

**Satzung der Gemeinde Breitengüßbach zum Kommunalen Förderprogramm der
Gemeinde Breitengüßbach zur Unterstützung privater Investitionen zur Behebung von
Leerständen im inneren Bereich („Leerstandsprogramm“)
Vom 22.04.2020**

Die Gemeinde Breitengüßbach gewährt Zuwendungen für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz, um erhaltenswerte leerstehende Gebäude im Altort Breitengüßbach zu revitalisieren. Dies entspricht den Grundsätzen der Förderinitiative „Innen statt Außen“. Damit soll eine Abwanderung in Neubaugebiete und eine Verödung des Ortskerns verhindert werden, gleichzeitig soll das Ortsbild aufgewertet werden. Eine Förderung kann unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das satzungsgemäß, förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Breitengüßbach“ vom 29.01.1999 i.V.m. der 1. Änderungssatzung vom 21.03.2018.

§ 2 Gegenstand der Förderung

- (1) Gefördert werden Einzelmaßnahmen an leerstehenden Wohn- und Geschäftseinheiten. Das dem Förderantrag zugrundeliegende Gebäude muss im Geltungsbereich (vgl. § 1) liegen und bei Antragstellung mindestens 3 Monate leerstehend sein. Zum Nachweis des Leerstandes wird auf die Daten des Einwohnermeldeamtes zurückgegriffen. Die erste Baugenehmigung für das Objekt muss vor dem 31.12.1975 erfolgt sein. Gefördert werden ausschließlich Gebäude, die aufgrund von offensichtlichen Mängeln nicht mehr zeitgemäß bewohn- oder nutzbar sind. Die Gebäude sollten sich in einem erhaltenswerten Zustand befinden.
- (2) Förderfähig ist die Bausubstanz von Gebäuden, die bisher zu Wohnzwecken, zu Gewerbezwecken oder sonstigen Zwecken (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden und die einer neuen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden.
- (3) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms „Leerstandsprogramm“ können folgende Maßnahmen gefördert werden:
 - a) Gebäudeabbrüche zur Vorbereitung von aufwertenden Maßnahmen oder eines Ersatzneubaus (Kostengruppe 200 Vorbereitende Maßnahmen nach DIN 276)
 - b) Maßnahmen zur Erhaltung und Neugestaltung von vorhandenen Gebäuden im inneren und äußeren Bereich mit dem Ziel, Wohnraum bzw. Gewerbeflächen zu schaffen (Kostengruppe 300 Bauwerk-Baukonstruktionen und 400 Bauwerk – technische Anlagennach DIN 276).
 - c) Die Schaffung barrierefreier Wohnungen bzw. die Reduzierung baulicher Barrieren.
 - d) Anlage bzw. aufwertende Neugestaltung von Freiflächen (Vor- und Hofräume), z.B. durch Entsiegelung von Flächen, ortstypische Begrünung, Begrünung von Fassaden sowie eine funktionsgerechte Befestigung von Hofräumen (Kostengruppe 500 Außenanlagen und Freiflächen nach DIN 276),
 - e) aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen.
- (4) Das „Kommunale Förderprogramm der Gemeinde Breitengüßbach“ zur gestalterischen Aufwertung von Gebäudehüllen und Außenanlagen (Stand 21.03.2018) nach Nr. 20.1 StBauFR kann parallel nicht angewandt werden.
- (5) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (1) ist Voraussetzung, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster, Türen und des Daches beinhaltet. Die Umsetzung soll den Empfehlungen der Gestaltungsfibel der Gemeinde Breitengüßbach entsprechen. Nicht förderfähig sind Kosten, die dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen sowie Kosten der rein energetischen Sanierung.
- (6) Vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist eine Sanierungs- und Gestaltungsberatung bindend. Falls die Gestaltung nicht wie vorgegeben eingehalten

wird, behält sich die Gemeinde Breitengüßbach vor, die Fördersumme zu reduzieren bzw. zu streichen.

- (7) Eine Förderung für Ausbauten und Renovierungen einzelner leerstehender Geschosse wird nicht gewährt, da es sich nicht um einen Leerstand im Sinne des Förderprogramms handelt. Außerdem ist es notwendig, dass im zu fördernden Objekt nach Durchführung der Investitionen mindestens eine Person im Hauptwohnsitz gemeldet ist.

