

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband

Königs Wusterhausen

Öffentliche Sitzung:

Drucksache-Nr.: 01/01/26

Nicht öffentliche Sitzung:

Beschluss-Nr.:

Sitzung am 26.03.2026

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSVERTRAG des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt dem Modernisierung- und Instandsetzungsvertrag der Städtebauförderungsrichtlinie – StBauFR 2021 - Handlungsfeld B.3 mit der Stadt Königs Wusterhausen zu.

Begründung:

Der Verwaltungsneubau des MAWV in der Innenstadt von Königs Wusterhausen ist im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ förderfähig. Bund, Land und die Stadt stellen hierfür Mittel bereit, um das Stadtzentrum zu stärken und als lebendigen, funktionalen Standort zu sichern. Das förderfähige Gesamtvolumen beläuft sich auf rund 1,9 Mio. EUR, wovon 800.000 EUR durch Fördermittel im Rahmen dieses Vertrages gedeckt werden. Die Fördermittelsumme ist nach § 4 Abs. 3 des Vertrages durch Eintragung einer Grundschuld in entsprechender Höhe zu sichern. Das erfordert satzungsgemäß die Zustimmung der Verbandsversammlung.

Einreicher: Verbandsvorsteherin

Erstelldatum: 23.02.2026

ohne Änderungen abgewählt

mit Änderungen gemäß Protokoll abgewählt

Abwahlergebnis:	Anwesende Mitglieder von insgesamt 21 Mitgliedern	Stimmzahl von insgesamt 138 Stimmen
Ja		
Nein		
Enthaltungen		
Gesamt		

Wildau, _____

Königs Wusterhausen, _____

Frank Nerlich
Vorsitzender der Verbandsversammlung

Susanne Bley
Verbandsvorsteherin

Dienstsiegel

Stand: 17.02.2026

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSVERTRAG

Städtebauförderungsrichtlinie – StBauFR 2021 - Handlungsfeld B.3

Die Stadt Königs Wusterhausen
Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen

vertreten durch die Bürgermeisterin Michaela Wiezorek

nachstehend „Förderungsgeber“ genannt

und

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV)
Köpenicker Straße 25
15711 Königs Wusterhausen

vertreten durch die Verbandsvorsteherin Susanne Bley

nachstehend „Förderungsempfänger“ genannt,

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 - VERTRAGSGEGENSTAND UND ZIEL

- (1) Gemäß der Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - StBauFR 2021) vom 20. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40S], S.792-2) wird aufgrund dieses Vertrages gefördert die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes

Bahnhofstraße 6

15711 Königs Wusterhausen

mit 1 Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 1.224,80 m²

in der Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 3, Flurstück 40/1

eingetragen im Grundbuch von Königs Wusterhausen Blatt 4170

welches sich im Eigentum des Märkischen Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV),

Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen

befindet.

Die Art und der Umfang der zu fördernden Maßnahmen ergibt sich aus der beigelegten Baufachlichen Prüfung der Antragsunterlagen gemäß Anlage 1 dieses Vertrages.

- (2) Derwendungszweck umfasst die geförderten Gebäude oder Bauteile instand zu halten und bauliche Veränderungen auf dem geförderten Grundstück nur in Abstimmung mit dem Förderungsgeber unter Berücksichtigung des Sanierungszieles durchzuführen.
- (3) Diesem Vertrag liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Vertragsbestandteile sind:

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Baufachliche Prüfung der Antragsunterlagen vom 28.11.2025 | Anlage 1 |
| 2. | Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) | Anlage 2 |
| 3. | Grundbuchauszug | Anlage 3 |
| 4. | Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters | Anlage 4 |
| 5. | Maßnahmenbeschreibung | Anlage 5 |
| 6. | Städtebauliche Stellungnahme | Anlage 6 |
| 7. | Termin- und Zahlungsplan zur Ausgabe des Kostenerstattungsbetrages (Variante 1 und Variante 2) | Anlage 7 |
| 8. | Baubeginnanzeige | Anlage 8 |
| 9. | Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung | Anlage 9 |

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 10. | Bauausgabebuch | Anlage 10 |
| 11. | Kommunikationsleitfaden Städtebauförderung des BMWSB | Anlage 11 |

- (4) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, an dem in Absatz 1 bezeichneten Gebäude die in der Anlage 5 enthaltene Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vollständig durchzuführen.
- (5) Der Förderungsgeber verpflichtet sich, die Maßnahmen dieses Vertrages zu fördern.

