Kommunales Förderprogramm der Stadt Naila nach Nr. 20.1 StBauFR 2007

Präambel

Das kommunale Förderprogramm der Zukunftsallianz SSN+ ist als Initiative der drei Allianzkommunen zur Belebung der Kernorte zu verstehen. Die Stadt Naila geht hierbei den nächsten Schritt: Das vorliegende Förderprogramm basiert auf der bereits bestehenden Förderung privater Planungskostenzuschüsse im gesamten Allianzgebiet und orientiert sich am Fassadenprogramm der Stadt Schwarzenbach a.Wald. Es fasst somit bestehende Fördermöglichkeiten zusammen und schafft einen attraktiven Anreiz für Privateigentümer, leer stehende Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortskern zu reaktivieren, indem diese über einen Zuschuss von der Planung bis zur Umsetzung unterstützt werden.
Die Stadt Naila setzt demnach als erste der drei Allianzkommunen diesen ganzheitlichen Förderansatz um, der in absehbarer Zeit in einem interkommunalen Förderprogramm für das gesamte Allianzgebiet aufgehen soll.

A) Allgemeines

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms wird durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt Naila" gebildet. Die räumliche Abgrenzung ist einer Karte zu entnehmen, die als Anlage der Sanierungssatzung beigefügt ist.

§ 2
Zweck und Ziel der Förderung

(1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden, die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

(2) Im Vordergrund der Förderung steht die Revitalisierung von leer stehenden, mindergenutzten und zweckentfremdeten Gebäuden und Grundstücken im Sanierungsgebiet, um das Ortszentrum als lebendigen Standort zu stärken. Dies umfasst sowohl baulich-gestalterische Aufwertungen als auch Rückbaumaßnahmen, die eine städtebaulich-stadträumliche Aufwertung nach sich ziehen.

(3) Um diese Ziele zu erreichen, bietet die Stadt Naila an, private Erneuerungsmaßnahmen, die den jeweiligen allgemeinen Sanierungszielen entsprechen (siehe dazu die Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets), zu unterstützen. Dies erfolgt einerseits durch die Förderung von Planungsleistungen zur Umgestaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden (siehe §§ 6 bis 8) und andererseits durch die Förderung baulicher Sanierungs- bzw. Rückbaumaßnahmen privater Anwesen (siehe §§ 9 bis 11).

§ 3
Grundsätze der Förderung

(1) Um sich den Bedingungen des demographischen und klimatischen Wandels bedarfsgerecht anzupassen, werden ausschließlich Planungen gefördert, die von fachkundigen, bauvorlageberechtigten Planern erstellt werden. Die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 BayBO ist nachzuweisen.

(2) Die jeweilige private Sanierungsmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der ortstypischen Gestaltung anzupassen: Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen, Hauseingänge, Türen und Tore, Hoftore und Einfriedungen, Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

§ 4
Grundsätze des Verfahrens

(1) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage durch die Stadt Naila.

(2) Es gelten die Städtebauförderungsrichtlinien 2007 (StBauFR 2007), die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die Bestimmungen dieser Richtlinie.

§ 5
Zuständigkeit

(1) Ansprechpartner für die Antragsstellung, die Durchführung des Verfahrens, die Vorlage des Verwendungsnachweises und die Auszahlung des Zuschusses ist die Stadt Naila.

(2) Die Bewilligungsstelle für die Städtebauförderungsmittel Bund und Land ist die Regierung von Oberfranken. Die Stadt Naila führt die förderrechtliche Abstimmung mit der Bewilligungsstelle durch und bestätigt im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle, welche Maßnahmen gefördert werden.

B) Förderung von Planungskosten

§ 6
Gegenstand der Förderung

(1) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können Planungsleistungen gefördert werden, die durch private Eigentümer eines im Fördergebiet gelegenen Gebäudes beauftragt werden. Dies umfasst sowohl Planungen zur Vorbereitung einer Umnutzung und Modernisierung leer stehender Gebäude durch zeitgemäße Anpassung von Wohn- (barrierefrei, generationengerecht, innenstadtfreundlich) und Geschäftsräumen (Beseitigung von Leerstand) als auch Planungsleistungen zur Vorbereitung einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung.

