

Ortsrecht Stadt Gräfenberg

**Kommunales Förderprogramm
(mit integriertem Geschäftsflächenprogramm)**

**zur Durchführung privater Maßnahmen
im Rahmen der Altstadtsanierung**

**Kommunales Förderprogramm
(mit integriertem Geschäftsflächenprogramm)**

**zur Durchführung privater Maßnahmen
im Rahmen der Altstadtsanierung**

Die Stadt Gräfenberg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 8 vom 20.05.2021 folgendes Kommunales Förderprogramm mit integriertem Geschäftsflächenprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen im Rahmen der Altstadtsanierung von Gräfenberg.

I. Räumlicher Geltungsbereich

**§ 1
Begriff**

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms (mit integriertem Geschäftsflächenprogramm) umfasst das Sanierungsgebiet einschließlich Erweiterung laut Stadtratsbeschluss vom 20.09.2018, das im Wesentlichen den Stadtkern von Gräfenberg enthält. (siehe beigefügter Lageplan).

In begründeten Ausnahmefällen können in Einzelfallentscheidungen auch Objekte mit ortsbildprägenden Eigenschaften außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit sie sich dem Sanierungsgebiet zuordnen lassen und die Maßnahme im Vorfeld mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt ist.

II. Sachlicher Geltungsbereich

**§ 2
Ziel und Zweck der Förderung**

Das Kommunale Förderprogramm ist zeitlich und räumlich begrenzt. Es beinhaltet sowohl ein kommunales Fassaden- und Freiflächenprogramm als auch ein kommunales Geschäftsflächenprogramm.

Ziele des **Kommunalen Fassaden- und Freiflächenprogramms** sind

- Impulse zu geben für die Verbesserung des Ortsbildes,
- Impulse zu geben für die gestalterische, konstruktive und funktionale Verbesserung von Gebäuden sowie Hof- und Freiflächen.

Ziele des integrierten **Kommunalen Geschäftsflächenprogramms** sind

- die Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen,
- die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion im Stadtkern,
- die Verbesserung des Erscheinungsbilds von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen,

- die Herstellung von Barrierefreiheit,
- die Verbesserung der Funktionsbereiche und Raumzuschnitte im Sinne moderner Einzelhandelsstandards.

Mit der Aufstellung des kommunalen Förderprogramms und des integrierten Geschäftsflächenprogramms ist auch das Ziel verbunden, bestehende Leerstände nachhaltig zu beseitigen und zukünftigen Leerständen vorzubeugen.

§ 3 Gegenstand der Förderung

- (1) In die Förderung des Kommunalen Förderprogramms einbezogen werden alle privaten und gewerblichen baulichen Maßnahmen, die im unter § 1 abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich der Stadt Gräfenberg liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.
- (2) Im Rahmen des Kommunalen Fassaden- und Freiflächenprogramms können insbesondere folgende **Maßnahmenbereiche** gefördert werden:

a) Gebäudehülle (Fassade und Dächer)

- Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen.
- Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten.

b) Freibereiche einschl. Einfriedungen

- Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, Außenwohnbereiche, die der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen, Fassadenbegrünungen.

Im Rahmen des Kommunalen Geschäftsflächenprogramms kann zusätzlich zu den o. g. Maßnahmenbereichen a) und b) auch nachfolgender Maßnahmenbereich c) gefördert werden:

c) Geschäftsflächenverbesserung

- Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung baulicher Missstände und Mängel sowie zur Aufwertung bestehender Geschäfts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume (z. B. Fußböden, Schaufenster, energiesparende Beleuchtungsanlagen, Innenwandverkleidungen, Modernisierung der Eingangsbereiche).
- Anpassung der Geschäftsflächen an moderne Geschäftsstandards (Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung, Verbesserung der Raumzuschnitte etc.).

- (3) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, diese jedoch nur bis zu einer Höhe von 18 % der anrechenbaren Baukosten gemäß Absatz 2.

- (4) Bei Eigenleistungen können 30 % der Materialkosten als zuwendungsfähig anerkannt werden. Lohnkosten sind nicht förderfähig.
- (5) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass die Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.
- (6) Maßnahmen nach Absatz 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.
- (7) Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig. Ebenso sind Kosten für rein energetische Sanierungen und Neubauten nicht förderfähig.
- (8) Voraussetzung für eine Förderung ist eine vorherige Beratung durch den städtebaulichen Berater sowie die Einhaltung des Beratungsergebnisses, das durch den städtebaulichen Berater nach Abschluss der Maßnahme bestätigt wird. Die Baumaßnahmen müssen außerdem der Gestaltungsfibel der Stadt Gräfenberg entsprechen. Im Zweifel entscheidet die Stadt Gräfenberg entsprechend der Feststellungen des städtebaulichen Beraters.

§ 4 Förderung

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, sie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Gräfenberg. Die Förderung erfolgt unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel.
- (2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.
- (3) Die maximale Förderhöhe beträgt für die **3 Maßnahmenbereiche**:

a) Gebäudehülle (Fassaden und Dächer)	
max. Förderung des Maßnahmenbereiches	15.000,00 €
b) Freibereiche einschl. Einfriedungen	
max. Förderung des Maßnahmenbereiches	5.000,00 €
c) Geschäftsflächenverbesserung	
max. Förderung des Maßnahmenbereiches	5.000,00 €
Die max. Förderung pro Objekt beträgt damit	25.000,00 €

Eine Zusammenfassung und Überlagerung aller Maßnahmenbereiche - und damit die Ausschöpfung der max. Fördersumme - ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.

