

Kommunales Förderprogramm der Stadt Coburg für förmlich festgesetzte Sanierungs- und Entwicklungsgebiete

gemäß Nr. 20.1 StBauFR, Stand August 2023

Zum Schutz und zur Pflege des städtebaulichen und baukulturellen Erbes
Zur Förderung und Entwicklung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten
Zur qualitätvollen Fortschreibung der Baugeschichte und Aufwertung des Stadtbildes
Zur ökologischen Begrünung und nachhaltigen sowie klimawandelangepassten Aufwertung
der Coburger Innenstadt

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Förderrichtlinie umfasst alle Erneuerungsgebiete der Stadt Coburg innerhalb der Altstadt. Erneuerungsgebiete sind alle durch Satzung festgelegten Sanierungsgebiete.

§ 2 Zweck und Ziel der Förderung

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung, die erhaltende Sanierung und die Verbesserung von ortsbildprägenden, erhaltenswerten und strukturbildenden Gebäuden und die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte. Mit diesem Programm wird das Ziel wieder aufgegriffen, den äußeren und inneren Zustand von privaten Wohngebäuden zur Schaffung und Reaktivierung von Wohnraum zu fördern. Ferner soll das Programm dazu beitragen, die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern und die städtebauliche Qualität zu erhalten oder wiederherzustellen.

Der Einsatz von Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur kann in Übereinstimmung mit der Umgebung auch gefördert werden, wenn es sich in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Ziel ist es, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege zu fördern und die städtebauliche Entwicklung des Altstadtkerns Innenstadt zu unterstützen.

Um einen Beitrag zu einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung zu leisten und das Stadtklima nachhaltig positiv beeinflussen zu können, soll außerdem die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen in den Außenanlagen im Bestand gefördert werden durch Maßnahmen, wie die Begrünung von privaten Höfen, Freiflächen, Dächern und Fassaden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

(1) In das Förderprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Fördergebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

(2) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen, die einer gestalterischen und / oder einer ökologischen Verbesserung dienen, gefördert werden:

1. Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen.
2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
3. Herstellung von Baumstandorten und die Pflanzung von Bäumen.
4. Begrünung von Fassaden und Dächern.
5. Der Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden ist förderfähig, sofern mit dem Abbruch die Schaffung von Grünflächen verbunden ist.
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche (z.B. barrierefreie Zugänge zu Läden).

(3) Ebenso gefördert werden umfassende Sanierungsmaßnahmen an bisher leerstehenden Gebäuden, soweit sie der Schaffung von Wohnraum dienen. Gefördert werden hierbei auch bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren. Hierzu zählen die Sanierungskosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk- Technische Anlagen) nach DIN 276.

(4) Das Förderprogramm gilt nicht für Neubauten. Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.

§ 4 Grundsätze der Förderung

(1) Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Sanierungszielen sowie den Grundzügen des Ergebnisses der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen entsprechen. Weiter muss im Vorfeld eine umfassende Sanierungsberatung durchgeführt worden sein.

(2) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich ist eine Gesamtmaßnahme spätestens nach drei Jahren abzuschließen.

(3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 gerechtfertigt ist.

(4) Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bereich Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht. Kostenbestandteile von Maßnahmen im Gebäudeinneren, beispielsweise Innenwände oder Haustechnik, sind nur förderfähig, wenn die Sanierungsmaßnahmen an bisher leerstehenden Gebäuden erfolgen und dadurch Wohnraum geschaffen wird.

(5) Maßnahmen nach § 3, Abs.2, Nr. 1, 2, 5, 6 und § 3, Abs. 3, werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

(6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes und eine positive Wirkung (auch im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit) auf den öffentlichen Raum.

§ 5 Förderung

(1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt.

(2) Eine Förderung nach § 3, Abs.2, Nr. 1, 2, 5, 6 und § 3, Abs. 3, nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, für die anderweitige Zuschüsse für eine Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm in Anspruch genommen werden oder wurden.

(3) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Innerortssanierung und den Festlegungen der vorausgegangenen gestalterischen Sanierungsberatung entsprechen. Dazu wird in Bauberatungen durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg bzw. in den Fällen von § 3, Absatz 2, Nr. 2, 3 und 4 des Grünflächenamtes der Stadt Coburg die Ausführungsart festgelegt.