(2) Die Planungen müssen Umgestaltungsmöglichkeiten des Anwesens aufzeigen. Mit bis zu drei alternativen Planungsvorschlägen soll der fachkundige, bauvorlageberechtigte Planer Umgestaltungsvorschläge in Abstimmung mit dem Eigentümer entwickeln.

§ 7
Verfahren

(1) Zur Förderung von Planungsleistungen zur Umgestaltung von privaten Wohn- oder Geschäftsgebäuden ist schriftlich ein Förderantrag bei der Stadt Naila einzureichen. Diesem Antrag sind beizufügen:

1. Angaben zum Anwesen, Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, Angaben zum Planer,
2. Lageplan od. Katasterauszug, ggf. vorhandene Grundrisspläne, Angaben ob eine Eigennutzung vorgesehen ist oder das Anwesen voraussichtlich veräußert werden soll.

(2) Nach der Einreichung des Antrags überprüft die Stadt Naila in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken die Übereinstimmung mit den Zielen des kommunalen Förderprogrammes. Nach der Zustimmung zum Planungsvorhaben holt der Eigentümer ein verbindliches Honorarangebot seines Planers ein und schließt mit der Stadt Naila eine schriftliche Fördervereinbarung ab. Nach Abschluss der Fördervereinbarung darf der Planungsauftrag in Form eines schriftlichen Vertrags erteilt werden.

(3) Innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Planungsleistung ist die erstellte Planung zusammen mit der Abrechnung der Stadt Naila vorzulegen (Originalrechnungen mit Zahlungsbeleg). Der Zuschuss wird nach Vorlage der Originalbelege sowie Prüfung durch die Stadt und die Regierung von Oberfranken ausgezahlt.

§ 8
Höhe der Förderung

Förderfähig sind die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 2 der HOAI 2013 inklusive einer Kostenschätzung nach DIN 276.
Diese werden mit 80 v.H., jedoch mit maximal 4.500 € je Maßnahme bezuschusst.

C) Förderung baulicher Maßnahmen

§ 9
Gegenstand der Förderung

(1) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

1. Private Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs-und Nebengebäude im Sanierungsgebiet. Dies betrifft
   a) durch Leerstand oder Mindernutzung in ihrer Funktion wesentlich eingeschränkte Wohn-, Betriebs-und Nebengebäude (z.B. Aufwertungen der Bausubstanz, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsfunktion nach sich ziehen; Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen).
   b) in Nutzung befindliche Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter (z.B. Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen).

   Kosten für Maßnahmen der energetischen Sanierung, welche zusammen mit einer Fassaden- oder Dachsanierung durchgeführt werden, sind berücksichtigungsfähig.
2. Private Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen, insbesondere von nicht erhaltenswerten Wohn-, Betriebs-und Nebengebäuden, die durch Leerstand einen wesentlichen oder vollständigen Funktionsverlust erlitten haben. Zu den Maßnahmen gehören Rückbau von Gebäuden, Gebäudeteilen oder gesamten Grundstücksbebauungen, soweit die damit geschaffene Freifläche städtebaulich funktional einzubinden ist oder die geschaffene Freifläche für die Neuordnung des Quartiers im Sinne der Sanierungsziele erforderlich ist.
3. Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z. B. durch ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung und Entkernung.

(2) Grundsätzlich sind Maßnahmen an leer stehenden und mindergenutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen, sowie auf Baulücken und Nachverdichtungsflächen vorrangig zu behandeln. Weiter sind Sanierungsmaßnahmen und Inwertsetzungen von Gebäuden und Gebäudeteilen einem (Teil-) Rückbau vorzuziehen. Im Falle eines Rückbaus ist ein Nachnutzungskonzept vorzulegen.

(3) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 12 v. H. der reinen Baukosten anerkannt.

(4) Von der Förderung ausgeschlossen sind:

1. Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Nr. 15 StBauFR 2007 bezuschusst werden,
2. Maßnahmen, die lediglich dem Bauunterhalt dienen,
3. Neubaumaßnahmen.

§ 10
Verfahren

(1) Voraussetzung für die Förderung einer Sanierungsmaßnahme von privaten Wohn- oder Geschäftsgebäuden ist die Vorlage einer bestehenden Planungsgrundlage eines bauvorlageberechtigte Planers, die entweder im Rahmen des Planungskostenzuschusses nach § 6 oder auf eigenes Betreiben des Bauherrn entstanden ist.

