

Richtlinie

der Gemeinde Anzing 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

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 der Gemeinde Anzing hat am 21.06.2022 die vorliegende Richtlinie für das 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 Förderprogrammes 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 der zentralen 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, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, 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 und insb. weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung.
- 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) Bei Fassadeninstandsetzungen können pauschal bis zu 30 % der Kosten je Einzelobjekt (Grundstück, bzw. wirtschaftliche Einheit), bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden, jedoch höchstens 15.000,- €. Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können pauschal bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.
- b) Über die Höhe der Förderung entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Anzing. 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 21.09.2021 (Bekanntmachung) 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 7.500,- €, 10 Jahre bei Maßnahmen mit einer Förderung zwischen 7.500,- und € 15.000,- €.

6. Fördergrundsätze

Folgende Erfordernisse sind vom Maßnahmenträger zu beachten und gelten als Fördervoraussetzung
(Hinweis: ein die Fördergrundsätze erläuternder Gestaltungsleitfaden befindet sich in Vorbereitung bzw. liegt im Entwurf vor):

a) Dachdeckung:

- Die historische Dachlandschaft ist zu erhalten.
- Das Satteldach sollte, sowohl bei Umbauten als auch bei Neu- und Ersatzbauten als prägendes Element gewährleistet werden. Die Dachneigung sollte sich an der Nachbarbebauung orientieren.
- Fachformen, wie Flach- oder Pultdächer (auch bei Nebengebäuden) fügen sich nicht in das Ortsbild ein und sind daher zu vermeiden.
- Die Dachneigung und Größe der Dachüberstände sollte sich an der nachbarschaftlichen Umgebung orientieren, wie auch an den vorhandenen ortsprägenden, historischen Dachtypen.
- Es sind ausschließlich rote oder rotbraune, nicht engobierte Dachziegel zu verwenden. Als Typen sind Falzziegel aus gebranntem Ton oder Biberschwanzziegel empfohlen.
Bei untergeordneten Dächern (z.B. bei Gauben, Vordächern...) kann auch Kupferblech zur Anwendung kommen.
- Zwerchgiebel und größere Dachgauben sind zu vermeiden.
- Moderne Kollektorflächen auf Dachflächen sind bündig zu integrieren oder direkt mit der gleichen Dachneigung auf der Dachhaut zu montieren. Gestückelte Flächen mit Aussparungen für Dachflächenfenster, Entlüftungen usw. sind zu vermeiden. Sonstige technische Bauteile, auch für Klimaanlage sind im Gebäude unterzubringen.

b) Fassadengestaltung:

- Bei der Fassadengestaltung ist das historische Aussehen der Gebäude mit einem ausgewogenen Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten, beziehungsweise wieder herzustellen.

- Die regelmäßige, bzw. symmetrische Anordnung und das hochrechteckige Gestaltungsprinzip der Fensteröffnungen sollte beibehalten werden.
- Als Fassadenmaterialien sind verputzte Fassaden mit Glatt- oder Rauputz zu bevorzugen.
- Andere Materialien, wie Holzverkleidungen und Sichtbeton, sollten nur in untergeordnetem Maße Verwendung finden.
- Glänzende, spiegelnde oder polierte Materialien sind unzulässig.
- Die Putzflächen sind ausschließlich in hellen oder abgetönten, warmen Farbtönen mit mineralischem Farbauftrag zu versehen (ortsübliche Farbtöne). Hinsichtlich der Fassadenfarbe hat eine Absprache mit dem Bauamt zu erfolgen.
- Grelle Farbtöne sind nicht gewünscht und nicht förderfähig.
- 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:

- Historische Fenster mit ihren Fensterteilungen, sowie Fensterläden sind zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ergänzen, eventuell auch mit den entsprechenden Umrahmungen (Fensterfaschen).
- Fensterteilungen, Material, Gliederung, Profilierung und Oberflächenbehandlung von Fensterelementen und Fenstersimsen müssen auf Alter und die bauhistorische Einordnung angemessen reagieren.
- Dem Erhalt der historischen Fenster ist gegenüber deren Erneuerung der Vorrang zu geben.
- Der Baustoff Holz ist bei Fenstern und Fensterläden anderen Materialien (u.a. Kunststoff, Metall) vorzuziehen
- Fensterbänder, Glasbausteine, Rolladenjalousien und Fenster ohne Gliederungen, sowie Anstriche in leuchtenden und grellen Farben sind nicht gewünscht und nicht förderfähig, ebenso Fenster mit erkennbar imitierter Sprossenteilung.
- Fenster mit Verglasungen aus Milchglas, Strukturglas sollten vermieden werden, Verspiegelungen sind unzulässig

d) Hauseingänge, Türen und Tore:

- Historische Türen sollten möglichst erhalten und restauriert werden.
- Neue Türen sollten sich an der Formensprache und der dezenten Farbgebung der historischen Vorbilder orientieren.
- Der Baustoff Holz ist bei Fenstern und Fensterläden anderen Materialien (u.a. Kunststoff, Metall) vorzuziehen. Überzogenes Türdesign, sowie leuchtende und grelle Farben sind zu vermeiden und nicht förderfähig.
- Bei Türen sollten Verglasungen aus Milchglas, Strukturglas und mit Verspiegelungen vermieden werden.

