



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

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

1 Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Der Bau der Ortsumgebung im Jahr 2007 führte zu einer deutlichen Verbesserung der Lebenssituation in Röttenbach, dennoch wird der Altort nach wie vor durch die überdimensionierte Straßentrasse der aufgelassenen ehemaligen Bundesstraße geprägt. Der historische Ortskern mit seiner historischen Bausubstanz ist nur noch teilweise erkennbar. Zum Teil schlechter Zustand der Bausubstanz, des Straßenraumes und Leerstand bzw. Unternutzung der historischen Gebäude sowie funktionale und gestalterische Defizite insbesondere im Verlauf der Ortsdurchfahrt tragen zur negativen Veränderung der Ortsstruktur bei. Deswegen besteht ein dringender Handlungsbedarf um den historischen Ortskern zu erhalten und gleichzeitig einem lebendigen Mittelpunkt für die Bürger und Besucher der Gemeinde Röttenbach zu entwickeln.

Städtebauliche Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet sind die Sicherung des noch bestehenden Nutzungsmixes, die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur, die Steigerung der Verkehrssicherheit und die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die Maßnahmen zielen insbesondere auf eine Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Altortes ab. Für einen attraktiven Altort ist ein intaktes Ortsbild mit einem hohen Gestaltungsanspruch an Gebäude und Freiräume besonders wichtig. Historische und regionaltypische Elemente tragen zur Unverkennbarkeit eines Ortes bei. Diese noch erhaltenen historischen Details gilt es zu bewahren.

Die ständige Nutzung, die veränderten Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen, Modernisierung und moderne Ansprüche an Wohn- und Geschäftsräume tragen häufig zum Verlust historischer Gestaltungselemente bei. Neue ortsfremde und regionaluntypische Elemente wirken sich auf die Gestaltung der einzelnen Gebäude oder Freiflächen und damit auf das Erscheinungsbild des historischen Altortes negativ aus.

Zur Stärkung des Altortes werden Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die dazu beitragen das unverwechselbare Ortsbild mit seiner räumlichen und architektonischen Qualität wiederherzustellen und zu erhalten, als wichtige Aufgaben betrachtet.

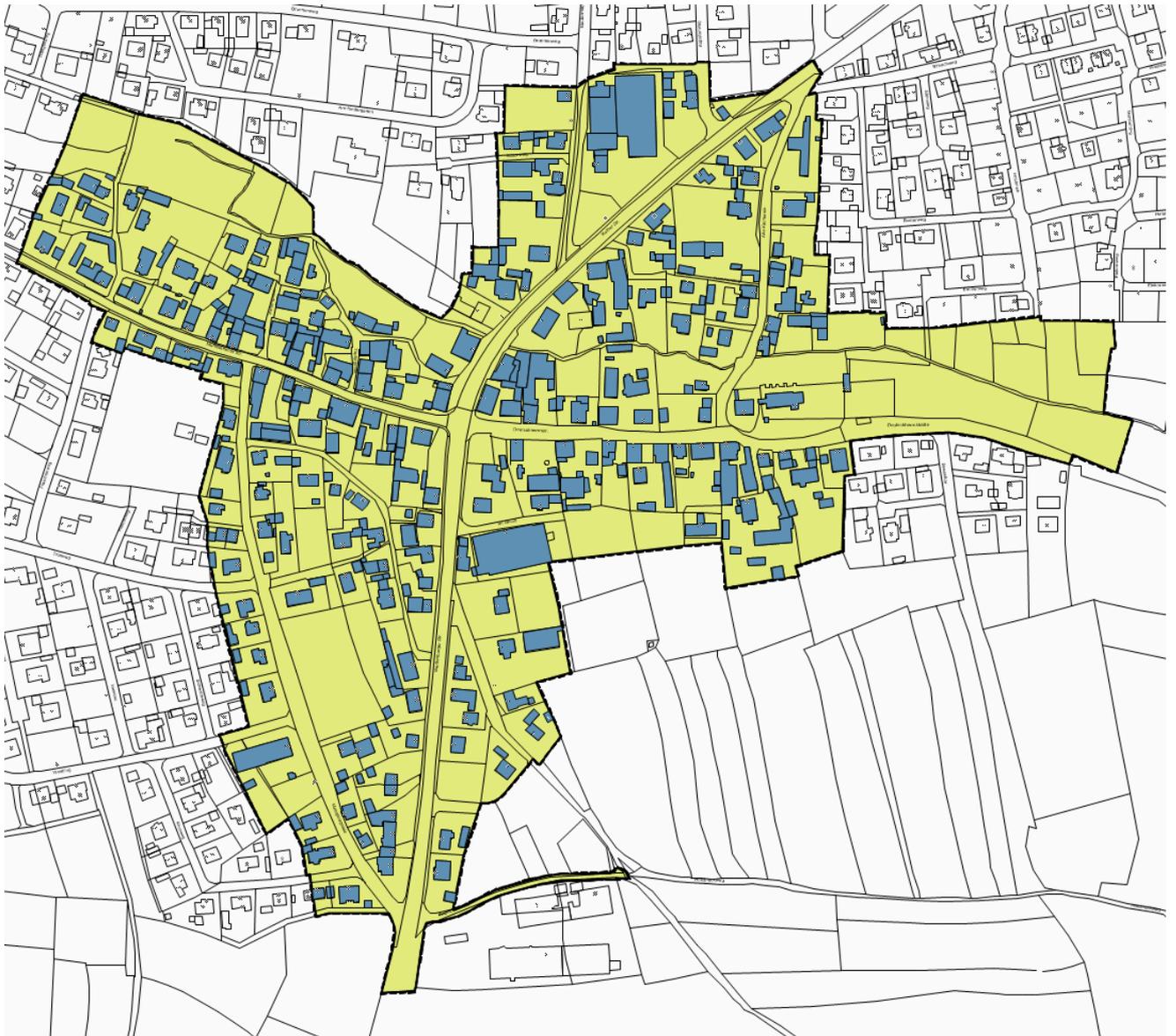
Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Städtebauförderung und den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt. Das Programm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen (sog. Anreizförderung).

