



STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

München



aktiv.gestalten

Richtlinien zum kommunalen
Förderprogramm der
Landeshauptstadt München

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
in einem Bund-Länder-Programm und
mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

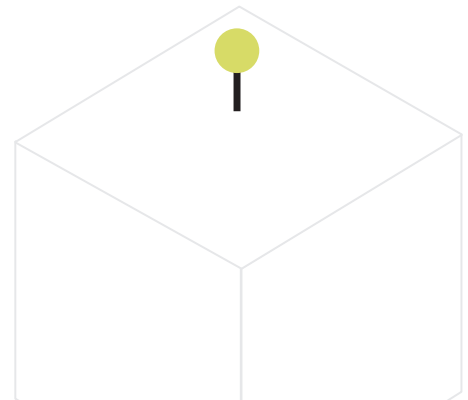


Landeshauptstadt
München

FÖRDERPROGRAMM »aktiv.gestalten«

RICHTLINIEN ZUM KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMM DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

- zur Begrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes auf privaten Freiflächen
- zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von privaten Gebäuden und Freiflächen an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen
- in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München.



Inhalt



I. Vorbemerkung	4
II. Förderung	6
1. Wohnen	6
Förderung für das private Wohnumfeld auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung	
2. Stadtgestalt	11
Förderung für Außenanlagen und Gebäude, die an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen liegen	
Annex	16
Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung	
III. Antragsverfahren und Maßnahmenabwicklung	21

I. Vorbemerkung

Das Programm »aktiv.gestalten« dient in den Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München der Umsetzung wichtiger Zielsetzungen:

- **Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit:** Die Erhöhung der Attraktivität der Wohn- und Geschäftsflächen und Gebäudefassaden stärkt die Wohn- und Arbeitsfunktion sowie die Nahversorgung. Mit der Aufwertung soll auch dem sog. Trading Down entgegengewirkt werden. Trading Down bezeichnet eine sich selbst verstärkende Entwicklung, bei der sich die Qualität des Handelsbesatzes mit negativen Auswirkungen auf den gesamten Standort mindert. Diese Entwicklung zeichnet sich u. a. durch unerwünschte Vergnügungsstätten, wie Spielhallen oder Wettbüros, oder durch überproportional vertretene minderwertige Einzelhandelsnutzungen (z.B. Handyshops, 1 €-Shops) aus.
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** durch attraktive private angrenzende Räume, insbesondere in Geschäftsstraßen.
- **Förderung der Stadtbaukultur** durch Stadtbildpflege an privaten Gebäuden und Freiflächen, insbesondere an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen.
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit** durch die Kooperation mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und Nutzern.
- **Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung** durch Erhöhung der Attraktivität der Zentren und somit Vermeidung langer Wege, durch energetische Beratung sowie durch Begrünungsmaßnahmen zur Wasserretention, zur sommerlichen Kühlung, zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie zum Bodenschutz.



Das Förderprogramm soll zur gezielten Unterstützung der Sanierungsziele und als Anreizförderung dienen. Dabei soll das Programm »**aktiv.gestalten**« in Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern Verbesserungen auf folgenden privaten Flächen erreichen:

- **Wohnen:** Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung
- **Stadtgestalt:** Außenanlagen und Gebäude, die an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen liegen
- **Annex:** Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung

Die Förderung für die genannten thematischen Schwerpunkte Wohnen und Stadtgestalt kann auch kombiniert werden, wenn auf einem Grundstück verschiedene Teilflächen verschiedene Funktionsschwerpunkte haben. Dabei gilt, dass eine Teilfläche nicht doppelt gefördert wird. Die maximale Gesamtfördersumme beträgt 100.000 €.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als städtische Sanierungsträgerin und Treuhänderin übernimmt die Abwicklung des gesamten Programms.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung nach dem Programm »**aktiv.gestalten**«.

II. Förderung

WOHNEN

1. Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung

Mit der Förderung im Wohnumfeld soll die Wohnfunktion gestärkt und/oder ein Beitrag zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung geleistet werden. Ziele sind vielfältige und gut durchgrünte Freiflächen mit Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Freiraumbedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen sowie, wenn möglich, eine größere ökologische Vielfalt und Wertigkeit.

