

Richtlinie

des Marktes Isen für das kommunale Förderprogramm gem. Nr. 20 Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) zur Durchführung gestalterischer Verbesserungen auf Privatgrundstücken (Programm zur Ortsgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) im Rahmen der Ortskernsanierung

(Entwurf Stand: 25.03.2021)

Präambel

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 12. November 2019 können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderungskontingentes in ein kommunales Förderprogramm, zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse, einbringen.

Der Gemeinderat des Marktes Isen hat am die Richtlinie für das vorliegende kommunale Förderprogramm beschlossen. Das kommunale Förderprogramm basiert auf Nr. 20 StBauFR und wird im Rahmen des jeweiligen Städtebauförderungsprogramms, derzeit „Bayerisches Programm“ angewendet.

1. Zweck der Förderung

Fördergebiet ist das laut beiliegendem Plan abgegrenzte Gebiet (Sanierungsgebiet).

Zweck des kommunalen Förderungsprogrammes zur Ortsgestaltung ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Zweck des Geschäftsflächenprogramms ist die Stärkung des Einzelhandels, der Gastronomie und des sonstigen Dienstleistungsbereiches und damit die zentrale Versorgungsfunktion des Ortskerns. Es dient insb. der Beseitigung baulicher Missstände, beispielsweise der Herstellung barrierefreier Zugänge.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden nachstehende Maßnahmen an Gebäuden und in Innenhöfen, die zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerung entsprechen, insbesondere

- a) Baumaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Anlagen, soweit sie von Bedeutung für das Ortsbild, bzw. die Ortsgeschichte sind; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Einfriedungen und Außentreppen mit ortsbildprägendem Charakter.
Nicht förderfähig sind reine Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhalt)
- b) Anlage, bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- c) Umbaumaßnahmen zur Beseitigung baulicher Missstände bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen. Dazu zählen unter Beachtung der Grundsätze des § 6 insb. die Herstellung barrierefreier Geschäftszugänge, u.U. auch der Umbau von Nebenräumen zu Verkaufsräumen, Grundrissanpassungen sowie bauliche Anpassungen der Schaufenster- und Eingangssituation. Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen, Maßnahmen der normalen Bestandserhaltung sowie Maßnahmen, die keine funktionale Verbesserung der gewerblichen Nutzung und keine verbesserte Außenwirkung der Gewerberäume zur Folge haben.

3. Höhe der Förderung

- a) Die Förderung beträgt bei Fassadeninstandsetzungen bis zu 30 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück, bzw. wirtschaftliche Einheit), bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Ausgaben, jedoch höchstens 15.000,- €. Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.
- b) Über die Höhe der Förderung entscheidet der Marktgemeinderat des Marktes Isen. Die Entscheidung über die Förderhöhe ist abhängig vom Aufwand der Maßnahme und von der städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung der Aufwertungsmaßnahme.

4. Fördergebiet

Das Fördergebiet für das Programm zur Ortsgestaltung und für das Geschäftsflächenprogramm umfasst das mit der Satzung vom 01.12.2004 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ortsmitte (Anlage).

5. Zuwendungsempfänger

Die Förderungsmittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

Die Bindungsfrist beträgt 5 Jahre bei Maßnahmen mit einer Förderung bis 5.000,- €, 10 Jahre bei Maßnahmen mit einer Förderung zwischen 5.000,- und € 15.000,- €.

6. Fördergrundsätze

Folgende Erfordernisse sind vom Maßnahmenträger zu beachten und gelten als Fördervoraussetzung

(Hinweis: ein die Fördergrundsätze erläuterndes Gestaltungshandbuch befindet sich in Vorbereitung):

- a) Dachdeckung: Die historische Dachlandschaft ist zu erhalten. Es sind rote oder rotbraune, nicht engobierte Dachziegel oder Kupferblech zu verwenden. Als Formen sind Falzziegel aus gebranntem Ton und der Biberschwanzziegel zu empfehlen.
- b) Fassadengestaltung: Bei der Fassadengestaltung ist das historische Aussehen der Gebäude mit einem ausgewogenen Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden.
Alle Putzflächen sind mit einem mineralischen Farbauftrag zu versehen. Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden (in Absprache mit dem Bauamt des Marktes). Eine Koordinierung der Farbgestaltung benachbarter Gebäude ist vorzunehmen.
Bei Gebäuden, die in der Denkmalliste aufgeführt sind, empfiehlt es sich, eine Befunduntersuchung durchzuführen. Eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist Voraussetzung.
- c) Fenster und Fensterläden: Alte Fensterteilungen sowie Fensterläden sind zu erhalten und zu ergänzen. Material, Gliederung, Profilierung und Oberflächenbehandlung von Fensterelementen und Fenstersimsen müssen angemessen auf das Alter und die bauhistorische Einordnung eines Gebäudes reagieren. Dem Erhalt der historischen Fenster ist gegenüber der Erneuerung der Vorrang zu geben. Fensterbänder, Glasbausteine, Rollladenjalousien und Fenster mit erkennbar imitierter Sprossenteilung sowie leuchtende und grelle Farben für Fenster sind nicht förderfähig.