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 und
- zudem das heimische Handwerk zu stärken.

2 Räumlicher Geltungsbereich

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



3 Gegenstand der Förderung (Gestaltungsrichtlinien)

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 Schaufenstern
- (5) Maßnahmen an Hauseingängen
- (6) Maßnahmen an Toranlagen und Garagentoren
- (7) Maßnahmen an Mauern und Zäunen
- (8) Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen
- (9) Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
- (10) Maßnahmen zur Wärmedämmung
- (11) Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Neubauten
- (12) Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten

3(1) Maßnahmen an Dächern

Förderfähig sind:

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an die regionaltypische Bautradition. In der Regel handelt es sich um steile Satteldächer meist mit knappem Dachüberstand, mit Wandübergängen in massiver verputzter Form und mit Wind-, Stirnbrett oder Zahnleiste im Ortgangbereich.
- Die Sanierung historischer Sonderformen wie Walmdächer und Mansarddächer oder Satteldächer mit flacherer Neigung und Dachaufbauten entsprechend dem historischen Bestand.
- Die Dacheindeckung mit naturroten, nicht glänzenden Biberschwanzziegeln im Spitz-, Rund- bzw. Segmentbogenschnitt und konstruktionsbedingt ggf. andere naturrote Ziegel. Grate und Firste sind traditionell in Mörteltechnik auszuführen.
- Die Entsorgung umweltschädlicher und untypischer Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung.
- Der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Einzelgauben sowie der Einbau neuer Gauben bei Dachausbauten, die sich nach Größe, Form (i.d.R. Schlepp-, Walm- oder stehende Satteldachgauben) und Anzahl in die Dachfläche einfügen.
- Das Verputzen und Streichen von Kaminen.

Hinweise:

Dachgauben sind einfeldrig auszuführen und zwischen 2 Sparren anzuordnen, ohne diese zu beschädigen. Als Öffnungsgröße ist max. die Öffnungsgröße der Hauptgeschossfenster möglich. Die Holzkonstruktion ist sichtbar zu belassen. Seitenflächen und Giebel sind putzsichtig herzustellen, die Verwendung von Trockenbauplatten ist möglich.

Gauben deren senkrecht Rohbauöffnungsmaß kleiner gleich 60 cm beträgt, können mit Schleppdach ausgeführt werden, bei höheren Öffnungen sind die Gauben mit Satteldach auszuführen.

Die Öffnungshöhe (Rohbaumaß) von Hopfengauben kann bei ein- bis zweibödigem Dächern und in den oberen Dachgeschossen max. 40 cm, bei größeren Dächern max. 50 cm betragen.

Eine Aufdachdämmung der Gauben ist aus ästhetischen Gründen generell nicht zulässig! Vor Ausführung sind Detailpläne im Maßstab 1:10 und 1:5 vorzulegen. Dazu sind historische Gauben bei Vergleichsbauten zu studieren und gegebenenfalls zeichnerisch zu erfassen.

Kastengauben, Dacheinschnitte, Einblechungen und Ortgangformziegel sind nicht förderfähig.

3(2) Maßnahmen an Außenwänden

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, ortstypischen Natursteinfassaden, 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, Gesimsen und Heiligennischen.
- Das Streichen der Fassaden in harmonischen 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 der Gemeinde Röttenbach 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).

Hinweise:

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 mit gerollter Kante (Blei-, Kupfer oder Titanzinkbleche).

