Kommunales Programm zur Förderung von gestalterischen Verbesserungen auf Privatgrundstücken im Rahmen der Stadtsanierung

(Programm Stadtgestaltung)

in der Fassung vom 23.05.2025

1. Zielsetzung

Ziel des Programms *Stadtgestaltung* ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters von Schrobenhausen durch die Pflege des Stadtbildes. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

2. Geltungsbereich

a) Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtmitte" in Schrobenhausen.
b) Der Geltungszeitraum beginnt am 01.01.2026. Das Förderprogramm gilt bis zu einem widerrufenden Beschluss des Stadtrats oder längstens bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet.

3. Gegenstand der Förderung

Es können gestalterische Maßnahmen gefördert werden, die das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflussen und die geeignet sind, die Ziele der Sanierungssatzung sowie ggf. der Gestaltungssatzung zu verwirklichen. Dazu gehören unter anderem:

a) Private Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude im Sanierungsgebiet. Dies betrifft:
    - Neu- und Umgestaltung sowie Renovierung von Fassaden, wie z.B. Fenster, Fensterläden, Schaufenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich, Gebäudesockel, Werbeanlagen, Blecharbeiten (z.B. Dachrinnen)
    - Renovierung von Dacheindeckungen und Dachaufbauten
    - (Modernisierungs-)Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen (z.B. Verkleidung, Balkone, Brüstungen, Neon- und Lichtwerbeanlagen an Hauswänden etc.)
    - Renovierung oder Erneuerung von Hoftoren, Hofeinfahrten und Einfriedungen
    - Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
    - Begrünung von Fassaden (entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung)

    Kosten für Maßnahmen der energetischen Sanierung, welche zusammen mit einer Fassaden- oder Dachsanierung durchgeführt werden, sind berücksichtigungsfähig.

b) Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche.
c) Private Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen, insbesondere von nicht erhaltenswerten Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, wenn dies im direkten Zusammenhang mit einer Aufwertung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten stehen. Zu den Maßnahmen gehören Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen oder gesamten Grundstücksbebauungen, soweit die

damit geschaffene Freiflache städtebaulich funktional einzubinden ist oder die geschaffene Freifläche für die Neuordnung des Quartiers im Sinne der Sanierungsziele erforderlich ist. Die neu entstandene Fläche bzw. freigestellte Fassade ist aufzuwerten.

d) Nicht gefördert werden Planungs- und Ingenieurleistungen.

4. Zuwendungsempfänger

a) Antragsberechtigt für die Fördermöglichkeit ist jede natürliche und juristische Person, die im Geltungsbereich Eigentümer eines Anwesens ist.

b) Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen.

c) Die Fördermittel werden in Form von Zuschüssen gewährt.

5. Höhe der Förderung

a) Für die genannten Maßnahmen wird ein Zuschuss in Höhe von 30 v. H. der zuwendungsfähigen Investitionskosten (nach Nr. 3) je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) gewährt. Die maximale Förderung ist auf 10.000,00 Euro je Objekt begrenzt.

b) Der Fördersatz für bauliche Investitionen in Höhe von 30 v. H. erhöht sich pro Kind um 2 v. H. der bewilligten Fördersumme.
*Beispiel: Die Maßnahme soll 30.000 € (brutto) kosten und es wurde eine Förderung von 9.000 € bewilligt. So erhöht sich die Förderung bei zwei Kindern unter 18 Jahren auf 9.360 € (2*2% der bewilligten Fördersumme)*
Die Erhöhung gilt für Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung geboren sind (Nachweis Geburtsurkunde), das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und im geförderten Objekt mit Hauptsitz wohnhaft sind bzw. zum Abrechnungszeitpunkt der Maßnahme mit Hauptwohnsitz im geförderten Objekt wohnen. Der maximale Förderbetrag erhöht sich entsprechend dem anwendbaren Kinderzuschlag.

c) Die maximale Fördersumme kann auf mehrere Förderanträge aufgeteilt werden. Danach ist eine erneute Förderung nur im Abstand von 10 Jahren seit der letzten Förderung im Rahmen dieses Programms möglich.

d) Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte verteilt werden.

e) Maßnahmen mit Kosten unter 2.000 € (brutto) werden nicht gefördert.

6. Sanierungsberatung

a) Die Sanierungsberatung unterstützt die Antragsteller, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitätsvoll durchgeführt werden.

b) Inhalt der Sanierungsberatung ist je nach Umfang der Maßnahme die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst, welches vom Antragstellenden gegengezeichnet und dem Förderantrag beigefügt wird.

c) Die Sanierungsberatung erfolgt durch ein externes Fachbüro, das durch die Stadt Schrobenhausen beauftragt wird. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend.

d) Die erste Sanierungsberatung im Rahmen eines Förderantrags ist für den privaten Bauherrn grundsätzlich kostenfrei. Der Bauherr erhält eine Sanierungsberatung im Umfang von max. 5 Stunden.

