



Häufig gestellte Fragen zur Förderoffensive Nordostbayern

Welche Antragsunterlagen sind bis zu welchem Zeitpunkt vorzulegen?

Die Regierung von Oberfranken oder das Amt für Ländliche Entwicklung benötigen **bis zum 28.02.2017 zwingend das vollständig ausgefüllte Formular "Projektanmeldung"**, um im Rahmen von Antragskonferenzen eine erste Priorisierung der angemeldeten Projekte vornehmen zu können.

Sofern die Gemeinden/Städte eine **Maßnahme im Kalenderjahr 2017 beginnen** wollen, müssen der Regierung von Oberfranken **alle weiteren notwendigen Antragsunterlagen bis spätestens 28.04.2017** vollständig vorgelegt werden.

Unter anderem wird der Antrag auf Zuwendungen nach Muster 1a zu Art. 44 BayHO benötigt, welcher unter folgendem Link zum Download bereitsteht:

- https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/service/download/formulare/dokumente/12_153.doc

Notwendige Antragsunterlagen:

- Lageplan
- Bauentwurf und Erläuterungsbericht – bei Abbruch: Nachfolgenutzung
- Kostenberechnung nach DIN 276
- Eigentumsnachweis
- Übergeordnete Planungen / Konzepte – ersatzweise: Nutzungskonzept
- Beschluss des Gemeinde-, Marktgemeinde- oder Stadtrates
- Nachweis der öffentlich rechtlichen Genehmigung oder Genehmigungsfreistellung
- Fotodokumentation
- Baufachliche Stellungnahme und Stellungnahme zur finanziellen Leistungsfähigkeit durch das Landratsamt
- Stellungnahme SG 12 der ROFr. bei Stabilisierungsgemeinden
- Planungsverträge
- Zeitplan
- Verkehrswertgutachten

Hinweis:

Der Vordruck "Projektanmeldung" wurde allen "betroffenen Städten/Gemeinden" über die Landratsämter Hof, Kronach, Kulmbach und Wunsiedel zugesandt.

Zusätzlich steht die "Projektanmeldung" unter folgenden Internetadressen zum Download zur Verfügung.

- https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/service/download/formulare/dokumente/34_956.pdf
- http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/mam/cms01/landentwicklung/aemter/oberfranken/dateien/le_ofr_formular_zur_projektanmeldung_foerderoffensive_bayern.pdf

Können die zur Antragstellung notwendigen Konzepte auch mit 90% gefördert werden?

Ja, im Rahmen der **Nebenkostenpauschale**, wenn die Bagatellgrenze unterschritten wird, die in diesem Fall von 16% auf 21% erhöht werden kann. **Ansonsten als eigene Maßnahme**, die beantragt werden sollte.

Termin für die Abgabe der Projektanmeldungen ist der 28.02.2017. Ist dieser Termin ein Ausschlusstermin für eine Förderung?

Es handelt sich um einen **Orientierungstermin** und **nicht** um einen **Ausschlusstermin**. Die Förderoffensive Nordostbayern umfasst den Förderzeitraum von 2017 bis 2020.

Wie wird mit Projektanmeldungen verfahren, die erst nach dem 28.02.2017 bei der Regierung von Oberfranken bzw. beim Amt für Ländliche Entwicklung eingehen?

Auch die nach dem 28.02.2017 angemeldeten Projekte werden unter der Voraussetzung der grundsätzlichen Förderfähigkeit in der Förderoffensive Nordostbayern berücksichtigt werden können.

Im **Jahr 2017** zur **Durchführung** anstehende Projekte können jedoch nur in diesem Jahr berücksichtigt werden, wenn die **Projektanmeldung bis zum 28.02.2017** vorgelegt wird. Dies begründet sich aus der Notwendigkeit von gemeinsamen Antragskonferenzen der Regierung von Oberfranken und dem Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken um eine ggf. notwendige Priorisierung der angemeldeten Maßnahmen vornehmen zu können. Diese Antragskonferenzen müssen im Laufe des März 2017 stattfinden, um bis spätestens 30.03.2017 den Mittelbedarf für die Förderoffensive Nordostbayern an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr melden zu können.

Später eingegangene Projektanmeldungen können in den folgenden Programmjahren 2018 bis 2020 berücksichtigt werden.

Ausnahme: Sofern einzelne im Kalenderjahr 2017 fest eingeplante Maßnahmen nicht realisiert werden, bzw. das Bewilligungskontingent nicht ausgeschöpft wurde, können andere Maßnahmen nachrücken.

