



Förder- und Gestaltungsrichtlinien für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altortsanierung

Stand 23.08.2021

- 1 Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms
- 2 Räumlicher Geltungsbereich
- 3 Gestaltungsrichtlinien - Gegenstand der Förderung
- 4 Förderrichtlinien - Grundsätze der Förderung
- 5 Antragstellung und Verfahren
- 6 Inkrafttreten

1 Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Der Altort - damit das Sanierungsgebiet „Lehrberg“ - stellt gegenwärtig noch keine städtebaulich großflächige Problemlage dar, zeigt aber deutlich Anzeichen von Verödungstendenzen durch Leerstände und untergenutzte Gebäudeflächen, die einen Schwerpunkt in der Ortsmitte bilden.

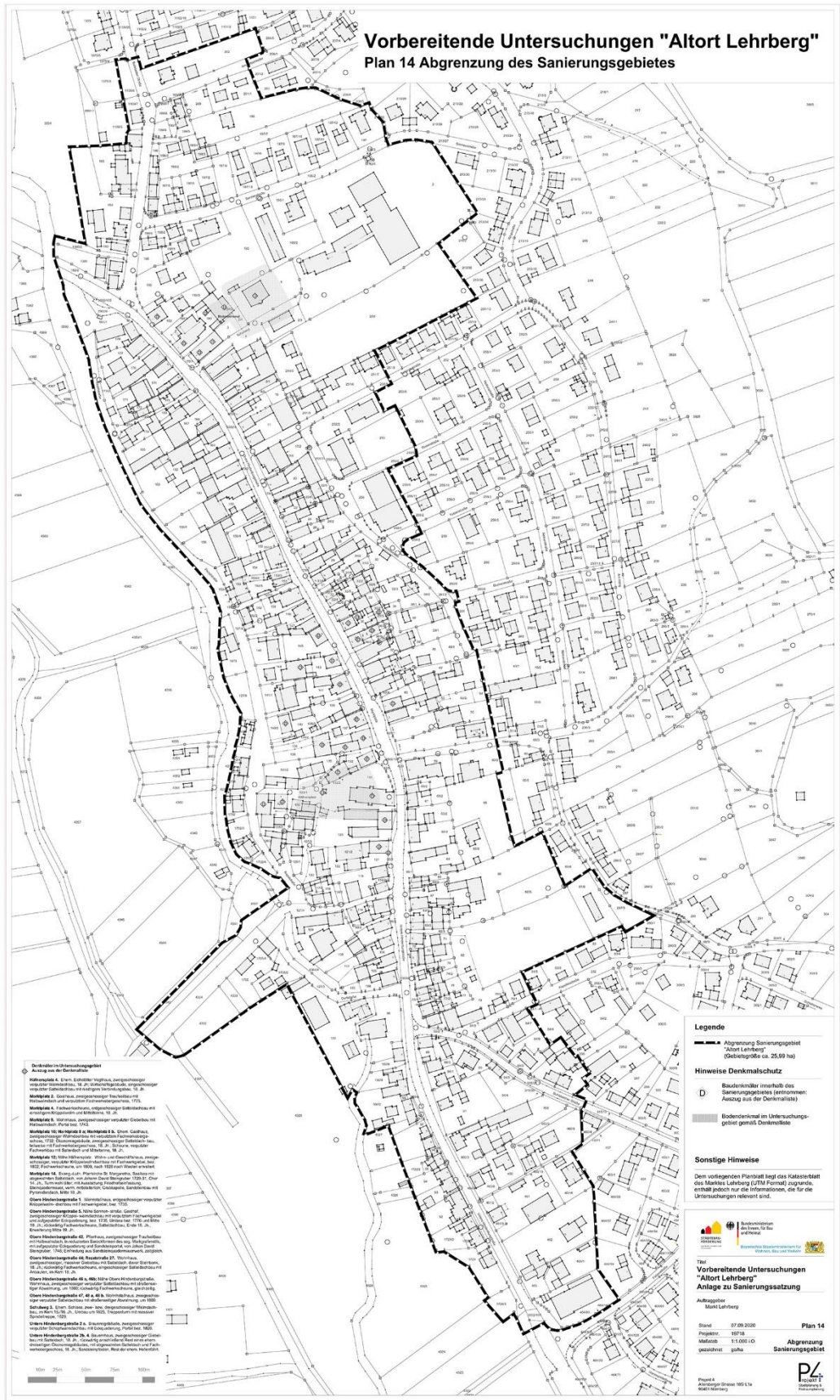
Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet sind neben der Sicherung des bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Handel und Gastronomie sowie vereinzelt Landwirtschaft besonders eine verbesserte Wohnumfeldqualität und Verkehrssicherheit, die die Attraktivität und Lebendigkeit des Altortes aber auch die Attraktivität beidseits der Ortsdurchfahrt gewährleisten. Durch die Verlagerung der Bundesstraße wurde eine wesentliche Verbesserung der Lebenssituation in Lehrberg herbeigeführt, jedoch bestehen trotz der Herabstufung und einer Gestaltung der Straßenachse noch funktionale und gestalterische Probleme. Der Altort wird seiner Funktion als Mittelpunkt der Marktgemeinde nicht gerecht. Schlechter Zustand bei Teilen der Bausubstanz und in Teilbereichen des Straßenraumes, Leerstand und Unternutzung der bestehenden teilweise historischen Gebäude sowie funktionale und gestalterische Defizite insbesondere im Verlauf der Ortsdurchfahrt tragen zur negativen Veränderung der Ortstruktur bei. Zur Stärkung des Ortszentrums werden Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die dazu beitragen das unverwechselbare Ortsbild mit seiner räumlichen und architektonischen Qualität zu erhalten, als eine der wichtigsten Aufgaben betrachtet. Private Maßnahmen zur Fassaden- und Hofgestaltung sind hierbei wesentlicher Bestandteil der Sanierungsaufgabe.

Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Programm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten (sog. Anreizförderung), Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen. Zweck des Förderprogramms ist die gestalterische Aufwertung unter Berücksichtigung von Belangen des Ortsbildes und der Denkmalpflege. Dabei gilt es

- historische Baustrukturen und Details zu erhalten,
- das Ortsbild störende bauliche Veränderungen aus früheren Jahren zu entfernen und durch eine ortstypische Gestaltung zu ersetzen,
- den Belangen des Energiesparens durch Maßnahmen der Wärmedämmung Rechnung zu tragen,
- mit Maßnahmen an Freiflächen durch Entsiegelung und gestalterische Aufwertung zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes beizutragen
- mit Maßnahmen der klimagerechten Freiflächengestaltung und der Fassadenbegrünung zu Umwelt- und Klimaschutz beizutragen und
- zudem das heimische Handwerk zu stärken.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet.



3 Gestaltungsrichtlinien - Gegenstand der Förderung

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden sowie Außenanlagen. Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter betreffen und/oder auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild Einfluss nehmen.

Maßnahmen zur reinen Bauunterhaltung werden nur gefördert, wenn durch sie eine Verbesserung des Ortsbildes erfolgt, gestalterisch nicht erwünschte Gestaltungselemente vermieden werden oder aufwändige Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt historischer Baudetails erforderlich sind.

In diesem Sinne können gefördert werden:

- (1) Maßnahmen an Dächern
- (2) Maßnahmen an Außenwänden
- (3) Maßnahmen an Fenstern
- (4) Maßnahmen an Hauseingängen
- (5) Maßnahmen an Garagentoren
- (6) Maßnahmen an Einfriedungen und Toranlagen
- (7) Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen
- (8) Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
- (9) Maßnahmen zur Wärmedämmung
- (10) Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Neubauten

3(1) Maßnahmen an Dächern

Förderfähig sind:

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an die regionaltypische Bautradition. In der Regel handelt es sich um steile Satteldächer mit knappem Dachüberstand, mit Wandübergängen in massiver verputzter Form und mit Wind-, Stirnbrett oder Zahnleiste im Ortgangbereich.
- Die Sanierung historischer Sonderformen wie Walmdach, Halbwalmdach, Krüppelwalmdach, Turmhauben und Zwerchhäuser entsprechend dem historischen Bestand.
- Die Dacheindeckung mit naturroten, nicht glänzenden Biberschwanzziegeln im Spitz-, Rund- bzw. Segmentbogenschnitt und konstruktionsbedingt ggf. andere naturrote Ziegel.
- Die Entsorgung umweltschädlicher und untypischer Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung.
- Die Sanierung historischer Dachaufbauten wie Walm-, Schlepp-, Satteldachgauben und Ochsenaugen (Bogendachgauben).
- Der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Einzelgauben sowie der Einbau neuer Gauben bei Dachausbauten, die sich nach Größe, Form (i.d.R. Walm-, Schlepp- und Satteldachgauben) und Anzahl in die Dachfläche einfügen.

Hinweise: Seitenflächen und Giebel der Gauben sind putzsichtig herzustellen. Kastengauben, Dacheinschnitte, Einblechungen und Ortgangformziegel sind nicht förderfähig.

- Das Verputzen und Streichen von Kaminen.

