

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm der Gemeinde Thaining

gemäß Nr. 20 der Städtebauförderungsrichtlinien zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen vom 12. November 2019 (StBauFR) können Städte und Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung einen Teil ihres jährlichen Kontingents in ein auf ihre Bedürfnisse angepasstes kommunales Förderprogramm einbringen.

Auf der Grundlage des kommunalen Förderprogramms können kleinere private Baumaßnahmen durch die Gemeinde gefördert werden. Mit dem Programm soll ein finanzieller Anreiz für die Umsetzung von privaten Sanierungsmaßnahmen mit besonderem Gestaltungswert gesetzt werden. Die geförderten Maßnahmen sollen zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Anwendung des kommunalen Förderprogramms stellt einen wichtigen Bestandteil der Ortskernsanierung der Gemeinde Thaining dar. Es unterstützt im gesamten Sanierungsgebiet die Umsetzung der gestalterischen Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und der vorbereitenden Untersuchung (VU) und trägt somit zum Erhalt und der Verbesserung des Ortsbildes bei.

§ 1

Förderzweck

In den vorbereitenden Untersuchungen und dem ISEK wurden städtebauliche Missstände festgestellt. Darunter fallen der schadhafte Zustand ortsbildprägender Wohngebäude, Leerstände und Unternutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude, Mängel im öffentlichkeitswirksamen Erscheinungsbild ortsbildprägender Anwesen sowie eine abnehmende Nachvollziehbarkeit des Ortsbildcharakters aufgrund der fortschreitenden baugestalterischen Diversifizierung privater Liegenschaften.

Das kommunale Förderprogramm dient als Instrument zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände gemäß § 177 Abs. 3 BauGB an der Außenhülle von Gebäuden sowie der Verbesserung, Inwertsetzung und Pflege des Ortsbildes. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung von Wohnraum in leerstehenden Gebäuden können ebenfalls im kommunalen Programm unterstützt werden. Das Programm fördert damit den Erhalt von charakteristischen Gebäudestrukturen und ortsbildprägender Bausubstanz innerhalb des Ortskernes. Über die Förderung wird ein Anreiz zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen geschaffen, die zu einer Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie zur Beseitigung von Leerständen und Gestaltungsmängeln beitragen sollen.

Ergänzend dazu sollen ökologisch wirksame Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel (z.B. Entsiegelung und Begrünung) insbesondere in öffentlichkeitswirksamen Lagen unterstützt werden. Als Beitrag zur Begleitung des demographischen Wandels und zur Unterstützung der Inklusion sind auch Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.

Zur Belebung des Ortskerns sind Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme und Neuansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Bereich der Fassaden und Schaufenster ebenfalls förderfähig. Hierbei wird eine enge öffentlich-private Kooperation mit Betreibern und Immobilieneigentümern angestrebt.

§ 2

Räumlicher Förderbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst die gesamte Fläche des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern Thaining“ in der jeweils gültigen Sanierungssatzung (Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Anhang). Wird das Sanierungsgebiet fortgeschrieben, erweitert oder wird ein neues Sanierungsgebiet beschlossen so bezieht sich das kommunale Förderprogramm auch auf diese Flächen.

§ 3

Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Verbesserung der Fassadengestaltung und Sanierung der Gebäudeaußenhaut (Wände, Dach) einschließlich der statischen Sicherung der tragenden Bauteile.
- (2) Erhaltung und, soweit dies nicht möglich ist, Wiederherstellung ortsbildprägender Fassaden.
- (3) Verbesserung und Neugestaltung öffentlichkeitsrelevanter Freiflächen (private Plätze, Höfe, Gärten, Einfriedungen). Förderfähig sind auch Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung des Stadt- bzw. Mikroklimas (z.B. Flächenentsiegelung, Begrünung von Außenwänden und Dächern, Vernetzung, Erhalt und Erweiterung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität). Neben der Einfügung in das Ortsbild und der Funktionalität ist die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten (ressourcenschonender und sparsamer Umgang mit Grundstücksflächen und Materialien, Verwendung umweltfreundlicher und klimaschonender Baustoffe).
- (4) Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren sofern das Gebäude oder Teile des Gebäudes leer stehen und zu Wohnzwecken hergerichtet werden. Dazu zählen die Veränderung von Grundrissen sowie die Erneuerung von Sanitär- oder Elektroinstallationen.
- (5) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit der Gebäudezugänge sowie Außentreppen und Rampen unter Berücksichtigung der gestalterischen Belange des Ortsbildes und ggf. des Denkmalschutzes (wie beispielsweise untergeordnete Rampen, die sich gestalterisch einfügen), sofern keine anderen Fördergeber (Wohnungsbau) unterstützen.
- (6) Maßnahmen zur Nutzungsverbesserung und energetischen Verbesserung des Gebäudes durch Verringerung der Wärmeverluste (soweit stadtplanerisch und ggf. aus Sicht des Denkmalschutzes vertretbar). Hierzu gehören die Dämmung von Steildächern, Decken und Fassaden. Ein Gestaltungskonzept ist zur Beurteilung der Maßnahme erforderlich. Eine reine Fassadendämmung ohne gestalterische Verbesserungen ist nicht förderfähig. Auch ist eine Förderung nur möglich, sofern keine anderen Fördergeber (KfW) diese Maßnahmen unterstützen.
- (7) Baunebenkosten (z.B. Planungs- und Bauleitungskosten von Architekten und Ingenieuren) bis maximal 18 % der anrechenbaren Kosten.

