

**Kommunales Förderprogramm des Marktes Thurnau  
zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen  
im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern  
(Städtebauförderung)**



**Förderrichtlinien**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Marktkern Thurnau“ des Marktes Thurnau bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes des Marktes Thurnau und dem im Anhang beigefügtem Lageplan zu entnehmen. In begründeten Ausnahmefällen können in Einzelfallentscheidungen auch Objekte außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit sie sich dem Sanierungsgebiet zuordnen lassen.

**§ 2**

**Zweck der Förderung**

Zweck der Förderung ist die Erhaltung des historischen Ortskerns der Marktgemeinde Thurnau und ihrer angrenzenden 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 Sanierungsprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Gebäudeabbrüche als Grundlage für eine Aufwertung oder eine Wiederbebauung (Kostengruppe 200 nach DIN 276)
- (2) 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.
- (3) 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 Ortsbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe sowie die funktionsgerechte Befestigung der Hofräume.
- (4) Aufwändige Neuordnungen, insbesondere zur Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiflächen.

- (5) Die zuwendungsfähigen Ausgaben müssen mindestens 10.000 Euro betragen. Nicht förderfähig sind Kosten, die dem ordnungsgemäßen Bauunterhalt dienen sowie Kosten der rein energetischen Sanierung und Neubauten.
- (6) Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 16 v. H. der anrechenbaren Baukosten gem. Ziffern (1) bis (4) zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5 v. H. möglich.
- (7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach (2) gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung nach Nr. 15 StBauFR erforderlich ist.
- (8) Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Maßnahmen nach (2) ist Voraussetzung, dass die Maßnahmen den gestalterischen Sanierungszielen der Marktgemeinde Thurnau entsprechen. Vor der Umsetzung muss eine Beratung durch den Sanierungsbeauftragten der Marktgemeinde Thurnau erfolgen. 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), (2) und (3) je anerkannter Maßnahme (Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit), jedoch maximal 50.000,00 € betragen.
- (2) Bei aufwändigen Neuordnungen, insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen, können bis zu 50 v. H. der anrechenbaren Kosten nach §3 Ziffer (4) 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 Kommunale Förderprogramm 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 v. H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer betragen. Die Summe aller Zuschüsse (der Städtebauförderung und anderer Fördergeber, Spenden) darf 75 v. H. 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**

### **Zuständigkeiten**

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Thurnau. Grundlage ist die Empfehlung des von der Marktgemeinde Thurnau beauftragten Sanierungsbeauftragten. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberfranken.

Dieses Programm ist von der Regierung von Oberfranken allgemein genehmigt am 03.11.2017. Die Marktgemeinde Thurnau 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 Marktgemeinde Thurnau für geplante Baumaßnahmen eine für den Eigentümer kostenfreie Beratung durch den Sanierungsbeauftragten.
- (2) Der Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er, in Abstimmung mit der Marktgemeinde Thurnau 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 100.000 Euro (netto), ist der private Eigentümer an die Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts gebunden. Er kann hierfür auf die Unterstützung des Sanierungsbeauftragten zurückgreifen.
- (4) Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:
  - Der Eigentumsnachweis
  - das Beratungsprotokoll des Sanierungsbeauftragten inkl. einer Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Zeitplan
  - ein Bestandsplan (bzw. Bestandsskizze) im Maßstab 1:1.000
  - ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Planungsbüros)
  - eine aussagekräftige Fotodokumentation zum Bestand (Ist-Zustand)
  - 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 Antragsunterlagen wird die Marktgemeinde Thurnau 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**

Gemäß der 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 50.000 Euro oder mehr beträgt – die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) einzuhalten ist. Dies gilt auch für private Zuwendungsempfänger.

Ausnahme:

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat bei „Kommunalen Förderprogrammen der Städtebauförderung“ (bei einer gegenüber den Gesamtkosten deutlich untergeordneten 30%-Förderung) für private Zuwendungsempfänger die Möglichkeit eröffnet, bis zu einer Gesamtzuwendung von 100.000 Euro auf die für die Vergabe von Aufträgen vorgeschriebene Anwendung der VOB/A zu verzichten und nur (mindestens 3) Vergleichsangebote einzuholen.

## **§ 11**

### **Durchführung der Maßnahme**

- (1) Erst nach Abschluss des Sanierungsvertrags mit der Marktgemeinde Thurnau oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Marktgemeinde Thurnau kann mit den Arbeiten begonnen werden. Die Marktgemeinde Thurnau stimmt den Abschluss des Sanierungsvertrags 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 Kommunale Förderprogramm wird für die Jahre 2017 – 2020 aufgelegt. Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Marktgemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt. Anträge sind bis spätestens 01.06.2020 vorzulegen.

### **§ 13**

#### **Verwendungsnachweis und Auszahlung**

- (1) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist innerhalb von sechs Monaten seitens des Eigentümers bzw. Bauherrn ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis umfasst einen kurzen Bericht über das Ergebnis der Sanierungsmaßnahme, eine Kostenabrechnung mit den dazugehörigen Rechnungsbelegen sowie eine aussagekräftige Fotodokumentation über den Zustand vor und nach der Sanierung.
- (2) Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag veranschlagten Summen, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt, bei Kostenmehrungen ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich. Teilabrechnungen oder Vorschüsse sind 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 zurückzuzahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.
- (3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest- P).
- (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 v. H. 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.

Thurnau, den

Martin Bernreuther  
Erster Bürgermeister  
Markt Thurnau

Städtebauförderung in Oberfranken

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