

Förderprogramm zur Fassaden- und Freiflächengestaltung

Richtlinien für das kommunale Förderprogramm dem Markt Au i. d. Hallertau zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung und Städtebauförderung in Bezug des Programms „Soziale Stadt“.

1 Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Die Gemeinde Markt Au ist das Herz des Hopfenanbaugebiets Hallertau. An der Oberen und Unteren Hauptstraße reihen sich neben der bürgerlichen Wohnbebauung, alteingesessene Handwerksbetriebe, Geschäfte und die traditionellen Gasthäuser. Die Mitte des Ortes bilden das Rathaus mit dem Marktplatz, die Kirche und das historische Schloss mit Schlossebrauerei und Park. Die Hopfenhallen am westlichen Ortseingang schaffen Identität und sind stark ortsbildprägend. Dieses Nebeneinander von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten schafft ein lebendiges Stadtgefüge mit hoher Aufenthaltsqualität.

Es gilt die historischen Baustrukturen zu erhalten, das Stadtbild störende bauliche Veränderungen zu entfernen und durch eine ortstypische Gestaltung zu ersetzen. Maßnahmen an Freiflächen, Eingängen und Einfriedungen sollen durch gestalterische Aufwertung und Entsiegelung zur Attraktivitätssteigerung der Aufenthaltsbereiche des Geschäfts- und des Wohnumfeldes beitragen. Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen zum Erhalt des historischen Ortsbildes beitragen. Zweck des Förderprogramms ist die gestalterische und energetische Aufwertung der bestehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung von Belangen des Stadtbildes und der Denkmalpflege.

Durch das kommunale Förderprogramm können Haus- und Grundstückseigentümer finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm vom Bund und Freistaat Bayern den dafür von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Mitteln erhalten. Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, dass Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet des Marktes Au Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungssatzung durchführen. Unterstützt werden soll insbesondere, dass ortsfremde bauliche Veränderungen aus früheren Jahren entfernt und durch ortstypische, den historischen Vorbildern entsprechende Bauteile und Materialien ersetzt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms dem Markt Au i. d. Hallertau umfasst die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete.

3 Gegenstand der Förderung (Gestaltungsrichtlinien)

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden und Außenanlagen. Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit stadtbildprägendem Charakter betreffen und/oder auf den öffentlichen Raum und das Stadtbild Einfluss nehmen. Maßnahmen zur reinen Bauunterhaltung werden nur gefördert, wenn durch sie eine Verbesserung des Stadtbildes erfolgt, gestalterisch nicht erwünschte Gestaltungselemente vermieden werden oder aufwändige Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt historischer Baudetails erforderlich sind. Der Abriss von Gebäuden, Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann ebenfalls gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes oder der Freiflächen erfolgt. Die historische Parzellenstruktur muss weiterhin ablesbar bleiben.

In diesem Sinne können gefördert werden:

3.1 Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten

- Das Zurückbauen
- Der Abbruch von Anbauten, Balkonen oder Loggien.
- Das Wiederherstellen von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen.

3.2 Maßnahmen an Dächern

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an regionaltypische Vorgaben mit Traufen in geschlossener Ausführung und Ortgängen nach historischen Vorbildern mit Wind-, Stirnbrett oder Zahnleiste. Dabei sind Dachüberstände bis max. 30 cm zulässig. Vollständige Einblechung des Ortgangs und Ortgangformziegel sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung mit naturroten, nicht glänzenden Biberschwanzziegeln und konstruktionsbedingt ggf. andere naturrote Ziegel.
- Die Entsorgung umweltschädlicher und untypischer Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung gemäß dieser Gestaltungsrichtlinien.
- Die Sanierung historischer Dachaufbauten sowie der Ersatz von Dachflächenfenstern durch Gauben, die sich nach Größe, Form und Anzahl in die Dachfläche einfügen müssen. Dies gilt auch für neue Gauben. Dabei sind Gauben bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Kastengauben und komplette Einblechungen sind nicht zulässig.

3.3 Maßnahmen an Außenwänden

- Fassadensanierungen
- Der Erhalt und die Wiederherstellung historischer Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Lisenen.
- Das Streichen der Fassade in gedeckten und harmonischen Farbtönen sofern eine gestalterische Aufwertung erfolgt. Die Farbgebung ist rechtzeitig mit dem Markt Au abzustimmen. Es können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe verlangt werden.
- Entfernen von untypischen Putzarten und Verkleidungen.
- Das Wiederherstellen harmonischer Lochfassaden nach historischen Vorbildern.