- (8) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1-5 gerechtfertigt ist. Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.
- (9) Für Eigenleistungen wird im Sinne der Ziffer 5.3.9 StBauFR ein angemessener Stundensatz von bis zu 12,15 € festgelegt. Die Eigenleistungen sind in einem Bautagebuch aufzuführen und den Abrechnungsunterlagen beizulegen. Die Eigenleistungen ohne Materialkosten sollten nicht mehr als 30% der Gesamtkosten betragen.
- (10) Bestehende Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht und des Denkmalschutzgesetzes bzw. kommunaler Satzungen sind einzuhalten. Energetische Vorgaben durch das Gebäudeenergiegesetz sind einzuhalten.
- (11) Nicht gefördert werden:
 1. Maßnahmen zur Modernisierung der Anlagentechnik
 2. der Bau von Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen
 3. Maßnahmen, die überwiegend zur Erhöhung des Nutzwertes eines Gebäudes beitragen
 4. Maßnahmen, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Bauunterhalts erbracht werden müssen und keine oder nur geringe gestalterische Verbesserungen bewirken.

§ 4

Gestalterische Anforderungen

Folgende Eckpunkte sind rechtzeitig mit der Gemeinde abzustimmen und vom Maßnahmenträger zu beachten:

(1) Fassaden-/Dachgestaltung

Bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sind die historischen Prägungen der Gebäude zu erhalten. Sofern es sich um ein Baudenkmal handelt, empfiehlt es sich, in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Befunduntersuchung durchzuführen. Fassadenfarben sind als Wiederholungsanstrich oder nach vorheriger Farbbestimmung mit dem Bauamt zu verwenden. Die Art der Dacheindeckung ist zu erneuern bzw. bei Veränderung mit dem Bauamt abzustimmen.

(2) Fenster

Bei der Fassadengestaltung ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Es sind grundsätzlich Holzfenster zu verwenden. Kunststofffenster können in besonderen Einzelfällen in Abstimmung mit dem Bauamt zugelassen werden.

(3) Hauseingänge, Türen

Historische Türen sind, soweit möglich, zu ertüchtigen und zu erhalten, im Einzelfall handwerksgerecht zu erneuern. Es sind grundsätzlich nur Türen zu verwenden, die vorab mit dem Bauamt gestalterisch abgestimmt wurden.

(4) Einfriedungen

Einfriedungsmauern sind nach ortsüblichen Kriterien (verwendetes Material, Höhe, Gestaltung) auszuführen. Zäune sind je nach Erfordernis, Lage und Umgebung als Holzzäune oder Metallzäune (mit senkrechter Struktur) zu gestalten.

(5) Begrünung und Entsiegelung der Vorgärten und Hofräume, Fassadenbegrünung

Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der Fassaden, Vorgärten und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren und die geringe Versiegelung der Vorgärten und Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Neu zu schaffende Grünflächen sollen mit ortstypischer Bepflanzung versehen werden.

§ 5

Höhe der Förderung

Die Förderung beträgt laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 20) maximal 30 % der förderfähigen Kosten. Bei begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen nach Nr. 20 StBauFR, können bis zu 50 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Die Höhe der Förderung unterliegt der Einzelfallprüfung.

Der Fördersatz wird in Abhängigkeit des tatsächlichen ortsgestalterischen oder denkmalpflegerischen Mehraufwands antragsbezogen individuell festgelegt, beträgt maximal jedoch 30% der förderfähigen Kosten.

Die maximale Höhe der Förderung nach diesem Förderprogramm beträgt grundsätzlich 25.000 EUR. Für besonders förderwürdige Gebäudesanierungen kann der Förderhöchstbetrag als Ausnahmefall auf bis zu maximal 100.000 € angehoben werden. Dazu müssen mindestens folgende Kriterien erfüllt sein: Gebäudeleerstand oder Teilleerstand, außerordentlich große ortsbildprägende oder historische Bedeutung des Gebäudes aufgrund der Lage im Ort und der äußeren Gestaltungsmerkmale.