7. Verfahren

a) Vor Beginn der Umsetzungsphase steht eine Begehung / ein Gespräch mit der Stadt Schrobenhausen, vertreten durch die Bauverwaltung und der Sanierungsberatung. Dabei wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der potenziellen Sanierungsmaßnahme festgestellt und im Weiteren die Sanierungsmaßnahmen abgestimmt.

b) Die Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn schriftlich bei der Bauverwaltung zu stellen. Dabei unterstützt die Sanierungsberatung auf Wunsch die Bauherren. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
   - Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
   - Das Protokoll über die Sanierungsberatung, aus dem der abgestimmte Sanierungsvorschlag, die dafür veranschlagten Gesamtkosten sowie die Empfehlung zum Umfang der Förderung hervorgehen
   - Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 sowie alle weiteren erforderlichen Pläne, insbesondere Ansichtszeichnungen, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung
   - Eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme nach Gewerken und bei Kosten bis 10.000 € zwei Angebote, bei Kosten über 10.000 € drei Angebote je Gewerk
   - Soweit bereits vorliegend, sind die Bewilligungsbescheide oder alternativ die Zuschussanträge beizufügen
   - Vorlage weiterer erforderlicher Genehmigungen soweit vorliegend, z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis und Baugenehmigung. Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.
   - Fotos der Bestandssituation

c) Die Bauverwaltung prüft, ob die geplanten Maßnahmen den Sanierungszielen, den Zielen des Programms *Stadtgestaltung* und ggf. der Gestaltungssatzung entsprechen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

d) Die Stadt Schrobenhausen / Bauverwaltung legt die Förderfähigkeit fest. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Sofern dies nicht der Fall ist, besteht kein Anspruch auf Förderung.

e) Die Stadt Schrobenhausen, vertreten durch die Bauverwaltung, und der Bauherr schließen eine Sanierungsvereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab.

f) Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Entscheidung über den Förderantrag begonnen werden.

g) In Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

h) Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Bauverwaltung eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen. Der Erfolg der Maßnahme ist je nach Umfang durch ausreichend Farbfotos zu belegen.

i) Die Bauverwaltung stellt die förderfähigen Kosten fest. Dazu gehört auch die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

j) Die Bauverwaltung passt gegebenenfalls den errechneten Zuschuss an reduzierte Kosten an. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.

Der Zuschuss wird erst ausbezahlt, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist, die notwendigen Unterlagen (z. B. Bau-, Handwerkerrechnungen) vorliegen, der Bezug oder die Aufnahme der Nutzung (Datumsangabe) nachgewiesen und die Umsetzung bei Bedarf durch die Sanierungsberatung an Ort und Stelle überprüft worden sind.

8. Fördergrundsätze

a) Die Maßnahmen müssen innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bestimmungen der Gestaltungssatzung vom 23.10.2025, in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.
b) Es gelten die aktuell gültigen Städtebauförderungsrichtlinien (zurzeit StBauFR vom 23.10.2024), die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die Bestimmungen dieser Richtlinie.
c) Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit.
d) Der Förderanspruch entfällt, wenn spätestens nach Ablauf der in der Sanierungsvereinbarung festgelegten Frist die Baumaßnahme nicht abgeschlossen ist und die notwendigen Unterlagen nach Nr. 7 h) nicht vorliegen.
e) Bewilligte Förderansprüche bleiben auch nach Ablauf des Förderprogramms im Rahmen der Frist nach Nr. 8 d) bestehen.
f) Bindungsfristen werden individuell in der jeweiligen Sanierungsvereinbarung geregelt.

9. Widerrufsrecht und Härteklausel

a) Die Stadt Schrobenhausen behält sich das jederzeitige Widerrufsrecht des errechneten Zuschusses für den Fall vor, dass die Zuschussvoraussetzungen bzw. die Zuschussgewährung durch arglistige Täuschung oder falsche Angaben herbeigeführt wurden.
b) Die Stadt Schrobenhausen ist berechtigt, die gewährten Zuwendungen ganz oder teilweise einzubehalten, wenn die Fördervoraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht eingehalten werden, insbesondere wenn der Förderzweck nicht erreicht wird.
c) Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtlinie unbillige Härten, so kann der Stadtrat in Einzelfällen Abweichungen zulassen. Weitere Ausnahmen von den maßgeblichen Vorschriften dieses Förderprogramms können zugelassen werden, bei Projekten, die in außergewöhnlicher Weise dem Förderziel dieses Programms entsprechen.

