Stadtratsbeschluss vom 23.09.2025:

Der Stadtrat hat die Änderung der Förderrichtlinien dahingehend beschlossen, dass die Geltungsdauer bis zum 31.12.2027 verlängert wird (Textziffer 10 Abs. 1 der Förderrichtlinien)

Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns

Die Stadt Grafenau erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 14.05.2024 die Förderrichtlinien für das oben genannte kommunale Förderprogramm.

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns in der Stadt Grafenau. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen (Fassaden- und Hofprogramm)

- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit (Fassaden- und Hofprogramm)

- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wie z.B. durch Begrünung und Entsiegelung (Fassaden- und Hofprogramm)

- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen durch Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume (Geschäftsflächenprogramm)

- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen im Gebäudeinneren zur Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum. Darunter fallen etwa Änderungen der Grundrisse oder die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen (Wohnraumförderprogramm)

2.2 Nicht gefördert werden

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtung

2.3 Anforderungen an die Ausführung

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

Gestaltungssatzung
Die oben genannten Maßnahmen müssen neben den baurechtlichen Bestimmungen auch den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Grafenau in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen - unabhängig vom Geltungsbereich der Satzung.

Im Einzelfall sind in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abweichungen von den gestalterischen Anforderungen möglich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms entspricht dem in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliche Altstadt“ und des Sanierungsgebiets „Ortskern Haus i. Wald“ in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich ist als Anlage „Sanierungsgebiet Südliche Altstadt“ und „Sanierungsgebiet Ortskern Haus i. Wald“ beigefügt.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder die Erbbauberechtigten. Mieter und Pächter können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen, die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben und für Nachfolgenutzungen im Wesentlichen geeignet sind.

5. Grundsätze der Förderung

5.1 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.

5.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

5.3 Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz, BEG) gefördert werden können (Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Förderung, d.h. nicht unwesentliche Fördermöglichkeiten in anderen Programmen sind vorrangig in Anspruch zu nehmen und Fördermittel im Rahmen dieser Satzung sind nur für Bereiche/Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden),
- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind),
- Kosten, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
- Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
- reine Instandhaltungsmaßnahmen,
- Eigenleistungen des Bauherrn.

5.4. Bindefristen

- Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt bis zu 15 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel und ist in der Vereinbarung festzulegen.

- Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Grafenau. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt Grafenau durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

6. Art und Höhe der Förderung

6.1 Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.

6.2 Je Einzelobjekt (Grundstück, wirtschaftliche Einheit) können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden, jedoch höchstens *30.000 €* je Einzelmaßnahme (Fassaden- und Hofprogramm, Geschäftsflächenprogramm bzw. Wohnraumförderprogramm), somit insgesamt 90.000 €.

6.3 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.

6.4 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.

6.5 Maßnahmen mit Kosten unter 5 000 € werden nicht gefördert.

6.6 Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Kommune in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

6.7 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

7. Antragstellung und Bewilligung

7.1 Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Grafenau schriftlich bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Grafenau kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt).

7.2 Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan in angemessenem Umfang und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Grafenau die für jedes Gewerk eingeholten Angebote vorlegen, für das eine Förderung beantragt wird. Absageschreiben gelten nicht als Angebot. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.3 Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch Farbfotos zu dokumentieren.

7.4 Die Stadt Grafenau überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderungsfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.

7.5 Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen die Stadt Grafenau und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab.

8. Maßnahmenbeginn

8.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Abschluss der Vereinbarung mit der Stadt Grafenau begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

8.2 In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch die Stadt Grafenau ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

9.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Grafenau eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.

9.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.

9.3 Die Stadt Grafenau prüft, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauherrn und Stadt Grafenau durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest.

9.4 Die Stadt Grafenau zahlt den Zuschuss entsprechend den tatsächlich förderfähigen Kosten an den Bauherrn aus.

9.5 Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und gilt bis zum 31.12.2025.

Gleichzeitig treten das Kommunale Fassaden- und Hofprogramm vom 26.07.2010 in der Fassung vom 28.11.2022 sowie das Kommunale Programm der Stadt Grafenau zur Förderung der Beseitigung von Leerständen in den Ortszentren zur Sicherung der Zentralörtlichen Versorgungsfunktionen (Leerstandsprogramm) vom 27.08.2014 in der Fassung vom 28.11.2022 und das Kommunale Wohnraumförderprogramm zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen vom 24.05.2023 außer Kraft.

Anlagen: 1 Lageplan „Sanierungsgebiet Südliche Altstadt“
1 Lageplan „Sanierungsgebiet Ortskern Haus i. Wald“

Grafenau, den 15.05.2024

gez.

Mayer
1. Bürgermeister