Eine Förderung kommt erst in Betracht, wenn die ermittelte Fördersumme mindestens 1.000 EUR beträgt (Bagatellgrenze). Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.

§ 6

Grundsätze der Förderung

- (1) Die Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Gemeinde Thaining und die Regierung von Oberbayern. Die Gemeinde Thaining entscheidet im Einzelfall, ob die Förderung im Vorfeld mit der Regierung von Oberbayern abzustimmen ist. Die Zuwendungen stellen eine freiwillige Leistung der Kommune zur Förderung der Innenentwicklung dar. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.
- (2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn Sie vorab mit der Gemeinde Thaining abgestimmt sind und vor Ausführung mindestens eine Bauberatung zusammen mit dem Bauamt der Gemeinde und dem beauftragten Architekten oder Sanierungsberater stattgefunden hat. Die Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen und Konzepten vereinbar sein. Die Vorgaben des kommunalen Förderprogramms in seiner jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten, die die Gemeinde Thaining durch von ihr beauftragte Architekten/Stadtplaner/Sanierungsbetreuung zur Verfügung stellt, wird empfohlen.

- (3) Sobald das beauftragte Gestaltungshandbuch fertiggestellt ist und als Grundlage des kommunalen Programms durch den Gemeinderat gebilligt wurde, sind die darin festgelegten Leitlinien zur örtlichen Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu beachten. Da gleiche gilt im Falle der Aufstellung einer Gestaltungssatzung.
- (4) Für dieselbe Maßnahme dürfen nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Ausschluss von Mehrfachförderungen). Der Eigentümer klärt vorab die Möglichkeiten unterschiedlicher Fördergeber ab. Eine Förderung durch verschiedene Fördergeber ist bei einer Abgrenzung der unterschiedlichen Förderbereiche/Bauteile möglich.
- (5) Die Maßnahme ist wirtschaftlich und sparsam auszuführen. Deshalb sind bei Kosten je Gewerk über 10.000 Euro Vergleichsangebote einzuholen. Sie sind beim Verwendungsnachweis vorzulegen.
Sollte die Prüfung der eingeholten Angebote einen zu großen Aufwand für die Gemeinde darstellen so können diese auch stichprobenartig geprüft werden.

§ 7

Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte im Geltungsbereich dieser Richtlinie nach § 2. Förderungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein.

Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherr bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 8

Verfahren

- (1) Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Gemeinde Thaining einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt. Anträge werden jeweils für das laufende Kalenderjahr gestellt.
- (2) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:
 - Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
 - sonstige geeignete Darstellungen, z.B. Fassadenansichten
 - Baubeschreibung
 - Materialangaben
 - Kostenermittlungen / Kostenangebote
 - Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung
 - Bankverbindung des Antragstellers
 - Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Angaben von weiteren beantragten oder bewilligten Zuschüssen.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen ist im Einzelfall möglich.

- (3) Vor Beginn der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Thaining und dem Zuwendungsempfänger abzuschließen. In der Modernisierungsvereinbarung wird eine Bindefrist des Zuwendungszwecks von mindestens zehn Jahren gem. Nr. 23 Satz 6 StBauFR festgelegt.
- (4) Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Thaining bzw. nach dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde Thaining begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme wie beantragt und entsprechend dem Abstimmungsergebnis mit dem Bauamt der Gemeinde Thaining bzw. deren Vertreter (§ 6 Abs. 2) durchzuführen. Einzelheiten dazu werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.
- (6) Eine abgeschlossene Vereinbarung verliert ihre Gültigkeit, wenn die jeweilige Maßnahme nicht innerhalb des Jahres, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, baulich fertiggestellt wird. Auf Antrag kann die Frist verlängert oder im darauffolgenden Jahr eine neue Vereinbarung geschlossen werden.
- (7) Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von drei Monaten der Verwendungsnachweis in zweifacher Ausfertigung zu erstellen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:
 - Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen oder Gebührenbescheide über die Baunebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege,
 - eine tabellarische Gesamtkostenübersicht,
 - eine Fotodokumentation über die durchgeführte Maßnahme zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.
- (8) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Vorlage aller Rechnungen mit Nachweis der Zahlung und der Überprüfung der Ausführung durch die gemeindliche Bauverwaltung bzw. den beauftragten Sanierungsbetreuer. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten die im Förderantrag veranschlagten Beträge unterschreiten, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.
Die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag werden nach Vorlage des Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt.
- (9) Bei der Durchführung von Maßnahmen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Richtlinie wird nach Beschluss im Gemeinderat mit Ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Thaining, 06.07.2023

Stork, Erster Bürgermeister