§ 2 - KOSTENERSTATTUNGSBETRAG

- (1) Der Förderungsgeber zahlt an den Förderungsempfänger einen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von

800.000,00 €

(in Worten: achthunderttausend Euro)

zur Durchführung der in der Baufachlichen Antragsprüfung ausgewiesenen förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Das sind 40,81 % der geprüften förderfähigen Baukosten in Höhe von 1.960.253,49 € brutto inkl. Nebenkosten.

Der Kostenerstattungsbetrag ergibt sich aus dem von der B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH im Rahmen der Baufachlichen Antragsprüfung erstellten und mit dem Förderungsgeber und dem Förderungsempfänger abgestimmten Prüfergebnis (Anlage 1).

- (2) Der Kostenerstattungsbetrag gemäß Abs. 1 wird als Zuschuss gewährt. Er ist der Höchstbetrag bei vollständiger und fachgerechter Ausführung der gemäß Anlage 1 beschriebenen Maßnahmen.

Ergibt sich im Laufe des Baufortschritts und/oder bei der Prüfung der Schlussabrechnungsunterlagen, dass bestimmte Positionen der Baufachlichen Antragsprüfung entfallen bzw. dass aus anderen Gründen die Baukosten nicht in der abgestimmten Höhe anerkannt werden, so ermäßigt sich der Kostenerstattungsbetrag entsprechend. Die Reduzierung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt spätestens nach der Schlussrechnungsprüfung.

Eventuelle Überzahlungen sind innerhalb eines Monats nach Aufforderung an den Förderungsgeber zurückzuzahlen.

Eventuelle Kostenüberschreitungen erhöhen nicht den Kostenerstattungsbetrag.

§ 3 - AUSZAHLUNG DES KOSTENERSTATTUNGSBETRAGES, NACHWEIS UND PRÜFUNG DER VERWENDUNG

- (1) Der Förderungsempfänger hat für Zahlungen des Förderungsgebers ein Bausonderkonto bei einem Kreditinstitut zu benennen. Der Nachweis über die Eröffnung des Kontos ist durch eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstitutes zu erbringen und dem Förderungsgeber vor Auszahlung der ersten Fördermittelrate vorzulegen.

- (2) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, ein Bauausgabebuch gemäß anliegendem Muster (Anlage 10) für die auf die geförderten Baumaßnahmen und Architekten- bzw. Ingenieurleistungen bezogenen Rechnungen zu führen.
- (3) Der Kostenerstattungsbetrag wird durch den Förderungsgeber auf Anforderung des Förderungsempfängers in drei Teilbeträgen nach Baufortschritt gemäß Termin- und Zahlungsplan (Anlage 7) bis zu einer Höhe von maximal 90 % ausgezahlt.
- (4) Die Feststellung des Baufortschritts erfolgt auf Antrag des Förderungsempfängers durch den Baufachlichen Prüfer. Für den Termin- und Zahlungsplan liegen zwei Varianten (Anlage 7) vor. Gemäß der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bewilligten Zuwendungsbescheide wird die Zahlung der Teilbeträge gemäß Variante 1 vom Förderungsgeber gewährt. Im Falle der nach Vertragsschluss erfolgten Bewilligung weiterer Fördermittel für das Jahr 2027, wird die Zahlung der Teilbeträge gemäß Variante 2 erfolgen. Darüber wird der Förderungsgeber den Förderungsempfänger innerhalb von vier Wochen nach Zugang der geänderten Bewilligung textlich informieren.
- (5) Weist der Förderungsempfänger die fristgemäße Verwendung der Fördermittel entsprechend der Anlage 7 nicht nach, kann er zur Begleichung der vom Land gegenüber dem Förderungsgeber erhobenen Zinsen herangezogen werden.
- (6) Die Verwendung der Fördermittel insgesamt ist spätestens drei Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber dem Förderungsgeber nachzuweisen. Dazu sind die Schlussabrechnungsunterlagen beim Baufachlichen Prüfer einzureichen.

