

## Auszug aus der Niederschrift

der 7. öffentlichen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses  
am 10. November 2020 Ratssaal des Stadtschlusses

6. Förderprogramm zur Stärkung der Ortsteile ~~und Altbebauungen der Stadt Herrieden~~ (besser: für Kernstadt separate Sanierungsgebiete festlegen und/oder geltende Bebauungspläne anpassen)

### Sachverhalt:

Die Stadt Herrieden beabsichtigt zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz und leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude ein Förderprogramm aufzulegen.

### Entwurf

Förderprogramm zur Stärkung der Ortsteile ~~und für die Altbebauungen der Stadt Herrieden~~

Die Stadt Herrieden gewährt Zuwendungen für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz, um erhaltenswerte Gebäude und leerstehende ~~landwirtschaftliche Gebäude~~ bauliche Anlagen in den Ortsteilen zu revitalisieren. Ziel ist es, die Wohnqualität in den Altbebauungen zu erhöhen und eine Nachverdichtung und Nutzung von Freiflächen im Innenbereich zu erreichen. Damit soll eine Abwanderung in die Siedlungsgebiete und eine Verödung der Ortskerne verhindert und der Flächenverbrauch reduziert werden.

CS U	zu Satz 1: ... um erhaltenswerte Gebäude – zu revitalisieren
BFH	zu Satz 1: <b>Vorsicht bei dem Begriff „erhaltenswert“! Wer entscheidet darüber???</b> <b>Vorschlag: Begriff weglassen</b>

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die räumlichen Geltungsbereiche sind auf die Ortsteile ~~und die Altbebauungen der Stadt Herrieden~~ beschränkt. Ausgenommen hiervon ist das Sanierungsgebiet Altstadt. Das kommunale Förderprogramm ist mit anderen Förderprogrammen – ausgenommen der Städtebauförderung oder einer Förderung im Zuge von Dorferneuerungsverfahren kombinierbar. Der zeitliche Geltungsbereich läuft vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2026. Eine Verlängerung kann vom Stadtrat beschlossen werden.

BFH	Im Sinne der Gleichbehandlung und des Ziels des nachhaltigen Umgangs mit Flächen sollte an der oben angegebenen Formulierung festgehalten werden.
Grüne	zu Satz 1: Vorschlag: Der räumliche Geltungsbereich ist auf die Ortsteile der Stadt Herrieden beschränkt. Begründung: Die Förderung in der Kernstadt erfolgt bereits über das Sanierungsgebiet in der Altstadt. Sollen weitere ältere Siedlungsgebiete in der Kernstadt gefördert werden, schlagen wir vor, zukünftig weitere Sanierungsgebiete auszuweisen und in diesem Zusammenhang Städtebaufördermittel zu akquirieren.

### § 25 Verfahren

- (1) Der Förderantrag ist vor Beginn der Investitionen bei der Stadt zu stellen. Mit der Investition darf erst nach ~~Förderb~~Bewilligung durch die Stadt ~~begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn kann beantragt werden.~~ oder der nach Zustimmung der Stadt zur vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden.
- (2) Nach der Prüfung wird die Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden.
- (3) Die Bewilligung erfolgt immer unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Jährlich ~~werden maximal~~ stehen 2400.000 € an Fördergeldern ~~ausbezahlt zur Verfügung. Nicht ausgeschöpfte Fördermittel werden zusätzlich im nächsten Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.~~
- ~~—~~ Sofern keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch auf Bewilligung der Förderung. Gegebenenfalls kann die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.:
- (1) ~~Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn das Gebäude nicht mehr leer steht und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind.~~ entsprechend den Antragsunterlagen genutzt wird und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind.“
- (4) Die Auszahlung der bewilligten Förderung erfolgt über den Zeitraum von 5 Jahren zu je gleich großen Teilen.

Formatiert: Schriftart: (Standard) Whitney Light, 12 Pt.