In begründeten Ausnahmefällen kann auf Beschluss des Stadtrats der Stadt Gräfenberg eine Erhöhung der maximalen Fördersumme erfolgen. Der Anteil der Fördersumme darf hierbei jedoch nicht mehr als 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten betragen.

- (4) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren (ab Fertigstellung der Maßnahme) den sich aus Abs. 3 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen (Zweckbindungsfrist gemäß Nr. 23 Satz 6 StBauFR).
- (5) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 5.000,00 € festgesetzt (Bagatellgrenze).
- (6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes bzw. eine deutliche funktionale Verbesserung im Sinn des § 2.
- (7) Sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht, ist von den zuwendungsfähigen Kosten die gesetzliche Mehrwertsteuer abzuziehen.

III. Persönlicher Geltungsbereich

§ 5

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

IV. Verfahren

§ 6

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Gräfenberg. Grundlage ist die im Beratungsprotokoll festgehaltene Empfehlung des von der Stadt Gräfenberg beauftragten Sanierungsbeauftragten.

§ 7

Verfahren

- (1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Gräfenberg.

- (2) Der Eigentümer beantragt bei der Stadt Gräfenberg für geplante Baumaßnahmen eine für den Eigentümer kostenfreie Beratung durch den Sanierungsbeauftragten.
- (3) Der Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er unter Berücksichtigung der Gestaltungsfibel und in Abstimmung mit der Stadt Gräfenberg bzw. der Regierung von Oberfranken, ob die Maßnahme förderfähig ist.
- (4) Ist eine Förderung möglich, wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote bzw. Kostenschätzungen entsprechend § 7 Abs. 5 Ziffer e) für die geplanten Arbeiten einzuholen.
- (5) Der Eigentümer stellt einen Antrag auf Förderung bei der Stadt Gräfenberg, Kirchplatz 8, 91322 Gräfenberg. Anträge auf Förderung sind mindestens 6 Wochen vor Maßnahmenbeginn, schriftlich und in prüffähiger Form einzureichen.

Dem Antrag auf Förderung sind insbesondere beizufügen:

- a) Der Eigentumsnachweis.
- b) Eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
- c) Ein Lageplan M 1:1000.
- d) Gegebenenfalls weitere Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.
- e) Für die Vergabe von Aufträgen ab 5.000,00 € netto müssen mindestens 3 Vergleichsangebote je Gewerk eingeholt werden. Sie sind mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen.

Alternativ zu Angeboten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 eines Fachplaners (Architekten) vorzulegen.
- f) Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.
- g) Bei Einzeldenkmälern sowie Objekten im Ensemblebereich ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (6) Nach Vorliegen aller Antragsunterlagen wird die Stadt Gräfenberg einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme erstellen, der von allen Beteiligten gegengezeichnet werden muss.
- (7) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach Unterzeichnung der Sanierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt Gräfenberg begonnen werden.

- (8) Baurechtliche Genehmigungen bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse oder dgl. werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (9) Die Maßnahme ist innerhalb von einem Jahr ab Genehmigung durchzuführen. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.
- (10) Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt eine Prüfung durch den städtebaulichen Berater. Des Weiteren besteht ein Prüfrecht der Stadt Gräfenberg, der Regierung von Oberfranken und des obersten Rechnungshofes auch im Rahmen von vor-Ort-Besichtigungen.
- (11) Die Fördermittel werden ausbezahlt, wenn die Maßnahme
 - baulich und rechnerisch vollständig abgeschlossen ist,
 - sach- und fachgemäß ausgeführt wurde,
 - den Vorschriften der Gestaltungsfibel und den Beratungsergebnissen des städtebaulichen Beraters entspricht,
 - vom Zuwendungsempfänger der entsprechende Verwendungsnachweis in prüf- und genehmigungsfähiger Form vorgelegt wurde. Der Verwendungsnachweis ist spätestens 3 Monate nach Fertigstellung vorzulegen. Eine Verlängerung der Frist ist nur im begründeten Ausnahmefall nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Gräfenberg möglich.

Berechnungsgrundlage für die Förderung sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen sowie eine Aufstellung der Materialkosten der erfolgten Selbsthilfeeleistungen.

V. Fördervolumen – Zeitlicher Geltungsbereich

§ 8

Fördervolumen – Zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Dieses Förderprogramm tritt mit Wirkung ab dem 01.06.2021 in Kraft und es endet mit Ablauf des 31.12.2025, außer der Stadtrat beschließt vorher dessen Verlängerung.
- (2) Das Finanzvolumen des Förderprogramms wird in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken für jedes Jahr nach Beschluss des Stadtrates jeweils mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.
- (3) Dieses Programm kann durch Beschluss des Stadtrates verlängert, verändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden.

Stadt Gräfenberg, 01.06.2021

Ralf Kunzmann
Erster Bürgermeister

Anlage 1 – räumlicher Geltungsbereich

