

Ortssanierungsprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“

im Rahmen der Städtebauförderung zur Unterstützung privater Baumaßnahmen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“. Die räumliche Abgrenzung ist beiliegendem Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Ortskerns von Eggolsheim und dessen angrenzender Bebauung sowie die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von privaten Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, auch unter den Aspekten 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 Fördergrundsatz und Fördergegenstände

Im Rahmen des Ortssanierungsprogramms können grundsätzlich nur Maßnahmen gefördert werden, die den Gestaltungsrichtlinien und dem Gestaltungseifaden des Marktes Eggolsheim entsprechen.

Die folgenden drei Programmteile A bis C unterscheiden sich durch Förderziel, Maßnahmenumfang und Förderhöhe.

§ 3.1. Programmteil A:

Kleinere, sanierungsergänzende bzw. ortsbildverbessernde Maßnahmen

- (1) Für kleinere bauliche Einzelmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z.B. öffentlich einsehbare Dachbereiche und Fassaden, Fenster, Türen, Vorgärten und Einfriedungen.

Hinweis:

- Sehr einfache Beantragung und Handhabung
- Zur Kompensation der Mehrkosten im Ensemblebereich geeignet
- Nicht für Maßnahmen in Gebäude- und Hofinnenbereichen, Haustechnik usw.

§ 3.2. Programmteil B:

Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung bestehender Haupt- und Nebengebäude im inneren und äußeren Bereich sowie Freiflächen

- (2) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude im inneren und äußeren Bereich der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.
Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Einfahrten, Einfriedungen und Treppen, jeweils mit ortsbildprägendem Charakter.

- (3) Neugestaltung oder Anlage von Vor- und Hofräumen der Kostengruppe 500 nach DIN 276 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch Entsiegelung von Flächen oder ortstypische Begrünung.
Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der vorgelagerten Freiflächen, der unbebauten Freiflächen sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume.
- (4) Aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von Freiflächen. Die Förderfähigkeit erfordert die Zustimmung der Regierung von Oberfranken.
- (5) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 18 v.H. der förderfähigen Baukosten gem. Ziffer (1) bis (3) zur Förderung anerkannt werden. Bei ausreichend begründeten, umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5% möglich.

Hinweis:

- Unkomplizierte Beantragung im Rahmen der notwendigen Planungen möglich
- Größere Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung und -modernisierung im Innen- und Außenbereich sind förderfähig.
- Höherer Fördersatz

§ 3.3. Programmteil C:

Sanierungsvorbereitende Maßnahmen, z.B. Modernisierungsgutachten, Machbarkeitsstudien

- (6) Förderfähig sind Planungskosten zur Ermittlung von Grundlagen und architektonischen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Abklärung von konstruktiven und rechtlichen Vorgaben, z.B. Brandschutz, BayBO, Denkmalschutz, diesbezügliche Voranfragen bei Behörden und Dienststellen.
Davon unberührt besteht die Möglichkeit, dass von der Kommune eine solche Studie bzw. Untersuchung beauftragt wird, wenn diese von städtebaulich hoher Bedeutung ist.

Hinweis:

- Sehr gute Entscheidungsgrundlage bei Neunutzung von Leerständen, Umnutzung von Nebengebäuden und Scheunen sowie größeren Bauvorhaben im Bestand.

Voraussetzungen für alle Programmteile A bis C:

- (7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Ziffer (1) oder (2) gerechtfertigt ist.
Die anfallenden Kosten dürfen maximal den 1,5-fachen Betrag eines vergleichbaren Neubaus betragen.
Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.
- (8) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (2) ist Voraussetzung, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster, Türen und des Daches beinhaltet. Die Umsetzung muss den Festsetzungen der Gestaltungsrichtlinien der Marktgemeinde Eggolsheim entsprechen. Der Ausbau barrierefreier Wohnungen ist wünschenswert.
- (9) Nicht förderfähig sind in allen Programmteilen Maßnahmen, die ausschließlich dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.

§ 4 Art und Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderungen wird, wie folgt, festgesetzt:

§ 4.1. Förderungen für Programmteil A

Kleinere, sanierungsergänzende bzw. ortsbildverbessernde Maßnahmen

- (1) Die Höhe der Förderung für anerkannte kleinere Maßnahmen in öffentlich einsehbaren Bereichen kann pauschal bis zu 25 v.H. der anrechenbaren Kosten, jedoch maximal 20.000 € betragen (je Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit).

