

Förderprogramm der Stadt Selb zur Unterstützung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern

Die Stadt Selb fördert im Rahmen der Städtebauförderung private Baumaßnahmen nach den folgenden Richtlinien. Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogrammes umfasst den innerörtlichen Bereich der Stadt Selb. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem im Anhang beigefügten Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des Stadtkerns der Stadt Selb und dessen angrenzender Bebauung, sowie die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von leer stehenden oder von Leerstand bedrohten privaten Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden auch unter dem Aspekt der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung. Die Förderung soll dazu beitragen, die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Gebäudeabbrüche als Grundlage für eine Aufwertung oder eine Wiederbebauung (Kostengruppe 200 nach DIN 276).
- (2) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude im inneren und äußeren Bereich der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276. Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Einfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- (3) Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen der Kostengruppe 500 nach DIN 276 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung von Flächen. Wesentlich für das Stadt- bzw. Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume.
- (4) Aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen.
- (5) Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen mindestens 10.000 Euro betragen. Nicht förderfähig sind Kosten, die dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen, sowie Kosten der rein energetischen Sanierung oder Neubauten.
- (6) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 16 v.H. der anrechenbaren Kosten gem. Ziffern (1) bis (4) zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5 v.H. möglich.
- (7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach (2) gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogrammes kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung nach Nr.15 StBauFR erforderlich ist.

- (8) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (2) ist Voraussetzung, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich der Fenster, der Türen, des Daches und die Außenanlagen beinhaltet. Vor der Umsetzung muss eine Beratung durch den Sanierungsbeauftragten erfolgen. Die Umsetzung muss den Festsetzungen der, um die Notwendigkeiten der Förderoffensive Nordostbayern ergänzten Gestaltungssatzung der Stadt Selb entsprechen. Die Beratung des Sanierungsbeauftragten ist bindend. Der Ausbau barrierefreier Wohnungen ist wünschenswert.

§ 4

Art und Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderung wird wie folgt festgesetzt:

- (1) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Ziffer (1) und (2) je anerkannter Maßnahme, jedoch maximal 50.000 € (für Grundstückseinheiten) bzw. 20.000 € (für Wohn- und Gewerbeeinheiten in Teileigentum) betragen.
- (2) Bei mehreren anerkannten Maßnahmen in Teileigentum (Wohn- und Gewerbeeinheiten) ist die Förderhöhe dennoch auf 50.000 € begrenzt.
- (3) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Ziffer (3) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 10.000 € betragen.
- (4) Bei aufwändigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen, können bis zu 50 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Ziffer (4) als förderfähig anerkannt werden.

§ 5

Grundsätze der Förderung

- (1) Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.
- (2) Die Zuschüsse werden im Rahmen der für das jeweilige Haushaltsjahr eingestellten Haushaltsmittel für das durch die Förderoffensive Nordostbayern geförderte Kommunale Förderprogramm gewährt, ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- (3) Im Rahmen der Sanierungsberatung ist ein Finanzierungsplan aufzustellen, in dem die Zuwendungsmöglichkeiten anderer Fördergeber (insbesondere der Denkmalpflege) sowie anderer Dritter festgehalten werden. In der Städtebauförderung gilt gemäß 7.3 der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2007) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne ist die Förderung durch andere Fachprogramme vorrangig in Anspruch zu nehmen.

§ 6

Eigenmittelanteil

Der Eigenmittelanteil muss wenigstens 25 v.H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer betragen. Die Summe aller Zuschüsse (der Städtebauförderung und anderer Fördergeber, Spenden) darf 75 v.H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer nicht überschreiten.

§ 7

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

§ 8 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Selb. Grundlage ist die Empfehlung des von der Stadt Selb beauftragten Sanierungsbeauftragten. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

Die Stadt Selb entscheidet im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach.

