Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Neufahrn i.NB zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Stärkung der Identität und Funktionserhalt des Ortsmittenbereiches

Die Gemeinde Neufahrn i.NB erlässt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.05.2025 die Förderrichtlinien für das oben genannte kommunale Förderprogramm

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die Stärkung der Identität und der Erhalt der sozialen, kulturellen und versorgungsbezogenen Funktionen des Ortsmittenbereiches in der Gemeinde Neufahrn i.NB. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und ortstypischer Gestaltungsmerkmale unterstützt werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind

- Maßnahmen zur Erhaltung und gestalterischen Aufwertung der vorhandenen Gebäude im Bereich des Fördergebiets, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Schaufenstern, Vordächern, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen

- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen durch Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume

- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen im Gebäudeinneren zur Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum. Darunter fallen etwa Änderungen der Grundrisse oder die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen

- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit

- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wie z.B. durch Begrünung und Entsiegelung

2.2 Nicht gefördert werden

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtung

2.3 Anforderungen an die Ausführung

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

Fassadengestaltung:
Bei der Fassadengestaltung sind die ortsbildprägenden Gegebenheiten der Gebäude zu erhalten oder ortsbildgerecht weiterzuentwickeln.

Fenster:
Ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Kunststoffenster sind nicht förderfähig.

Hauseingänge, Türen und Tore:
Historische Türen und Tore sind handwerksgerecht zu erhalten bzw. zu ergänzen und dort, wo sie fehlen, zu erneuern. Auf eine handwerklich qualitativ hochwertige Ausführung grundsätzlich in Holz ist zu achten.

Ladenbereiche in der Erdgeschosszone:
Ladenbereiche müssen sich in die gesamte Fassade einfügen. Insbesondere sind die Wandöffnungen in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf die Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können als Ausleger gestaltet, als Einzelbuchstaben oder mit Farbe auf die Fassade direkt aufgebracht werden Die Beleuchtung soll indirekt oder durch zurückhaltende untergeordnete Elemente erfolgen.

Baumaßnahme im Inneren eines Gebäudes
Auf die Verwendung von nachhaltigen, möglichst regionalen Baustoffen soll geachtet werden. Der Ausbau hat in durchschnittlichem, angemessenem Standard zu erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Begrünung und Entsiegelung von Vorgärten und Hofräumen:
Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden und eine funktionsgerechte Versickerung ermöglichen. Fassaden-, Vorgärten- und Hofbegrünungen sollen mit ortstypischen, regionalen Pflanzen, wo sinnvoll auch in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Im Einzelfall sind in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abweichungen von den gestalterischen Anforderungen möglich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den in der Anlage (Lageplan) dargestellten (rot umrandeten) Ortsmittenbereich, beidseits entlang der Hauptstraße. Fassadengestaltungen werden dabei nur an den straßenseitig sichtbaren Fassaden eines Gebäudes gefördert.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten. Mieter und Pächter können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen, die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben und für Nachfolgenutzungen im Wesentlichen geeignet sind.

5. Grundsätze der Förderung

5.1 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Gemeindehaushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.

5.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

5.3 Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz, BEG) gefördert werden können (Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Förderung, d.h. nicht unwesentliche Fördermöglichkeiten in anderen Programmen sind vorrangig in Anspruch zu nehmen und Fördermittel im Rahmen dieser Satzung sind nur für Bereiche/Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden.),
- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind),
- Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
- Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Gemeinde Neufahrn i.NB (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
- reine Instandhaltungsmaßnahmen,
- Eigenleistungen des Bauherrn (Arbeitsleistung),
- Baunebenkosten (z.B. Ingenieur- und Architektenleistungen).

5.4. Bindefristen

- Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt bis zu 15 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel und ist in der Vereinbarung festzulegen.

- Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Neufahrn i.NB. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Gemeinde Neufahrn i.NB durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

6. Art und Höhe der Förderung

6.1 Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.

6.2 Je Einzelobjekt können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden, jedoch höchstens 15.000 €. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann diese Höchstfördersumme in angemessenem Umfang überschritten werden. Zu diesen Fällen zählen insbesondere eine überdurchschnittliche Größe sowie eine besondere stadtraumstrukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.

6.3 Soll das beantragte Vorhaben in Eigenleistung durchgeführt werden, so können die Materialkosten als zuwendungsfähig anerkannt und bezuschusst werden. Lohnkosten sind nicht förderfähig. Die fachgerechte Durchführung des Vorhabens muss gewährleistet sein. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn der Antragsteller die beantragten Gewerke selbst beruflich ausübt.

6.4 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.

6.5 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.

6.6 Maßnahmen mit Kosten unter 1 000 € werden nicht gefördert.

6.7 Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Kommune in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

6.8 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

7. Antragstellung und Bewilligung

7.1 Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Gemeinde Neufahrn i.NB schriftlich bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Gemeinde Neufahrn i.NB kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK).

7.2 Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

a) eine allgemeine, hinreichend genaue Beschreibung des Vorhabens,
b) ein Lageplan 1:1000 sowie aussagekräftige Planunterlagen (z.B. Ansichten, Grundrisse, Detailpläne),
c) Farbfotos, die den gegenwärtigen Zustand des Bauobjektes dokumentieren,
d) ein Businessplan in angemessenem Umfang
e) mindestens drei Angebote für jedes Gewerk, für das eine Förderung beantragt wird. Absageschreiben gelten nicht als Angebot. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.3 Die Gemeinde Neufahrn i.NB überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderungsfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.