1.1 Förderungsvoraussetzungen

1.1.1 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm »aktiv.gestalten« gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z. B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein (auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

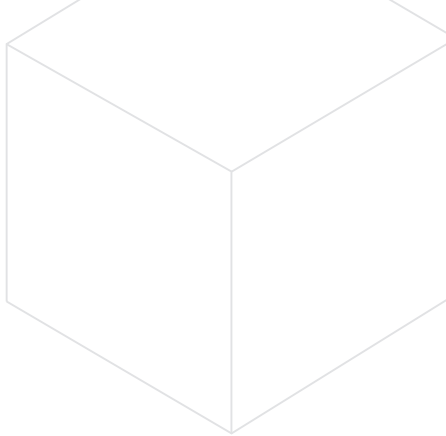
Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand ent-

sprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading Down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z. B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).

Bei der Planung und/oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden.

Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukastenförderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.



II. Förderung Wohnen

Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i. d. R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entstehende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten,

ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z. B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungskcheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen mit förderfähigen Kosten unter 5.000 € werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

1.1.2 Spezielle Förderungsvoraussetzungen »Wohnen«

Das Anwesen muss mehr als drei Wohneinheiten umfassen. Die Freiflächen müssen außerdem mit der Durchführung der Maßnahme allen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern auf Dauer frei zugänglich sein.

II. Förderung Wohnen

1.2 Förderungsart

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/der Eigentümer muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10-Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 Jahre verteilt, umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/des Eigentümers aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt die Eigentümerin/der Eigentümer während der 10 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig, bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung, zurückzuzahlen.

Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Sie/er gestattet der MGS, das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

1.3 Fördergegenstände

1.3.1 Gesamtumgestaltung der Freiflächen

Neugestaltung und Nutzbarmachung von privaten Freiflächen und deren Begrünung zur Verbesserung der Spiel- und/oder Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner und ggf. zur Verbesserung der ökologischen Qualität, z. B.

- Sitz- und Aufenthaltsflächen
- Spielbereiche
- Rankgerüste/Pergolen zur Abschirmung von Müllbehältern oder Fahrradabstellplätzen
- Flächen für gärtnerische Nutzung
- Pflanzflächen
- Entsiegelungsmaßnahmen und/oder Begrünung von Dach- und Fassadenflächen
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Gartenflächen oder Rampen zu einer barrierefreien Erschließung der Freiflächen von Wohngebäuden aus, sofern räumlich und wirtschaftlich tragfähig.

1.3.2 Baukastenförderprogramm

Folgende einzelne Elemente können bezuschusst werden, wenn damit auch die Aufenthaltsqualität gestärkt wird. Voraussetzung ist, dass diese Elemente in ein sinnvolles Gesamtkonzept der Freiraumnutzungen integriert sind.

- Dachbegrünungen > 200 m²
- Fassadenbegrünung > 100 m²
- Entsiegelung versiegelter Freiflächen > 200 m²
- Regenwasserversickerung vor Ort

Ab einer Freiflächengröße von 3.000 m² können anstelle einer Gesamtumgestaltung der Freifläche auch folgende weitere einzelne Elemente zur Attraktivierung der Freifläche und/oder Verbesserung der ökologischen Qualität bezuschusst werden. Voraussetzung ist, dass diese Elemente in ein sinnvolles Gesamtkonzept der Freiraumnutzungen integriert sind.

- Überdachte und abschließbare Fahrradabstellanlagen im Wohnbereich für mind. 20 Bewohnerinnen und Bewohner
- Mietergärten/Gemeinschaftsgärtnerfläche für mind. 10 Nutzereinheiten/Parzellen
- Pflanzung von mindestens 5 heimischen Laubbäumen oder 5 Hochstamm-Obstbäumen
- Zusätzliche Spielgeräte (kein Ersatz und über das übliche Maß an Kleinkindspielplätzen im Wohnbereich hinausgehend)

1.4 Förderfähige Kosten

- Kosten für Planung und Bau der förderfähigen Baumaßnahmen.
- Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner.
- Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme.
- Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten und/oder die Erstellung und Implementierung einer kinderfreundlichen Hausordnung im Zusammenhang mit den in 1.3 genannten Maßnahmen.

