

Nachfolgende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Kommunales Förderprogramm
der Stadt Memmingen
zur Gewährung von Zuschüssen bei Sanierung und Umbau von Gebäuden
im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Steinheim mit Memminger Ach“

(Richtlinie zum kommunalen Förderprogramm; Stand: Juni 2023)

vom 10. April 2024

1. Präambel

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2023 die Auflage eines kommunalen Förderprogrammes mit nachfolgenden Bestimmungen beschlossen.

Soweit keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Städtebauförderungsrichtlinien.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Förderprogramm gilt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Steinheim mit Memminger Ach“. Die räumlichen Abgrenzungen sind aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan vom 30. Mai 2023 ersichtlich.

3. Förderung

3.1 Aufgaben und Ziele der Förderung

Die Stadt Memmingen fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Steinheim mit Memminger Ach“, das im Rahmen der Städtebauförderung vom Freistaat Bayern gefördert wird, die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen privater Gebäude nach Maßgabe des § 164a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 177 Abs. 4 BauGB sowie Ziffer 15 und 16 der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR 2019).

Mit dem aufgelegten Programm soll insbesondere dem agrarstrukturellen Wandel im Ort und den daraus resultierenden Funktionsverlusten entgegengewirkt und die Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Besonderes Ziel des Förderprogramms ist der Erhalt der den Ortsteil prägenden Gebäudetypologien und Architekturelemente, insbesondere der ehemaligen Hofstellen.

3.2 Förderbedingungen

Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Umbaumaßnahmen über das kommunale Förderprogramm ist:

- a. Das Gebäude / Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Steinheim mit Memminger Ach“.
- b. Für die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen Missstände und Mängel am Bestandsgebäude vorliegen.
- c. Ein Beratungsgespräch durch das in Steinheim eingesetzte Sanierungsmanagement ist durchgeführt worden, sofern seitens des Stadtplanungsamtes eine solche Beratung vorgegeben wurde.
- d. Empfiehlt das Sanierungsmanagement die Durchführung einer Machbarkeitsstudie, ist ein Antrag auf finanzielle Förderung einer Machbarkeitsstudie im Sanierungsgebiet zu stellen. (Anlage 1)
- e. Die Vorlage einer Machbarkeitsstudie, sofern vom Sanierungsmanagement empfohlen. Diese ist durch einen Architekten oder anderen Bauvorlageberechtigten zu erstellen und muss den Anforderungen der Anlage 1 dieser Richtlinie entsprechen. Sie ist in aller Regel für jedes Gebäude gesondert zu erstellen.
- f. Der Abschluss der Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Memmingen, in der sich der Eigentümer zur Durchführung entsprechender Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen verpflichtet. Eine zuvor erstellte

Machbarkeitsstudie wird Teil der Modernisierungsvereinbarung und bildet die Grundlage des jeweiligen Sanierungsziels - Abweichungen erfordern die Zustimmung der Stadt Memmingen. In der Modernisierungsvereinbarung wird der maximale Förderbetrag festgelegt. Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Abschluss der Vertragsvereinbarung begonnen werden.

3.3 Förderwürdigkeit

Die geplanten Maßnahmen müssen eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation erzielen, um als förderwürdig eingestuft zu werden. Sie müssen technisch und qualitativ den Sanierungszielen entsprechen und in ihren Kosten angemessen sein.

3.4 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden:

Machbarkeitsstudie:

Bei Vorliegen einer entsprechenden Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit, wird durch das Sanierungsmanagement der Stadt Memmingen die Erstellung einer Machbarkeitsstudie empfohlen. Die Kosten hierfür sind förderfähig.

Fassadensanierungen:

Gestalterische Verbesserungen der Fassaden und Hauseingangsbereiche, einschließlich einer Fassaden- und Dachbegrünung. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Türen, wenn sie in Kunststoff ausgeführt werden.

Besonders gefördert wird die Einbeziehung historischer Elemente bei der Gestaltung des öffentlichen Raums, z.B. Hauszeichen oder Gedächtnistafeln.

Einzelmaßnahmen zum Erhalt dörflicher Freiraumstrukturen:

Gefördert werden Maßnahmen, die dem Erhalt typischer dörflicher Freiraumstrukturen dienen (Aufwertung des Wohnumfelds), sowie Einzelmaßnahmen zum Erhalt der Eigenheit und Historie des Ortes in Form von ansprechenden Zäunen, Hofbäumen, Spalierobst und Bauerngärten. Unterstützt wird zudem der Rückbau großflächiger Versiegelungen in den Wirtschaftshöfen nach Aufgabe der Landwirtschaft zugunsten grüner Höfe.

Ebenfalls werden die Pflanzung straßenraumwirksamer Bäume in Privatgärten, darüber hinaus auch die Neuanlage und Pflege sowie der Erhalt historischer Streuobstwiesen gefördert.

Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz:

Gefördert werden Maßnahmen, die der Nutzung aktuell leerstehender Bausubstanz dienen. Neben bisher ungenutzten Dachgeschossen, die zu Wohnraum umgebaut werden, können dies auch Maßnahmen zur Nutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude sein.

Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Zielen des Sanierungsgebietes „Steinheim mit Memminger Ach“ und dieses Förderprogramms (siehe Ziffer 3) entsprechen und nicht im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchzuführen sind (z.B. ökologische Ausgleichsmaßnahmen). Bestehende Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht sind einzuhalten. Ferner sind bei der Vergabe von Bauleistungen die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften der VOB sinngemäß zu beachten.