Formatiert: Listenabsatz

Formatiert: Schriftart: (Standard) Whitney Light, 12 Pt.

CSU	<u>Streiche Satz 2 und 3 neu: Im ersten Jahr werden 200€ im Haushalt zur Verfügung gestellt. Die Mittel werden in den Folgejahren jedes Jahr neu im Rahmen der Haushaltsprüfung zur Verfügung gestellt.</u>
BFH	<u>zu (2): streichen</u> <u>zu (3): 200 000€ statt 100 000€</u>
Grüne	<u>zu (4): Vorschlag: „Sofern keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch auf Bewilligung der Förderung.“</u> <u>Begründung: Wenn Bewilligung erstmal erfolgt ist, wird der Bauherr die Förderung in die Finanzierung fest einplanen.</u> <u>zu (5): Vorschlag: „... wenn das Gebäude entsprechen den Antragsunterlagen genutzt wird und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind.“</u>
FOB	<u>zu (3): jährliche Festlegung durch den FPA</u>

FW	zu (3): „Nicht ausgeschöpfte Fördermittel werden zusätzlich im nächsten Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.“ streichen
----	--

### § 32 ~~Fördervoraussetzungen~~

(1) Das dem Förderantrag zugrundeliegende Gebäude muss im Geltungsbereich (vgl. § 1) liegen und bei Antragstellung mindestens 40 Jahre alt sein oder gewerblich genutzt worden sein. Pro Objekt ist maximal eine Förderauszahlung im Zeitraum von 20 Jahren möglich.

~~(1)(2)~~ Grund- und Immobilienerwerbskosten sind keine förderfähigen Kosten.

~~(2)(3)~~ Die Nutzung des Gebäudes hat nach Vorlage der Investitionsrechnungen mindestens fünf Jahre lang so zu erfolgen, wie es nach den Antragsunterlagen geplant war und nach den Förderrichtlinien zulässig ist. Sollte innerhalb dieser Frist eine Weiterveräußerung erfolgen oder das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist der Zuschuss anteilig zu erstatten, verfällt der Anspruch auf die weitere Auszahlung der noch ausstehenden Fördermittel. (vgl. § 2)

~~(3)(4)~~ Antragsberechtigt ist jede natürliche Person, die im Geltungsbereich Eigentümer eines förderfähigen Anwesens ist.

~~(4)(5)~~ Die äußere Planung der Gestaltung des Gebäudes ist mit der Stadt Herrieden dem zuständigen Ausschuss der Stadt Herrieden vorzulegen abzustimmen. Falls die äußere Gestaltung nicht wie vorgegeben von Ausschuss genehmigt eingehalten wird, behält sich die Stadt Herrieden vor, die Fördersumme zu reduzieren bzw. zu streichen.

~~(5)(6)~~ Für die geförderten Wohn- und Gewerbeeinheiten ist es notwendig, dass im zu fördernden Objekt, nach Durchführung der Investitionen, mindestens eine zusätzliche Person mit Hauptwohnsitz (pro Wohneinheit) gemeldet ist oder eine Gewerbeanmeldung vorliegt.

~~(6)(7)~~ Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen werden nicht gefördert.

CSU	zu (4): Abstimmung mit Stadt Herrieden Bauausschuss
BFH	zu (4): <b>mit dem Bauausschuss abzustimmen</b> zu (6): <b>streichen</b>
Grüne	zu (1): Das dem Förderantrag zugrundeliegende Gebäude muss 1. im Geltungsbereich liegen und 2. bei Antragstellung mindestens 40 Jahre alt sein oder als ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Anwesen das Ortsbild prägen Begründung: ggf. gibt es landwirtschaftliche Anwesen, die nicht 40 Jahre alt sind, aber für den Ortskern von besonderer Bedeutung sind – diese sollten im Sinne einer Umnutzung auch förderfähig sein

