

## **Lichtenfelser Stadtsanierungsprogramm**

### **im Rahmen der Städtebauförderung zur Unterstützung privater Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete SAN 1 (Östliche Altstadt), SAN 2 (Altstadt Mitte) und SAN 3 (Coburger Straße). Die räumliche Abgrenzung ist beiliegendem Lageplan zu entnehmen.

#### **§ 2 Zweck der Förderung**

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Stadtkerns von Lichtenfels und dessen angrenzender Bebauung, sowie die Verbesserung des äußeren und inneren Zustandes von 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 kommunalen Förderprogramms 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 Freiflächen.
- (4) Nicht förderfähig sind Kosten, die dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen sowie Kosten der rein energetischen Sanierung.
- (5) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 16 v.H. der förderfähigen Baukosten gem. Ziffer (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 Kommunalen Förderprogramm 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 Fenster, Türen und des Daches beinhaltet. Die Umsetzung muss den Festsetzungen der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Lichtenfels entsprechen. 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 60.000 € 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 aufwendigen 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 verfügbaren Haushaltsmittel 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 Zuwendungsempfänger**

- (1) 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.

#### **§ 7 Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung sind der von der Stadt Lichtenfels beauftragte Sanierungsbeauftragte sowie die Stadt Lichtenfels. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

## **§ 8 Verfahren**

- (1) Der Eigentümer beantragt bei der Stadt oder dem Sanierungsbeauftragten eine Beratung für geplante Baumaßnahmen.
- (2) Der sanierungsbeauftragte Architekt 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 25.000 €, 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:
  - Protokoll der Sanierungsberatung
  - Fotodokumentation
  - Kostenschätzung nach DIN 276
  - Plansatz 1:100 oder 1:200 (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) zum Bestand sowie zu den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
  - 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.
  - Angaben zu beabsichtigtem Baubeginn und Abschluss der Maßnahme
  - Kosten- und Finanzierungsplan unter Angabe weiterer Zuschussgeber und deren Bewilligungen.
- (5) Nach Vorliegen aller Angebote/Kostenschätzung wird der Sanierungsbeauftragte/Stadt 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.

## **§ 9 Durchführung der Maßnahme**

- (1) Erst nach Abschluss dieses Vertrages oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns kann mit den Arbeiten begonnen werden. 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.

## § 10 Fördervolumen – Dauer des Programms

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

## § 11 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.

## § 12 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.
- (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.

## § 13 Inkrafttreten

Das Förderprogramm tritt am 01.11.2016 in Kraft.



Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Leben findet Innenstadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.