

Kommunales Förderprogramm

gemäß Nr. 20.1 StBauFR vom 16.10.2018

Präambel

Seit 1972 werden in der Stadt Coburg in den Sanierungsgebieten Schwerpunkte im öffentlichen Bereich gesetzt.

Durch die Auflegung eines kommunalen Förderprogramms sollen nun in diesem Bereich private Investoren und juristische Personen des privaten Rechts, Personengesellschaften und Wohnungseigentümergeinschaften insbesondere bei der Schaffung bzw. Revitalisierung von innerstädtischem Wohnraum unterstützt und gefördert werden.

Die Städtebauförderungsmittel werden durch die Stadt Coburg, den Freistaat Bayern und den Bund gewährt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Förderrichtlinie umfasst alle Erneuerungsgebiete der Stadt Coburg innerhalb der Altstadt. Erneuerungsgebiete sind alle durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sowie durch Beschluss festgelegte Soziale-Stadt-Gebiete.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

Ziel des Programmes ist die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von privaten Wohngebäuden und des Stadtbildes insbesondere im Hinblick auf öffentlichkeitswirksame Freiflächen sowie die Bewahrung ortsbildprägender Gebäude und die Pflege besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Im Einzelfall können aber auch die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von privaten Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden – wenn sie überwiegend der Wohnnutzung dienen und von ortsbildprägender Bedeutung sind oder erhaltenswerte Bausubstanz darstellen - gefördert werden. Ferner soll die Förderung dazu beitragen, die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern und die städtebauliche Qualität zu erhalten oder wiederherzustellen. Darüber hinaus sollen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Entkernungsmaßnahmen gefördert werden, die zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne der Sanierungsziele erforderlich sind.

§ 3 Gegenstand der Förderung

(1) In die Förderung einbezogen sind private bauliche Maßnahmen, die den Zielen der Sanierung und der vorausgehenden, individuellen Gestaltungs- und Sanierungsberatung entsprechen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes nach Nr. 20.1 StBauFR können gefördert werden:

1. Sanierungskosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk- Technische Anlagen) nach DIN 276 (2008-2012),
2. Sanierungskosten der Kostengruppe 500 (Außenanlagen) nach DIN 276 bis zu einer max. Zuschusshöhe von 5.000,00 Euro inkl. Umsatzsteuer,
3. Kosten für Abbruchmaßnahmen (Kostengruppe 212 nach DIN 276), sofern sie der Schaffung von Freiflächen und Grünanlagen dienen.

- (2) Nicht förderfähig sind Maßnahmen bzw. Kosten, die allein dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen.
- (3) Nicht förderfähig sind Maßnahmen mit einem Gesamtbetrag unter 10.000 EUR inkl. Umsatzsteuer.
- (4) Nicht förderfähig sind Maßnahmen, mit denen vor Antragstellung bzw. vor Erteilung eines vorzeitigen förderunschädlichen Maßnahmenbeginn (vgl. § 9 (8)) begonnen wurden.
- (5) Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen.
- (6) Nicht förderfähig sind Eigenleistungen. Eigenleistungen können grundsätzlich erbracht werden. Diese sind vor Beginn der Maßnahme nach Art und Umfang zu definieren und dem Sanierungsträger mitzuteilen. Die Materialkosten bei Eigenleistungen sind förderfähig.
- (7) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 16 v. H. der förderfähigen Baukosten zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5 v. H. möglich.

§ 4 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können sein:

- (1) natürliche Personen,
- (2) juristische Personen des Privatrechts,
- (3) Personengesellschaften oder
- (4) Wohnungseigentümergeinschaften.

§ 5 Fördervoraussetzung

Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist,

- (1) dass durch die Maßnahme eine positive städtebauliche Entwicklung erreicht wird.
- (2) der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn bzw. Eigentümer und der Stadt Coburg / dem von ihr beauftragten Sanierungsträger. Inhalt der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der dazugehörige 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 ihrem Zweck nach nicht verändert werden darf.
- (3) die Bausubstanz, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 2 bzw. § 3 Abs. 1 gerechtfertigt ist. Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.
- (4) dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich Zierelementen sowie der Fenster und Türen, des Daches und die Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht und mit dem Sanierungsträger abgestimmt ist.
- (5) Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude in der Nähe von Baudenkmalern oder innerhalb von Ensembles bedürfen einer besonderen Erlaubnis (Art. 6 Denkmalschutzgesetz).