10. Sonstiges

Die Stadt Schrobenhausen behält sich Änderungen des Förderprogramms vor und ist berechtigt, den Geltungsbereich, den Fördersatz und das Fördervolumen zu ändern, wenn Rahmenbedingungen oder die Haushalts- und Finanzlage dies notwendig machen. Auf die Gewährung dieser freiwilligen Förderung besteht - wie schon unter Nr. 7 d) ausgeführt - kein Rechtsanspruch.

Schrobenhausen, den 13.11.2025

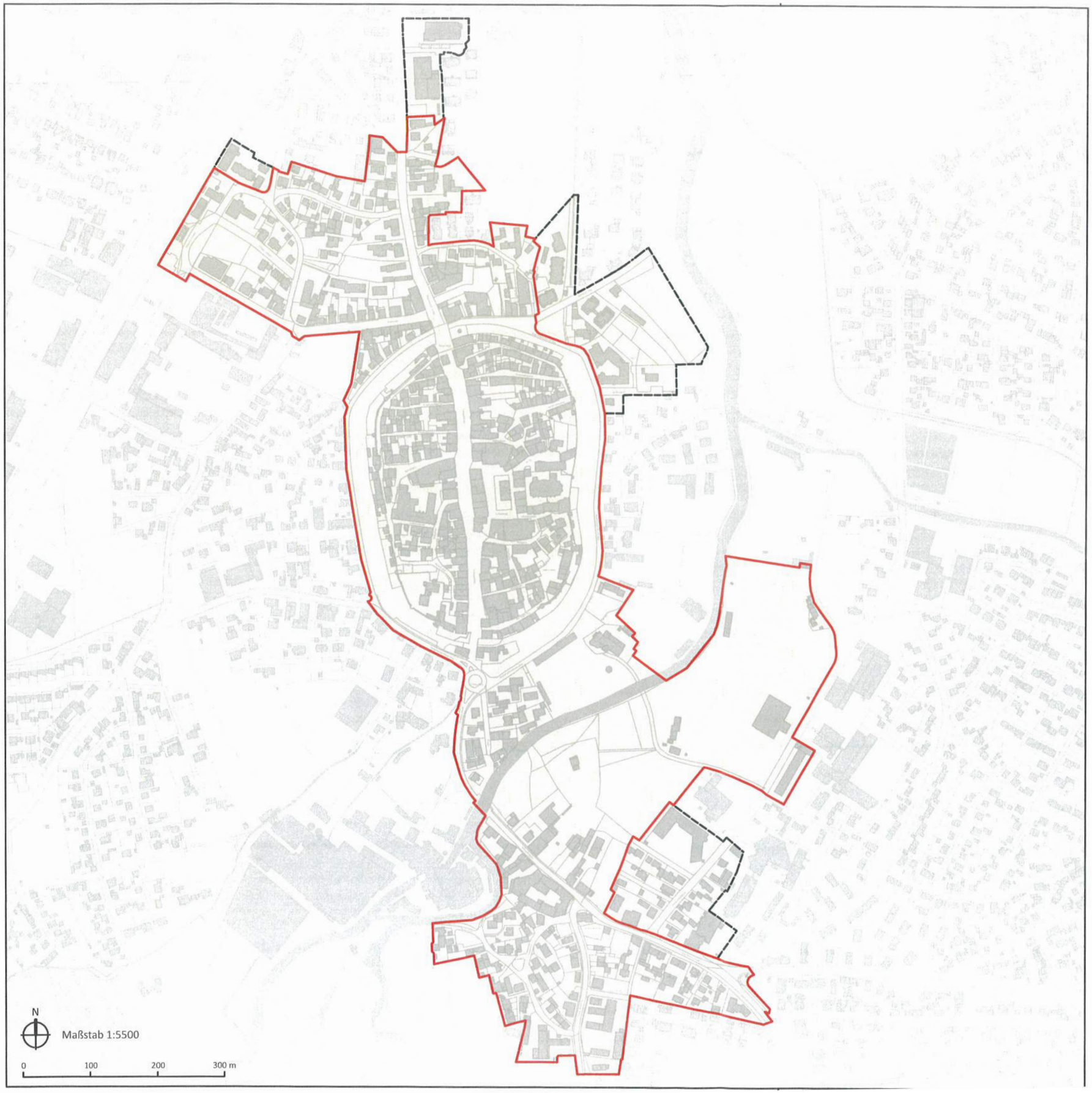
Harald Reisner
Erster Bürgermeister

Anlage: Karte Sanierungsgebiet Stadt Schrobenhausen

STADT SCHROBENHAUSEN

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VU 2025

SANIERUNGSGEBIET



Legende

- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet "Stadtmitte"
  Fläche ca. 500.300 m²
  Einwohner: ca. 1.700

Kartengrundlage ALKIS
© Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Stand: 02/2025

Auftraggeber

Stadt Schrobenhausen
Lenbachplatz 18
86529 Schrobenhausen

Bearbeitung

PLANWERK Stadtentwicklung
3+architekten

gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und