



Markt Zellingen

Gemeindliches Sonderförderprogramm

zur Förderung baulicher Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung im Wohn- und Geschäftsbereich

In Ergänzung der Förderung privater Maßnahmen in der Altortsanierung im Ortsteil Zellingen durch die Regierung von Unterfranken bzw. die Dorferneuerung im Ortsteil Retzbach durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken erlässt der Markt Zellingen folgendes

Gemeindliches Sonderförderprogramm:

§ 1 Fördergebiet

Der Markt Zellingen gewährt für den Neubau und für Erhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen privater Wohn- und/oder Geschäftshäuser Zuschüsse

- a) im räumlichen Geltungsbereich der Altortsanierung im Ortsteil Zellingen (Lageplan, Anlage 1), wenn die Baufertigstellung vor dem 01.01.1990 erfolgte.
- b) im räumlichen Geltungsbereich der Dorferneuerung im Ortsteil Retzbach (Lageplan, Anlage 2), wenn die Baufertigstellung vor dem 01.01.1990 erfolgte.
- c) im Altortbereich des Ortsteiles Duttonbrunn (Lageplan, Anlage 3), wenn die Baufertigstellung vor dem 01.01.1990 erfolgte.
- d) für Gebäude außerhalb der unter a) bis c) beschriebenen Gebiete, wenn die Baufertigstellung vor dem 01.01.1961 erfolgte und diese im erweiterten Abgrenzungsbereich – Sonderförderprogramm liegen.

§ 2 Förderfähige Maßnahmen und Förderhöhe

(1) Neubau

Für den Bau eines neuen Wohn- und/oder Geschäftshauses auf einem unbebauten erschlossenen Grundstück im Fördergebiet (§ 1 a) bis d)) erhält der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte eine Förderung von 50 € je m² neu errichteter Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO 1990, maximal 10.000 € je Grundstück. Es werden maximal nur zwei Wohn- bzw. Geschäftseinheiten pro Grundstück gefördert. Die förderfähige Wohn- bzw. Geschäftsfläche pro Einheit beträgt unabhängig von der tatsächlichen Größe der Fläche max. 100 m².

Der Förderbetrag erhöht sich pro Kind um 2.000 €, jedoch höchstens um 6.000 €. Als Kinder in diesem Sinn gelten Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz besteht, längstens jedoch bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, und wenn das Kind zum Zeitpunkt der Antragstellung mit den Förderberechtigten im geförderten Objekt wohnt. Die kinderbezogene Förderung ist rückwirkend möglich, wenn das Kind spätestens drei Jahre nach Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes geboren wurde. Der Bezug des Kindergeldes ist durch Vorlage einer Bescheinigung der Familienkasse nachzuweisen.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes. Auf Antrag kann ein Vorschuss bis 50 % des voraussichtlichen Förderbetrages bei Rohbaufertigstellung ausgezahlt werden. Die Rohbaufertigstellung liegt vor, wenn die Außenwände und das Dach einschließlich Dacheindeckung fertig gestellt sind.



Markt Zellingen

(2) Abbruch

Die Bezuschussung eines Abbruches ist gekoppelt an den Neubau bzw. die Sanierung eines Wohn-und/oder Geschäftshauses auf dem gleichen Buchgrundstück. Der Neubau bzw. die Sanierung muss gemäß der Empfehlung des Städtebauarchitekten bzw. der Gestaltungssatzung des Marktes Zellingen durchgeführt werden. Bei Grundstücken, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht selbständig bebaut werden können, gilt als Grundstück in diesem Sinn die gemeinsam zur Bebauung vorgesehenen, als wirtschaftliche Einheit zu betrachtenden Buchgrundstücke. Für den Abbruch eines Gebäudes beträgt die Förderung 30 % der durch Originalrechnungen nachgewiesenen Kosten, maximal 5.000 € je Grundstück. Der Zuschuss für den Abbruch wird neben dem Zuschuss für einen Neubau (Abs. 1) gewährt.

Die Auszahlung des Zuschusses für den Abbruch erfolgt nach durchgeführtem Abbruch. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für den Ersatzbau, es sei denn, die Gemeinde verlangt aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung von Freiflächen den Verzicht auf einen Ersatzbau.

(3) Sanierung

Die Förderung der Sanierung eines bestehenden Gebäudes erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Das zu fördernde Gebäude liegt im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 1 a) bis c)) bzw. das bestehende Gebäude muss vor dem 01.01.1961 fertig gestellt worden sein (§ 1 d)).
- Die Förderhöhe beträgt 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 20.000 € je Grundstück. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere förderfähige Objekte, gilt der Förderhöchstbetrag von 20.000 € für jedes förderfähige Objekt.
- Die Investitionen sind durch Originalrechnungen und Zahlungsbelege nachzuweisen.
- Eigenleistungen werden nicht gefördert. Materialkosten, die Kosten aller notwendigen Entsorgungen, die Kosten der für den Abbruch evtl. notwendigen Statik, das Architektenhonorar sowie etwaige Gebühren (Baugenehmigungsgebühr des Landratsamts, Gebühren der Gemeinde für Gerüststellung etc) werden auf Nachweis gefördert.

Im Übrigen gilt die kinderbezogene Förderung entsprechend.