§ 9 Verfahren

- (1) Der Eigentümer beantragt bei der Stadt Selb für geplante Baumaßnahmen eine für den Eigentümer kostenfreie Beratung durch den Sanierungsbeauftragten.
- (2) Der Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er, in Abstimmung mit der Stadt Selb und der Regierung von Oberfranken, ob die Maßnahme förderfähig ist.
- (3) Ist eine Förderung möglich, wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens 3 Angebote pro Gewerk). Übersteigt die voraussichtliche Höhe des Gesamtzuschusses 100.000 € (netto), ist der private Eigentümer an die Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts gebunden. Er kann hierfür auf die Unterstützung der Sanierungsberatung zurückgreifen.
- (4) Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:
 - eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angaben zum voraussichtlichen Baubeginn und dem voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme
 - ein Bestandsplan (bzw. Bestandsskizze) im Maßstab 1:1.000
 - ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Planungsbüros)
 - eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme in Form von mindestens 3 Angeboten bauausführender Unternehmen, in denen die erforderlichen Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind oder eine Kostenschätzung nach DIN 276
 - ein Kosten- und Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
 - Bei Einzeldenkmälern sowie Objekten im Ensemblebereich ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in die vorangegangene Sanierungsberatung fachlich einzubinden
- (5) Nach Vorliegen aller Angebote/der Kostenschätzung wird die Stadt Selb einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme erstellen, der von allen Beteiligten gegengezeichnet werden muss.
- (6) Baurechtliche Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

§ 10 Vergabe von Bauleistungen

Gemäß den Regelungen des Freistaats Bayern zur Projektförderung (ANBest-P) wird es Zuwendungsempfängern in der Regel zur Auflage gemacht, dass bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks – wenn die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung 50.000 Euro oder mehr beträgt – die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) einzuhalten ist. Dies gilt auch für private Zuwendungsempfänger.

Ausnahme:

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat bei "Kommunalen Förderprogrammen der Städtebauförderung" (bei einer gegenüber den Gesamtkosten deutlich untergeordneten 30%-Förderung) für private Zuwendungsempfänger die Möglichkeit eröffnet, bis zu einer Gesamtzuwendung von 100.000 Euro auf die für die Vergabe von Aufträgen vorgeschriebene Anwendung der VOB/A zu verzichten und nur (mindestens 3) Vergleichsangebote einzuholen.

§ 11 Durchführung der Maßnahme

- (1) Erst nach Abschluss des Sanierungsvertrags mit der Stadt Selb oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Stadt Selb kann mit den Arbeiten begonnen werden. Die Stadt Selb stimmt den Abschluss des Sanierungsvertrags bzw. die Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns zuvor mit der Regierung von Oberfranken ab. Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.
- (2) Falls das Anwesen ein Einzeldenkmal ist, oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- (3) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.
- (4) Die Maßnahme ist innerhalb von zwei Jahren ab Genehmigung durchzuführen. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§ 12 Eigenleistungen

- (1) Eigenleistungen können vom Eigentümer/Antragsteller selbst oder durch Dritte erbracht werden. Bereits bei Antragstellung ist darzulegen, welche Eigenleistungen erbracht werden sollen. Es ist darzulegen, wer wann welche Arbeiten erledigt hat (Bautagebuch).
- (2) Der maximale Stundensatz beträgt 9,40 €.
- (3) Materialkosten sind förderfähig.
- (4) Der Ausführende der Arbeiten sollte über eine entsprechende Sachkunde verfügen. Der zeitliche Umfang sollte mit dem eines Handwerksbetriebes vergleichbar sein. Die Qualität der Arbeit und der Stundenumfang (realistischer Aufwand) muss vom Sanierungsarchitekten/den bauleitenden Architekten bestätigt werden. Die Eigenleistung darf nicht teurer sein als eine Fachfirma zu beauftragen. Als Nachweis sind ggf. Vergleichsangebote vorzulegen.
- (5) Der Anteil der Eigenleistung (Arbeitsstunden) sollte 30 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Materialkosten nicht übersteigen.
- (6) Als Antragsteller, bzw. als Bauherr ist man zusammen mit seinem Ehegatten von Beiträgen an die Berufsgenossenschaft ausgenommen. Für alle anderen privaten Helfer werden Beiträge je Helferstunde an die BG Bau fällig.

§ 13
Fördervolumen - Dauer des Programms

Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Stadtrates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§ 14
Auszahlung

- (1) Für die Auszahlung des vereinbarten Zuschusses stellt der Bauherr einen Antrag, dem eine aussagekräftige Fotodokumentation (vorher/nachher) und sämtliche Rechnungen im Original beigelegt werden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse.
- (2) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind, als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

§ 15
Pflichten - Verstöße - Fördervoraussetzungen

- (1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.
- (2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 15 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.
- (3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten. Nach Abschluss der Maßnahme wird eine von der Stadt Selb zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht.
- (4) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 v.H. Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

§ 16
Inkrafttreten

Das Förderprogramm gilt für die Dauer der Förderoffensive Nordostbayern.

Selb, den 14.03.2019

Pöttsch
Oberbürgermeister