§ 4.2. Förderungen für Programmteil B

Maßnahmen zur Ertüchtigung und Gestaltung bestehender Gebäude im inneren und äußeren Bereich

- (2) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (2) je anerkannter Maßnahme, jedoch maximal 60.000 € betragen.
- (3) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (3) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 10.000 € betragen.
- (4) Bei aufwendigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen oder Hofräume, können bis zu 50 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3.2., Ziffer (4) als förderfähig anerkannt werden. Die Förderfähigkeit erfordert die Zustimmung der Regierung von Oberfranken.

§ 4.3. Förderungen für Programmteil C

Sanierungsvorbereitende Maßnahmen, z.B. Modernisierungsgutachten, Machbarkeitsstudien

- (5) Die Höhe der Förderung kann pauschal 50 v.H. der anrechenbaren Kosten des Modernisierungsgutachtens/der Machbarkeitsstudie betragen. Der Förderhöchstbetrag liegt bei 5.000 €. Art und Umfang der Studie orientieren sich an den Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI.

§ 5 Grundsätze der Förderung

- (1) Die zuwendungsfähigen Kosten müssen mindestens 5.000,00 € brutto bzw. die ermittelte Zuschusshöhe muss mindestens 1.500,00 € betragen.
- (2) Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.
- (3) Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt, ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- (4) 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 Zuwendungsempfänger

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

§ 7 Zuständigkeit – Bewertung und Entscheidung

- (1) Zuständig für die Bewertung und Entscheidung hinsichtlich einer grundsätzlichen Förderfähigkeit bzw. Förderung ist der Markt Eggolsheim. Dessen Entscheidung basiert auf den Ergebnissen und Vorschlägen der städtebaulichen Beratung und weiterer Fachstellen. Bewilligungsstelle ist der Markt Eggolsheim.

§ 8 Verfahren

- (1) Der Eigentümer beantragt bei der Gemeindeverwaltung eine kostenlose Beratung für geplante Baumaßnahmen.
- (2) Das von der Gemeinde beauftragte städtebauliche Sanierungsberatungsbüro erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht darin Empfehlungen aus.
Die Möglichkeit zur Förderung wird durch die Gemeinde mit der Regierung von Oberfranken vorabgestimmt.

- (3) Bei festgestellter Fördermöglichkeit wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens drei Angebote pro Gewerk) bzw. Planer einzuschalten.
- (4) Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:
Für alle Programmteile:
 - Protokoll der Sanierungsberatung mit Fotodokumentation Ist-Zustand
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen
 - Kostenaufstellung mit jeweils 3 Angeboten der jeweiligen Gewerke
 - Ausführungsskizzen bzw. Ausführungsdetails z.B. laut Beratungsprotokoll
 - Angaben zu beabsichtigtem Baubeginn und Abschluss der Maßnahme
 - Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Objekten im Ensemblebereich oder Einzeldenkmälern (für Programmteile A und B)

Zusätzlich für Programmteil B und C:

- Kostenschätzung nach DIN 276
- Plansatz 1:100 oder 1:200 (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) zum Bestand sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen

Zusätzlich für Programmteil B

- Finanzierungsplan unter Angabe weiterer Zuschussgeber und deren Bewilligungen.

Nach Abschluss der Maßnahmen (alle Programmteile):

- Erstellung eines Abnahmeprotokolls durch das von der Gemeinde beauftragte Sanierungsberatungsbüro

- (5) Nach Vorliegen aller Angebote/Kostenschätzung schließt die Gemeinde mit dem Antragsteller einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme.
- (6) Baurechtliche Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (7) Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist über die Untere Denkmalschutzbehörde in die Beratungen und Planungen fachlich einzubinden.

§ 9 Durchführung der Maßnahme

- (1) Der Maßnahmenbeginn ist erst nach Abschluss des unter §8 (5) genannten Vertrages oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns möglich.
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 zu beantragen und einzuholen.
- (3) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.
- (4) Die Maßnahme ist innerhalb von drei Jahren ab Genehmigung durchzuführen, Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§ 10 Fördervolumen - Dauer des Programms

- (1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Marktgemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§ 11 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.

§ 12 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.
- (3) Als Fördervoraussetzung gilt die Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien sowie des Gestaltungsleitfadens des Marktes Eggolsheim für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“. Darüber hinaus gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2020) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P).
- (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 % Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

§ 13 Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am 12.12.2020 in Kraft.

Eggolsheim, 11.12.2020

gez.
Claus Schwarzmann
1. Bürgermeister