	zu (6): Würden wir streichen, da wir auch die Schaffung von mehr als drei Wohnungen unterstützen wollen. Die Fördersumme insgesamt ist diesbezüglich ja auf 10.000 € gedeckelt.
FOB	zu (4): Die Abstimmung mit der Stadt sollte konkreter gefasst werden. Hier wäre die Vorlage im Bauausschuss eine sinnvolle Variante zu (6): Gibt es einen Grund für die Beschränkung auf drei Wohnungen?
FW	zu (1): Antragstellung vor Baubeginn; Gebäude muss mindestens <u>50</u> Jahre alt sein zu (2): Eine jährliche Auszahlung im Nachhinein erscheint sinnvoller (Summe durch fünf, dass jährliche Auszahlung!) zu (4): Absatz soll gestrichen werden; Die Förderfähigkeit ist gegeben, wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag vorgelegt werden kann. zu (5): „mit Hauptwohnsitz“ soll gestrichen werden zu (6): Warum?

### § 3 Art der Förderung

- (1) Förderfähig ist die Bausubstanz von Gebäuden innerhalb geschlossener Ortschaften oder freistehender Gehöfte, die bisher zu Wohnzwecken, zu Gewerbezwecken oder sonstigen Zwecken (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) genutzt wurden und die einer neuen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden.
- (2) Soweit Gebäude im Sinne von Abs. 1 abgebrochen oder teilweise abgebrochen und ein Ersatzgebäude, eine Erweiterung oder eine Aufstockung errichtet wird, so ist dies auch förderfähig.
- (3) Bemessungsgrundlage für die Förderung ist die sich aufgrund der neuen Nutzung ergebende beitragspflichtige Geschossfläche auf der Grundlage der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Herrieden

CS U	zu (1): - „innerhalb geschlossener Ortschaften oder freistehender Gehöfte“ - „sonstige Zwecke“ ist zu allgemein (Bsp. Roth. 3*3m Holzhühnerstall) - ... die einer Wohn-, Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden
BFH	zu (1) Präzisierung sinnvoll!
FOB	zu (1): „sonstige Zwecke“ sollte genauer definiert werden

### § 4 Höhe der Förderung

- (1) Die Höhe der Förderung beträgt grundsätzlich 7550,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 3 des Förderprogramms, max. 210.000,00 € je Anwesen.
- (2) Der Förderbetrag von 7550,00 € erhöht sich pro Kind um 10 % jedoch höchstens um 30 % (bei drei Kindern). Die Erhöhung gilt für Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung lebend geboren sind oder innerhalb der ersten fünf Jahre nach der

Antragstellung geboren werden (Nachweis Geburtsurkunde), das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und nach der Durchführung der Investition mit dem Antragsteller im geförderten Objekt wohnen. Bei einer gewerblichen Nutzung des Objektes kann kein Kinderbonus gewährt werden.

(3) Die Förderung nach Abs. 1 und 2 wird bei baulichen Anlagen, die länger als 12 Monaten ungenutzt sind nachfolgenden Prozentsätzen wie folgt vorgenommen:

~~I. Wohn- und Gewerbegebäude, die länger als 3 Monate ungenutzt sind~~

- ~~• für zukünftige Wohnnutzung: 60,00 %~~
- ~~• für zukünftige Gewerbenutzung: 50,00 %~~
- ~~• für bestehende Wohnnutzung: 40,00 %~~  
je m<sup>2</sup> Geschossfläche max. 10.000 €
- ~~ODER~~
- ~~• für zukünftige Wohnnutzung: 75,00 %~~
- ~~• für zukünftige Gewerbenutzung: 60,00 %~~
- ~~• für bestehende Wohnnutzung: 50,00 %~~  
je m<sup>2</sup> Geschossfläche
- ~~• – max. 20.000 €~~

Bei einem Leerstand von min. 31 Jahren erhöhen sich die vorstehenden Fördersätze bei einer maximalen Fördersumme von 20.000 € um 10 %.