Ab wann können die Gemeinden mit der Umsetzung der beantragten Maßnahmen beginnen?

Im **Regelfall** können die Gemeinden erst nach Zuweisung der Mittel durch die Oberste Baubehörde an die Regierung von Oberfranken und **nach Bewilligung** mit der Umsetzung der beantragten Maßnahmen beginnen. Die Mittel werden der Regierung von Oberfranken voraussichtlich im April/Mai 2017 zugewiesen.

In **Einzelfällen** kann die Regierung von Oberfranken in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde bzw. das ALE die **Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn** erteilen.

Kann man mehrere Maßnahmen in einem Antrag zusammenfassen?

Geplant sind der Erwerb und die anschließende Sanierung / Modernisierung eines leerstehenden Gebäudes in einer innerörtlichen Lage. Sind hierfür zwei Zuwendungsanträge notwendig?

Für den Erwerb und eine anschließende Sanierung/Modernisierung eines innerörtlichen Leerstandes ist **ein** Zuwendungsantrag ausreichend.

Ist eine Förderung im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern möglich, wenn die Bagatellgrenze unterschritten wird?

Hinweis: Die Kostenansätze betragen in den Jahresprogrammen mindestens 50.000 Euro, bei städtebaulichen Einzelvorhaben 100.000 Euro und bei Planungen und Untersuchungen nach Nr. 8 StBauFR 25.000 Euro.

Ziel der Förderoffensive Nordostbayern ist es innerörtliche Leerstände zu beseitigen, um die Attraktivität der Stadt- und Ortskerne zu erhalten und zu erhöhen.

Dies geschieht nicht dadurch, dass leerstehende Immobilien nur abgerissen werden. Es ist zwingend erforderlich, bereits bei der Antragstellung ein schlüssiges Konzept für die Nachnutzung vorzulegen. Um dem Ziel der möglichst dauerhaften Beseitigung von Leerständen gerecht zu werden, werden daher nach Abbruchmaßnahmen regelmäßig finanzielle Aufwendungen für Aufwertungsmaßnahmen von Nöten sein.

Die Gesamtkosten für den Grunderwerb, den Abbruch und die anschließenden Aufwertungsmaßnahmen können daher insgesamt als Kostenansatz berücksichtigt werden, da diese **Gesamtkosten für die Erreichung der Förderziele der Beseitigung des Leerstandes in Verbindung mit einer Aufwertung der innerörtlichen Lage** notwendig werden. Im Regelfall wird dadurch die Bagatellgrenze überschritten.

Können zwei aneinander angrenzende leerstehende Gebäude auf unterschiedlichen Flurnummern in innerörtlicher Lage miteinander erworben werden?

Mehrere innerörtliche Leerstände, die in einem **örtlichen Zusammenhang** situiert sind, können **zusammengefasst** werden, wenn sie im Rahmen eines vor Maßnahmenbeginn schriftlich dargelegten **schlüssigen Gesamtkonzepts** (z.B. städtebauliche Rahmenplanung) gemeinsam erworben und nach einer Sanierung / Modernisierung **zeitnah mit neuen Nutzungen belegt** werden. Ziel der Förderoffensive Nordostbayern ist jedoch nicht die Schaffung von Baulücken.

Bei einer Abwicklung im Rahmen der Dorferneuerung gilt die Bagatellgrenze von 25 T€ Zuschussbedarf.

Wie weit muss der Grunderwerb fortgeschritten sein, um eine Projektanmeldung abgeben zu können?

Ein Grundstück mit einem leerstehenden Gebäude in innerörtliche Lage ist noch nicht im Besitz der Stadt/Gemeinde.

Projektanmeldung:

Es genügt, wenn in Gesprächen zwischen dem Verkäufer und der Stadt / Gemeinde die **grundsätzliche Verkaufsbereitschaft** und eine **Preisvorstellung** durch den Verkäufer signalisiert wurde.

Städtebauförderung:

Die **Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn** beim Grunderwerb kann im Einzelfall und nach Rücksprache mit der Obersten Baubehörde auch vor der Mittelzuweisung durch die Oberste Baubehörde erfolgen.

Dorferneuerung:

Bei Antragstellung beim ALE Oberfranken wird eine ggf. notwendige **Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn** vom ALE erteilt.

Ist der Abbruch von Denkmälern im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern förderfähig?

Grundsätzlich ist der **Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden nicht förderfähig** – auch nicht im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern.

