

Bericht an den Gemeinderat

GZ: 105945/2021/0028

.....
Graz, 16. Februar 2023

Betreff Neue Richtlinien für die Behandlung von Förderungsansuchen beim Grazer Altstadterhaltungsfonds, einstimmig beschlossen vom Kuratorium zur Verwaltung des Grazer Altstadterhaltungsfonds in der Sitzung am 12.12.2022

Änderung der Richtlinien

Der Grazer Altstadterhaltungsfonds ist ein eigener Rechtskörper, der jährlich aus Mitteln der Stadt Graz und des Landes Steiermark dotiert wird. Die Geschäftsstelle des Fonds ist in der Stadtbaudirektion angesiedelt. Zur Abwicklung der Förderungen hat das Kuratorium Richtlinien zu beschließen, die zu ihrer Wirksamkeit die Genehmigung des Gemeinderates der Stadt Graz und der Steiermärkischen Landesregierung bedürfen. Rechtsgrundlage: §25 GAEG 2008.

Die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 24.3.2022 genehmigten Richtlinien waren noch nicht zur Gänze an das GAEG 2008 angepasst. Die Steiermärkische Landesregierung hatte darüber hinaus den Wunsch, dass die Förderungsmöglichkeit von abbruchgefährdeten Gebäuden explizit in die Richtlinien aufgenommen wird (siehe Richtlinien 4.2).

Die Geschäftsstelle des Grazer Altstadterhaltungsfonds hat die Anregungen der Steiermärkischen Landesregierung in einen neuen Richtlinienentwurf eingearbeitet. Dieser Entwurf wurde vom Präsidialamt der Landeshauptstadt Graz und dem Rechtsreferat der Abteilung 9 Kultur, Europa, Sport des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geprüft und in der Sitzung des Kuratoriums zur Verwaltung des Grazer Altstadterhaltungsfonds am 12.12.2022 diskutiert, geringfügig adaptiert und dann einstimmig beschlossen.

Für die Wirksamkeit der Änderungen ist nun gem. §25 GAEG 2008 ein Beschluss des Grazer Gemeinderates und der Steiermärkischen Landesregierung erforderlich.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß §45 Abs.2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz iVm §25 GAEG 2008

den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Die beiliegenden Richtlinien für die Behandlung von Förderungsansuchen beim Grazer Altstadterhaltungsfonds werden genehmigt.

Anlage/n:

Richtlinien für die Behandlung von Förderungsansuchen beim Grazer Altstadterhaltungsfonds vom 12. Dezember 2022

Der Bearbeiter:

DI Karl Heinz Lesch
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterstellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/~~mehrheitlich~~/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung am 15.02.2023

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag: Eventuelle Änderungen und Ergänzung sind zu protokollieren!

Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		

Graz, am 16.2.23

Der/die SchriftführerIn:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. S.', is written in the space provided for the signatory.

GAEF-Förderungsrichtlinien

**Richtlinien für die Behandlung von Förderungsansuchen
beim Grazer Altstadterhaltungsfonds**

Richtlinien für die Förderung von baulichen Maßnahmen aus Mitteln des Grazer Altstadterhaltungsfonds gemäß § 25 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008.

Beschluss des Kuratoriums für die Verwaltung des Grazer Altstadterhaltungsfonds vom 12.12.2022, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom und Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom

1 Gegenstand der Förderung

Als Förderungsobjekt kommen nur im Schutzgebiet gelegene Gebäude, die in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie in ihrer vielfältigen urbanen Funktion zu erhalten sind, in Betracht (§ 2 Abs.1 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008).

2 Zweck und Arten der Förderung

Förderungen werden zur Erreichung des im § 1 Abs. 1 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes genannten Zieles und den daraus entstehenden Mehrkosten gewährt. Als Mehrkosten sind Kosten zu verstehen, die über die Kosten für die ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes hinausgehen und die bei Anwendung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht erwachsen würden. Auf die Art und Höhe der Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch; diese sind nach dem Umfang und den Kosten der erforderlichen Baumaßnahmen unter Bedachtnahme auf die Richtlinien für die Gewährung von Mehrkostenpauschalen und nach Maßgabe der Leistungsfähigkeit des Fonds zu bestimmen.

Förderung werden zum Zwecke der Abgeltung von Mehrkosten gewährt, die den Liegenschaftseigentümern dadurch erwachsen, dass sie gemäß § 5, Abs. 1 und 2 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 jene Gebäude im Schutzgebiet, die für das Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz der Stadt von Bedeutung sind, in ihrer Struktur und äußeren Gestalt im überlieferten Bestand zu erhalten haben.