Gestaltungshinweise Photovoltaikanlagen:

Photovoltaikanlagen sind nicht förderfähig. Bei Inanspruchnahme von Fördergeldern im Rahmen dieses Förderprogramms sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

- Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind nur auf den Dächern der straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Vorzugsweise sind Nebengebäuden oder Anbauten und Flächen ohne Gauben oder Dachfenster zu nutzen.
- Die Installation von Solaranlagen ist nur zulässig, wenn die einzelnen Module in klaren rechteckigen Formen und in Abstimmung auf die Dach- und Fassadengliederung angeordnet werden. Komplette Abdeckungen der Dachflächen und Abtreppungen sind nicht zulässig.
- Solaranlagen sind vorzugsweise in die Dachfläche zu integrieren (Solarziegel, Lamellen). Paneele sind ohne Umrandung, alternativ in gleichfarbiger Umrandung auszuführen. Aufständierungen sind nicht zulässig.
- Solaranlagen an Fassaden und Balkonen sind i.d.R. nicht zulässig.

3(2) Maßnahmen an Fassaden

Förderfähig sind:

- Das Zurückbauen von Fassadenversprüngen sowie der Abbruch von Anbauten, Balkonen oder Loggien.
- Das Entfernen von untypischen Putzarten und Fassadenverkleidungen.
- Die Sanierung von Putzfassaden (Fein- und Glattputze), ortstypischen Natursteinfassaden, Klinkerfassaden, Fachwerkkonstruktion und Holzverschalungen (i.d.R. nur an Nebengebäuden).

Hinweis: Fachwerkfreilegung ist nur dann förderfähig, wenn aus historischer und denkmalpflegerischer Sicht gewünscht.

- Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung von historischen, fassadengliedernden Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Eckquaderung.
- Das Streichen der Fassaden in harmonischen hellen, gedeckten Grau-, Beige-, Ocker-, Rot- und Weißtönen. Abweichungen hiervon sind bei vorliegendem historisch gesichertem Befund und nach Abstimmung möglich.

Hinweis: Die Farbgebung ist auf die umgebenden Gebäude und das Ortsbild im Einvernehmen mit dem Markt Lehrberg abzustimmen. Es können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe (Mindestgröße 1qm) verlangt werden.

3(3) Maßnahmen an Fenstern

Förderfähig sind:

- Das Herstellen harmonischer Fassaden nach historischen Vorbildern unter Berücksichtigung von Proportionen, Anzahl und Anordnung der Fassadenöffnung.
- Das Ersetzen von liegenden durch stehende Fensterformate.
- Das Ersetzen von Glasbausteinen durch Fenster.
- Die Restaurierung historischer Fenster sowie der Einbau von konstruktiv geteilten Holzfenstern (mehrflügelige Fensterkonstruktion ab einer lichten Fensteröffnung von über 70 cm).

Hinweis: Neue Fenster sollten in ihrer Teilung und Profilierung dem ursprünglich historischen Bestand entsprechend nachgebaut werden. Fensterflächen sind ausschließlich aus Klarglas zulässig.

- Der Rückbau sichtbarer (aufgesetzter) Rollladenkästen.
- Die Restaurierung und Neuanfertigung von hölzernen Fensterläden.
- Fensterbänke aus ortstypischem Naturstein oder Betonwerkstein.
- Fensterbankabdeckungen durch matte oder deckend gestrichene Bleche vorzugsweise mit gerollter Kante (Blei-, Kupfer oder Titanzinkbleche).
- Der Rückbau funktionsloser erdgeschossiger Ladenzonen bzw. Schaufenster, sofern die Gesamtgestaltung und Gliederung der Fassade berücksichtigt wird.
- Der Einbau neuer Schaufenster aus Holz und Alu unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung der Fassade.

3(4) Maßnahmen an Hauseingängen

Förderfähig sind:

- Die Restaurierung historischer Holztüren und der Einbau von Holztüren nach historischen Vorbildern, wobei Glasfüllungen i.d.R. max. 1/3 der Türblattfläche betragen und im oberen Bereich des Türblattes liegen müssen.
- Die Freilegung von Türgewänden (Abnahme von Fliesen, Windfang u.ä.).
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton.

Hinweis: Fliesen, polierte Natursteinplatten sind nicht förderfähig.

- Schlichte Geländer und Handläufe aus Stahl oder Holz und nach historischen Vorbildern.

Hinweis: Stark glänzende Materialien wie Edelstahl sind nicht förderfähig.