Ist der Abbruch eines denkmalgeschützten Gebäudes im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern förderfähig, wenn die Erlaubnis zum Abbruch von der unteren Denkmalschutzbehörde Landratsamt erteilt wurde?

Ausnahmsweise, wenn zusätzlich die Freigabe des Denkmals zum Abbruch durch das Landesamt für Denkmalpflege vorliegt.

Hinweis:

Unabhängig von einer möglichen Denkmaleigenschaft eines Gebäudes ist der geplante Abbruch eines Gebäudes vor Beginn der Maßnahme zwingend bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen (vgl. Art. 57 Abs. 5 Sätze 1, 2 BayBO).

Für eine Bewilligung ist grundsätzlich der Nachweis (Abbruch-/Baugenehmigung bzw. Bestätigung des LRA) der öffentlich/rechtlichen Zulässigkeit oder der Nachweis, dass das Vorhaben genehmigungsfrei ist, erforderlich.

Können im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern auch rentierliche Maßnahmen gefördert werden?

Für die Förderoffensive Nordostbayern finden die Städtebaurichtlinien Anwendung. Förderfähig sind demnach **nur die unrentierlichen Kosten** einer Maßnahme.

Nach dem Abbruch eines leerstehenden Gebäudes soll die frei gewordene Fläche wieder bebaut werden. Ist eine Neubebauung im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern förderfähig?

In der **Städtebauförderung** kann eine anschließende **Neubebauung nicht** im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern abgewickelt werden.

In der **Dorferneuerung** kann eine anschließende **Neubebauung auch** im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern gefördert werden, wenn es sich um die **Schaffung von dorfgerechten Einrichtungen** zur Förderung der Nahversorgung, der Dorfgemeinschaft oder der Dorfkultur handelt.

Hinweis:

Im Rahmen der **regulären Städtebauförderung** können Neubauten bezuschusst werden, wenn es sich um kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen (außerhalb der Pflichtaufgaben) handelt.

Unter Umständen kann auch bei einer Neubebauung der städtebauliche Mehraufwand bezuschusst werden.

Wenn Sie Wohnungsneubauten planen, kann Ihnen das SG 35, Wohnungswesen, der Regierung von Oberfranken (Herr Reichl, Nbst. 1600) die vorhandenen Fördermöglichkeiten erläutern.

Abhängig vom Zweck des neuen Gebäudes können selbstverständlich auch andere Fördermöglichkeiten in Betracht kommen – wir beraten Sie gerne.

Können private Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern gefördert werden?

Im Rahmen der **Städtebauförderung** können Privatmaßnahmen im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern gem. StBauFR gefördert werden. Antragsteller und Zuwendungsempfänger ist immer die Kommune, die ihre Zuwendungen an Private weiterbewilligen kann. Zu beachten ist hierbei unter anderem der vom privaten zu erbringende "Mindesteigenanteil" von 25 % der Gesamtkosten.

Im Rahmen der **Dorferneuerung** können nur kommunale Antragsteller im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern gefördert werden. Wenn sich über die kommunale Maßnahme hinaus Interesse und Bedarf im privaten Sektor ergibt, kann das ALE Oberfranken ein förmliches Dorferneuerungsverfahren einleiten und die regulären Fördermöglichkeiten des Dorferneuerungsprogramms (i.d.R. bis zu 30 % bis max. 30 T€ für dorfgerechte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen incl. Abbruch und dorfgerechte Ersatzneubauten) anbieten.

Hinweis:

Vergleichen Sie hierzu auch die "Präsentation der gemeinsamen Informationsveranstaltung der Regierung von Oberfranken und dem Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken" Seite 13 (Regelfall = "reguläre Städtebauförderung") und Seite 14 (Sondermittel 90 % = Förderoffensive Nordostbayern). Die Präsentation ist unter nachfolgendem Link abrufbar.

- http://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/bauen/staedtebau/foerderoffensive_nordostbayern_20161205_rofr_aleo.pdf
- http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/mam/cms01/landentwicklung/aemter/oberfranken/dateien/le_ofr_praesentation_zur_foerderoffensive_bayern.pdf

Welche Kriterien werden bei der Auswahl der förderwürdigen Maßnahmen angesetzt?

Folgende **primäre (Auswahl)Kriterien** gelten für eine erste Bewertung der eingegangenen Projektanmeldungen:

- "Innerörtliche Lage des Objektes"
- "Komplett leerstehendes Gebäude"
- "Art und Wirkung der Nachfolgenutzung"
- "Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung und der Stadt-(Orts)entwicklung"
- "Beitrag zur Aufwertung des Stadt-(Orts)Kerns"

Erfolgt nach der Vorlage der Projektanmeldungen eine Einbeziehung der Städte, Gemeinden und der Landkreise in das Auswahlverfahren?

