

Förder- und Gestaltungsrichtlinie für ein kommunales Förderprogramm des Marktes Neunkirchen a. Brand

zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen
der Ortskernsanierung

1 Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Instandsetzungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen zum Erhalt des historischen Ortsbildes beitragen. Zweck des Förderprogramms ist die gestalterische Aufwertung unter Berücksichtigung von Belangen des Ortsbildes und der Denkmalpflege, Historische Baustrukturen sollen erhalten werden, das Ortsbild störende bauliche Veränderungen aus früheren Jahren sollen entfernt und durch eine ortstypische Gestaltung ersetzt werden.

Maßnahmen an Freiflächen sollen durch Entsiegelung und gestalterische Aufwertung zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes beitragen. Den Belangen des Energiesparens soll durch Maßnahmen der Wärmedämmung Rechnung getragen werden. Die angestrebten baulichen Maßnahmen sollen zudem das heimische Handwerk stärken. Die Gemeinde klärt im Einvernehmen mit Städteplaner und Orts-Heimatspfleger, ob bei dem betreffenden Objekt die Ziele und der Zweck nach Nr. 1 der Förder- und Gestaltungsrichtlinie eingehalten sind/werden, sowie die Bedeutsamkeit des Gebäudes, für eine Förderung nach dieser Richtlinie gegeben sind.

Durch das Kommunale Förderprogramm werden finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm des Freistaates Bayern und den vom Markt zur Verfügung gestellten Mitteln gewährt.

Das Kommunale Förderprogramm soll einen Anreiz für Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bieten, Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchzuführen (sog. Anreizförderung).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms des Marktes Neunkirchen a. Brand umfasst die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Ortskern Neunkirchen a. Brand“ und „Ortskern Ermreuth“.

Im Ausnahmefall können Gebäude, die in der Denkmalschutzliste stehen und sich außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befinden, gefördert werden.

3 Gegenstand der Förderung

3.1 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

ortsbildprägendem Charakter betreffen und/oder auf den öffentlichen Raum und das Ortsbild Einfluss nehmen. Es ist von besonderer Bedeutung, dass zeitgemäße Eingriffe mit "modernen Zutaten" von hoher gestalterischer Qualität zulässig sind, um aktuelle Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Ob eine Fläche (Gebäude u. Außenanlagen) nach dieser Richtlinie förderfähig ist, wird durch einen qualifizierten "städtebaulichen Berater" bzw. Architekten unter Einbeziehung des Orts- und Heimatspfleger festgelegt.

- 3.2 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.
- 3.3 Der Abriss von Nebengebäuden, Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes oder der Freiflächen erfolgt, sofern es sich nicht um Baudenkmäler handelt. Die historische Parzellenstruktur muss weiterhin ablesbar bleiben.
- 3.4 In diesem Sinne können gefördert werden:
Maßnahmen (1) zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten
(2) an Außenwänden
(3) an Fassadenöffnungen (Fenster)
(4) an Dächern
(5) an Hauseingängen
(6) an Einfriedungen und Toranlagen
(7) zur Gestaltung von Außenanlagen
(8) zur Gestaltung von Werbeanlagen
(9) zur Wärmedämmung
(10) zur gestalterischen Anpassung von Neubauten

3.4.1 Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Gebäude- und Raumkanten

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

3.4.2 Maßnahmen an Außenwänden

- Das Entfernen von untypischen Putzarten und Fassadenverkleidungen.
- Die Sanierung von Sandstein- Fachwerk- und Klinkerfassaden.
- Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung von historischen Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Lisenen.
- Das Streichen der Fassaden (in gedeckten, harmonischen Farbtönen).
Hinweis: Die Farbgebung ist rechtzeitig mit dem Markt Neunkirchen a. Brand abzustimmen. Vom Markt können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe (Mindestgröße 1qm) verlangt werden.

3.4.3 Maßnahmen an Fassadenöffnungen (Fenster)

- Das Herstellen harmonischer Fassaden nach historischen Vorbildern unter Berücksichtigung von Proportionen, Anzahl und Anordnung der Fassadenöffnung.
- Das Ersetzen von liegenden durch stehende Fensterformate.

- Die Restaurierung historischer Fenster.
- Der Ersatz von Kunststofffenster durch geteilte, mehrflügelige Holzfenster / Holz-Alu- Fenster. Bei sehr schmalen Fensterformaten kann u.U. und nach Abstimmung auf eine Teilung verzichtet werden.
- Fensterbänke aus ortstypischem Naturstein, Betonwerkstein oder Blech in handwerklicher Ausführung.
- Die Restaurierung und Neuanfertigung von Holzläden.
- Der Rückbau sichtbarer (aufgesetzter) Rollladenkästen.