§ 3 Zuwendungsempfänger

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

§ 4 Art und Umfang der Förderung

Die Höhe der Förderung wird wie folgt festgesetzt:

- (1) Für Maßnahmen an Gebäuden kann die Höhe der Förderung bis zu 30 v.H. der im Verwendungsnachweis als förderfähig anerkannten Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 50.000 € betragen.
In besonderen Fällen (Denkmale, besondere Bedeutung für das Ortsbild, erhöhter Sanierungsbedarf) kann die der Prozentsatz der Förderung erhöht werden. Die maximale Förderungshöhe für Sonderfälle beträgt 100.000,00 €.
- (2) Für Maßnahmen an Außenanlagen/Freiflächen kann die Höhe der Förderung bis zu 30 v.H. der im Verwendungsnachweis als förderfähig anerkannten Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 10.000 € betragen.
- (3) Bei aufwendigen Neuordnungen, insbesondere öffentlich-gemeinschaftlich genutzten Freiflächen kann die Höhe der Förderung bis zu 50 v.H. der im Verwendungsnachweis als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch maximal 15.000,00 € betragen.
- (4) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 18 v.H. der förderfähigen Baukosten gem. Ziffer (1) und (3) zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5 v.H. möglich.
- (5) Eine Zuschussgewährung erfolgt bei förderfähigen Gesamtkosten unter 10.000,00 € grundsätzlich nicht. Bei Eigenleistungen werden lediglich die Materialkosten gefördert. Hierzu ist die Vorlage von 3 Angeboten bei Materialkosten über 2.500,00 € notwendig. Im Falle von Materialkosten unter 2.500,00 € sind keine Vergleichsangebote notwendig.
- (6) Der Förderbetrag erhöht sich pro Kind um pauschal 1.000 €. Die Erhöhung gilt für Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung geboren sind oder innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Antragstellung geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde), das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und nach Durchführung der Investitionen mit dem Antragsteller im geförderten Objekt wohnen. Bei einer gewerblichen Nutzung des Objekts kann kein Kinderbonus gewährt werden.
- (7) Die Maßnahme, einschließlich der Vergabeentscheidung darf nicht vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zwischen Antragsteller und der Gemeinde Breitengüßbach begonnen werden.
- (8) Im Vorfeld ist eine umfassende Sanierungsberatung mit einem von der Gemeinde Breitengüßbach beauftragten Planungsbüro (Sanierungsbeauftragten) durchzuführen. Im Rahmen der Sanierungsberatung ist ein Finanzierungsplan aufzustellen, in dem die Zuwendungsmöglichkeiten anderer Fördergeber (insbesondere der Denkmalpflege) sowie anderer Dritter festgehalten werden. In der Städtebauförderung gilt gemäß 7. der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne ist die Förderung durch andere Fachprogramme vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die Kombination der Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm mit anderen Zuschüssen, z.B. aus dem Bereich der Wohnbauförderung und/oder Wirtschaftsförderung ist möglich. Der/die Sanierungsbeauftragte unterstützt hierzu im Rahmen der Sanierungsberatung.
- (9) Vor Maßnahmenbeginn ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Breitengüßbach zu schließen. Die Maßnahme ist innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung durchzuführen.

- (10) Die Gemeinde Breitengüßbach behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des mit der Sanierungsberatung beauftragten Planungsbüros (Sanierungsbeauftragte) der Gemeinde Breitengüßbach.

§ 5 Fördervolumen

Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Gemeinderats mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Breitengüßbach. Grundlage ist die Empfehlung des von der Gemeinde Breitengüßbach beauftragten Sanierungsbeauftragten. Bewilligungsstelle ist die Gemeinde, die im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel entscheidet.

