

STADT FORCHHEIM
Stadtbauamt

RICHTLINIEN

der Stadt Forchheim

zum Kommunalen Förderprogramm
zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen
im Rahmen der Altstadtsanierung
der Stadt Forchheim

(Beschluss des Stadtrates vom 03.08.2006, TOP III/2;
Planungs- und Umweltausschuss vom 17.07.2006, TOP 3)

Anlage: 1 Lageplan

Förder- und Gestaltungsrichtlinien

1. Ziel und Zweck des Kommunalen Förderprogramms

Das kommunale Förderprogramm soll die Erhaltung des unverwechselbaren Stadtbildes und eine positive städtebauliche Entwicklung des Altstadtbereiches unterstützen und fördern. Sanierete Altbauten, Neubauten, Freiflächen und Werbeanlagen sollen sich in Maßstab, Proportion, Form und Farbgebung in das gewachsene Stadtbild einfügen. Das Stadtbild 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.

Die angestrebten baulichen Maßnahmen sollen zudem das heimische Handwerk stärken.

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

Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, dass Haus- und Grundstückseigentümer in den Sanierungsgebieten der Innenstadt Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchführen.

2. Gültigkeit und Dauer des Förderprogramms

Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat am 03.08.2006 ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmassnahmen beschlossen. Das Förderprogramm tritt am 01.09.2006 in Kraft und wird voraussichtlich bis Ende 2010 Gültigkeit besitzen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Forchheim umfasst die in der Innenstadt förmlich festgelegten Sanierungsgebiete. Der Geltungsbereich ist beigefügtem Plan des Stadtbauamtes zu entnehmen.

4. Gegenstand der Förderung

(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 Stadtbild Einfluss nehmen.

(2) 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.

(3) Der Abriss von Gebäuden, Anbauten oder einzelnen Bauteilen kann gefördert werden, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes oder der Freiflächen erfolgt. Die historische Parzellenstruktur ist ablesbar zu erhalten.

(4) In diesem Sinne können gefördert werden:

4.1. Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Raumkanten

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

4.2. Maßnahmen an Außenwänden

- Das Entfernen von untypischen Putzarten und Fassadenverkleidungen.
- Die Sanierung von Fassaden

Hinweis:

Das Freilegen von Fachwerk wird nur gefördert, wenn das freizulegende Fachwerk als Sichtfachwerk erbaut worden ist oder eine entsprechende gleichmäßige Fachwerkstruktur aufweist und durch die Freilegung des Fachwerks keine andere historische Fassadengestaltung zerstört wird.

- Maßnahmen zum Erhalt von historischen Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Lisenen.
- Das Streichen der Fassaden (in gedeckten, harmonischen Farbtönen).

Hinweis:

Die Farbgebung ist rechtzeitig mit der Stadt Forchheim abzustimmen.

Von der Stadt können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe (Mindestgröße 1qm) verlangt werden.

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 Kunststofffenstern durch (geteilte) Holzfenster.
- Fensterbänke aus ortstypischem Naturstein oder Blech.
- Die Restaurierung und Neuanfertigung von Holzläden.
- Der Einbau von nicht sichtbaren Rollläden.
- Die Sanierung historischer Schaufenster und der Einbau von Schaufenstern nach historischen Vorbildern.
- Das Anbringen beweglicher Markisen für Schaufenster.
- Der Rückbau von funktionslosen Ladeneinbauten bzw. Schaufenstern, wenn es zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes beiträgt.

4.4. Maßnahmen an Dächern

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an ortstypische Vorgaben.
- Die Dacheindeckung mit naturroten Biberschwanzziegeln und konstruktionsbedingt ggf. andere naturrote Ziegel.
- Die Sanierung historischer Schiefereindeckungen.
- Die Entsorgung umweltschädlicher und untypischer Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung.
- Die Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen.
- Die Sanierung historischer Dachaufbauten.
- 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 Gestaltung von Kaminköpfen (keine Einblechung).
- Die Gestaltung von Traufen in geschlossener Ausführung.
- Die Zusammenlegung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen zu Gemeinschaftsanlagen.

4.5. Maßnahmen an Hauseingängen

- Die Restaurierung historischer Holztüren und Toranlagen.
- Der Einbau von Holztüren nach historischen Vorbildern.
- Die Neugestaltung bzw. der Ersatz von Vordächern mit Kunststoffverkleidungen, Strukturglas, Kunststoffwelle o.ä. gestalterisch unpassender Materialien.
- 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.
- Der Einbau hölzerner Toranlagen nach historischen Vorbildern.
- Die ganzheitliche Neugestaltung der Eingangsbereiche (mit Tür, Geländer, Beleuchtung, Klingelanlagen etc.), wenn dadurch eine deutliche gestalterische Aufwertung des Gebäudes erreicht werden kann.

