfte BPU.

Eine ergänzende Förderung durch andere öffentliche Mittel ist nicht zulässig, sofern es sich um einen Zuschuss für die gleiche Maßnahme handelt. Eine Kombination mit KfW-Programmen (Darlehen) ist seitens LZQ grundsätzlich möglich. Mit der Durchführung der Maßnahmen kann erst nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

## Weiterführende Informationen

*Antragsunterlagen unter [muellerstrasse-aktiv.de](https://www.muellerstrasse-aktiv.de):*

<https://www.muellerstrasse-aktiv.de/projekte/gestaltfibel>