(4) Im Einzelnen sind förderfähig:

- Abbrüche
- Alle von außen sichtbaren Gewerke (zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Dacheindeckung einschließlich Dachdämmung, Gauben, Fassade einschließlich Fassadendämmung, Fenster, Türen).
- Heizungsinstallation
- Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Sanitär)
- Trockenlegungsarbeiten
- Umnutzung von Nebengebäuden (Ställe, Scheunen, Garagen) zu Wohn- und/oder gewerblichen Zwecken
- Außenanlagen (Laub- und Obstbäume, Weg-/Hofbefestigungen bis 100 m², Hoftore, Zäune, Natursteinmauern)

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind einzuhalten. Befreiungen sind durch den Städtebauarchitekten bzw. durch den Marktgemeinderat möglich.

(5) Bagatellgrenze

Die förderfähigen Mindestinvestitionen müssen 20.000 € betragen. Die Mindestförderung beläuft sich auf 2.000 €.

Für Außenanlagen im Sinne des Abs. 4 müssen die Mindestinvestitionen 5.000 € betragen. Die Mindestförderung für Außenanlagen beträgt 500 €.



Markt Zellingen

(6) Vorsteuerabzugsberechtigung

Ist der Förderberechtigte vorsteuerabzugsberechtigt, gelten die Nettobeträge der Bau- bzw. Abbruchkosten als Berechnungsgrundlage.

§ 3 Förderkriterien

Die Förderung wird nur auf Antrag gewährt, dazu ist das bereitgestellte Antragsformular zu verwenden.

Die beabsichtigte Neubau-, Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahme muss vorab mit dem durch den Markt Zellingen bestellten städtebaulichen Berater abgestimmt und durch Vorlage eines Protokolls des städtebaulichen Beraters nachgewiesen werden.

Vor Bewilligung einer Förderung darf mit der Maßnahme noch nicht begonnen werden.

Fördergrundlage ist der schriftliche Nachweis aller erforderlichen Genehmigungen (z. B. bestandskräftige Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Sicherstellung der Erschließung).

Grundlage der Förderung ist die Vorlage der Kostenschätzung durch den Architekten gem. DIN 276 oder von mindestens zwei schriftlichen Angeboten für alle zur Förderung beantragten Gewerke beim Markt Zellingen. Wird die Sanierung in mehreren Abschnitten ausgeführt, muss die Gesamtmaßnahme in fünf Jahren nach Bewilligung der Förderung durch die Gemeinde abgeschlossen sein. Hierzu sind ein Zeitplan und ein Nachweis der Gesamtfinanzierung vorzulegen. Teilauszahlungen (max. 2 Abschläge + evtl. Abbruchförderung) sind auf Antrag nach Abschluss jeder Teilbaumaßnahme möglich.

Bei Abschluss der Baumaßnahme bzw. Teilbaumaßnahme sind für alle geförderten Maßnahmen Zahlungsnachweise beim Markt Zellingen vorzulegen. Diese sind gemäß des bereitgestellten Verwendungsnachweises aufzuarbeiten.

Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten auf Nachweis förderfähig.

Nach Abschluss der Neubau-, Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahme erfolgt eine Überprüfung durch den örtlich bestellten städtebaulichen Berater des Marktes Zellingen. Diese ist durch ein Protokoll des städtebaulichen Beraters nachzuweisen.

Die durchgeführte Maßnahme ist fotografisch und zeitlich zu dokumentieren. Eigenleistungen sind durch ein Bautagebuch zeitlich zu dokumentieren.

Die Bindungsfrist für gewährte Fördermittel beträgt 25 Jahre. Das bedeutet, dass Objekte, die mit Mitteln aus dem gemeindlichen Sonderförderprogramm bezuschusst werden, erst wieder nach Ablauf der Bindungsfrist bezuschusst werden können. Zwischenzeitliche Änderungen in den Eigentumsverhältnissen sind hierbei unerheblich.

§ 4 Rückforderung und Verzinsung

Der Förderbetrag ist zurück zu erstatten, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren nach Bewilligung der Förderung durch die Gemeinde die Baumaßnahme oder Teilbaumaßnahme vollständig durchgeführt ist. Der zurück zu erstattende Betrag ist mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Auf eine dingliche Sicherung wird verzichtet. Vor einer Auszahlung bzw. Teilauszahlung ist ein Finanzierungsplan vorzulegen.



Markt Zellingen

§ 5 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Förderungen sind nur im Rahmen der bewilligten Haushaltsmittel möglich. Die Förderung nach diesem Programm ist gegenüber staatlichen Förderprogrammen (z. B. sozialer Wohnungsbau) nachrangig. Auf besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7 i und § 7 h Einkommensteuergesetz wird verwiesen.

§ 5a Anwendung des Kinderbonus auf das Kommunale Förderprogramm

Der Kinderbonus gemäß § 2 Abs. 1, 2. Absatz ist analog auf das „Kommunale Förderprogramm“ anzuwenden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft und gilt zunächst bis 31.12.2020. Die Förderrichtlinie vom 01.01.2017 (Datum des Inkrafttretens) wird aufgehoben. Der Marktgemeinderat Zellingen entscheidet rechtzeitig über die Fortgeltung dieser Richtlinie.

Das Kommunale Förderprogramm im Ortsteil Zellingen im Rahmen der Altortsanierung Zellingen bleibt weiterhin bestehen.

Für Antragsteller im räumlichen Geltungsbereich der Altortsanierung Zellingen besteht ein Wahlrecht zwischen beiden Förderprogrammen. Eine kumulative Förderung ist nicht möglich.

Zellingen, den 19.02.2019 (Datum des Marktgemeinderatsbeschlusses)

Markt Zellingen



Dr. Gsell

1. Bürgermeister