3.4 Maßnahmen an Fenstern

- Die Restaurierung historischer Fenster.
- Der Einbau konstruktiv geteilter Holzfenster mit Klarverglasung.
- Das Ersetzen von liegenden durch stehende Fensterformate.
- Der Rückbau von sichtbaren Rollladenkästen o. ä.
- Fensterläden aus Holz und Alu nach historischen Vorbildern.
- Fensterbänke aus Kupfer und Blech.

3.5 Maßnahmen an Schaufenstern

- Die Sanierung historischer Schaufenster.
- Der Einbau neuer Schaufenster aus Holz und Alu unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung der Fassade. Die Konstruktion ist als stehendes Rechteck oder mit senkrechter Teilung und mit konstruktiv gegliederten Fensterflächen auszubilden. Dabei soll das Fenster mindestens 5 cm hinter der Fassade zurückversetzt sein.
- Der Rückbau funktionsloser Ladeneinbauten und Schaufenster sofern eine harmonische Lochfassade wiederhergestellt wird.

3.6 Maßnahmen an Hauseingang, Tür und Tor

- Die Restaurierung historischer Holztüren und Treppengeländer.
- Der Einbau von Holztüren und Toren nach historischen Vorbildern, wobei Glasfüllungen max. ein Drittel der Türblattfläche betragen und im oberen Bereich des Türblattes liegen müssen.
- Die Freilegung von Türgewänden (Abnahme von Verkleidungen o.ä.).
- Wiederherstellung historischer Details (z.B. Rahmungen, Schlusssteine, Profilierungen, Türklopfer u.ä.).
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen, Freitreppen und Rampen in Naturstein oder steinmetzmäßig bearbeiteten Beton. Dabei sind grau-gelbliche Farbtöne und angeraute Oberflächen (z.B. gestrahlt, gestockt) zulässig. Glatte, geschliffene und polierte Oberflächen sind nicht zulässig.
- Garagentore in Holz oder mit Holzverkleidungen

3.7 Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen

- Aufgemalte Schriftzüge.
- Aufgesetzte filigrane Schriftzüge und Einzelbuchstaben. Um übermäßige Bohrungen an den Fassaden zu vermeiden sind Schienen als Unterkonstruktion zulässig, sofern diese möglichst „schlank“ und in dezentem Farbton (vorzugsweise Fassadenfarbe) gestrichen sind.
- Die Restaurierung historischer Ausleger und Neuanbringung Handwerklich gefertigter Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Das Entfernen unansehnlicher und funktionsloser Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten.

3.8 Maßnahmen an Mauern, Zäunen und Toranlagen

- Die Restaurierung historischer Mauern, Zäunen und Toranlagen.
- Der Rückbau untypischer Einfriedungen und Verkleidungen (z.B. Fliesen).
- Neue Einfriedungen als verputzte Mauern, Natursteinmauern, Holzzäune mit stehenden Latten und schlichte Metallzäune, die sich an historischen Vorbildern orientieren. Gabionen, Industriezäune, Metall- und Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

3.9 Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen

Eine Förderung der Außenanlagen betrifft nur die Flächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind und somit eine Wirkung auf den öffentlichen Raum besitzen:

- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Zufahrtsbereiche mit Naturstein- und gestalterisch hochwertigem Betonpflaster und –platten.
- Entsiegelungsmaßnahmen, die Neuanlage von Pflanzflächen und Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Gehölzen.
- Rankgerüste mit Spalier- und Kletterpflanzen sofern keine denkmalpflegerischen Einwände bestehen.

3.10 Maßnahmen zur Wärmedämmung

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

- Wärmedämmung an Dächern.
- Wärmedämmung an Fassaden mit besonderer Berücksichtigung der Sockelbereiche. Rückspringende ungedämmte Sockelbereiche sind nicht zulässig.
- Innenliegende Dämmung zum Erhalt historischer Fassaden und Fassadenteile.

