



Kommunales Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm der Gemeinde Bad Kohlgrub

Gültig ab 01.01.2025

Präambel:

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 8. Dezember 2006 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderkontingentes in ein kommunales Förderprogramm, zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse, einbringen. Auf Grundlage des kommunalen Förderprogramms können kleinere Baumaßnahmen durch die Gemeinde gefördert werden. Mit dem Programm soll ein finanzieller Anreiz für die Umsetzung von privaten Sanierungsmaßnahmen mit besonderem Gestaltungswert gesetzt werden. Zudem werden Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken gefördert, die zum Klimaschutz beitragen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Kohlgrub hat am 10.10.2023 die Richtlinie für das vorliegende kommunale Förderprogramm beschlossen. Das kommunale Förderprogramm basiert auf Nr. 20 StBauFR zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und soll im räumlichen Geltungsbereich, der das Sanierungsgebiet von Bad Kohlgrub darstellt, angewendet werden.

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1

Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist das im Rahmen des ISEK' im Jahr 2023 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms (Anlage 1). Wird das Sanierungsgebiet fortgeschrieben, erweitert oder wird ein neues Sanierungsgebiet beschlossen, so bezieht sich das kommunale Förderprogramm auch auf diese Fläche.



II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2

Ziel und Zweck der Förderung

- 1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Einhaltung und Weiterführung des eigenständigen Charakters von Bad Kohlgrub. Die dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.
- 2) Zusätzlich sollten ökologisch sinnvolle Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel dienen (wie beispielsweise Entsiegelung und Begrünung), gefördert werden. Um den demografischen Wandel zu begleiten und die Inklusion zu unterstützen, sind auch Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu Gebäuden förderfähig.
- 3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Verkaufsflächen, Handwerksläden und Geschäftsräumen zu stärken und verbessern. Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme und Neuansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Bereich der Fassaden und Schaufenster sind ebenfalls förderfähig. Es soll den Ortskern beleben, die zentrale Versorgungsfunktion sichern und die Barrierefreiheit im Handel ausbauen.

§ 3

Gegenstand der Förderung

- 1) In die Förderung beim kommunalen Förderprogramm einbezogen sind alle privaten und gewerblich baulichen Maßnahmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen
- b) Verbesserung an Dächern und Dachbauten
- c) Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Herstellung von barrierefreien Zugängen



- d) Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, sowie zur Verbesserung des Orts- bzw. Mikroklimas (z.B. Flächenentsiegelung, Begrünung von Außenwänden und Dächern, Erhöhung der Biodiversität, Erhalt und Erweiterung von Grün- und Freiflächen)

Bei allen Maßnahmen ist neben der Funktionalität und der Einfügung in das Ortsbild die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten, dies bedeutet einen ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grundstücksflächen und Materialien und die Verwendung von umweltfreundlichen und klimaschonenden Baustoffen. Das Beratungsprotokoll dient mit seinen abgestimmten Maßnahmen als Grundlage zur finalen Bewertung der Förderfähigkeit der Maßnahme. Andere Förderprogramme wie z.B. KfW, BAFA müssen vorrangig in Anspruch genommen werden. Erst im Anschluss kann das kommunale Förderprogramm beantragt werden.

- 2) In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung von Ladenflächen, Einzelhandels- und Kleinhandwerksbetrieben und Läden, die Regionalwaren vertreiben, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Hierbei gelten weitere Festlegungen aus Nr. 1) entsprechend.

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Etablierung von neuen Einzelhandelsflächen gefördert werden, soweit diese Flächen im Erdgeschossbereich liegen.

Hierzu zählen insbesondere:

- a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Werbeanlagen
- b) Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen
- c) Schaffen von barrierefreien Eingängen, soweit für die Nutzung erforderlich

Nicht förderfähig sind Ausstattungsgegenstände (gem. KG 600 nach DIN 276), Büroflächen im Erdgeschoss und eigenständige Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen und Maßnahmen des baulichen Unterhaltes.

- 3) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 18% der anrechenbaren / förderfähigen Baukosten.
- 4) Materialkosten gehören zu den Baukosten und sind bei fachgerechter Ausführung ebenfalls förderfähig.