~~II. Sonstige Nebengebäude, die länger als 3 Monate ungenutzt sind~~

- ~~• für zukünftige Wohnnutzung 100 %~~
- ~~• für zukünftige Gewerbenutzung 80 %~~

(4) Voraussetzung ist, dass am Gebäude bauliche Investitionen durchgeführt werden, die sich auf mindestens 50.000 € belaufen. / (viermal so hoch wie der zu gewährende Zuschuss sind. Diese Investitionen sind durch Rechnungen inkl. Zahlungsnachweis zu belegen. Investitionen für Grund- und Immobilienerwerb fallen nicht unter die Kategorie „bauliche Investitionen“. Kosten für die Erstberatung durch einen Architekten (aus der Liste der von der Stadt Herrieden benannten) und Kosten, die bei der Entsorgung von Bauschutt entstehen, fallen unter die Kategorie „bauliche Investitionen.“

CSU	zu (1): max Förderhöhe auf 25.000€ zu (2): 75€/m <sup>2</sup> zu (3): länger als 12 Monate; neue Wohnnutzung: 75€; Gewerbenutzung: 60€; bestehende Wohnnutzung: 50€; maximal 25€; länger als 2 Jahre Leerstand 10% Zusatzförderung; II. entfällt
BFH	zu (1): max. Förderhöhe von 10 000€ viel zu niedrig; 25.000€ sinnvoll zu (2): 75€/m <sup>2</sup>

**Formatiert:** Schriftart: 12 Pt., Fett, Schriftfarbe: Automatisch

**Formatiert:** Schriftart: Fett

**Formatiert:** Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

	zu (3): 3 Monate viel zu kurz; 12 Monate scheinen sinnvoller zu sein. Keine weitere Erhöhung nach längerem Zeitraum wegen drohendem Spekulantentum!
Grüne	zu (2): Diskussion: Warum soll eine Begrenzung auf drei Kinder erfolgen? Wir plädieren für keine Beschränkung der Kinderzahl, die Fördersumme ist ja auch hier auf maximal 10.000 Euro gedeckelt. zu (3) I. (nach ODER): Vorzugsvariante zu (4): - Ergänzen/Sicherstellen: pro Objekt ist max. 1 Förderauszahlung im Zeitraum von 5 Jahren möglich. - Ergänzen/Sicherstellen: Die förderfähigen Gesamtbaukosten müssen mind. 50.000 € betragen. -> Begründung: Vermeidung von Renovierungsmaßnahmen z.B. für Neuvermietung -> ggf. ist dies auch unter §2 festzulegen -> ggf. prüfen, ob „max. 25% der baulichen Investitionen als Zuschuss“ gestrichen werden kann?
FOB	zu (1): Erhöhung auf max. 25.000 €, der Anreiz bei 10.000 € ist aus unserer Sicht zu gering zu (3) I.: Die Dreimonatsfrist ist zu kurz. Wir schlagen 9 Monate vor. Sätze sollen erhöht werden, um einen höheren Anreiz zu schaffen. Erhöhung nach einer Frist von 2 Jahren. zu (3) II.: entfällt
FW	zu (3) I.: - „länger als 3 Monate ungenutzt sind“ ist viel zu kurz; besser : „ab 12 Monate leer stehen“ - Die „wiederbelebte Landschaft“ fehlt ganz!!! - Ab einem Jahr diese Prozente, ab 24 Monaten um 10% mehr! - „Bei einem Leerstand von min. 1 Jahr erhöhen sich die vorstehenden Fördersätze um 10%.“ streichen zu (3) II.: - „II.“ streichen - „die länger als 3 Monate ungenutzt sind“ ändern; zu kurz zu (4): „inklusive Zahlungsnachweis“ nach „durch Rechnungen“ einfügen