3.4.4 Maßnahmen an Dächern

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an regionaltypische Vorgaben mit Traufen in geschlossener Ausführung und Ortgängen nach historischen Vorbildern (ohne Ortgangziegel).
- Die Dacheindeckung mit rotfarbenen (naturrot), nicht glänzenden Biberschwanzziegeln, vorzugsweise Rundbiber – in Ausnahmefällen, konstruktionsbedingt ggf. andere Tonziegel.
Bei der Ziegelfarbe können auch Brauntöne oder dunkle Töne in Betracht kommen, sofern sie sich in das städtebauliche Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung einfügt.
Hinweis: Werden nach Durchführung der bezuschussten Maßnahme nachträglich gestalterisch negativ zu wertende Veränderungen vorgenommen (z.B. Einbau von Dachflächenfenster, Anbringung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Sichtseite) so kann eine Rücknahme des Bewilligungsbescheides mit entsprechender Rückzahlung der Fördermittel erfolgen. Sollen Photovoltaikanlagen auf einsehbaren Flächen zum Einsatz kommen, sind sie in einer optisch angepassten Ausführung zu integrieren.
- Die Entsorgung umweltschädlicher und untypischer Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung.
- 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.
- Die Zusammenlegung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen zu Gemeinschaftsanlagen sowie deren gestalterische Anpassung an Dach bzw. Fassade.

3.4.5 Maßnahmen an Hauseingängen

- Die Restaurierung historischer Holztüren und Toranlagen sowie der Einbau von Holztüren und Holztoren nach historischen Vorbildern.
- Die Freilegung von Türgewänden (Abnahme von Fliesen u.ä. Verkleidungsmaterialien).
- Die Wiederherstellung historischer Details (z.B. Profilierungen, Türklopfer, Radabweiser etc.).
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in ortstypischem Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton.
- Schlichte Geländer aus Stahl oder Holz und nach historischen Vorbildern.
- Schaffung v. barrierefreien Zugängen (nach Untersuchung des städtebaulichen Beraters)

3.4.6 Maßnahmen an Einfriedungen

- Die Restaurierung historischer Einfriedungen und Toranlagen.

- Regional- und ortstypische Einfriedungen in Form verputzter Mauern, Natursteinmauern, Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten, Staketenzäune, schlichte Metallzäune, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Der Rückbau von Mauern und massiven Sockeln sowie die Abnahme von untypischen Verkleidungen und Mauerabdeckungen.
- Die Abdeckung von Mauern mit passenden Natursteinplatten oder entsprechend eingefärbten und behandelten Betonplatten.
- Die Herstellung eines Pflanzstreifens („grüner Fuß“) entlang der Einfriedung.

3.4.7 Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen

- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Zufahrtsbereiche und Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Einbau von Natursteinpflaster und gestalterisch hochwertigem Betonpflaster.
- Entsiegelungsmaßnahmen und Neuanlage von Pflanzflächen.
- Ersatz- und Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen und Obstgehölzen.
- Umwandlung von Rasenflächen in Wiesen- und Pflanzflächen.
- Eingrünungsmaßnahmen mit Laubgehölzen oder Rankgerüste mit Spalier- oder Kletterpflanzen.
- Neugestaltung und Neuordnung von Müll- und Lagerplätzen sowie der Neubau von Mülleinhausungen.
- Sichtschutzelemente aus Holz in schlichter Ausführung.

3.4.8 Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen

- Schriftzüge, bevorzugt Einzelbuchstaben.
- Schilder, die in Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie dem Orts- und Straßenbild angepasst sind.
- Restaurierung historischer Ausleger und Neuanbringung handwerklich gefertigte Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Die Entfernung und Entsorgung unansehnlicher und funktionsloser Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten.

3.4.9 Maßnahmen zur Wärmedämmung

- Wärmedämmung an Dächern und Fassaden, sofern sie sich nicht negativ auf die Gestaltung auswirken bzw. keine ortsbildprägenden und historischen Baudetails verdeckt werden.
- Innenliegende Maßnahmen zur Wärmedämmung an Dach und Fassade, wenn dadurch historische und ortsbildprägende Baudetails erhalten werden und wenn sie im Rahmen einer gestalterischen Aufwertung der Fassade erfolgt.