(4) Anrechenbar sind die reinen Baukosten (brutto) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 18 v.H. der anrechenbaren Baukosten. Die Baukosten beziehen sich auf die förderfähigen Maßnahmen gemäß § 3.

(5) Es können pauschal bis zu 30% der anrechenbaren Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden.

(5.1) Die Höchstförderung beläuft sich für Maßnahmen nach § 3, Absatz 2, Nr. 1 – 6 auf 50.000,00 € brutto je Objekt und Gesamtmaßnahme.

(5.2) Die Höchstförderung beläuft sich für Maßnahmen nach § 3, Absatz 3 auf bis zu 150.000 Euro brutto. Die Förderung ist wie folgt gestaffelt nach Anzahl der sanierten Einheiten je Objekt und Gesamtmaßnahme:

- bis zu 75.000,00 € brutto bei Sanierung von einer Wohneinheit
- bis zu 100.000 Euro brutto bei Sanierung von zwei Wohneinheiten
- bis zu 125.000 Euro brutto bei Sanierung von drei Wohneinheiten
- bis zu 150.000 Euro brutto bei Sanierung von vier oder mehr Wohneinheiten.

Sofern der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz.

(6) Mehrfachförderungen dürfen den sich aus Absatz 5 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(7) Gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 5.000,00 € inkl. MwSt. Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit. Bei allen Maßnahmen ist die Vorlage von 3 Angeboten pro Gewerk notwendig.

(8) Hofumgestaltungs-, Freiflächen- und Dachbegrünungsmaßnahmen

Es können pauschal bis zu 30% der anrechenbaren Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden. Es werden Zuschüsse von maximal 75 €/m² umgestalteter Fläche bis zu einer Größe von 300 m², ab dieser Größe von maximal 60 €/m² gewährt. Ausschlaggebend für die Förderung ist der Umfang der stattfindenden Entsiegelung und Gestaltung.

Es sind mindestens 50 % der Fläche zu entsiegeln, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Bei der gärtnerisch gestalteten Fläche dürfen maximal 20% der Fläche als sickerfähige Beläge ausgebildet werden. Als sickerfähige, also nicht versiegelte, Beläge werden gewertet:

- Pflaster mit Fuge 1cm mit Kies / Splittfüllung
- Pflaster mit Fuge >2-3 cm mit (Gras)bewuchs
- Kiesbeläge / Holzhäcksel

(9) Förderfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Entsiegelung von befestigten Flächen und gärtnerische Gestaltung der nutzbaren Freiflächen unter Verwendung standortgerechter Gehölze und Stauden (auch Obstgehölze)
- Pflanzung von Bäumen
- Anlegen von Gehölz- und Staudenbeeten,
- Sanierung erhaltenswerter Großbäume
- Dachbegrünung (keine Mindestgröße für Dachbegrünungsmaßnahmen)
- Fassadenbegrünung
- Planungskosten für eine fachgerechte und qualifizierte Planung mit bis zu 18 v. H. der anrechenbaren Baukosten.

(9.1) Baumpflanzungen

Förderfähig sind Kosten der Herstellung von Baumstandorten mit mindestens 16 m² unversiegelter Fläche ohne Fugenpflaster. Dem Baum muss ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 12 m³ zur Verfügung stehen. Es sind standortgerechte und klimawandelangepasste Baumarten, mind. in der Pflanzqualität 3 x verschulter Hochstamm bzw. Stammbusch mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm mit Ballen zu verwenden. Bei Baumpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.

(9.2) Dachbegrünung

Gefördert wird die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 20 Grad. Förderfähig sind Intensiv- und Extensivbegrünungen sowie die Kosten von Arbeiten ab Dachdichtung, die der Herstellung der Dachbegrünung dienen.

(9.3) Fassadenbegrünung

Gefördert werden Maßnahmen, die ein großes Volumen an Biomasse erzielen. Nicht gefördert werden können Pflanzmaßnahmen mit schwachwüchsigen Kletterpflanzen, die ausschließlich gestalterischen Zwecken dienen. Das bodenoffene Pflanzbeet bzw. der Pflanztrog muss mindestens 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 1 m³ betragen. Die Bezuschussung von Klettergerüsten und Rankhilfen ist grundsätzlich möglich und erfolgt nach gesonderter Begutachtung.