Dazu gehören vor allem die Sanierungen von

Gebäudefronten,

- Vorder- und Hinterfassaden,
- Portale,
- Dachform und Dachdeckung,
- Kleindenkmäler,
- Vorgärten in ihrem historischen Erscheinungsbild,
- originale Holzfenster und
- bauliche Innenanlagen, wie Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser etc. wenn sie Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben.

Der Fonds gewährt weiters eine Förderung zur Abgeltung von Mehrkosten zur Behebung von Baugebrechen gem. § 5, Abs. 3 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes um die Sanierung wirtschaftlich zumutbar zu machen

Auf die Art und Höhe der Förderung besteht kein Rechtsanspruch, diese sind nach dem Umfang der Kosten der erforderlichen Baumaßnahmen unter Bedachtnahme auf die Richtlinien, die Richtsätze für die Gewährung von Mehrkostenpauschalen und nach Maßgabe der Leistungsfähigkeit des Fonds zu bestimmen.

3 Förderungsmaßnahmen

3.1 Baukostenzuschüsse

Die Förderung besteht im Regelfall aus nicht zurückzahlbaren Zuschüssen zu den Kosten der Baumaßnahmen, die der Erhaltung der Altstadt im Sinne des § 1, Abs. 1 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes dienen. Baukostenzuschüsse können nach Maßgabe des Fonds auch in jährlichen, 10 nicht übersteigenden Raten gewährt werden.

Das Kuratorium kann Richtsätze für verschiedene Maßnahmen (z.B. Entsiegelung von Vorgärten [€/m²], Sanierung/Tausch von Holzfenstern [€ pro Fensterflügel] oder Fassadensanierung [€ pro Fassadeöffnung]) beschließen. Die Gesamtförderhöhe darf im Einzelfall aber die ausgewiesenen Mehrkosten nicht übersteigen.

3.2 Übernahme von Zinsen oder Annuitäten von Darlehen

Die Förderung kann in besonderen Fällen aus einer Übernahme von Zinsen oder Annuitäten für Darlehen bestehen, die vom Liegenschaftseigentümer zur Finanzierung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetzes förderbaren baulichen Maßnahmen aufgenommen werden.

3.3 Gewährung von Zuschüssen für Zinsen oder Annuitäten

Die Förderung kann aus einer Gewährung von Zuschüssen für Zinsen oder Annuitäten bestehen. (siehe Punkt 2)

3.4 Gewährung von Darlehen zu begünstigten Zinssätzen

Die Förderung kann aus einer Gewährung von Darlehen zu begünstigten Zinssätzen bestehen. (siehe Punkt 2)

3.5 Übernahme von Bürgschaften

Die Förderung kann aus einer Übernahme von Bürgschaften bestehen (siehe Punkt 2)

4 Reihenfolge der Behandlung von Förderansuchen

Die Reihenfolge der Behandlung von Förderungsansuchen ist im GAEG 2008 (§§20-21) geregelt. Innerhalb der einzelnen genannten Förderungskategorien ist für die Reihenfolge der Behandlung der Zeitpunkt des Einlangens des Förderansuchens ausschlaggebend.

4.1 Behebung von Baugebrechen

Förderungen von baulichen Maßnahmen, die auf behördlichen Auftrag zurückgehen (behördliche Anordnung von Sicherungsmaßnahmen und der Behebung von Baugebrechen)

4.2 Förderung von Maßnahmen abbruchgefährdeter Gebäude

Bei Gebäuden, bei denen Sachverständige festgestellt haben, dass sie abbruchgefährdet sind, kann die Förderung so bemessen werden, dass deren Erhalt wirtschaftlich zumutbar wird.

4.3 Baulichen Maßnahmen mit unmittelbaren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild

Förderungen von baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild der Altstadt unmittelbare Auswirkungen haben

4.4 Bauliche Maßnahmen zur Erhaltung und Rückführung des Erscheinungsbildes

Förderungen von baulichen Maßnahmen, die der Herstellung oder Erhaltung der Übereinstimmung zwischen der äußeren Erscheinungsform und dem sonstigen Bestand des Gebäudes dienen oder Rückführungen von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Altstadt auf Grund früherer Umgestaltungen angestrebt werden.

