

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm der Stadt Harburg (Schwaben)

**gemäß Nr. 20 der Städtebau-Förderrichtlinien zum
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm BL V „Städtebaulicher Denkmalschutz“**

Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 08.12.2006 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 09. November 2015) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingentes in ein auf ihre Bedürfnisse angepasstes kommunales Förderprogramm einbringen und nach diesem Programm private Kleinmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken fördern.

Die Stadt Harburg will mit der Einrichtung dieses Programms einen finanziellen Anreiz für privates Engagement bei der Stadtbildverbesserung und der Beseitigung von baulichen und gestalterischen Missständen schaffen, welcher wesentlich zu einer Aufwertung des Stadtbildes beitragen soll. Die Anwendung des kommunalen Förderprogramms stellt einen wichtigen Bestandteil der Stadtsanierung und der Verfolgung der gestalterischen Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Rahmen der Städtebauförderung dar.

§ 1

Förderzweck

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ mit Erweiterungsgebieten wurden städtebauliche Missstände festgestellt, darunter insbesondere der mangelhafte Gebäudezustand zahlreicher leerstehender städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Wohn- und Geschäftsgebäude in der historischen Altstadt.

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 Stadtbildes. Es fördert damit den Erhalt der charakteristischen und ortsbildprägenden Merkmale der Harburger Innenstadt und soll Anreize zur Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Altstadt Harburgs schaffen sowie zur Beseitigung von Leerständen beitragen.

Ergänzend dazu sollen ökologisch wirksame Maßnahmen (z.B. Entsiegelung) auf den kleinteiligen Altstadtgrundstücken unterstützt werden. Als Beitrag zur Begleitung des demographischen Wandels sind Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden förderfähig.

Zur Begünstigung einer lebendigen Innenstadt und zur Sicherung der Kernstadt als zentraler Versorgungsbereich sind Maßnahmen zum Erhalt, zur Neuansiedlung und insbesondere zur Aufwertung bestehender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe förderfähig. Hierbei wird eine enge öffentlich-private Kooperation mit der örtlichen Wirtschaft und den Immobilieneigentümern angestrebt.

§ 2

Räumlicher Förderbereich

Der räumliche Förderbereich erstreckt sich auf die gesamte Fläche des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt“ der Stadt Harburg und seiner Erweiterung (Anlage 1, Abgrenzung Sanierungsgebiet). Sollte das Sanierungsgebiet erneut erweitert werden, kann der Förderbereich auch auf diese Gebiete ausgeweitet werden.

§ 3

Gegenstand der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können bei Übereinstimmung mit den Sanierungszielen vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel sowie der Zustimmung der Regierung von Schwaben folgende Maßnahmen gefördert werden:

- (1) Verbesserung der Fassadengestaltung und Sanierung der Gebäudeaußenhaut (Wände, Dach) einschließlich der statischen Instandsetzung der tragenden Bauteile
- (2) Erhaltung und, soweit dies nicht möglich ist, Wiederherstellung stadtbildprägender Fassadenelemente wie z.B. Fenster, Türen und Schaufenster
- (3) Verbesserung und Neugestaltung von öffentlichkeitsrelevanten Freiflächen (private Plätze, Höfe, Gärten, Einfriedungen). Neben der Einfügung in das Stadtbild und der Funktionalität ist die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten (Flächenentsiegelung, Stadtklimaverbesserung, ressourcenschonender Umgang mit Grundstücksflächen und Baumaterialien)
- (4) Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit der Gebäudezugänge sowie Außentreppen und Rampen unter Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung und des Denkmalschutzes (wie beispielsweise untergeordnete Rampen, die sich stadtgestalterisch einfügen)
- (5) Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der auf den öffentlichen Straßenraum wirksamen bzw. von dort einsehbaren Einzelhandelsflächen, Schaufenster und Werbeanlagen von Gewerbetreibenden im Sanierungsgebiet sowie der zum öffentlichen Raum orientierten und für Kunden vorgesehenen Haupteingangsbereiche. Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Eingangsbereiche im Sinne der Barrierefreiheit
- (6) Baunebenkosten (z.B. Planungs- und Bauleitungskosten von Architekten und Ingenieuren) bis maximal 18 % der anrechenbaren Kosten
- (7) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1-6 gerechtfertigt ist. Eine Förderung kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung erforderlich ist.
- (8) Auf Antrag sind Eigenleistungen bis zu 30 % der Gesamtkosten förderfähig. Für Eigenleistungen wird im Sinne der Ziffer 5.3.9 StBauFR ein angemessener Stundensatz von 9,60 € festgelegt. Die Eigenleistungen sind in einem Bautagebuch aufzuführen und den Abrechnungsunterlagen beizulegen.
- (9) Bestehende Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht und des Denkmalschutzgesetzes bzw. kommunaler Satzungen sind einzuhalten.

