

# **Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Hemhofen**

vom 12.04.2022  
(in Kraft getreten am 01.07.2022)

in der zur Zeit geltenden Fassung  
einschl. der nachstehenden Änderungen

Änderungen:

# **KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM**

## **Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Hemhofen**

Zum Schutz und zur Pflege des städtebaulichen und baukulturellen Erbes, zur Förderung und Entwicklung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten, zur qualitätvollen Fortschreibung der Baugeschichte und Aufwertung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Hemhofen aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms wird durch das festgesetzte Sanierungsgebiet "Ortsmitte" der Gemeinde Hemhofen gebildet.

Ein Lageplan ist als Anlage dem kommunalen Förderprogramm beigelegt.

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

Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung, die erhaltende Sanierung und die Verbesserung von ortsbildprägenden, erhaltenswerten und strukturbildenden Gebäuden und die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Der Einsatz von Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur kann in Übereinstimmung mit der Umgebung auch gefördert werden, wenn es sich in Bezug auf Form, Maßstab, Material, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben, harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Ziel ist es, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege zu fördern und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns zu unterstützen.

### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

(1) In das Förderprogramm einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Fördergebiet liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

(2) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen, die einer gestalterischen Verbesserung dienen, gefördert werden:

1. Maßnahmen zur erhaltenden Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem, erhaltenswertem und strukturbildendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, Dächern

und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentrepfen.

2. Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
3. Der Rückbau von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden ist förderfähig, sofern mit dem Abbruch die Schaffung von Grünflächen verbunden ist.
4. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche (z.B. barrierefreie Zugänge zu Läden).

(3) Das Förderprogramm gilt nicht für Neubauten. Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.

#### **§ 4 Grundsätze der Förderung**

(1) Die geplante Gesamtmaßnahme muss den Sanierungszielen sowie den Grundzügen des Ergebnisses der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen entsprechen. Weiter muss im Vorfeld eine umfassende Sanierungsberatung durchgeführt worden sein.

(2) Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Zeitlich wird eine Gesamtmaßnahme auf höchstens fünf Jahre begrenzt.

(3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 gerechtfertigt ist.

(4) Für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bereich Instandsetzung ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade inklusive Fenster und Türen, des Daches sowie der Außenanlagen den gestalterischen Sanierungszielen entspricht. Kostenbestandteile von Maßnahmen im Gebäudeinneren, beispielsweise Innenwände oder Haustechnik, sind nicht förderfähig.

(5) Maßnahmen nach § 3 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

(6) Maßgeblich für eine Förderung ist die wesentliche Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Objektes und eine positive Wirkung auf den öffentlichen Raum.

## **§ 5 Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung wird im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt.

(2) Eine Förderung nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse für eine Privatsanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm gegeben werden oder wurden.

(3) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften, den Zielen der Innerortssanierung und den Festlegungen der vorausgegangenen gestalterischen Sanierungsberatung entsprechen.

(4) Anrechenbar sind die reinen Baukosten (brutto) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 18 v.H. der reinen Baukosten. Die Baukosten beziehen sich auf die förderfähigen Maßnahmen gemäß § 3.

(5) Es können pauschal bis zu 30% der anrechenbaren Ausgaben als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Die Höchstförderung beläuft sich auf 20.000,00 € brutto je Objekt und Gesamtmaßnahme. Sofern der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuersatz. Für Privatpersonen sind erhöhte steuerliche Abschreibungen möglich (EStG § 7h).

(6) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb den sich aus Absatz 5 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(7) Gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 2.500,00 €. Bei Eigenleistungen gelten ebenfalls Gesamtmindestkosten von 2.500,00 € (förderfähig sind nur Materialkosten, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit). Bei allen Maßnahmen, die nicht in Eigenleistung erfolgen, ist die Vorlage von 3 Angeboten pro Gewerk notwendig.

## **§ 6 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.

## **§ 7 Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung über die Förderung dem Grunde, der Art und dem Umfang nach ist die Gemeinde Hemhofen.