#### ~~§ 5 Verfahren~~

~~(2)(1) Der Förderantrag ist vor Beginn der Investitionen bei der Stadt zu stellen. Mit der Investition darf erst nach Bewilligung durch die Stadt oder der nach Zustimmung der Stadt zur vorzeitigen Baufreigabe begonnen werden.~~

- ~~(3)(1) Nach der Prüfung wird die Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden.~~
- ~~(4)(1) Die Bewilligung erfolgt immer unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Jährlich werden maximal 100.000 € an Fördergeldern ausbezahlt. Nicht ausgeschöpfte Fördermittel werden zusätzlich im nächsten Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.~~
- ~~(5)(1) Sofern keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch auf Förderung. Gegebenenfalls kann die vorzeitige Baufreigabe erfolgen und die Bewilligung im nächsten Haushaltsjahr erteilt werden.~~
- ~~(6)(1) Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn das Gebäude nicht mehr leer steht und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind.~~

<b>CSU</b>	<del>Streiche Satz 2 und 3 neu: Im ersten Jahr werden 200€ im Haushalt zur Verfügung gestellt. Die Mittel werden in den Folgejahren jedes Jahr neu im Rahmen der Haushaltsprüfung zur Verfügung gestellt.</del>
<b>BfH</b>	<del>zu (2): streichen zu (3): 200.000€ statt 100.000€</del>
<b>Grüne</b>	<del>zu (4): Vorschlag: „Sofern keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, besteht kein Anspruch auf Bewilligung der Förderung.“ Begründung: Wenn Bewilligung erstmal erfolgt ist, wird der Bauherr die Förderung in die Finanzierung fest einplanen. zu (5): Vorschlag: „... wenn das Gebäude entsprechen den Antragsunterlagen genutzt wird und die notwendigen Nachweise vorgelegt sind.“</del>
<b>FOB</b>	<del>zu (3): jährliche Festlegung durch den FPA</del>
<b>FW</b>	<del>zu (3): „Nicht ausgeschöpfte Fördermittel werden zusätzlich im nächsten Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.“ streichen</del>

## § 6 Sonstiges

Die Stadt Herrieden behält sich die Änderung der Richtlinien vor und ist berechtigt, den Fördersatz und das Fördervolumen zu ändern, wenn die Haushalts- und Finanzlagen dies notwendig machen.

Herrieden, den xxxxxx

Dorina Jechnerer  
Erste Bürgermeisterin

Weiter gilt es darüber zu beraten,

- ob die Erstberatung durch unser Stadtplanungsbüro, wie auch im Sanierungsgebiet, kostenlos in Anspruch genommen werden kann und
- ob der Bauschutt ggf. kostenlos an der Bauschuttdeponie abgegeben werden kann.

**Beschluss:** 9 : 0

Der BV-Ausschuss beschließt, dass der Tagesordnungspunkt in die nächste BV-Ausschusssitzung verschoben wird. Vorab soll eine Vorberatung in den einzelnen Fraktionen erfolgen

BFH	Eine kostenlose Erstberatung hat sich in der Praxis sehr bewährt. Sie scheint in unserem Fall dringend erforderlich, um frühzeitig Fehlplanungen vorzubeugen. Gegebenenfalls sollte man aus einem vorgegebenen Katalog von heimischen Architekten auswählen dürfen (etwa aus der Region Hesselberg oder aus der Körperschaft „Altmühl- und A6“). In der Praxis hat es sich ebenfalls bewährt, im vorliegenden Fall Bauschutt entweder kostenlos zu entsorgen oder eine vergleichsweise niedrige gedeckelte Maximalgebühr zu verlangen.
FW	zu „Weiter gilt es darüber zu beraten“: (zu erstem Stichpunkt) – nein, Bauplanentwurf soll vorab in die Stadtverwaltung!!! Jeder hat das Recht auf einen eigenen Planer! evtl. einen Flyer für diese Förderung (zu zweitem Stichpunkt) – Nein, dies gibt unsere Bauschuttdeponie nicht her!!!