Die Prüfung der Schlussabrechnung erfolgt auf der Grundlage von prüfbaren Originalrechnungen gemäß § 14 VOB/B und lückenlosen Zahlungsbeweisen (Kontoauszüge).

- (7) Nach Prüfung der Schlussabrechnungsunterlagen durch den Baufachlichen Prüfer erfolgt die Auszahlung der restlichen Fördermittel in Höhe von bis zu 10 %.
- (8) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die auf die Kosten der Durchführung der geförderten Maßnahmen bezogenen Unterlagen zehn Jahre nach Vorlage der Schlussabrechnung aufzubewahren, sofern nicht steuererhebliche oder andere Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmen. Innerhalb dieser Fristen sind dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) als Bewilligungsbehörde sowie dem Landesrechnungshof auf Verlangen die Belege zur Einsichtnahme oder Prüfung vorzulegen. Alle sich auf die Durchführung beziehenden Auskünfte sind zu geben und Prüfungen an Ort und Stelle zu ermöglichen.
- (9) Das LBV ist berechtigt, die Umsetzung bzw. den Erhalt der geförderten baulichen Maßnahmen während der Bauausführung und des Bindungszeitraums nach § 6 Abs. 1 dieses Vertrages gemäß Ziffer 14 Satz 3 StBauFR 2021 zu überprüfen oder durch Beauftragte überprüfen zu lassen. Der Förderungsempfänger hat den ungehinderten Zutritt zu den betreffenden Grundstücken und Gebäuden, mit Zustimmung der Wohnungsinhaber auch zu den Wohnungen, zu ermöglichen.
- (10) Ansprüche aus diesem Vertrag dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

§ 4 - PFLICHTEN DES FÖRDERUNGSEMPFÄNGERS

- (1) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich,
 - die Baumaßnahmen, insbesondere die Ausführung der stadtbildprägenden Elemente in Abstimmung mit dem Förderungsgeber durchzuführen. Die städtebauliche Stellungnahme (Anlage 6) sowie die ggf. ergänzend getroffenen Festlegungen des Förderungsgebers sind verbindlich. Abweichungen von den

abgestimmten Baumaßnahmen bedürfen vor Durchführung einer schriftlichen Genehmigung durch den Förderungsgeber.

- bei Maßnahmen an Denkmälern und in der Umgebung eines Denkmals bzw. im Geltungsbereich von Denkmalsbereichssatzungen sowie bei allen Maßnahmen, die im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert werden, vor Durchführung die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen und dem Förderungsgeber vorzulegen.
 - bei der Bauausführung Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen. Sofern durch den Förderungsgeber bestimmt wurde, dass die Verwendung bestimmter Baustoffe ausgeschlossen bzw. nur mit Einschränkungen zulässig ist (Anlage 1), führt die Nichtbeachtung dieser Vorgaben zur Reduzierung der Förderung für die entsprechende Baumaßnahme.
 - auf einem Bauschild unter Beachtung der Darstellungshinweise nach Ziffer 2 des Kommunikationsleitfadens Städtebauförderung des BMWStB (Anlage 11) auf die Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland, das Land Brandenburg und den Förderungsgeber hinzuweisen. Dies gilt auch für alle anderen öffentlichkeitswirksamen Publikationen, die im Rahmen der Baumaßnahme entstehen. Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Maßnahme das vom Förderungsgeber zur Verfügung zu stellende Schild „Städtebauförderung“ (Anlage 11, Seite 30) am Gebäude für die Öffentlichkeit sichtbar anzubringen.
 - während des Bindungszeitraumes gemäß § 6 Abs. 1 dieses Vertrages das im § 1 bezeichnete Grundstück oder Grundstücksteile und Baulichkeiten - soweit diese in seinem Eigentum stehen - nicht ohne Zustimmung des Förderungsgebers zu veräußern. Der Förderungsempfänger haftet in diesem Zeitraum für die Erhaltung des Verwendungszwecks und gegebenenfalls damit einhergehenden Rückforderungen, soweit diese von ihm zu vertreten sind.
 - die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum verpflichtet werden, ihre Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden,
- (2) Der Förderungsempfänger hat anzuzeigen, wenn
- er weitere Mittel für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält bzw. bereits erhalten hat,
 - sich sonstige, für die Durchführung dieses Vertrages maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen,
 - ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, vor Auszahlung der 1. Fördermittelrate die gewährten Fördermittel bis zur in § 3 Abs. 3 genannten Höhe durch Eintragung einer brieflosen Grundschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Vollziehung der Zwangsvollstreckung auch in das persönliche Vermögen mit 12 % Jahreszinsen im Grundbuch zugunsten des Förderungsgebers an rangbereitetester Stelle nach Kaufpreis und Baufinanzierung des in § 1 dieses Vertrages genannten Bauvorhabens dinglich zu sichern. Er verpflichtet sich weiterhin, den Notar zu ermächtigen, dem Förderungsgeber jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit der Forderung bedarf.