## **§ 8 Sanierungsberatung**

(1) Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung des Antragstellers voraus.

(2) Inhalt der Sanierungsberatung ist u.a. die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.

(3) Die Sanierungsberatung erfolgt durch ein externes Fachbüro, das durch die Gemeinde Hemhofen beauftragt wird. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Die Sanierungsberatung ist für den Antragsteller grundsätzlich kostenfrei.

## **§ 9 Antragstellung**

(1) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Hemhofen.

(2) Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Objektes, baurechtliche Genehmigungen bzw. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Gemeinde und den Sanierungsbeauftragten vor Beginn der Maßnahme bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Die Gemeinde und der Sanierungsbeauftragte prüfen einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.

(4) Die Rangfolge der jährlichen Förderobjekte richtet sich nach dem Eingang der vollständig eingereichten Anträge bei der Gemeinde.

(5) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
2. ein Lageplan im Maßstab 1:500 / 1:1.000
3. alle für die Beschreibung der Maßnahmen notwendigen Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung.
4. Kostenschätzung und 3 Angebote pro Gewerk von einschlägigen Firmen. Abgeleitet aus dem Haushaltsrecht gelten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Unterlagen müssen prüfbar sein.
5. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
6. Nachweis über die Inanspruchnahme der Sanierungsberatung bei der Gemeinde.
7. Eigentumsnachweis oder Bevollmächtigung
8. Vorliegende bzw. beantragte Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung)
9. Fotos des Bestands

(6) Die Anforderungen weiterer Angaben oder Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.

## **§ 10 Sanierungsvereinbarung**

(1) Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde Hemhofen.

(2) Inhalt der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 10 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.

(3) Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Gemeinderat durch Beschluss.

## **§ 11 Durchführung der Maßnahme**

- (1) Mit der Maßnahme darf erst **nach** Abschluss der Sanierungsvereinbarung mit der Gemeinde oder nach Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Gemeinde sowie der ggf. erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse, Baugenehmigung) begonnen werden.
- (2) Maßnahmen, die bereits begonnen wurden, bevor die Zustimmung zum Beginn erteilt wurde oder eine Bewilligung vorlag, können nicht gefördert werden.
- (3) Als Maßnahmenbeginn zählt die Auftragsvergabe von Bauleistungen.

## **§ 12 Auszahlung**

- (1) Der Förderbetrag wird erst nach kompletter Fertigstellung der Fördermaßnahme, Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Gemeinde und Auszahlung der anteiligen Zuschüsse des Fördermittelgebers an die Gemeinde ausbezahlt. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Verwendungsnachweis vorzulegen.
- (2) Ein Anspruch auf Fördermittel unterbleibt, wenn die Ausführung ganz oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung der Sanierungsberatung und der Gemeinde Hemhofen.
- (3) Der Verwendungsnachweis ist formlos und muss folgende Unterlagen beinhalten:
  1. Aufstellung der angefallenen Kosten unter Angabe der ausführenden Firma, Tätigkeit
  2. Rechnungen (Originalbelege) und Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge)
  3. Fotos nach Durchführung der Maßnahme
  4. Stellungnahme der Sanierungsberatung
- (4) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind, als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

## **§ 13 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 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, 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). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

(4) Die Gemeinde kann verlangen, dass während der Bauzeit und nach Abschluss der Maßnahme eine von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.

(5) 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. des gesetzlichen Zinssatzes gemäß § 246 BGB zurück zu zahlen.

## **§ 14 Fördervolumen**

(1) Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Gemeinderates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt. Das Förderprogramm soll für die gesamte Dauer der Städtebauförderungsmaßnahmen in der Gemeinde Hemhofen gelten.

(2) Bei Änderungen von Bestimmungen dieses Förderprogramms behalten bereits erteilte Förderzusagen ihre Gültigkeit.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Dieses kommunale Förderprogramm der Gemeinde Hemhofen wurde am 12.04.2022 durch den Gemeinderat beschlossen und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.07.2022 in Kraft.

Hemhofen, den 23.05.2022

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