3(5) Maßnahmen an Garagentoren

Förderfähig sind:

- Die Sanierung historischer Holztore und der Einbau neuer Holztore nach Vorbild historischer Toranlagen.
- Der Ersatz von Garagentoren aus Metall oder Kunststoff durch Holztore sowie die Verkleidung bestehender Garagentore mit Holz.

3(6) Maßnahmen an Einfriedungen und Toranlagen

Förderfähig sind:

- Die Restaurierung historischer Einfriedungen und Toranlagen.
- Mauern und Stützmauern in Form verputzter Mauern und Natursteinmauern.
- Einfriedungen in Form schlichter Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten und Staketenzäune.
- Schlichte nicht glänzend lackierte oder pulverbeschichtete Metallzäune im Farbspektrum Grau, Beige und Schwarz, die sich an historischen Vorbildern orientieren.

Hinweis: Grundsätzlich gilt: keine grellen Farben, Einblechungen, Industriezäune sowie stark glänzende Materialien und Oberflächen.

3(7) Gestaltung von Werbeanlagen

Förderfähig sind:

- Auf die Fassade aufgesetzte Einzelbuchstaben und Schriftzüge oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge i.d.R. im Erdgeschoß oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.
- Schilder mit schlichten Schriftzügen, die in Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie dem Orts- und Straßenbild angepasst sind, sofern keine gliedernden Bauteile überdeckt werden.
- Restaurierung historischer Ausleger und Neuanbringung handwerklich gefertigter Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Die Entfernung und Entsorgung unansehnlicher und funktionsloser Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten.

Hinweis: Häufungen von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3(8) Gestaltung von Außenanlagen

Förderfähig sind:

- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Zufahrtsbereiche und Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Der Einbau von Natursteinpflaster und gestalterisch hochwertigem Betonpflaster und –platten mit Einfassungen aus Naturstein.
- Entsiegelungsmaßnahmen und die Neuanlage von Pflanzflächen.
- Die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und (Obst-)Gehölzen.
- Rankgerüste mit Spalier- oder Kletterpflanzen, sofern aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände erhoben werden.

Hinweis: Grundlage für eine Förderung ist bei Maßnahmen an Außenanlagen die Einsehbarkeit der betreffenden Flächen vom öffentlichen Raum und deren Wirkung auf den öffentlichen Raum.

3(9) Maßnahmen zur Wärmedämmung

Förderfähig sind:

- Außenliegende Maßnahmen zur Wärmedämmung an der Fassade, wenn dadurch keine historischen und ortsbildprägende Baudetails beschädigt oder verdeckt werden.
- Innenliegende Maßnahmen zur Wärmedämmung an Dach und Fassade, wenn dadurch historische und ortsbildprägende Baudetails erhalten werden.

Hinweis: Maßnahmen zur Wärmedämmung sind nur bei Erhalt der ortstypischen Baudetails und in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung des Gebäudes förderfähig.

3(10) Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Neubauten

An Objekten mit starker Einflussnahme auf das historische Ortsbild kann die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln und der Einbau konstruktiv geteilter Holzfenster, die Anbringung von hölzernen Fensterläden sowie der Einbau von Haustüren aus Holz gemäß den Richtlinien dieses Förderprogramms bezuschusst werden, sofern eine harmonische Einbindung des Neubaus in die benachbarte Umgebung erfolgt.

4 Grundsätze der Förderung

4(1) Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Lehrberg.

4(2) Grundlage Gestaltungsrichtlinie

Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein oder generell den Zielen der Altortsanierung entsprechen.

Grundsätzlich gilt: Die Gestaltung des Baukörpers und der Außenanlagen muss ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Die Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen muss sich in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung und Gestaltung in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen.

Hinweis: Ergänzend zu den Gestaltungsrichtlinien (Punkt 3) werden in bebilderten Einzelblättern die förderfähigen Maßnahmen mit positiven Bildbeispielen erläutert und auf die nicht förderfähigen Maßnahmen mit negativen Bildbeispielen hingewiesen.

4(3) Bewilligung der Fördermittel

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt nach der Reihenfolge der Anträge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

4(4) Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 10.000 € je Gebäude oder Freifläche.

Hinweis: In der Regel können damit pro Anwesen Fördermittel für Hauptgebäude, Nebengebäude und Freiflächen und damit in einer Höhe von bis zu 30.000 € in Aussicht gestellt werden.

4(5) Förderfähige Kosten

Förderfähig sind Kosten, die bei Baumaßnahmen in Erfüllung der Gestaltungsrichtlinien entstehen. Im Wesentlichen wird es sich dabei um die unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen handeln.

Architekten- und Ingenieurleistungen können mit bis zu 10% der Planungskosten (= Architektenhonorar) als förderfähige Kosten anerkannt werden.

Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Bei entsprechender fachgerechter Ausführung ist die Anerkennung der Materialkosten als förderfähige Kosten möglich.

Der Zuschuss ist subsidiär einzusetzen, d. h. alle Fördermöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber müssen bereits ausgeschöpft sein.

4(6) Einmalige Förderung und Bauabschnitte

Die Förderung erfolgt für jedes Objekt (Gebäude) nur einmal. Die Maßnahme kann jedoch in Bauabschnitte unterteilt werden. Die zugehörigen Freiflächen sind separat förderfähig (einmalig pro Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit).

Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und für die Zuschüsse in Form von Kostenerstattungen nach dem Städtebauförderungsprogramm gewährt werden, sind im Kommunalen Förderprogramm nicht zusätzlich förderfähig.

4(7) Zuwendungsempfänger - Antragsberechtigte

Zuwendungsempfänger können Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte (natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern) sein.

Hinweis: Das betreffende Grundstück muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

4(8) Rücknahme der Förderung

Der Markt Lehrberg behält sich eine Reduzierung des Fördersatzes oder Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

4(9) Bindungsfrist

Der Zuwendungsempfänger bzw. dessen Rechtsnachfolger ist verpflichtet, spätere Änderungen an Gebäude, Freifläche oder Einfriedung, die sich nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild bzw. die Sanierungsziele auswirken können mit dem Markt Lehrberg und mit der Bewilligungsstelle abzustimmen. Wird eine geförderte Maßnahme innerhalb von 20 Jahren nach Fertigstellung abweichend bzw. im Widerspruch zu den Sanierungszielen geändert, so kann die Förderung ganz oder teilweise widerrufen werden.

5 Antragstellung und Verfahren

5(1) Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde ist der Markt Lehrberg.

5(2) Baubeginn

Erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung durch den Markt Lehrberg darf mit der Auftragsvergabe und Durchführung der Maßnahme begonnen werden.

Hinweis: Bereits durchgeführte Maßnahmen sind nachträglich nicht mehr förderfähig.

5(3) Antrag/ Antragsunterlagen

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn und vor Auftragsvergabe bei der Gemeindeverwaltung Lehrberg einzureichen.

Dem Antrag sind i.d.R. folgenden Unterlagen beizufügen:

- Eine kurze Beschreibung der geplanten Maßnahme
- Angabe über den voraussichtlichen Beginn und den geplanten Abschluss der Maßnahme
- Lageplan, Skizzen, Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne (je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme).
- Eine Kostenschätzung mit Beschreibung des Leistungsumfanges bzw. Angebote für die geplanten Leistungen. Für Auftragssummen pro Gewerk bis 10.000 € sind mindestens 2, für Summen über 10.000 € mindestens 3 Angebote einzuholen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.
- Angaben, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden.
- Der bei Einzeldenkmälern oder in Denkmalnähe erforderliche Erlaubnisbescheid ist dem Antrag beizulegen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

5(4) Beratung

Im Zuge der Antragsstellung beantragt der Eigentümer bei der Gemeindeverwaltung Lehrberg eine Beratung für die geplante Maßnahme. Der sanierungsbeauftragte Planer erstellt ein Beratungsprotokoll, bewertet die geplanten Maßnahmen und spricht Empfehlungen aus.

Die Beratung erfolgt für den Eigentümer kostenfrei.

5(5) Bewilligung

Der Markt Lehrberg und der sanierungsbeauftragte Planer prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

Der Antragsteller erhält vom Markt Lehrberg das Beratungsprotokoll und eine Benachrichtigung über die in Aussicht gestellte Fördersumme. Mit diesem Bescheid wird der Maßnahmenbeginn bewilligt.

Hinweise:

- Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
- Bei Baudenkmalern oder in Denkmalnähe ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

5(6) Abschluss der Maßnahme

Mit Vorlage der Rechnungen bei dem Markt Lehrberg zeigt der Eigentümer den Abschluss der Maßnahme an. Dann erfolgt durch den sanierungsbeauftragten Planer eine Abnahme der Maßnahme vor Ort (Erfolgskontrolle).

Der sanierungsbeauftragten Planer bewertet die durchgeführten Maßnahmen, prüft die Rechnungen, erstellt ein Abnahmeprotokoll und ermittelt die endgültige Fördersumme.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Entscheidung des Marktes Lehrberg, in der Regel innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme der Maßnahme.

Hinweis: Bei von den Richtlinien abweichender oder nicht fachgerechter Ausführung der Maßnahme kann die Förderung geringer ausfallen, als bei der Bewilligung in Aussicht gestellt.

6 Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.