4.6. Maßnahmen an Einfriedungen

- Die Abnahme von (Fliesen-)Verkleidungen an Mauern.
- Der Rückbau von Mauern und massiven Sockeln.
- Die Abdeckung von Mauern mit passenden Natursteinplatten oder entsprechend eingefärbten und behandelten Betonplatten (ggf. Ziegelabdeckung).

- Die Herstellung eines grünen Mauerfußes.
- Die Restaurierung historischer Metallzäune.
- Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Staketenzäune.
- Schlichte Metallzäune oder solche, die sich an historischen Vorbildern orientieren.

4.7. Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen

- Die Neugestaltung der Gebäudevorflächen und Anpassung an den (sanierten) Straßenraum.
- Der Einbau von Natursteinpflaster, gestalterisch hochwertigem Betonpflaster, Schotter- , Kieswegen und Rasenfugenpflaster.
- 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.

4.8. Gestaltung von Werbeanlagen

- Schilder, die in Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie dem Orts- und Straßenbild angepasst sind.
- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss, max. bis zur Fensterbrüstung des 1. OG anzubringen.
- Handwerklich gefertigte Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Zusammenlegung von Werbeanlagen.
- Schriftzüge, bevorzugt Einzelbuchstaben.
- Die Entfernung und Entsorgung unansehlicher und funktionsloser Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten.
- Der Ersatz von gestalterisch negativen Werbeanlagen durch Werbeanlagen im Sinne der Altstadtsanierung.
- Schaukästen und Informationskästen (sofern besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden).

5. Grundsätze der Förderung

(1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Forchheim.

(2) Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Maßnahme in den unter Punkt 4 aufgezählten Maßnahmen enthalten sein oder generell den Zielen der Altstadtsanierung 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, Proportion, Gliederung und Gestaltung in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen.

(3) Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt nach der Reihenfolge der Anträge im Rahmen der von den Zuschussgebern jährlich zur Verfügung gestellten Mittel.

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Stadt Forchheim.

(4) Die Höhe der Förderung beträgt 30 % der förderfähigen Kosten, max. jedoch 10.000 € je Gebäude. Eigenleistungen können in Ausnahmefällen als förderfähige Kosten mit 5% des Förderbetrages anerkannt werden (Nachweise und fachgerechte Ausführung sind erforderlich). Erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen können in den förderfähigen Kosten mit 10% anerkannt werden.

(5) Förderfähig sind Kosten, die bei Baumaßnahmen entstehen, die der Altstadtsanierung dienen und die dazu führen, dass das Stadtbild unter den städtebaulichen Gesichtspunkten, die in den Gestaltungsrichtlinien genannt sind, verbessert wird. Im Wesentlichen wird es sich dabei um die unter Punkt 4 aufgezählten Maßnahmen handeln.

(6) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(7) Die Stadt Forchheim behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde.

(8) Werden an einem Objekt (Gebäude bzw. Freifläche) mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt, so gilt dies als Gesamtmaßnahme. Die Förderung einer Gesamtmaßnahme erfolgt für ein Objekt (Gebäude) nur einmal. Die Einzelmaßnahmen können 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.

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

(10) Bindungsfrist: Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, spätere Änderungen im Fassaden-/Dachbereich von Gebäuden, die sich nachteilig auf das äußere Erscheinungsbild bzw. die Sanierungsziele auswirken können mit der Stadt Forchheim und mit der Bewilligungsstelle abzustimmen. Der Zuwendungsbescheid kann innerhalb von 25 Jahren nach Fertigstellung ganz oder teilweise widerrufen werden, wenn die geförderte Maßnahme abweichend bzw. im Widerspruch zu den Sanierungszielen geändert wird.

6. Antragstellung

(1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Forchheim.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt Forchheim bzw. des von ihr beauftragten Sanierungsträgers der Stadt Forchheim mit den entsprechenden Unterlagen einzureichen.

Dem Antrag sind die folgenden Unterlagen beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit 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.
- Ein Kostenvoranschlag der beabsichtigten Maßnahme bzw. eine Kostenschätzung mit Beschreibung des Leistungsumfanges
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide vorzulegen.

Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(3) Grundsätzlich sind mehrere Angebote bauausführender Unternehmen einzuholen und der Stadt zur Einsicht vorzulegen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.

(4) Die Stadt Forchheim und der Sanierungsträger prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen. Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(5) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlicher Bestätigung der Bewilligung begonnen werden. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

Forchheim, den 03.08.2006
STADT FORCHHEIM
Stadtbauamt

Anlage:

Lageplan zum kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadtsanierung der Stadt Forchheim
(Stadtratsbeschluss vom 03.08.2006)