(2) Zu Beginn der Umsetzungsphase steht immer eine Begehung mit dem Stadtumbaumanagement und/oder dem Bauamt der Stadt Naila. Dabei wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der potenziellen Sanierungsmaßnahme abgestimmt. Das Ergebnis dieser Begehung wird in einem Kurzprotokoll dokumentiert und ist Voraussetzung für die Beantragung einer Sanierungsmaßnahme bzw. den Anspruch auf Erhalt des Beratungsschecks zur Sanierungsberatung gemäß Abs. 3.

(3) Der privaten Sanierungsmaßnahme geht verpflichtend eine Sanierungsberatung voraus. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend und für den privaten Bauherrn grundsätzlich kostenfrei. Der Bauherr erhält dafür einen Beratungsscheck über max. 5 Stunden Sanierungsberatung.
Inhalt der Sanierungsberatung ist die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.
Die Sanierungsberatung erfolgt entweder durch ein externes Fachbüro, das durch die Stadt Naila beauftragt wird, oder durch den Stadtbaumeister der Stadt Naila. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen, vorzulegenden Planungsleistungen, die über den Planungskostenzuschuss oder unabhängig davon erstellt werden.
Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Der Antrag auf Förderung ist bei der Stadt Naila schriftlich einzureichen. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. das Kurzprotokoll aus dem Gespräch bzw. der Begehung mit dem Stadtumbaumanagement und/oder der kommunalen Bauverwaltung.
2. eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
3. das Protokoll über die Sanierungsberatung, aus dem der abgestimmte Sanierungsvorschlag, die dafür veranschlagten Gesamtkosten sowie die Empfehlung zum Umfang der Förderung hervorgehen.
4. ein Lageplan im Maßstab 1:1000 sowie alle weiteren erforderlichen Pläne, insbesondere Ansichtszeichnungen, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung.
5. eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme nach Gewerken gemäß DIN 276.
6. ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Soweit bereits vorliegend, sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(5) Die Stadt Naila sowie die Bewilligungsstelle prüfen, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogrammes sowie den städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Bei positiver Beurteilung erteilt die Bewilligungsstelle ihre Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn.

(6) Daraufhin erfolgt der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn und der Stadt Naila. Gegenstand der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 10 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.
Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila durch Beschluss.

(7) Erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung darf mit der privaten Sanierungsmaßnahme begonnen werden. Die Förderzusage ersetzt keine nach anderen Vorschriften erforderlichen öf-

fentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

(8) Bei der Vergabe von Bauleistungen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks hat der Bauherr die Verpflichtung, Vergleichsangebote einzuholen (Einholung von in der Regel wenigstens drei Angeboten), sofern nicht eine Vergabe nach VOB/A erfolgt.

(9) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist der Stadt Naila innerhalb von sechs Monaten seitens der privaten Bauherren ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis umfasst einen kurzen Bericht über das Ergebnis der Sanierungsmaßnahme, eine Kostenabrechnung mit den dazugehörigen Rechnungsbelegen sowie eine Fotodokumentation (vorher/nachher). Sofern anderweitige Zuschüsse gewährt wurden, sind die Bewilligungsbescheide in Kopie beizufügen.

§ 11
Höhe der Förderung

(1) Förderfähig sind die Kosten, die für die sach- und fachgerechte Ausführung der in der Sanierungsvereinbarung festgelegten Maßnahmen entstehen.

(2) Bis zu 30 % der anerkannten förderfähigen Kosten werden von der Stadt Naila als Zuschuss übernommen, höchstens jedoch 20.000 €.
Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z. B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als eine Maßnahme.

(3) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises nach § 10 Abs. 9.

(4) Die Stadt Naila behält sich die Rücknahme der Förderzusage vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht.

D) Schlussbestimmungen

§ 12
Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm gilt ab dem 01.10.2015, ist als Vorstufe eines interkommunalen Förderprogramms der Zukunftsallianz SSN+ zu begreifen und endet spätestens mit Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Altstadt Naila".

- - - - - - - - - - -

Naila, den 27.10.2015

BAYERN STADT NAILA

Stadt Naila

Frank Stumpf
1. Bürgermeister