II. Förderung Wohnen

1.5 Förderumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/Eigentümer
Rahmenkonzepte		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstücksübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	–
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	–
Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (Gesamtumgestaltung)		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	–
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	–
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z. B. Pflanz- und Pflegeaktionen etc.) und Erstellung einer kinderfreundlichen Hausordnung	100 %	–
städtebauliche Beratung (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	–
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	50 %	50 %
Baukosten		50 %

II. Förderung

STADTGESTALT

2. Förderung für Außenanlagen und Gebäude, die an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen liegen

Mit der Förderung sollen insbesondere die Stadtgestalt in den für den Stadtteil bedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen aufgewertet, die Erreichbarkeit verbessert sowie ggf. die Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Ziel ist es, durch Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen, die auf diese Räume wirken, das Stadtbild der öffentlichen Räume zu stärken und das Gebäude sowie den öffentlichen Raum für die Nutzerinnen und Nutzer attraktiver zu machen und zu beleben.

2.1 Förderungsvoraussetzungen

2.1.1 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm »aktiv.gestalten« gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z. B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein (auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand entsprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading Down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z. B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).

Bei der Planung und/oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden. Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukasten-

förderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.

Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i. d. R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entstehende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten, ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z. B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungskcheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen mit förderfähigen Kosten unter 5.000 € werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

II. Förderung Stadtgestalt

2.1.2 Spezielle Fördervoraussetzungen »Stadtgestalt«

Das Anwesen, auf dem eine Maßnahme gefördert werden soll, muss in einem Bereich liegen, für den ein Rahmenkonzept (z. B. Gestaltungskonzept, Feinuntersuchung, Gestaltungsleitfaden) erarbeitet wurde. Die Maßnahme wird gefördert, wenn sie diesem Rahmenkonzept entspricht. Wenn auf anderen Planungsgrundlagen die stadträumlichen und gestalterischen Anforderungen auf die Einzelgrundstücke ableitbar sind, kann eine Sanierung im Einzelfall gefördert werden.

In Ausnahmefällen kann ein Gebäude/eine Fassade in exponierter Lage allein förderfähig sein, wenn es auch alleine stadtbildprägend ist. In solchen Einzelfällen ist kein Gesamtkonzept einer vertiefenden Planung als Grundlage notwendig.

Die Maßnahme muss eine wesentliche gestalterische Verbesserung der bestehenden Situation darstellen. Es können auch Maßnahmen zum Erhalt bereits hochwertiger Fassaden gefördert werden, wenn diese über die übliche Instandhaltung oder den Unterhalt hinausgehen (z. B. in Ensembleschutzgebieten oder bei besonders stadtbildprägenden Gebäuden die Erneuerung von vorhandenen besonderen und aufwändigen Elementen wie z. B. Wandmalerei, Zierfiguren, Friese, Spaliere, Fensterläden).

Die aufzuwertenden Gebäude- oder Freiraumelemente müssen (prägend) in den öffentlichen (Straßen-)Raum hineinwirken (also z. B. keine Maßnahmen auf abge-

wandten Fassaden).

Aufwertungsmaßnahmen in Eingangsbereichen können nur gefördert werden, wenn auch die Barrierefreiheit der Zugänge hergestellt bzw. erhalten wird.

2.2 Förderungsart

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/der Eigentümer muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10- Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 Jahre verteilt, umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/ des Eigentümers aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt die Eigentümerin/der Eigentümer während der 10 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig, bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung, zurückzuzahlen.

Die Eigentümerin/der Eigentümer verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Sie/er gestattet der

MGS, das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

2.3 Fördergegenstände

- Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Gestaltung bestehender Wohn- und Geschäftsbauten, insbesondere z. B. Fassaden einschließlich Fenster, Türen, Tore, Dächer und Dachaufbauten.
- Anlage und Neugestaltung von dem Gebäude vorgelagerten privaten Freiflächen einschließlich Einfriedungen mit Toren (z. B. Vorgärten, befestigte Flächen wie etwa Stellplätze).
- Energiesparende Beleuchtungskonzepte
- Barrierefreie Zugänge
- Verbesserung des Außenauftritts der Geschäfte und Auslagen (ortsfest) auf der Basis der vorgelagerten vertiefenden Planung (z. B. Beleuchtung, Zugänge, Radständer, Fensterfronten/Schaufenster, Farbgebung, Materialien, ortsfeste Werbeanlagen).