5 Förderungsabwicklung

5.1 Antragstellung

Der Fonds darf eine Förderung nur auf Antrag gewähren (§ 22 Abs. 1 GAEG 2008). Das Ansuchen um eine Förderung ist bei der Geschäftsstelle des Fonds einzubringen. (§ 22 Abs. 2 GAEG 2008). Das Ansuchen ist vor Beginn der Bauarbeiten mit dem dafür vorgesehenen Formblatt elektronisch, inkl. aller Unterlagen einzubringen. Der Antrag wird von einer natürlichen oder juristischen Person gestellt.

5.2 Unterlagen

- Der baubehördliche Bescheid für die geplanten Maßnahmen (sofern erforderlich).

- Eine restauratorische Befundung
- Eine gegliederte Darstellung der gesamten Kosten der baulichen Maßnahme unter getrennter Anführung der Mehrkosten, der detaillierten Erhaltungskosten und der Kosten für die Verbesserung.
- Vollmachten für die Antragstellung zur Vertretung der Liegenschaftseigentümerinnen bzw. der Liegenschaftseigentümer (bei Anträgen von Hausverwaltungen oder wenn es mehrere Eigentümer:innen gibt)

Zusätzlich für den Fall einer beantragten Übernahme oder Stützung von Darlehen:

- Der Finanzierungsplan für das gesamte Bauvorhaben
- Sämtliche Unterlagen zu dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Darlehen (Darlehenszusage, Darlehensverträge, Schuldscheine, Tilgungspläne etc.)

5.3 Gutachten der Grazer Altstadtsachverständigenkommission

Eine Förderung darf nur dann gewährt werden, wenn ein positives Gutachten der Grazer Altstadtsachverständigenkommission über die Förderwürdigkeit des Objektes vorliegt (§ 22 Abs. 3 GAEG 2008). Das Gutachten kann dem Ansuchen beigelegt werden, sonst wird es von der Geschäftsstelle des Grazer Altstadterhaltungsfonds von der ASVK angefordert.

5.4 Förderhöhe

Sind die Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt, setzt der Fonds auf Grund eines Beschlusses des Kuratoriums die Höhe der Förderung sowie allenfalls die Flüssigmachung in Raten (nach Baufortschritt) und den Zeitpunkt der Fälligkeit fest. Die Höhe der Förderungssumme wird auf Grund von Richtsätzen, der eingereichten, überprüften Kostenvoranschläge, unter Bedachtnahme auf die beschriebenen Mehrkosten festgesetzt.

5.5 Ablehnung

Wird eine Förderung nicht gewährt, so weist der Fonds auf Grund des Beschlusses des Kuratoriums den Antrag des Förderungswerbers ab.

5.6 Förderungsvertrag

Die Höhe der Förderung und die Förderungsbedingungen werden in einer Förderungsvereinbarung festgehalten.

5.7 Auszahlung

Die Auszahlung der Förderung erfolgt bei Baukostenzuschüssen nach Vorlage der saldierten Endrechnung. Bei längeren Bauvorhaben können saldierte Teilrechnungen vorgelegt werden, die zumindest die geförderten Baumaßnahmen inkl. der dargestellten Mehrkosten abdecken müssen.

5.8 Erhöhung der Förderung

Bei nachgewiesener widmungsgemäßer Verwendung der Förderungsmittel kann das Kuratorium auf Antrag des Förderungswerbers eine weitere Förderung dann beschließen,

wenn eine Überschreitung der Kostenvoranschläge eingetreten ist, die vom Förderungswerber nicht vorauszusehen war und ihm wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Für die Durchführung dieses Vorganges gelten die gleichen Grundsätze wie beim ersten Vorgang.

6 Zusicherung einer Förderung

Der Förderungswerber kann vor dem Ansuchen um eine baubehördliche Bewilligung für geplante Maßnahmen die Zusicherung einer Förderung durch den Fonds begehren (§ 23 GAEG). Solche Anträge sind ebenfalls in der Geschäftsstelle des Fonds einzubringen.

7 Inkrafttreten

Die vorliegenden Förderungsrichtlinien werden nach Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Graz und der Steiermärkischen Landesregierung wirksam.

Für den Punkt 5.1 gilt bezüglich der Antragstellung vor Baubeginn eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2023. Bis dahin können Anträge auch rückwirkend eingebracht werden, wenn alle anderen Voraussetzungen, insbesondere die Dokumentation des Zustandes vor Baubeginn, erfüllt sind.