(10) 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 der Gebäude beitragen
4. Maßnahmen, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Bauunterhalts erbracht werden müssen und keine oder nur geringe gestalterische Verbesserung bewirken.

§ 4

Gestalterische Anforderungen

Folgende Erfordernisse sind rechtzeitig mit der Stadt Harburg abzustimmen und vom Maßnahmenträger zu beachten:

(1) Fassaden-/Dachgestaltung

Bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sind die historischen Prägungen der Gebäude zu erhalten. Bei Einzelbaudenkmälern und im Ensemblebereich sind die notwendigen Abstimmungen mit der Denkmalpflege zu führen. Fassadenfarben sind grundsätzlich mit dem Stadtbauamt abzustimmen, bei Einzelbaudenkmälern oder in Ensemblebereich ist ein denkmalrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der Kreisbehörde zu stellen.

(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 Einzelfällen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt 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 Stadtbauamt gestalterisch abgestimmt wurden.

(4) Einfriedungen

Einfriedungsmauern sind ortsüblich auszuführen. Zäune sind je nach Erfordernis, Lage und Umgebung als Holzzäune oder Metallzäune (mit senkrechter Struktur) zu gestalten.

(5) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume, Fassadenbegrünung

Wesentlich für das Stadtbild sind die Begrünung der Fassaden und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünung in Form von Hausbäumen, Spalieren und die geringe Versiegelung der Hofflächen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

§ 5

Förderungshöhe

Die Förderung beträgt laut Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 20) maximal 30 % der förderfähigen Kosten. Die Höhe der Förderung unterliegt jeweils der Einzelfallprüfung.

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

§ 6

Förderungsbedingungen

- (1) Die Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Stadt Harburg und die Regierung von Schwaben. Die Stadt Harburg entscheidet im Einzelfall, ob die Förderung im Vorfeld mit der Regierung von Schwaben abzustimmen ist. Die Zuwendungen stellen eine freiwillige Leistung der Kommune zur Förderung der Innenstadtentwicklung dar. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.
- (2) Die Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit dem Stadtbauamt der Stadt Harburg abgestimmt wurden. Vertretungsweise kann die von der Stadt beauftragte Sanierungsbetreuung den Antragsteller bei der Vorbereitung und gestalterischen Abstimmungen von Fördermaßnahmen unterstützen. Maßnahmen müssen mit den vorliegenden städtebaulichen Planungen (städtebauliches Entwicklungskonzept) und Konzepten vereinbar sein. Die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten, die die Stadt Harburg durch von ihr beauftragte Architekten/Stadtplaner zur Verfügung stellt, wird empfohlen.
- (3) Sofern die Stadt Harburg ein Gestaltungshandbuch beschließt, sind die darin festgelegten Leitlinien zur örtlichen Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen zu beachten.
- (4) Für dieselbe Maßnahme dürfen nicht gleichzeitig Fördermittel aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden (Ausschluss von Mehrfachförderungen).

§ 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 Stadt Harburg einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt.
- (2) Den Antragsunterlagen sind beizulegen:
 - Planunterlagen mit Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben, Detailzeichnungen, Skizzen und Muster bzw. Beispiele
 - sonstige geeignete Darstellungen
 - Baubeschreibung
 - Kostenschätzungen / Kostenangebote
 - Fotodokumentation des Zustands vor der Sanierung

- Bankverbindung des Antragstellers
- Angaben zum Vorsteuerabzug bei gewerblich genutzten Objekten

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (3) Vor Beginn der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Harburg und dem Zuwendungsempfänger abzuschließen.
- (4) Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Harburg bzw. dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Harburg 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 Stadtbauamt der Stadt Harburg (§ 6 Abs. 2) durchzuführen. Einzelheiten dazu werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.
- (6) Möglichst zeitnah nach Fertigstellung jedoch spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Arbeiten ist der Nachweis über die beantragten und durchgeführten Baumaßnahmen per Rechnung und Eigenleistungsnachweise der Stadt offen zu legen. Zur Abrechnung sind vorzulegen:
 - Sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich, sofern angefallen, der Rechnungen oder Gebührenbescheide über die Bau-nebenkosten sowie die dazugehörigen Zahlungsbelege,
 - eine tabellarische Gesamtkostenübersicht,
 - eine Fotodokumentation über die durchgeführte Maßnahme zum Nachweis des erfolgreichen Abschlusses.
- (7) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Vorlage aller Rechnungen und der Überprüfung der Ausführung durch die Stadt Harburg bzw. vertretungsweise durch den beauftragten Sanierungsbetreuer.

In Einzelfällen können die Zahlungsnachweise angefordert werden. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen ansatzfähigen Kosten die im Vertrag 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 daher von der Antragstellung abweichen. Er wird mit Erstellung des Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt.

- (8) 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 Stadtrat nach Ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Stadt Harburg, 22. Nov. 2022

Christoph Schmidt
Erster Bürgermeister