3.5 Umfang der Förderung

- a) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms.

Förderansätze für Maßnahmen im Sanierungsgebiet:

Machbarkeitsstudie:

Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch ein fachlich geeignetes (Architektur-)Büro wird mit 50 %, maximal jedoch mit 5.000 € gefördert.

Klassische Fassadensanierung:

Die maximale Förderhöhe beträgt 20 % der anerkennungsfähigen Gesamtkosten, höchstens jedoch 15.000 € je Anwesen.

In Ausnahmefällen kann die Förderung bis zu 30 % der anererkennungsfähigen Gesamtkosten betragen, höchstens jedoch 22.500,- € je Anwesen, sofern die das Ortsbild prägenden Architekturelemente (wie Wandbilder, prägnante Hoftore etc.) erhalten bleiben.

Einzelmaßnahmen zum Erhalt dörflicher Freiraumstrukturen:

Die maximale Förderhöhe beträgt 20 % der anererkennungsfähigen Gesamtkosten, höchstens jedoch 15.000 € je Anwesen.

Bei gemeinschaftlich genutzten Freiflächen (Mitnutzung der Öffentlichkeit) beträgt die maximale Förderhöhe 30 % der anererkennungsfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch 22.500 €.

Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz:

Die maximale Förderhöhe beträgt 20 % der anererkennungsfähigen Gesamtkosten, höchstens jedoch 15.000 € je Anwesen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Nebenkosten (Architekten-, Ingenieurleistungen und Leistungen für die künstlerische Gestaltung) werden innerhalb der Gesamtkosten bis zu höchstens 18 % der Baukosten anerkannt.

Gesamtkosten unter 2.500 € sind grundsätzlich nicht förderfähig.

- b) Die Fördermittel werden als Zuschuss auf die nicht durch andere Förderprogramme zu deckenden Kosten der Maßnahme gewährt. Es wird klargestellt, dass vorrangig andere Fördermittel in Anspruch genommen werden müssen. Besteht ein Anspruch auf Zuschüsse anderer Stellen, wird dieser berücksichtigt, auch wenn sie nicht in Anspruch genommen werden.
- c) Eigenleistungen sind nicht förderfähig.
- d) Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht.

4. Antrags- und Bewilligungsverfahren

- a) Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten. Die Anträge müssen vor Beginn der Arbeiten bei der Stadt Memmingen als Bewilligungsstelle eingereicht werden. Mit der Ausführung der Baumaßnahmen darf erst nach Bewilligung der Fördermittel, bzw. nach Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns begonnen werden.

Dem Antrag sind prüfbare Kostenvoranschläge und Planungsunterlagen mit Beschreibung der auszuführenden Arbeiten beizufügen.

- b) Die Bewilligung der Zuschüsse kann mit Auflagen, Bedingungen und einer Befristung versehen werden.
- c) Voraussetzung für eine Förderung ist, dass nach öffentlichem Recht notwendige Genehmigungen (z.B. Baugenehmigungen) vorliegen.

5. Auszahlung

- a) Der Zuschuss wird nach Abschluss der Arbeiten unter Vorlage einer prüfbaren Schlussrechnung mit einem Prüfblatt und entsprechender Bildnachweise (Baulicher Zustand vor, während und nach Abschluss der Maßnahme) ausgezahlt.
- b) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag veranschlagten Kosten, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Eine Nachbewilligung bei Kostenmehrungen ist nicht möglich.
- c) Der Zuschuss kann natürlichen Personen sowie Personengemeinschaften (z.B. Eigentümer- oder Erbengemeinschaft) und juristischen Personen ausgezahlt werden. Zuschussempfänger sind die Grundstückseigentümer oder Mieter bzw. sonstige Nutzungsberechtigte, wenn diese Maßnahmenträger sind; die Grundstückseigentümer müssen der Maßnahme in diesem Fall schriftlich zugestimmt haben.

6. Pflichten, Verstöße

- a) Die durch Zuschüsse gedeckten Kosten dürfen nicht auf eine im Anschluss an die Maßnahme veranschlagte Miete umgelegt werden.
- b) Der Zuschuss kann bei einem Verstoß gegen dieses Förderprogramm oder gegen Inhalte der Modernisierungsvereinbarung oder bei einer nicht zweckentsprechenden Verwendung der bewilligten Mittel widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe zuzüglich jährlicher Zinsen in Höhe von drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zurückzuzahlen.

7. Frist

Die Bestimmungen des Förderprogramms gelten ab Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms für insgesamt 5 Jahre.

8. Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit Ihrer Bekanntmachung im Satzungs- und Verordnungsblatt der Stadt Memmingen in Kraft.

Memmingen, 10. April 2024
STADT MEMMINGEN
Jan Rothenbacher
Oberbürgermeister

Hinweis:

In der Veröffentlichung des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Memmingen zur Gewährung von Zuschüssen bei Sanierung und Umbau im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Steinheim mit Memminger Ach“ am 21. Juli 2023 (SVBl Nr. 21 Seite 167 - 171) wurde bei Punkt 3.2 Förderbedingungen unter d. und e. auf eine falsche Bezeichnung der Anlagen hingewiesen. Dieser Schreibfehler wurde angepasst und durch diese Ausfertigung korrigiert.