§ 7 Verfahren

- (1) Die Rangfolge der jährlichen Förderobjekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge bei der Gemeinde Breitengüßbach.
- (2) Der/die Eigentümer/in beantragt bei der Gemeinde eine Beratung für geplante Baumaßnahmen. Der/die Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er/sie, in Abstimmung mit der Gemeinde, ob die Maßnahme förderfähig ist. Im Bedarfsfall legt die Gemeinde den Antrag der Bewilligungsbehörde (Regierung von Oberfranken) zur Kenntnis und zur Bestätigung der Förderunschädlichkeit vor.
- (3) Dem Antrag sind folgende Unterlagen bzw. Angaben beizufügen:
 - Beschreibung der geplanten Maßnahme (z.B. Erstberatungsprotokoll)
 - Darstellung der geplanten Maßnahme anhand von Planunterlagen oder Fotos
 - Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung
 - Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000
 - Plansatz 1:100 oder 1:200 (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) zum Bestand, sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
 - Bei Einzeldenkmälern ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in die vorangegangene Sanierungsberatung sachlich einzubinden.
 - Kostenschätzung nach DIN 276, alternativ Firmenangebote
 - Kosten- und Finanzierungsplan unter Angabe weiterer Zuschussgeber und deren Bewilligungen.
 - Angaben zu beabsichtigtem Baubeginn und Abschluss der Maßnahme. Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
- (4) Baurechtliche Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (5) Der Maßnahmenbeginn (Auftragsvergabe und Beginn der Baumaßnahme) darf erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung erfolgen. Der vorherige Beginn schließt eine Förderung aus.
- (6) Die Vergaberichtlinien der öffentlichen Hand sind einzuhalten. Gemäß den Regelungen des Freistaats Bayern zur Projektförderung (ANBest-P) wird es Zuwendungsempfängern in der Regel zur Auflage gemacht, dass bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckes – wenn die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung 100.000,00 € oder mehr beträgt – die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) einzuhalten ist (Ausschreibung von Leistungen). Dies gilt auch für private Zuwendungsempfänger.
- (7) Die Abrechnungsunterlagen (Verwendungsnachweis) sind spätestens 6 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen. Werden sie nicht vorgelegt, gilt die in Aussicht gestellte Förderung als verwirkt.

- (8) 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 und nach Auszahlung der Mittel der Regierung von Oberfranken erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse an den Antragsteller.
- (9) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind, als die in der Modernisierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

§ 8 Eigenmittelanteil

Der Eigenmittelanteil ist im Finanzierungsplan auszuweisen. Er muss wenigstens 25 v.H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer betragen. Die Summe aller Zuschüsse (der Städtebauförderung und anderer Fördergeber, Spenden) darf 75% der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer nicht überschreiten.

§ 9 Bindung der Fördermittel - Pflichten - Verstöße

- (1) Die Förderung wird ausschließlich für eine dauerhafte Wohn- oder Gewerbenutzung gewährt. Ferienwohnungen, Kurzzeitappartements und Ähnliches sind ausgeschlossen.
- (2) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.
- (3) Sollte eine nach §2 geförderte Maßnahme vor Ablauf von 10 Jahren (Zweckbindungsfrist) ab dem Bewilligungsbescheid des Verwendungsnachweises zurückgebaut werden oder ein Zustand geschaffen werden, welcher den Sanierungsrichtlinien widerspricht oder die Nutzbarkeit des Wohn- oder Gewerberaums entzogen werden, kann die Gemeinde Breitengüßbach die gewährten Fördermittel zurückfordern.
- (4) Bei einem Eigentümerwechsel ist diese Verpflichtung auf den neuen Eigentümer zu übertragen. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, jede Änderung innerhalb dieser Bindungsfrist der Gemeinde Breitengüßbach mitzuteilen.
- (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 einschl. 6 v.H. Zinsen p.a. zurück zu zahlen.
- (6) Die Gemeinde Breitengüßbach stellt im Rahmen des Haushaltes für das vorliegende Kommunale Förderprogramm jährlich Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Höhe der Haushaltsmittel wird im Zuge der Haushaltsaufstellung festgelegt. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

§ 10 Inkrafttreten, Dauer

Diese Satzung tritt zum 01.04.2020 in Kraft und gilt befristet bis zum 31.12.2030 (Frist Sanierungssatzung). Eine Verlängerung kann vom Gemeinderat beschlossen werden. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Breitengüßbach zum Kommunalen Förderprogramm zur Unterstützung privater Investitionen zur Behebung von Leerständen im inneren Bereich (Leerstandsprogramm) vom 16.10.2019 außer Kraft.

Breitengüßbach, den 22.04.2020

gez.

Sigrid Reinfelder

Erste Bürgermeisterin