

# **Stadtsanierungsprogramm Weißenstadt**

im Rahmen der **Städtebauförderung** zur Unterstützung privater Baumaßnahmen  
im Rahmen der **Förderoffensive Nordostbayern**

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Stadtsanierungsprogramms erstreckt sich über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet hinaus und umfasst den innerörtlichen Bereich der Stadt Weißenstadt. Die räumliche Abgrenzung ist dem, im Anhang beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

## **§ 2 Zweck der Förderung**

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Altstadtkerns der Stadt Weißenstadt und dessen angrenzender Bebauung, sowie die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten, privaten Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden, auch unter den Aspekten der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung. Die Förderung soll dazu beitragen, die allgemeinen Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

## **§ 3 Gegenstand der Förderung**

Im Rahmen des Stadtsanierungsprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude im inneren und äußeren Bereich der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276. Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Einfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- (2) Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen der Kostengruppe 500 nach DIN 276 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung von Flächen. Wesentlich für das Stadt- bzw. Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume.
- (3) Aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen.
- (4) Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen mindestens 10 000 Euro betragen. Nicht förderfähig sind Kosten, die dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen, sowie Kosten der rein energetischen Sanierung oder Neubauten.
- (5) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 16 v.H. der förderfähigen Baukosten gem. Ziffern (1) bis (3) zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5% möglich.
- (6) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach (1) gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Stadtsanierungsprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.

- (7) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (1) ist Voraussetzung, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich der Fenster, der Türen, des Daches und die Außenanlagen beinhaltet. Vor der Umsetzung muss eine Beratung durch den Sanierungsbeauftragten erfolgen. Die Umsetzung muss den Festsetzungen der, um die Notwendigkeiten der Förderoffensive Nordostbayern ergänzten Gestaltungssatzung der Stadt Weißenstadt entsprechen. Die Beratung des Sanierungsbeauftragten ist bindend. Der Ausbau barrierefreier Wohnungen ist wünschenswert.

#### **§ 4**

#### **Art und Umfang der Förderung**

Die Höhe der Förderung wird wie folgt festgesetzt:

- (1) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3, Ziffer (1) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit), jedoch maximal 100.000 €, betragen.
- (2) Die Höhe der Förderung kann pauschal bis zu 30 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 3, Ziffer (2) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit), jedoch maximal 10.000 € betragen.
- (3) Bei aufwändigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen, können bis zu 50 v.H. der anrechenbaren Kosten nach Ziffer § 3, Ziffer (3) als förderfähig anerkannt werden.

#### **§ 5**

#### **Grundsätze der Förderung**

- (1) Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.
- (2) Die Zuschüsse werden im Rahmen der für das jeweilige Haushaltsjahr eingestellten Haushaltsmittel für das durch die Förderoffensive Nordostbayern geförderte Stadt-sanierungsprogramm gewährt, ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.
- (3) 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 7.3 der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2007) der Grundsatz der subsidiären Förderung. In diesem Sinne ist die Förderung durch andere Fachprogramme vorrangig in Anspruch zu nehmen.

#### **§ 6**

#### **Eigenmittelanteil**

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

#### **§ 7**

#### **Zuwendungsempfänger**

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

## **§ 8 Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Weißenstadt. Grundlage ist die Empfehlung des von der Stadt Weißenstadt beauftragten Sanierungsbeauftragten. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

Dieses Programm ist von der Regierung von Oberfranken allgemein genehmigt am **XX.XX.XXXX**. Die Stadt Weißenstadt entscheidet im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach.