§ 6 Höhe der Förderung

- (1) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 20 v. H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Abs. 1, Ziffer 1 je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch max. 20 % der 1,5-fachen Baukosten eines vergleichbaren Neubaus (betragen. Im Einzelfall können zwei Gebäude auf einer Grundstückseinheit als förderfähig anerkannt werden, wenn sie aus städtebaulicher Sicht als gleichwertig einzustufen sind und jeweils die unter § 2 erläuterten Kriterien erfüllen.
- (2) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 20 v. H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Abs. 1, Ziffer 2 je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) betragen, jedoch ist die Zuwendung auf max. 5.000,00 Euro inkl. Umsatzsteuer (Förderhöchstgrenze) beschränkt.
- (3) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 20 v. H. der anrechenbaren Kosten nach § 3 Abs. 1, Ziffer 3 je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) betragen.
- (4) Sollte der Gesamtförderbetrag mehr als 50.000 € betragen, bedarf die Maßnahme der Zustimmung des Finanzsenats der Stadt Coburg. Ein Anspruch auf Förderung in einer bestimmten Höhe besteht nicht.

§ 7 Eigenmittelanteil und Finanzierungsplan

- (1) Der Eigenmittelanteil muss mindestens 25 % der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer betragen. Die Summe aller Zuschüsse (der Städtebauförderung und anderer Fördergeber, Spender) darf 75 % der Gesamtkosten mit Umsatzsteuer nicht überschreiten.
- (2) Im Rahmen der Gestaltungs- und Sanierungsberatung ist ferner ein Finanzierungsplan aufzustellen, in dem die Zuwendungsmöglichkeiten anderer Fördergeber (insbesondere der Denkmalpflege) sowie anderer Dritter festgehalten werden. In der Städtebauförderung gilt gemäß Nr. 7.2 und 7.3 der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne sind die Fördermittel nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme ist vorrangig in Anspruch zu nehmen.

§ 8 Zuständigkeiten

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Coburg / der von ihr beauftragte Sanierungsträger.
- (2) Das Kommunale Förderprogramm wird im Rahmen der verfügbaren Haushalts- und Städtebaufördermittel jeweils für ein Jahr bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

§ 9 Verfahren

- (1) Baurechtliche Genehmigungen und /oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

- (2) Der Bauherr beantragt bei der Stadt Coburg / dem von ihr beauftragten Sanierungsträger eine Sanierungsberatung für die geplante Sanierungsmaßnahme. Die Sanierungsberatung ist für den Antragssteller kostenfrei.
- (3) Der mit der Sanierungsberatung beauftragte Architekt (Sanierungsberater) berät den Bauherrn und erarbeitet gemeinsam mit ihm einen Sanierungsvorschlag. Der Sanierungsvorschlag sowie die fachlichen Empfehlungen der Sanierungsberatung werden in einem Beratungsprotokoll festgehalten. Der Sanierungsberater unterstützt den Antragsteller bei der ggf. erforderlichen denkmalrechtlichen Abstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahme und prüft ob die die Maßnahme grundsätzlich förderfähig ist.
- (4) Für Sanierungsmaßnahmen an Einzelbaudenkmälern sowie Gebäuden innerhalb von Denkmalensembles ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen und eine Beratung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen des monatlichen Denkmalsprechtags wahrzunehmen. Die Empfehlungen des BLfD sind im Rahmen der Sanierung zu würdigen. Bei Sanierungsmaßnahmen an Einzelbaudenkmälern ermittelt das BLfD darüber hinaus den denkmalpflegerischen Mehraufwand an den voraussichtlichen Sanierungskosten, der im Kosten- und Finanzierungsplan darzustellen ist.
- (5) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag bei der Stadt Coburg einzureichen.
- (6) Dem Förderantrag sind vom Antragsteller beizufügen:
 - a. das Beratungsprotokoll über die Gestaltungs- und Sanierungsberatung inkl. einer Baubeschreibung zu den im Rahmen der Sanierung vorgesehenen Maßnahmen,
 - b. eine aussagekräftige Fotodokumentation zum Bestand,
 - c. ein vollständiger Plansatz im Maßstab 1:100 oder 1:200 (Ansichtspläne, Grundrisse, Schnitte) zum Bestand sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen,
 - d. eine qualifizierte Kostenschätzung zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen,
 - e. bei Einzelbaudenkmälern sowie Sanierungsobjekten in der Nähe von Baudenkmalern oder innerhalb von Denkmalensembles ist gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz die denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coburg in Kopie vorzulegen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in die vorangegangene Sanierungsberatung fachlich entsprechend einzubinden,
 - f. bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen eine Kopie der Baugenehmigung,
 - g. Angaben über den Baubeginn und den voraussichtlichen Abschluss des Vorhabens,
 - h. Kosten- und Finanzierungsplan unter Angabe weiterer Zuschussgeber und deren Bewilligungen.
- (7) Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH prüft die Antragsunterlagen und wird auf deren Grundlage gemäß § 5 eine Sanierungsvereinbarung erstellen, die zwischen dem Bauherrn und der Wohnbau Stadt Coburg GmbH abzuschließen ist.
- (8) Die Stadt Coburg / der von ihr beauftragte Sanierungsträger spricht den förderunschädlichen Maßnahmenbeginn - bei Maßnahmen > 50.000 € Gesamtförderzuschuss nach Vorliegen des Beschlusses vom Finanzsenat - zu dieser Maßnahme aus. Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Erteilung einer Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch den Sanierungsträger begonnen werden.