- 5) Gemäß Nr. 20.1 StBauFR können ortsbildprägende und besonders gelungene Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen (z.B. sensibel geplante Pflasterung), insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben anerkannt werden.
- 6) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 Abs. 1 oder 2 gerechtfertigt ist.
- 7) Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 und 2 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

§ 4 Förderung

- 1) Auf die Förderung besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch.
- 2) Die Höhe der Förderung wird auf max. 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt. Der Höchstbetrag beträgt für die Maßnahmenbereiche nach § 3 Abs. 1 und 2 jeweils max. 15.000 € je Objekt:
 - Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen.
 - Verbesserung an Dächern und Dachbauten
 - Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Hofräumen und barrierefreie Zugänge
 - Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, sowie zur Verbesserung des Orts- bzw. Mikroklimas
 - Für Umbau im Geschäftsflächenprogramm können zusätzliche Fördermittel in Höhe von 10.000 Euro beantragt werden.
- 3) Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.
- 4) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mind. 3.000 € (Bagatellgrenze) festgesetzt.
- 5) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 15 Jahren den sich aus § 4 Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen. Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass



eine Maßnahme nach gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung nach Nr.15 StBauFR erforderlich ist.

- 6) Bei besonders ortsbildprägenden Gebäuden kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Antrag eine höhere Förderung in Aussicht stellen.
- 7) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften (Bebauungspläne, Ortsgestaltungssatzung) und den Festlegungen der Gemeinde Bad Kohlgrub entsprechen
- 8) Voraussetzungen für die Förderung im Sanierungsgebiet ist, dass die Gestaltungsvorgaben und die im Beratungsprotokoll der vorab erfolgten Einzelberatung festgehaltenen Vorschläge entsprechend umgesetzt werden.
- 9) Die Beratungsleistung und die Erstellung eines förderfähigen Gestaltungskonzeptes (z. B. Fassadengestaltung) sind für den Bauherrn (Eigentümer) kostenlos.
- 10) Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteueranzugsberechtigung nach UStG besteht.

III. Persönlicher Geltungsbereich

§ 5

Zuwendungsempfänger

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

IV. Verfahren

§ 6

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Bad Kohlgrub.



§ 7 Verfahren

- 1) Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Bad Kohlgrub, baurechtliche Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- 2) Vor dem Förderantrag sollte eine städtebauliche Sanierungsberatung, welche von dem Büro DIESTADTENTWICKLER GmbH aus Kaufbeuren durchgeführt wird, vereinbart werden. Für die Beratungsleistungen fallen für den Eigentümer keine Kosten an.
- 3) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Gemeinde Bad Kohlgrub einzureichen. Die Stadt legt im Zuge der Jahresabrechnung (Verwendungsnachweis) jede Maßnahme der Regierung von Oberbayern zur Prüfung vor.
- 4) 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 erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.
 - d) Eine Kostenschätzung und drei Kostenangebote je Gewerk, (bei Aufträgen unter 1.000 € brutto wird von weiteren Kostenangeboten abgesehen)
 - e) Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. Sollten bei Antragstellung nicht alle Unterlagen vorhanden sein, wird der Antragsteller von der Gemeinde Bad Kohlgrub einmal aufgefordert binnen angemessener Frist, die Unterlagen nachzureichen. Geschieht dies nicht innerhalb der gesetzten Frist, wird der Förderantrag abgelehnt.

- 5) Für die Vergabe von Aufträgen gelten die Vergaberegelungen in der ANBestP. Sie sind bei Antragstellung der Maßnahme vorzulegen.



- 6) Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt. Die Mittel werden bei sachgemäßer und den Vorgaben des Beratungsprotokolls entsprechenden Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweis sowie eine Aufstellung der erfolgten Selbsthilfeleistungen
- 7) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung oder Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (VzM) begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Maßnahme ist vom jeweiligen Eigentümer die Abrechnung (Verwendungsnachweis) vorzulegen.

V. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

§ 8

Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

- 1) Das Fördervolumen wird zunächst für das Jahr 2025 mit jeweils 20.000 €/Jahr und für die nächsten 3 Jahre (2025 bis 2027) aufgestellt.
- 2) Dieses Programm kann durch Beschluss des Gemeinderates verlängert, verändert oder aufgehoben werden.

VI. Anlagen – Inkrafttreten

- 1) Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Förderprogramme und definiert den räumlichen Geltungsbereich.
- 2) Das Programm bzw. die Förderrichtlinie tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Bad Kohlgrub, 09.10.2024

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

Franz Degele
Erster Bürgermeister