- d) Hauseingänge, Türen und Tore: Zum Ortsbild von Isen tragen ganz wesentlich die charakteristischen Hauseingänge, Türen und Hoftore bei. Der Erhaltung alter Türen und Tore ist gegenüber der Erneuerung Vorrang einzuräumen. Sie sollen in Größe und Proportion dem charakteristischen Ortsbild angepasst werden. Kunststofftüren oder überzogenes Haustürdesign sowie leuchtende und grelle Farben für Türen und Tore sind nicht förderfähig
- e) Einfriedungen: Holzzäune sind nach ortsüblicher Art (z.B. Staketenzäune) zu gestalten. Einfriedungsmauern sind in heimischen Naturstein oder geputztem Mauerwerk ortsüblich auszuführen.
- f) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume: Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der Fassaden und Höfe mit ortstypischer Bepflanzung. Die Fassaden- und Hofbegrünungen in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bei der Auswahl der Pflanzen sind heimische Arten zu bevorzugen, die zur Förderung der Biodiversität beitragen. Private Freiflächen, Hofräume und Durchfahrten zu Hofräumen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und die optisch und gestalterisch damit eine Einheit bilden, sind möglichst ortstypisch zu gestalten. Dabei sollen Materialien wie Granitsteinpflaster, Granitplatten oder wassergebundene Decken eingesetzt werden. Auf möglichst sparsame Befestigung und hohe Wasserdurchlässigkeit ist dabei zu achten; die geringe Versiegelung der Hofflächen ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- g) Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden: Die Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden muss sich in die gesamte Fassade einfügen. Insbesondere sind die Wandöffnungen in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Die Maßverhältnisse besonders bei historischen Fassaden sind zu wahren.
- h) Werbeanlagen
Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können auch als Ausleger angebracht werden. Förderfähig sind Schriftzüge oder Einzelbuchstaben auf der Fassade, Tafeln in Fassadenebene oder Nasenschilder, sofern sie nicht selbstleuchtend sind, sondern angestrahlt werden. Die Werbeanlagen sollen über den Schaufenstern, in der Höhe zwischen Fenstern im Erdgeschoss und Fenstern im 1. Obergeschoss angebracht werden.

7. Antragstellung

Bauwillige werden architektonisch und fachtechnisch im Rahmen der städtebaulichen Beratung durch das vom Markt beauftragte Planungsbüro (Sanierungsbetreuung) in Form einer Erstberatung (max. 2 Stunden) kostenlos beraten.

Die Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn schriftlich an den Markt Isen als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Die Gemeinde und der von ihr beauftragte Sanierungsbetreuer prüfen, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderungsprogramms entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt. Der Marktgemeinderat legt die Höhe der Förderung fest und teilt seine Entscheidung dem Antragsteller mit. Mit dem Antragsteller wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Zur Beurteilung der einzelnen Maßnahmen hinsichtlich der Förderfähigkeit wie auch der Zuwendungshöhe sind dem Antrag insbesondere beizufügen:

neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, dem Nachweis über die Erstberatung und den ggf. erforderlichen Planunterlagen muss der Maßnahmenträger dem Markt bei Kosten bis zu 10.000 € zwei Angebote, über 10.000 € drei Angebote, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen, vorlegen.

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung des Marktes begonnen werden.

Sämtliche Bauaufträge müssen im Jahr der Modernisierungsvereinbarung vergeben werden. Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis vorzulegen.

Dazu sind vorzulegen:

- sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich der Baunebenkosten
- eine Fotodokumentation.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Maßnahme, Prüfung der Ausführung und der eingereichten Abrechnungsunterlagen durch die Bauverwaltung des Marktes.