2.4 Förderfähige Kosten

- Kosten für Planung und Bau von förderfähigen Baumaßnahmen: Förderfähig ist bei den Baukosten nur der Mehraufwand für eine gestalterische Verbesserung im Verhältnis zur üblichen Instandsetzung (z. B. Sanierung zugunsten Stadtbild frühzeitiger erforderlich als aufgrund von baulichem Unterhalt oder Differenzkosten zwischen hochwertigem

Material bzw. besonderen Zierelementen gegenüber Standardunterhalt, z. B. Holz- statt Kunststofffenster).

- Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner.
- Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme.
- Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den in 2.3 genannten Maßnahmen.

II. Förderung Stadtgestalt

2.5 Förderumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/Eigentümer
Rahmenkonzepte		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstücksübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	–
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	–
Maßnahmen auf Einzelgrundstücken		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	–
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	–
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z. B. Pflanz- und Pflegeaktionen etc.) und Erstellung einer kinderfreundlichen Hausordnung	100 %	–
städtebauliche Beratung (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	–
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	bis zu 30 %	mind. 70 %
sanierungsbedingter Mehraufwand der Gesamtbaukosten	die förderfähigen Kosten richten sich nach den ortsüblichen Kosten für die jeweilige Maßnahme	mind. 70 %

Annex

ANNEX

1. Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung

Mit der Förderung im Gewerbeumfeld soll insbesondere ein Beitrag zu einer nachhaltigeren und klimagerechten Siedlungsentwicklung geleistet werden. Darüber hinaus können attraktive Freiflächen für Kundinnen und Kunden bzw. Beschäftigte entstehen und das Stadtbild verbessert werden.

Weitere Ziele sind:

- eine städtebauliche Aufwertung im ökologischen Sinn und die sich daraus ergebene städtebauliche Wirkung über das eigentliche Gewerbeprivatgrundstück hinaus
- Entsiegelung und dadurch Erhöhung des städtischen Grundwasserspiegels
- Kühlung des Stadtklimas durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhöhung der Artenvielfalt, Schaffung von Lebensraum für Insekten und Kleintiere

1.1 Förderungsvoraussetzungen

1.1.1 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm »**aktiv.gestalten**« gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

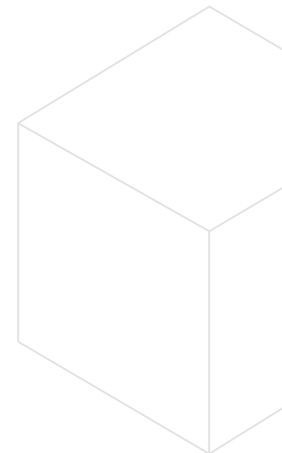
Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z. B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein

(auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand entsprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading Down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z. B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).



Bei der Planung und/oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden.

Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukastenförderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.

Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer¹ abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i. d. R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entste-

hende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten, ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z. B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungskcheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen unter 5.000 € förderfähiger Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

¹ Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

1.1.2 Spezielle Förderungsvoraussetzungen

»Gewerbe«

Gewerbliche Freiflächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, müssen den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aus dem Gebäude und/oder Kundinnen und Kunden zumindest zu den Geschäftszeiten auf Dauer frei zugänglich sein. In Ausnahmefällen können Maßnahmen mit hoher ökologischer Wirkung auch ohne Garantie der Zugänglichkeit gefördert werden. Beispielsweise kommen Entseiegung von Parkplätzen oder extensive Dach- oder Fassadenbegrünungen dafür in Frage.

Jede Maßnahme wird als Einzelfall vom Fördermittelgeber geprüft und auf Zustimmung oder Ablehnung entschieden.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Grundvoraussetzung für die Prüfung der Förderung ist, dass die Gewerbefläche Teil einer städtebaulichen Rahmenplanung bzw. eines Gestaltungskonzepts ist.

1.2 Förderungsart

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/der Eigentümer² muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10-Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 Jahre verteilt, umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/des Eigentümers² aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt die Eigentümerin/der Eigentümer² während der 10 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig, bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung, zurückzuzahlen.