3(4) Maßnahmen an Schaufenstern

Förderfähig sind:

- Der Einbau neuer Schaufenster, sofern die Konstruktion als stehendes Rechteck unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung der Fassade ausgebildet und hinter der Gewändeflucht zurückgesetzt wird.
- Der Rückbau funktionsloser erdgeschossiger Ladenzonen bzw. Schaufenster, sofern die Gesamtgestaltung und Gliederung der Fassade berücksichtigt wird.

3(5) Maßnahmen an Hauseingängen

Förderfähig sind:

- Die Restaurierung historischer Holztüren und der Einbau von Holztüren nach historischen Vorbildern, wobei Glasfüllungen 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.
- Schlichte Geländer und Handläufe aus nicht glänzendem Metall im Farbspektrum Grau/ Braun/ Schwarz oder Holz und nach historischen Vorbildern.

3(6) Gestaltung von Toranlagen und Garagentoren

Förderfähig sind:

- Die Restaurierung historischer Toranlagen.
- Die Erneuerung von Toranlagen aus Holz.
- Der Ersatz von Garagentoren aus Metall oder Kunststoff durch Holztore.

3(7) Maßnahmen an Mauern und Zäunen

Förderfähig sind:

- Die Restaurierung historischer Einfriedungen und Toranlagen.
- Mauern und Stützmauern in Form verputzter Mauern und Natursteinmauern (i.d.R. Sandstein).
- Einfriedungen in Form schlichter Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten und Staketenzäune.
- Schlichte nicht glänzend lackierte 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(8) Gestaltung von Werbeanlagen

Förderfähig sind:

- Schriftzüge und auf die Fassade aufgesetzte Einzelbuchstaben oder auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge mit einer maximalen Höhe von 40 cm, in der Regel im Brüstungsfeld 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: Pro Ladeneinheit oder Ladenlokal sind maximal 1-2 Werbeanlagen zulässig.

3(9) Gestaltung von Außenanlagen

Förderfähig sind:

- Die Neugestaltung und Entsiegelung (ehem.) landwirtschaftlicher Hofanlagen.
- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Zufahrtsbereiche und Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Der Einbau von Natursteinpflaster und gestalterisch hochwertigem Betonpflaster und -platten.
- 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(10) Maßnahmen zur Wärmedämmung

Förderfähig sind:

- 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 oder in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung von Fassade und/ oder Dach förderfähig.

3(11) 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 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.

3(12) Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten

Förderfähig sind:

- Das Zurückbauen von Vor- und Rücksprüngen.
- Der Abbruch von Anbauten, Balkonen oder Loggien, sofern keine denkmalpflegerischen Belange entgegenstehen.
- Das Wiederherstellen von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen.

4 Grundsätze der Förderung

4(1) Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Röttenbach.

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 (siehe Punkt 3) werden auf separaten DIN A3 Themenblättern 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.

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% als förderfähige Kosten anerkannt werden.

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

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 Geltungsbereich dieses Kommunalen Förderprogramms und damit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

4(8) Rücknahme der Förderung

Die Gemeinde Röttenbach 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 der Gemeinde Röttenbach und mit der Bewilligungsstelle abzustimmen. Wird eine geförderte Maßnahme innerhalb von 10 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 die Gemeinde Röttenbach.

5(2) Baubeginn

Erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung durch die Gemeinde Röttenbach darf mit der Auftragsvergabe und Durchführung der Maßnahme begonnen werden.

5(3) Antrag/ Antragsunterlagen

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

Dem Antrag sind die folgenden Unterlagen beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme
- Angabe über den voraussichtlichen Beginn und den geplanten Abschluss der Maßnahme
- ein Lageplan im Maßstab 1:1000
- mehrere aussagekräftige Fotos des betroffenen Objektes
- 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 5.000 € sind mindestens 2, für Summen über 5.000 € mindestens 3 Angebote vorzulegen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.
- Angaben, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

Hinweis: Eine Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei Baudenkmalern oder in Denkmalnähe eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist.

5(4) Beratung

Im Zuge der Antragsstellung beantragt der Eigentümer bei der Gemeindeverwaltung Röttenbach 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

Die Gemeinde Röttenbach und der sanierungsbeauftragte Planer prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

Der Antragsteller erhält von der Gemeinde Röttenbach das Beratungsprotokoll und eine Benachrichtigung über die in Aussicht gestellte Fördersumme. Mit diesem Bescheid wird der Maßnahmenbeginn bewilligt. Der Antragsteller kann nun mit der Durchführung der Maßnahme beginnen.

Hinweis: Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

5(6) Abschluss der Maßnahme

Mit Vorlage der Rechnungen bei der Gemeinde Röttenbach 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.

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

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

6 Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am 14.03.2017 in Kraft.

Röttenbach, den 13.03.2017

.....

Thomas Schneider
Erster Bürgermeister