3.4.10 Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Neubauten

- An Objekten mit starker Einflussnahme auf das historische Ortsbild kann der gestalterische Mehraufwand (z.B. Einbau von geteilten Holzfenstern) gefördert werden, wenn eine harmonische Einbindung des Neubaus in die benachbarte Umgebung erfolgt.

4 Grundsätze der Förderung

- 4.1 Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist der Markt Neunkirchen a. Brand.
- 4.2 Grundziel ist es, einen bestehenden städtebaulichen Mangel zu beheben bzw. wie in Punkt 3.4.10, einen solchen Mangel zu verhindern.
- 4.3 Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Maßnahme in den unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein oder 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 Ortsbild einfügen. Maßnahmen zur Wärmedämmung sind nur bei Erhalt der ortstypischen Baudetails oder in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung des Gebäudes förderfähig.
- 4.4 Normaler Bauunterhalt und Kosten für rein energetische Sanierungen sind nicht förderfähig.
- 4.5 Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt nach der Reihenfolge der Antragseingänge im Rahmen der jährlich zur Verfügung gestellten Mittel. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- 4.6 Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 20.000,00 € je Gebäude oder Freifläche.
- 4.7 Förderfähig sind Kosten, die bei Baumaßnahmen in Erfüllung der Gestaltungsrichtlinien entstehen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die unter Punkt 3 aufgezählten Maßnahmen. Als förderfähig werden die reinen Baukosten einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 16 v.H. der reinen Baukosten anerkannt. Besteht für die Maßnahme ein Vorsteuerabzug, werden nur die Aufwendungen ohne die gesetzliche Mehrwertsteuer anerkannt. Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Bei Eigenleistungen können nur die nachgewiesenen Materialkosten gefördert werden.
- 4.8 Die Förderung erfolgt für jedes Objekt (Gebäude) in der Regel 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.
- 4.9 Zuwendungsempfänger können Grundstückseigentümer (natürliche und juristische Personen des privaten Rechts) und nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde ggf. auch juristische Personen des öffentlichen Rechts (z.B. Maßnahmen im Bereich kirchlicher Freiflächen) sein.
- 4.10 Der Markt Neunkirchen a. Brand behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

- 4.11 Der Zuwendungsempfänger und Rechtsnachfolger ist verpflichtet, spätere Änderungen im Fassaden-/Dachbereich von Gebäuden, die sich nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild bzw. die Sanierungsziele auswirken können, mit dem Markt Neunkirchen a. Brand und mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Der Markt Neunkirchen a. Brand behält sich eine Rücknahme bzw. Rückzahlung der Förderung vor, wenn die geförderte Maßnahme abweichend bzw. im Widerspruch zu den Sanierungszielen geändert wird.

5 Antragstellung

- 5.1 Bewilligungsbehörde ist der Markt Neunkirchen a. Brand.
- 5.2 Erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides darf mit der Auftragsvergabe von Bauleistungen und Durchführung der Maßnahme begonnen werden.
- 5.3 Der Eigentümer beantragt beim Markt Neunkirchen a. Brand eine Beratung für die geplante Maßnahme. Der städtebauliche Berater erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Die Beratung erfolgt für den Eigentümer kostenfrei.
- 5.4 Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn beim Markt einzureichen. Dem Antrag sind in der Regel die folgenden Unterlagen beizufügen:
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme
 - Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
 - ein Lageplan im Maßstab 1:1000
 - ein aussagekräftiges Foto 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
- Hinweis: Grundsätzlich sind mehrere Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und dem Markt zur Einsicht vorzulegen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.
- Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden.
- Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.
- 5.5 Der Markt Neunkirchen a. Brand und der städtebauliche Berater prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes entsprechen. Der Antragsteller erhält eine Benachrichtigung über die in Aussicht gestellte Fördersumme.
- Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.**
- Bei Baudenkmälern oder bei Gebäuden in Sichtbeziehung zu Baudenkmälern ist für die geplante Maßnahme eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Forchheim bzw. ein Bescheid zur Baugenehmigung beim Landratsamt Forchheim einzuholen.
- 5.6 Die endgültige Fördersumme wird nach Vorlage der Rechnungen ermittelt. Der städtebauliche Berater prüft die Rechnungen, erstellt ein Abnahmeprotokoll und ermittelt die endgültige Fördersumme. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme der Maßnahme.

6 Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am 01.06.2023 in Kraft.

Markt Neunkirchen a. Brand

Neunkirchen a. Brand, den 12.05.2023



Martin Walz
1. Bürgermeister