Die Eigentümerin/der Eigentümer² verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Sie/er gestattet der MGS, das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

² Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

1.3 Fördergegenstände

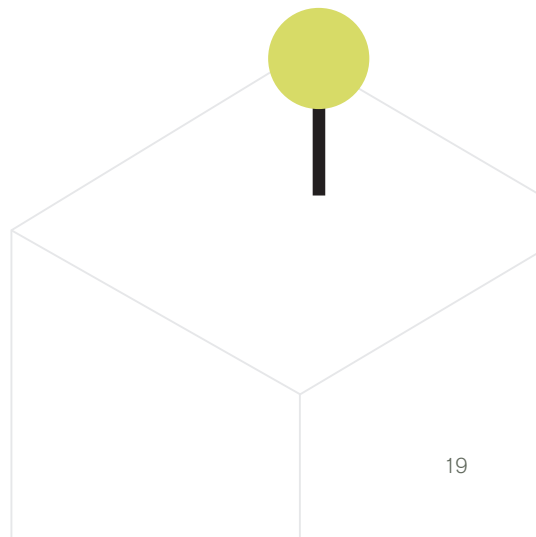
Neugestaltung und Nutzbarmachung von Gewerbeflächen bzw. Teilbereichen und deren Begrünung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten oder Kundinnen und Kunden und/oder zur Verbesserung der ökologischen Qualität. Bezuschusst werden:

- Dachbegrünungen > 200 m²
- Fassadenbegrünung > 100 m²
- Entsiegelung versiegelter Freiflächen > 200 m²
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Überdachte Fahrradabstellanlagen mit mind. 20 Stellplätzen
- Pflanzung von mindestens 5 heimischen Laubbäumen oder 5 Hochstamm-Obstbäumen
- Ortsfeste Sitzbereiche für Beschäftigte und/oder Kundinnen und Kunden
- Rankgerüste/Pergolen zur Abschirmung von Müllbehältern oder Fahrradstellplätzen

1.4 Förderfähige Kosten

- Kosten für Planung und Bau der förderfähigen Baumaßnahmen
- Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner

- Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme
- Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den in 1.3 genannten Maßnahmen



Annex

1.5 Förderumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/Eigentümer ³
Rahmenkonzepte		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstücksübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	–
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	–
Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (Gesamtumgestaltung)		
Gebäudemodernisierungsbefreiung durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	–
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	–
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z. B. Pflanz- und Pflegeaktionen etc.) und Erstellung einer kinderfreundlichen Hausordnung	100 %	–
städtebauliche Beratung (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	–
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	30 % - 50 %	70 % - 50 %
Baukosten		

⁴ Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

III. Antragsverfahren und Maßnahmenabwicklung

Sicherstellen der Finanzierung der Zuschüsse über Städtebaufördermittel, Bewilligungen

Alle Maßnahmen, die über das Förderprogramm

»aktiv.gestalten« bezuschusst werden sollen, werden über Pauschalfördertöpfe aus der Städtebauförderung abgerechnet. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) trägt dafür Sorge, dass Maßnahmen erst begonnen und Verträge mit Eigentümerinnen und Eigentümern erst abgeschlossen werden, wenn ausreichend Mittel in den Fördertöpfen bewilligt sind, und dass bei Bedarf weitere Fördertöpfe zeitnah beantragt werden.

Abwicklung der einzelnen Maßnahmen

Erstkontakt

Die Eigentümerin/der Eigentümer⁴ oder eine/ein von ihr/ihm Bevollmächtigte/Bevollmächtigter und die MGS setzen sich zur Abklärung der Förderfähigkeit einer Maßnahme in Verbindung.

Abklärungen und Vorplanungen

Die MGS berät die Eigentümerin/den Eigentümer und führt Abklärungen durch. Für die Abklärungen (z. B. bautechnischer Art oder zum Thema Energie) kann sich die MGS bei Bedarf Dritter bedienen.

Bei Eignung und Förderfähigkeit der Maßnahme und mit Einverständnis der Eigentümerin/des Eigentümers (unterschriebene Einverständniserklärung) erstellt die MGS eine Vorplanung mit Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI; Grundlagenermittlung und Vorplanung). Die MGS kann sich dabei Dritter bedienen.

Bei größeren städtebaulichen Zusammenhängen kann vor der Vorplanung ein Rahmenkonzept für mehrere Einzelgrundstücke sinnvoll sein und gefördert werden. Dieses wird durch die MGS oder beauftragte Dritte erstellt.