4. Grundsätze der Förderung

4.1 Zuständigkeit und Maßnahmenbeginn

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Markt Au i. d. Hallertau. Mit der Auftragsvergabe und der Durchführung der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn eine schriftliche Zustimmung vom Markt Au vorliegt. Eine nachträgliche Förderung bereits begonnener oder beauftragter Maßnahmen ist ausgeschlossen.

4.2 Grundlagen der Förderfähigkeit

Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein und muss generell den Zielen der Ortssanierung 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 Stadtbild einfügen.

4.3 Bewilligung der Fördermittel

Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt nach der Qualität und 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 max. 30 % der Gesamtkosten bei Maßnahmen am Gebäude, der Eigenanteil des Antragstellers min. 70 %, max. jedoch 10.000 € je Gebäude oder Freifläche.

Bei Freianlagen beträgt die Förderung max. 45 % der Gesamtkosten, der Eigenanteil des Antragstellers min. 55%.

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 "Gestaltungsrichtlinien" aufgezählten Maßnahmen handeln. Förderfähige Kosten sind nur jene, die vom Markt Au im Rahmen der Städtebauförderung anerkannt werden. Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Bei entsprechender, fachgerechter handwerklicher Ausführung ist eine Anerkennung der Materialkosten als förderfähige Kosten möglich.

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

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 (als natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern) sein.

4.8 Rücknahme der Förderung

Der Markt Au i. d. Hallertau 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 Au i. d.

Hallertau und mit der Bewilligungsstelle abzustimmen. Wird eine geförderte Maßnahme innerhalb von 20 Jahren nach ihrer Fertigstellung abweichend bzw. im Widerspruch zu den Sanierungszielen geändert, so kann die Förderung nach Maßgabe des Art. 49 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) ganz oder teilweise widerrufen werden.

Die Bindungsfrist beträgt 20 Jahre. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger.

5 Antragstellung und Verfahren

5.1 Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Markt Au i. d. Hallertau.

5.2 Baubeginn

Erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung darf mit der Auftragsvergabe und Durchführung der Maßnahme begonnen werden.

5.3 Beratung

Der Eigentümer beantragt beim Markt Au eine Beratung für die geplante Maßnahme. Der sanierungsbeauftragte Planer erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Es muss eine mit dem Sanierungsarchitekten abgestimmte Planung vorliegen. Die Beratung erfolgt für den Eigentümer kostenfrei.

5.4 Antrag/ Antragsunterlagen

Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn und vor Auftragsvergabe bei Markt Au einzureichen. Dem Antrag sind die folgenden Unterlagen beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme
- Maßnahme muss immer als Gesamtkonzept (z.B. für die gesamte Fassade) vorgelegt werden
- Angabe über den voraussichtlichen Beginn, Bauabschnitte und das voraussichtliche Ende
- aussagekräftige Fotos (Vorher/Nachher) des betroffenen Objektes Lageplan, Skizzen, Ansichten, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne (je nach Art und Umfang der beabsichtigten Baumaßnahme).
- Kopie der denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Baudenkmälern.
- Beratungsprotokoll eines Energieberaters sofern vorhanden.
- Angebote für die geplanten Leistungen (Grundsätzlich sind drei Angebote auszuführender Unternehmen einzuholen und der Gemeinde zur Einsicht vorzulegen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.) oder ggf. eine Kostenschätzung n. DIN 276 mit Beschreibung des Leistungsumfanges. Angaben, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

5.5 Bewilligung

Die Gemeinde Markt Au i. d. Hallertau und der sanierungsbeauftragte Planer prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.

Der Antragsteller erhält vom Markt Au einen Bescheid über die in Aussicht gestellte Fördersumme und die daran geknüpften Gestaltungsvorgaben. Mit diesem Bescheid wird der Maßnahmenbeginn bewilligt.

Hinweis: Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

5.6 Auszahlung

Die endgültige Fördersumme wird nach Vorlage der Rechnungen ermittelt. Der sanierungsbeauftragte Planer prüft die Rechnungen, erstellt ein Abnahmeprotokoll und ermittelt die endgültige Fördersumme. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Entscheidung des Marktes Au, in der Regel innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme der Maßnahme.

6 Ausnahmen

Nach Art. 70 Abs.(2) BayBo kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Markt Au i. d. Hallertau von den einzelnen Richtlinien der Gestaltungssatzung Abweichungen zulassen, solange diese den Absichten der Satzung nicht entgegenstehen.

7 Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.