

# **Kommunales Förderprogramm**

der Stadt Waldershof mit integriertem Geschäftsflächenprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung Waldershof

Die Stadt Waldershof erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.04.2021 folgendes „Kommunales Förderprogramm“ zur Durchführung privater Maßnahmen (mit integriertem Geschäftsflächenprogramm) im Rahmen der Stadtsanierung von Waldershof.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **§ 1 Begriff**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Waldershof. Der beiliegende Plan ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist farbig umgrenzt.

## **II. Sachlicher Geltungsbereich**

### **§ 2 Ziel und Zweck der Förderung**

1. Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das kommunale Förderprogramm den Vollzug der Gestaltungsfibel sowie die gestalterischen Verbesserungen im Sanierungsgebiet unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege im Sanierungsgebiet weiter fördern. Darüber hinaus sollen die Gebäude so modernisiert werden, dass sie der jeweils gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen.
2. Das Geschäftsflächenprogramm dient der Sicherung und dem Ausbau der Versorgungsfunktion im Sanierungsgebiet und dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen, Gastronomie- und Geschäftsräumen zu verbessern. Weitere Ziele sind die Herstellung der Barrierefreiheit in Handel und Gastronomie. Leerstände im Erdgeschoss sollen dabei vorrangig einer neuen gewerblichen und freiberuflichen Nutzung zugeführt werden.

### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

1. In die Förderung einbezogen werden alle baulichen Maßnahmen, die im unter § 1 abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich der Stadt Waldershof liegen und den städtebaulichen und gestalterischen Zielen der Sanierung entsprechen.
2. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:
  - a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten,
  - b) Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Toren, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, Begrünung und Entsiegelung von Flächen

- c) Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (Grundrissverbesserung bei baulichen Missständen, Heizungs-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen, Schaffung von Barrierefreiheit).

Der Punkt c) ist in der Regel nur in Verbindung mit einem der Punkte a) oder b) förderbar.

- 3. Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und zur Etablierung von neuen Geschäfts- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehörige Neben- und Lagerräume gefördert werden, soweit diese Flächen im Erdgeschossbereich liegen. Hierzu zählt die Anpassung von Geschäftsflächen an moderne Standards innen und außen. Dazu zählen insbesondere:

- a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
- b) Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen (z.B. Verbesserung der Raumzuschnitte, Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung)

Voraussetzung für eine Förderung ist ein Leerstand von Geschäfts- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss des Gebäudes. Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen und Ausstattungsgegenstände sowie Büroflächen im Erdgeschoss und Maßnahmen des baulichen Unterhalts.

- 4. Anerkannt werden notwendige und angemessene Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten.
- 5. Selbsthilfeleistungen sind bis max. 70 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten möglich. Umfang und Höhe der Eigenleistungen sind vor Baubeginn mit der Stadt Waldershof abzustimmen. Der Nachweis der Eigenleistungen wird bei der Abrechnung der Maßnahme unter Angabe der ausführenden Personen, der Anzahl der Stunden und der ausgeführten Arbeiten erbracht. Eine Anerkennung der Eigenleistung erfolgt mit einem Stundensatz von derzeit 10,00 € /Std.
- 6. Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass die Maßnahmen nach Absatz 1 gerechtfertigt sind.
- 7. Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.
- 8. Maßnahmen nach Absatz 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche und energetische Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können. Voraussetzung für eine Förderung ist eine vorherige Beratung durch den städtebaulichen Berater (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll) sowie das Beratungsergebnis. Die Baumaßnahmen müssen der Gestaltungsfibel der Stadt Waldershof und den einschlägigen Rechtsvorschriften entsprechen. Im Zweifel entscheidet die Stadt Waldershof entsprechend der Feststellungen des städtebaulichen Beraters.
- 9. Die Beratungsleistung und die Erstellung eines förderfähigen Gestaltungskonzeptes (z. B. Fassadengestaltung) sind für den Bauherrn (Eigentümer) kostenlos.