Die Städte, Gemeinden und Landkreise werden nach der erfolgten ersten Sichtung der Projektanmeldungen durch die Regierung von Oberfranken und durch das Amt für Ländliche Entwicklung ab dem 28.02.2017 in die Auswahl einbezogen. Dies erfolgt insbesondere bei Überzeichnung des Mittelbudgets.

An welche Ministerien werden die ermittelten Bedarfe gemeldet?

Die **Städtebauförderung** / Regierung von Oberfranken meldet ihren Mittelbedarf an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr.

Die **Dorferneuerung** / Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken meldet ihren Mittelbedarf an das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Ist derzeit eine Einschätzung möglich wie viele Projekte eingereicht werden?

Der Förderzeitraum umfasst die Jahre 2017 bis 2020. Eine Einschätzung über die Anzahl der zukünftig eingehenden Anträge kann nicht getroffen werden.

Sind bei Beratungs- und Planungsleistungen auch wenn nur einer abgibt immer drei Angebote nötig?

Wenn nur ein Büro abgibt ist es in Ordnung so lange man zuvor min. drei Büros zur Abgabe eines Angebotes angefragt hat und dies dokumentiert.

Ist das kommunale Förderprogramm nur bei größeren Gemeinden möglich und fallen Private bei der Dorferneuerung raus?

ALE: Bei erhöhtem Bedarf gibt es evtl. eine Anpassung. Die Grenze kann angepasst werden und dient nur der Orientierung (weiche Grenze)

Was ist wenn schon abgebrochen wurde, aber der Förderantrag erst im Nachhinein gestellt wurde?

Leider gibt es dafür keine Förderung

Sind Verkehrswertgutachten außer durch das LRA auch durch einen freien Gutachter erstellbar?

Ein freier Gutachter muss vereidigt sein, damit das Gutachten als Grundlage dienen kann.

Gibt es zeitliche Vorgaben für die Nachnutzung?

Die Nachnutzung soll zeitnah erfolgen, ist aber nicht zwingend notwendig. Es genügt zu dokumentieren, dass hier der Wille der Gemeinde vorhanden ist.

Ist ein Kaufvertrag, der vor Antragstellung vorliegt möglich?

Die Willensäußerung genügt, um im Einzelfall Zustimmung zu erteilen.

Ist ein Wertgutachten nötig, wenn ein Grundstück deutlich unter dem Wert erworben wurde?

Wenn eindeutig unter dem Wert erworben wird, ist kein Gutachten mehr notwendig.

Was ist wenn der Kaufpreis höher ist als im Wertgutachten angegeben?

Der Erwerb ist max. bis zum Verkehrswert förderfähig. Den darüber hinausgehenden Betrag muss die Kommune selbst tragen und dies mit der Rechtsaufsicht abstimmen.

Wie hoch ist die Bagatellgrenze?

Die Bagatellgrenze für eine Programmaufnahme liegt bei 25.000€. Allerdings können mehrere Maßnahmen zusammengefasst werden.

Was passiert wenn das Kommunale Programm beschlossen, aber das Programm überzeichnet ist?

Diese Maßnahmen können dann in der Regelförderung (60% bzw. 80% Fördersatz) bezuschusst werden, sofern die Kommune in ein StBauF-Programm aufgenommen ist bzw. werden kann.

Ist beim kommunalen Förderprogramm die Ausarbeitung und Beratung durch ein Fachbüro auch förderbar?

Die Direktvergabe ist ausgeschlossen. Wenn nachweislich bei mind. drei Büros angefragt wurde und nur ein Angebot eingegangen ist, so ist der Zuschlag für dieses Büro möglich. Eine Dokumentation ist Pflicht (Angebotseinholung, Absagen etc.), das LRA bestätigt in der baufachlichen Stellungnahme, dass der Preis angemessen ist.

Kann in einer Gemeinde unter 2000 Einwohner, die bei der Antragstellung dem ALE zugeordnet ist, auch ein kommunales Programm aufgelegt werden?

Insbesondere bei Kommunen und Ortsteilen von 500 – 2000 EW wird von StBauF und ALE das passende Verfahren für die beantragten Maßnahmen ausgewählt und diesbezüglich die Zuständigkeiten in Abstimmung mit der Kommune geregelt.