Der Förderungsgeber wird die Löschung der zur Sicherung eingetragenen Grundschuld nach geprüfter Schlussabrechnung bewilligen, sofern keine offenen Forderungen des Förderungsgebers gegenüber dem Förderungsempfänger bestehen. Auf § 2 Absatz 2 wird ausdrücklich verwiesen.

- (4) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, die sich für ihn ergebenden Vorteile aus einer Berechtigung zum Vorsteuerabzug gemäß § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) dem Förderungsgeber mitzuteilen.

Der Förderungsgeber ist berechtigt, den Kostenerstattungsbetrag spätestens bei Schlussabrechnung der geförderten Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

§ 5 - PLANUNG, AUFTRAGSVERGABE UND BAUAUSFÜHRUNG

- (1) Soweit in diesem Vertrag nicht anders bestimmt, hat der Förderungsempfänger bei der Vergabe und Durchführung von Bauleistungen nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) in der jeweils geltenden Fassung zu verfahren und die fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen sicherzustellen.
- (2) Die Bauleistungen sind gemäß VOB grundsätzlich nur an bauausführende Unternehmen, deren fachliche Eignung, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit durch den Architekten geprüft wurde, zu vergeben. Die Vergabe von Bauleistungen an einen Generalübernehmer ist ausgeschlossen.
- (3) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich,
 - den Förderungsgeber rechtzeitig über die jeweils vorgesehene Vergabeart zu informieren. Sofern aufgrund besonderer Umstände vom Grundsatz der Öffentlichen Ausschreibung abgewichen werden soll, ist dies vor Vergabe zu begründen. Eine Abweichung ist nur mit Genehmigung des Förderungsgebers zulässig.
 - den Förderungsgeber rechtzeitig, mindestens aber vier Wochen im Voraus, über den Baubeginn und die Beendigung der Baumaßnahmen unter Vorlage der Fertigstellungsanzeige und Anzeige der Nutzungsaufnahme zu informieren,
 - die Baumaßnahmen zügig und entsprechend dem Termin- und Zahlungsplan (Anlage 7) durchzuführen,
 - falls vom Förderungsempfänger nicht zu vertretende Hemmnisse in der Baudurchführung eintreten, die die Einhaltung des Termin- und Zahlungsplanes gefährden, kann dieser auf schriftlichen Antrag des Förderungsempfängers in begründeten Fällen geändert werden.
 - den Termin einer bevorstehenden Abnahme nach § 12 Absatz 1 der VOB Teil B dem Förderungsgeber rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen im Voraus, schriftlich mitzuteilen. Der Förderungsgeber ist zur Teilnahme berechtigt.
 - die geförderten Baumaßnahmen bis zum 31.12.2029 fertig zu stellen,
 - das Bauvorhaben durch einen bauvorlageberechtigten Architekten bzw. Ingenieur betreuen zu lassen und dies durch Vorlage eines entsprechenden Vertrages nachzuweisen,
 - vor Beginn der Bauarbeiten eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen,
 - § 21 des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit bei der Vergabeentscheidung zu beachten, d. h. insbesondere von den Bietern eine höchstens 3 Monate alte Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach § 150 der Gewerbeordnung bei Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes abzufordern.