## **§ 9 Verfahren**

- (1) Der Eigentümer beantragt bei der Stadt Weißenstadt eine, für den Eigentümer kostenfreie Beratung durch den Sanierungsbeauftragten für geplante Baumaßnahmen.
- (2) Der Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er, in Abstimmung mit der Stadt und der Regierung von Oberfranken, ob die Maßnahme förderfähig ist.
- (3) Ist eine Förderung möglich, wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens 3 Angebote pro Gewerk). Übersteigt die voraussichtliche Höhe des Gesamtzuschusses 50.000 € (netto), ist der private Eigentümer gemäß Nr. 3 AnBest-P an die Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts gebunden. Er kann hierfür auf die Unterstützung der Sanierungsberatung zurückgreifen.
- (4) Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:
  - eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angaben zum voraussichtlichen Baubeginn und dem voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme
  - ein Bestandsplan (bzw. Bestandsskizze) im Maßstab 1:1000
  - ein Lageplan im Maßstab 1: 1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Planungsbüros)
  - eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme in Form von mindestens 3 Angeboten bauausführender Unternehmen, in denen die erforderlichen Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind oder eine Kostenschätzung nach DIN 276
  - ein Kosten- und Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
  - Bei Einzeldenkmälern sowie Objekten im Ensemblebereich ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in die vorangegangene Sanierungsberatung fachlich einzubinden
- (5) Nach Vorliegen aller Angebote/Kostenschätzung wird die Stadt Weißenstadt einen Sanierungsvertrag für die geplante Maßnahme erstellen, der von allen Beteiligten gegengezeichnet werden muss.
- (6) Baurechtliche Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

## **§ 10 Vergabe von Bauleistungen**

Für die Vergabe von Aufträgen für Liefer-, Dienst- und Bauleistungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr 73-I in der jeweils geltenden Fassung sowie die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten.

- a. Bis zu einem Auftragswert von 1.000 Euro (netto) sind Direktvergaben möglich. Der Sanierungsbeauftragte bestätigt für diese Vergaben die Angemessenheit des Angebotspreises.
- b. Für Auftragswerte über 1.000 Euro (netto) bis 50.000 Euro (netto) ist eine freihändige Vergabe durchzuführen. Hiernach ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, mehrere Angebote (mindestens jedoch drei) einzuholen. Die Auswahl eines qualifizierten Angebotes inklusive Begründung muss vom Sanierungsbeauftragten im Beratungsprotokoll schriftlich dokumentiert werden. Die Unterlagen sind aufzubewahren.
- c. Für Auftragswerte über 50.000 Euro (netto) ist das Vergaberecht nach VOB/A, VOL/A anzuwenden. Hiernach ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen. Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung ist vom Sanierungsbeauftragten schriftlich zu dokumentieren. Die Unterlagen sind aufzubewahren.
- d. Die Wertgrenzen gelten für die jeweilige Vergabeeinheit (pro Gewerk).

## **§ 11 Durchführung der Maßnahme**

- (1) Erst nach Abschluss des Sanierungsvertrages mit der Stadt Weißenstadt oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Stadt Weißenstadt kann mit den Arbeiten begonnen werden. Die Stadt Weißenstadt stimmt den Abschluss des Sanierungsvertrages bzw. die Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns zuvor mit der Regierung von Oberfranken ab. Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.
- (2) Falls das Anwesen ein Einzeldenkmal ist, oder im Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz steht, ist zusätzlich die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- (3) Für genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist ein Bauantrag einzureichen.
- (4) Die Maßnahme ist innerhalb von zwei Jahren ab Genehmigung durchzuführen. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

## **§ 12 Fördervolumen – Dauer des Programms**

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

## **§ 13 Auszahlung**

- (1) 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 erfolgt die Auszahlung der vereinbarten Zuschüsse.
- (2) 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.

## **§ 14**

### **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 15 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.
- (3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR 2007) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten. Nach Abschluss der Maßnahme wird eine, von der Stadt zur Verfügung gestellte, Publikationstafel am Gebäude angebracht.
- (4) 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 % Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Das Förderprogramm gilt für die Dauer der Förderoffensive Nordostbayern. Es gilt aktuell vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2020.

Weißensstadt, den 21.06.2017

Dreyer  
Erster Bürgermeister

Dieses Sanierungsprogramm wird im Rahmen der Städtebauförderung durch die Förderoffensive Nordostbayern des Freistaates Bayern gefördert.