7.4 Der Gemeinderat Neufahrn i.NB legt die Höhe der Förderung fest.

7.5 Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen die Gemeinde Neufahrn i.NB und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (z. B. Modernisierungsvereinbarung).

7.6 Die Gemeinde Neufahrn i.NB erteilt dem Bauherrn einen Bewilligungsbescheid.

8. Maßnahmenbeginn

8.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

8.2 In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch die Gemeinde Neufahrn i.NB ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden, wenn alle zur Klärung der geplanten Ausführung erforderlichen Unterlagen in abgestimmter Form vorliegen.

9. Abrechnung und Auszahlung

9.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Gemeinde Neufahrn i.NB eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.

9.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang durch Fotos zu dokumentieren, die der Gemeinde Neufahrn i.NB vorzulegen sind.

9.3 Die Gemeinde Neufahrn i.NB prüft, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauherrn und Gemeinde Neufahrn i.NB durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest.

9.4 Die Gemeinde Neufahrn i.NB passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus.

9.5 Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

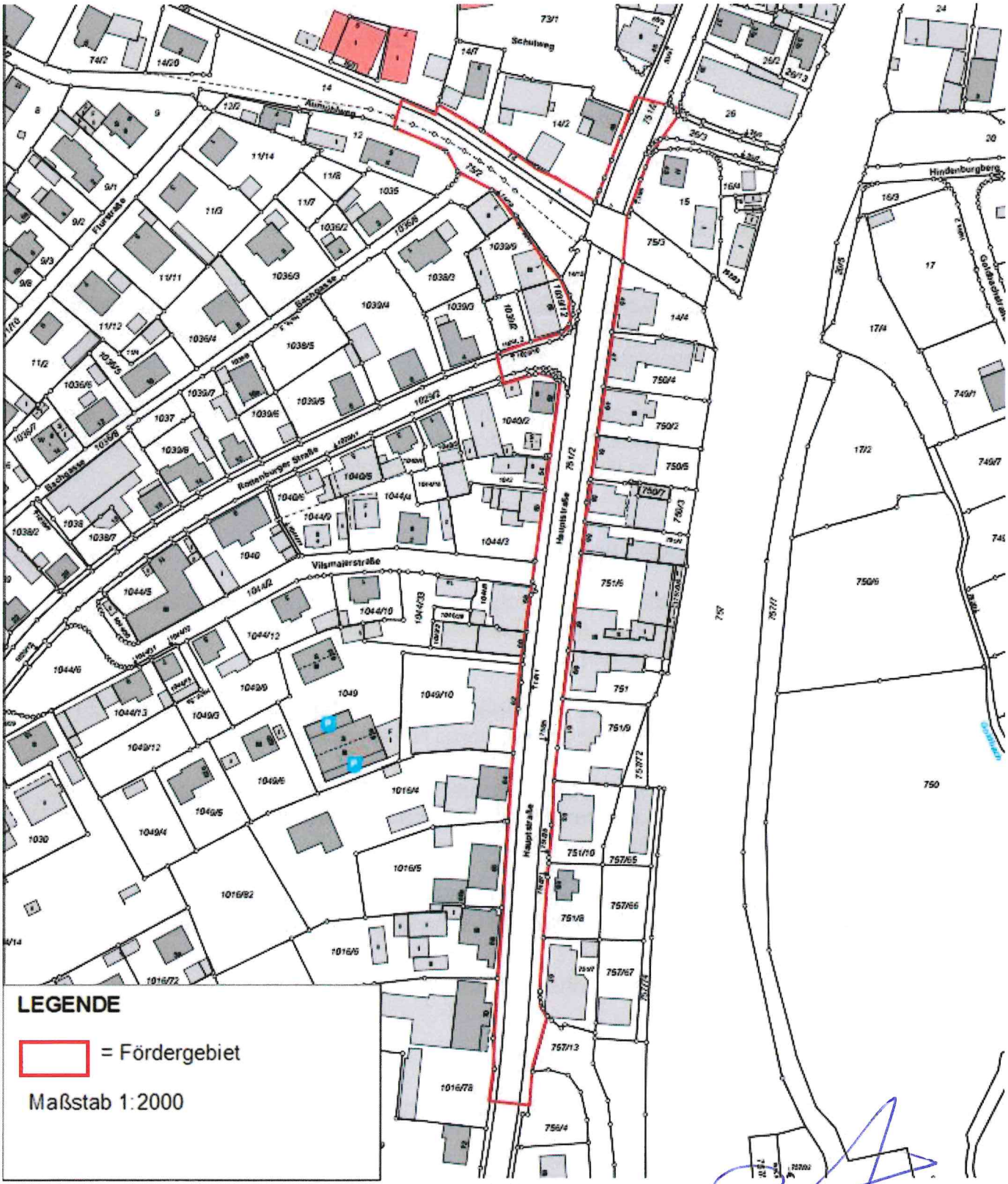
Anlage: 1 Lageplan

Neufahrn i.NB, den 27.05.2025

Bayern
Gemeinde Neufahrn i.NB

Forstner
Erster Bürgermeister

Anlage zum kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Umgriff des Fördergebietes-



Neufahrn i.NB, den 27.05.2025

Bayern
Gemeinde Neufahrn i.NB

Forstner, Erster Bürgermeister