- (9) Da Städtebaufördermittel eingesetzt werden, gelten ferner:
- Art. 23 und 44 BayHO
 - Die allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (AnBestK)
 - Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBestP).

§ 10 Vergabe von Bau- und Planungsleistungen

Für die Vergabe von Bauleistungen gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

- a. Die VgV und VOB sind einzuhalten.
- b. Für Auftragswerte unterhalb des Schwellenwertes bis minimal 5.000 Euro gelten die Bestimmungen des öffentlichen Haushaltsrechts. Hiernach ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet mehrere Angebote (mindestens jedoch drei) einzuholen.
- c. Für Auftragswerte unterhalb von 5.000 Euro inkl. Umsatzsteuer genügt die Bestätigung des Sanierungsträgers über die Angemessenheit des Angebotspreises.

§ 11 Verwendungsnachweis und Auszahlung

- (1) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist innerhalb von sechs Monaten seitens des Eigentümers bzw. Bauherrn ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis umfasst einen kurzen Bericht über das Ergebnis der Sanierungsmaßnahme, eine Kostenabrechnung mit den dazugehörigen Rechnungs- und Zahlungsbelegen sowie eine aussagekräftige Fotodokumentation über den Zustand vor und nach der Sanierung.
- (2) Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises und Feststellung der ansatzfähigen Kosten. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt, bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nur in begründeten Ausnahmefällen und mit Beschluss des Finanzsenats möglich. Teilauszahlungen sind auf Nachweis mit Rechnungslegung in Ausnahmefällen möglich. Vorschüsse können nicht gewährt werden.

§ 12 Pflichten, Verstöße

- (1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.
- (2) Bei Sanierung von Wohnraum darf die Mietobergrenze nach erfolgter Maßnahmendurchführung maximal 3,50 €/qm über der jeweils geltenden Nichtprüfungsgrenze der Stadt Coburg für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II liegen.
- (3) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich die Zuwendung anteilig zurückzuzahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.

- (4) Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem vertragsgegenständlichen Grundstück wird der Eigentümer den jeweiligen Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber dem Sanierungsträger nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

Von der Vereinbarung kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien, gegen sonstige Auflagen und Bestimmungen oder bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit der Rücktritt erklärt werden. Bereits bewilligte Mittel können zurückgefordert werden.

- (5) Die geförderte Maßnahme ist innerhalb von drei Jahren nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung durchzuführen. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§ 13 Inkrafttreten

Das Kommunale Förderprogramm tritt mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Kommunale Förderprogramm vom 25.06.2016 außer Kraft.

Hinweise:

IHRE ANSPRECHPARTNER:

- Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg


Tel. 09561-877-109 und 877-151

Coburg, den **10. DEZ. 2018**

Stadt Coburg


Norbert Tessmer
Oberbürgermeister

Coburg, den

Wohnbau Stadt Coburg GmbH
WOHNBAU STADT COBURG GMBH
Mauer 12, 98500 Coburg
Geschäftsführer: Christian Meyer
Vert. des Aufs. Rates: 1. stellv. Oberbürgermeister Norbert Tessmer
Sitz: am Markt 1, Coburg, Registergericht: HRB 107


Christian Meyer
Geschäftsführer