§ 6 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger und damit antragsberechtigt sind alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern.

§ 7 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung über die Förderung dem Grunde, der Art und dem Umfang nach ist die Stadt Coburg.

§ 8 Sanierungsberatung

(1) Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung des Antragstellers voraus.

(2) Inhalt der Sanierungsberatung ist u.a. die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.

(3) Die Sanierungsberatung erfolgt durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg bzw. bei Maßnahmen nach § 3, Absatz 2, Nr. 2, 3 sowie 4 durch das Grünflächenamt der Stadt Coburg. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Die Sanierungsberatung ist im Rahmen der Antragsstellung grundsätzlich kostenfrei.

§ 9 Antragsstellung

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Stadt Coburg vertreten durch die Wohnbau Stadt Coburg als Sanierungsträger der Stadt Coburg.

(2) Baurechtliche Genehmigungen bzw. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg beim Sanierungsträger einzureichen. Die Wohnbau Stadt Coburg GmbH prüft, ob die private Maßnahme den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entspricht.

(4) Die Rangfolge der jährlichen Förderprojekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge.

(5) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. Lageplan im Maßstab 1: 500 / 1:1000
3. Alle für die Beschreibung der Maßnahme notwendige Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung bzw. im Fall von Maßnahmen nach § 3, Absatz 2, Nr. 2, 3 und 4 Planskizzen.
4. Kostenschätzung und 3 Angebote pro Gewerk von einschlägigen Firmen. Abgeleitet aus dem Haushaltsrecht gelten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Unterlagen müssen prüfbar sein.
5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Die Bewilligungsbescheide sind beizufügen.
6. Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung.
7. Vorliegende / beantragte Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung), soweit erforderlich
8. Fotos des Bestands

(6) Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

§ 10 Sanierungsvereinbarung

(1) Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg.

(2) Inhalt 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.

§ 11 Durchführung der Maßnahme

(1) Mit der Maßnahme darf erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit der Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg sowie der ggf. erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung) begonnen werden.

(2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.

(3) Als Maßnahmenbeginn zählt die Auftragsvergabe von Bauleistungen.

§ 12 Auszahlung

(1) Der Förderbetrag wird nach Beendigung der Fördermaßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg ausbezahlt. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Verwendungsnachweis vorzulegen. Bei längerfristigen Maßnahmen kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise eine Zwischenabrechnung und -auszahlung ermöglicht werden.

(2) Die Auszahlung der Fördermittel unterbleibt, wenn die Ausführung ganz oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung der Sanierungsberatung durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH als Sanierungsträger der Stadt Coburg und die Stadt Coburg. Sofern eine Zwischenauszahlung erfolgte, werden Fördermittel gem. § 13 Abs. 5 zurückgefordert.

(3) Der Verwendungsnachweis ist formlos und muss folgende Unterlagen beinhalten:

1. Aufstellung der angefallenen Kosten unter Angabe der ausführenden Firma, Tätigkeit
2. Rechnungen (Originalbelege) und Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge)
3. Fotos nach Durchführung der Maßnahme

(4) 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.

§ 13 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 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.

(3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

(4) Die Stadt Coburg kann verlangen, dass während der Bauzeit und nach Abschluss der Maßnahme eine von der Stadt Coburg zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.

(5) 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 einschließlich des gesetzlichen Zinssatzes gemäß § 246 BGB zurückzuzahlen.

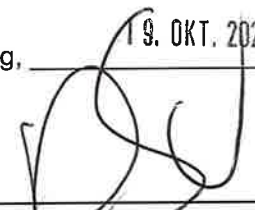
§ 14 Fördervolumen

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

(2) Bei Änderungen von Bestimmungen dieses Förderprogramms behalten bereits erteilte Förderzusagen (abgeschlossene Sanierungsvereinbarungen) ihre Gültigkeit.

§ 15 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm der Stadt Coburg tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Coburg, 19. OKT. 2023


Dominik Sauerberg
Oberbürgermeister

Coburg, 19.10.2023

WACO
WACO Bau- und Sanitär-Service GmbH
Mauer 11, 96450 Coburg
Geschäftsführer: Christian Meyer
Tel. 09561 877-0
www.waco-inbau-coburg.de
als Sanierungsbauhändler
Christian Meyer der Stadt Coburg
Geschäftsführer WACO