## § 4 Förderung

1. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
2. Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.
3. Die Förderhöhe beträgt
  - a) für Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie für Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten bei gleichzeitiger Wärmedämmung **max. 25.000 €**
  - b) für Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Toren, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, Begrünung und Entsiegelung von Flächen mit öffentlicher Wirkung **max. 5.000 €**
  - c) für Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (Grundrissverbesserung bei baulichen Missständen, Heizungs- / Elektro- und Sanitäreinrichtungen, seniorengerechtes Wohnen, Schaffung von Barrierefreiheit) **max. 20.000 €**
  - d) für Maßnahmen im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms **max. 10.000 €**. Eine Zusammenfassung und Überlagerung aller Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.  
Der Höchstbetrag der Förderung für Maßnahmen der Buchstaben a) bis d) beläuft sich auf 60.000 €.
4. Mehrfachförderungen – insbesondere auch für bereits abgeschlossene Maßnahmen nach dem Kommunalen Förderprogramm - dürfen den sich aus Absatz 3 Buchstabe a) bis c) ergebenden Höchstbetrag in Höhe von 50.000,00 € nicht überschreiten. Ein Wechsel während eines laufenden Verfahrens zum neuen Kommunalen Förderprogramm ist nicht möglich.
5. Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 3.000 € festgesetzt (Bagatellgrenze).
6. Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht.

## III. Persönlicher Geltungsbereich

### § 5 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen und juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein, sofern sie Eigentümer des zu fördernden Objektes sind.

## IV. Verfahren

### § 6 Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Waldershof.

### § 7 Verfahren

1. Bewilligungsbehörde ist die Stadt Waldershof. Eine baurechtliche Genehmigung bzw. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
2. Anträge auf Förderung sind mindestens 6 Wochen **vor Maßnahmenbeginn** bei der Stadt Waldershof, Markt 1, 95679 Waldershof, einzureichen. Die Stadt legt jede Maßnahme der Regierung der Oberpfalz zur Kenntnis vor. Bei besonders schwierigen Fällen erfolgt eine Vorabstimmung mit der Regierung der Oberpfalz.
3. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
  - a) eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
  - b) ein Lageplan M 1:1000,
  - c) ggf. weitere Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.,
  - d) eine Kostenschätzung und ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden,
  - e) für die Vergabe von Aufträgen ab 1.000 € müssen mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt werden.

Soweit Eigenleistungen erbracht werden, sind diese zu beschreiben und die Anzahl der Stunden zu schätzen.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

4. Die Förderung wird nach Überprüfung des Antrages mit dem Abschluss einer Vereinbarung in Aussicht gestellt.

Die Mittel werden ausbezahlt, wenn

- die Maßnahmen sach- und fachgerechter ausgeführt wurde,
- die Vorgaben des Beratungsprotokolls eingehalten wurden und
- alle Bedingungen der getroffenen Vereinbarung entsprechen.

Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Originalrechnungen mit Zahlungsnachweisen sowie eine Aufstellung der erfolgten Selbsthilfeleistungen.

5. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung oder Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (VzM) begonnen werden. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Maßnahme ist vom jeweiligen Eigentümer die Abrechnung (Verwendungsnachweis) vorzulegen.
6. Die Stadt behält sich vor, aus haushaltsrechtlichen Gründen das Programm kurzfristig auszusetzen und keine Förderzusagen zu geben.

## V. Fördervolumen - Zeitlicher Geltungsbereich

### § 8 Fördervolumen - Zeitlicher Geltungsbereich

1. Das Fördervolumen wird auf jährlich mindestens 150.000,00 € festgesetzt.

Der Eigenanteil der Stadt Waldershof wird in der Haushalts- und Finanzplanung entsprechend berücksichtigt.

2. Das Förderprogramm ist für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen der Stadt Waldershof aufgestellt.
3. Das Fördervolumen kann durch Stadtratsbeschluss verändert, die zeitliche Geltungsdauer eingeschränkt werden.

## VI. Anlagen - Inkrafttreten

Der beigefügte Plan ist Bestandteil des Förderprogramms und definiert den räumlichen Geltungsbereich.

Das Programm tritt am 01.05.2021 in Kraft.

Gleichzeitig tritt das vorhandene Kommunale Förderprogramm vom 17.12.2013 außer Kraft.

Waldershof, den 23.04.2021  
Stadt Waldershof

  
Margit Bayer  
Erste Bürgermeisterin





**Legende: Maßnahmen**

- Mischbauwohngelände
- Mischbauwohngelände mit Grünflächenanteil
- Mischbauwohngelände mit Grünflächenanteil
- Mischbauwohngelände mit Grünflächenanteil
- Mischbauwohngelände mit Grünflächenanteil

**ALTSTADTSANIERUNG  
WALDERSHOF**

MASSNAHMENPLAN JAHRESANTRAG 2021  
ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG  
IM PROGRAMM 'SOZIALE STADT'

Stadt Waldershof  
Technische Zeichnung  
M 1:1000  
Stand: 12.08.2021  
Blatt: 1/1