Sofern Eintragungen wegen Schwarzarbeit oder illegaler Beschäftigung vorliegen, ist das betreffende Unternehmen von der Vergabe auszuschließen.

 - bei der Vergabe von Aufträgen gesetzlich mögliche Skontoregelungen im Rahmen entsprechender Vereinbarungen zu nutzen.
- (4) Durch diesen Vertrag werden zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen, insbesondere erforderliche Baugenehmigungen sowie Genehmigungen gemäß § 144 BauGB nicht ersetzt. Erforderliche Genehmigungen zur Durchführung

der vorgesehenen Maßnahmen sind rechtzeitig einzuholen. Genehmigungspflichtige Maßnahmen dürfen ohne Genehmigung nicht durchgeführt werden.

§ 6 - BINDUNGSZEITRAUM UND KÜNDIGUNG

- (1) Der Förderungsempfänger ist verpflichtet, für die Dauer von 25 Jahren nach Abschluss der Maßnahme denwendungszweck zu sichern.
- (2) Sollte der Förderungsempfänger den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handeln, so ist der Förderungsgeber zur Kündigung berechtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn
 - die Förderung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
 - Auflagen und Verpflichtungen, insbesondere Pflichten aus § 3, 4 und 5 dieses Vertrages nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt werden,
 - gegen die Zweckbindungsdauer gemäß § 6 Abs. 1 verstoßen wird,
 - sich herausstellt, dass derwendungszweck nicht zu erreichen ist,
 - das Förderungsobjekt ganz oder teilweise - in Abweichung von den gemäß Anlage 1 abgestimmten Baumaßnahmen - abgerissen wird,
- (3) Im Falle der Kündigung sind dem Förderungsgeber die ausgezahlten Fördermittel auf Grundlage der Schlussprüfung des LBV zurückzuzahlen.

Die zurückzuzahlenden Fördermittel sind seit Empfang mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen und unverzüglich zu erstatten.

- (4) Bei Vertragsverstößen des Förderungsempfängers, die nicht zu einer Kündigung führen, ist der Förderungsgeber unter Berücksichtigung der Schwere und Dauer der Verstöße berechtigt, die Auszahlung von Fördermitteln so lange auszusetzen, bis der Förderungsempfänger seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachkommt.

§ 7 - BESONDERE VEREINBARUNGEN

- (1) Der Förderungsempfänger verpflichtet sich, einen Energiebedarfsausweis spätestens zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung durch das LBV vorzulegen.
- (2) Sofern die Gesamtmaßnahme nicht gemäß der Maßnahmenbeschreibung (Anlage 5) vollständig durchgeführt wird, entfällt der Anspruch auf Fördermittel nach § 2 dieses Vertrages, sofern die Reduzierung der Maßnahme nicht mit dem Förderungsgeber und dem LBV abgestimmt ist. Für den Fall der abgestimmten Reduzierung der Maßnahme gilt § 2 Abs. 2 dieses Vertrages entsprechend.

§ 8 - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende wirksame Vereinbarungen zu ersetzen.
- (3) Nebenabreden, Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (4) Der Vertrag ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten der Förderungsgeber, der Förderungsempfänger sowie das LBV.

- (5) Der Förderungsempfänger erklärt sich damit einverstanden, dass zur Verwaltung des Vertragsverhältnisses seine personenbezogenen Daten erhoben und gespeichert werden.

..... , den , den

Förderungsgeber

Förderungsempfänger

Michaela Wiezorek
Bürgermeisterin

Frank Nerlich
Vorsitzender der Verbandsversammlung

Lars Thielecke
Allgemeiner Stellvertreter

Susanne Bley
Verbandsvorsteherin