⁴ Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

III. Antragsverfahren und Maßnahmenabwicklung

Vertrag

Nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer⁵ abgestimmten Vorplanung mit Kostenschätzung schließt die MGS mit der Eigentümerin/ dem Eigentümer einen Vertrag ab; dieser regelt u. a. Folgendes:

- die Bestandteile und den Umfang der förderfähigen Maßnahmen
- die Pflichten und Aufgaben der Eigentümerin/ des Eigentümers und der MGS
- die aus den Fördersätzen gemäß den Richtlinien und der Kostenschätzung aus der Vorplanung errechnete Höchstfördersumme
- den Vorbehalt, dass die genannte Höchstfördersumme der maximale Zuschuss ist. Der nach Abschluss der Maßnahme auszuzahlende Zuschuss bemisst sich nach den tatsächlich anfallenden Kosten und den jeweiligen Fördersätzen gemäß der Richtlinie, kann also auch unter der Höchstfördersumme liegen. Kostensteigerungen können nicht berücksichtigt werden.

Durchführung

Die Durchführung der Maßnahmen (Beauftragung der Fachplanerin/des Fachplaners für die Leistungsphasen 3–9 HOAI und Beauftragung der Baufirmen) erfolgt durch die Eigentümerin/den Eigentümer.

Bei der Beauftragung sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Insbesondere müssen i. d. R. mindestens drei Angebote eingeholt werden.

Auszahlung des Zuschusses und Abrechnung

Nach Abschluss der Maßnahme durch die Eigentümerin/den Eigentümer legt die Eigentümerin/ der Eigentümer die Rechnungen vor. Die MGS prüft die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen und die Rechnungen und zahlt den Zuschuss an die Eigentümerin/den Eigentümer aus.

Die MGS rechnet die Maßnahme gegenüber den Fördermittelgebern LH München und Regierung von Oberbayern ab und erstellt eine Dokumentation. Kirchen und öffentliche Gesellschaften müssen immer – auch bis zu einer Förderung von 100.000 € - die öffentlichen Vergabevorschriften beachten.

⁵ Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

ABLAUFSCHHEMA

Schritte	Verantwortlichkeit	Beteiligung	Förderung
Sicherung Finanzierung	MGS und PLAN mit ROB		Pauschaltöpfe für das Programm aktiv.gestalten; kontinuierliche Abrechnung und Beantragung
Einverständniserklärung	ET an MGS		
Vorklärungen Rahmenkonzepte	MGS bei Bedarf Beauftragung Fachplaner	ET, PLAN, Fachplaner, ggf. ROB	100 % der förderfähigen Kosten
Vorentwurf mit Kostenschätzung (LPH 1 u. 2 nach HOAI)			
Sanierungsvereinbarung	MGS und ET		
Realisierung Planung (LPH 3 bis 9 nach HOAI) sowie Bau	ET (beauftragt Dritte)	Fachplaner, Firmen, MGS, PLAN, Genehmigungsbehörden	Die maximale Gesamtfördersumme beträgt 100.000€ Thematische Schwerpunkte Wohnen: 50%, Stadtgestalt: bis zu 30 % der förderfähigen Kosten
Feststellung der Umsetzung in einem Ortstermin	MGS mit ET	PLAN	
Auszahlung Zuschuss	MGS an ET		
Abrechnung und Dokumentation	MGS und PLAN mit ROB		
Erhalt für 10 Jahre	ET	MGS	

MGS: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH | ET: Eigentümerin/Eigentümer | PLAN: Referat für Stadtplanung und Bauordnung |
ROB : Regierung von Oberbayern | HOAI: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure | LPH: Leistungsphasen

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5
81671 München
Telefon: 089.55 114 800
E-Mail: mgs@mgs-muenchen.de

Stand: April 2020
Das kommunale Förderprogramm
»aktiv.gestalten« wurde am 15.4.2015
vom Stadtrat der LH München beschlossen.

Bildnachweis:
MGS München
Bildarchiv GWG
Edward Beierle
Sven Taraba
Fotostudio Peter Weber
RAINER SCHMIDT
Landschaftsarchitekten GmbH

Konzept & Design:
Werbeagentur ais GmbH

Die Broschüre wurde gedruckt auf Papier
aus zertifiziertem Holz, aus kontrollierten Quellen
und aus Recyclingmaterial.

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung
in einem Bund-Länder-Programm und
mit Mitteln der Landeshauptstadt München.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Landeshauptstadt
München