e) An- und Vorbauten

- An- und Vorbauten (z.B. für neue Erschließungen) sollten sich gestalterisch vom Haupthaus eindeutig absetzen und unterordnen. So sollten die Hauskanten der giebelständigen Haupthäuser durch Anbauten nicht verdeckt werden.
- Material und Oberflächenstruktur sollten einen Bezug zum Bestand aufnehmen.
- Eine abgesetzte modernere Formensprache ist gegebenenfalls eher geeignet als eine historisierende Angleichung.
- Garagen und sonstige Nebengebäude, die zum Straßenraum liegen sind in der Formensprache den Haupthäusern anzupassen; das heißt, diese Gebäude sollten in jedem Fall Satteldächer in der entsprechenden Dachneigung und Dachdeckung erhalten. Die Fassadenoberflächen haben sich am Haupthaus zu orientieren. Auch hier sind Tore aus Holz anderen Ausführungen (Metall- oder Kunststofftore) zu bevorzugen.

f) Einfriedungen:

- Entlang der Straßen sind die Einfriedungen in ortstypischer Art als niedrige (max. 1m-hohe) Staketen- oder Holzlattenzäune auszuführen. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten (Bodenabstand min. 8-10 cm).
- Hinterpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) mit Laubhecken - heimische Arten wie Hainbuche, Liguster, o.ä. sind wünschenswert
- Die Errichtung von Mauern und Sichtschutzzäunen ist nicht zulässig.
- Garten- oder Hoftore sollten sich harmonisch in die Einfriedungen einfügen.
- Überdimensionierte Einfriedungen und Toranlagen, oder auch blickdichte hohe Hecken sind wegen ihrer Abschottungswirkung zu vermeiden.

g) Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume:

- Hofräume sollten als Übergangsbereiche zwischen privat und öffentlich mit Bezug zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum entwickelt werden.
- Vorzugsweise Gestaltung mit durchlässigen und ggf. untergliederten Pflasterflächen oder wassergebundenen Decken. Eine Entsiegelung asphaltierter oder komplett gepflasterter Hofflächen sollte angestrebt werden. Eine abwechslungsreiche Gestaltung ist anzustreben – Pflasterflächen ggf. unterbrochen mit Graniteinzeilern, kleineren Kiesflächen oder Pflanzbeeten, Fassadenbegrünungen auch mit Rankhilfen und Spalieren werden begrüßt.
- Das Erneuern oder Anbringen von dorftypischen Fassadenelementen wie Rankhilfen zur Fassadenbegrünung oder Gitter zur Befestigung von Spalierobst, sowie auch Möblierungen mit Sitzbänken sollen ebenfalls unterstützt werden. Bepflanzungen mit Bäumen, Bienenweiden oder heimischen Blühpflanzen, Bauerngärten u.ä. sind wünschenswert und

förderfähig (s. Pflanzenliste im Anhang des Gestaltungsleitfadens).
Reine Kiesgärten sind unerwünscht.

- Alle Maßnahmen zur Haus- und Hofbegrünung sind insbesondere als wichtiger Baustein der Klimaanpassungsmaßnahmen wünschenswert.

h) 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 bzw. die Gliederung, Proportion und Konstruktion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an der Hauptfassade orientieren. Die Maßverhältnisse besonders bei historischen Fassaden sind zu wahren.
- Schlichte Vordächer sind vorzugsweise in Glas auszuführen.
- Einfache Markisen an das Farbkonzept des Gebäudes angepasst sind möglich.
- Großer oder funktionslose Schaufenster sollen rückgebaut werden.

i) Werbeanlagen:

- Sorgsame, auf die Fassade abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen in Schriftart, Größe, Platzierung, Farbgebung und Materialität (kein Kunststoff)
- Platzierung von Werbeanlagen innerhalb der Erdgeschosszone
- Bevorzugter Einsatz von schlichten Metallbuchstaben, aufgemalten bzw. aufgesetzten Schriftzügen und Emblemen oder handwerklich gefertigten Auslegern
- Beleuchtung der Werbeanlagen durch Punktstrahler in zurückhaltender Größe und Anzahl (keine fluoreszierenden, remittierenden und reflektierenden Schriftzüge bzw. Elemente, kein wechselndes oder bewegtes Licht, keine Leuchtschrift und Leuchtkästen)

j) Barrierefreiheit

- Private Gebäude mit Wohnungen, Läden und anderweitigen gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungen, sowie öffentliche Einrichtungen sind mit ihren Zugängen und Außenbereichen so zu planen, dass sie von allen Menschen möglichst ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können, dass diese komfortabel (ausreichende Breite), trittsicher gebaut und gut beleuchtet sind und gefahrlos von der beschriebenen Personengruppe genutzt werden können.
- So sollten Stufen wo möglich durch Rampen ersetzt werden; diese sollten sich in Breite und Neigung an den (gesetzlichen) Empfehlungen und Anforderungen zum barrierefreien Bauen orientieren.
- Zur Unterstützung sind je nach Situation Hilfsmittel, wie Geländer oder Handläufe sinnvoll.
- Beläge sind rutschhemmend und gleichzeitig gehfreundlich zu gestalten.

7. Antragstellung

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

Die Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn schriftlich an die Gemeinde Anzing als Bewilligungsstelle der Fördermittel zu stellen. Die Anträge sollen der Gemeinde bis zum 1. Februar des Jahrs der vorgesehenen Ausführung vorliegen. 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. Andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, wie z.B. baurechtliche und denkmalschutz-rechtliche Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

Der Gemeinderat 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 € netto zwei Angebote, über 10.000 € netto drei Angebote, aus denen die geplanten Leistungen eindeutig hervorgehen, vorlegen.

Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Gemeinde 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:

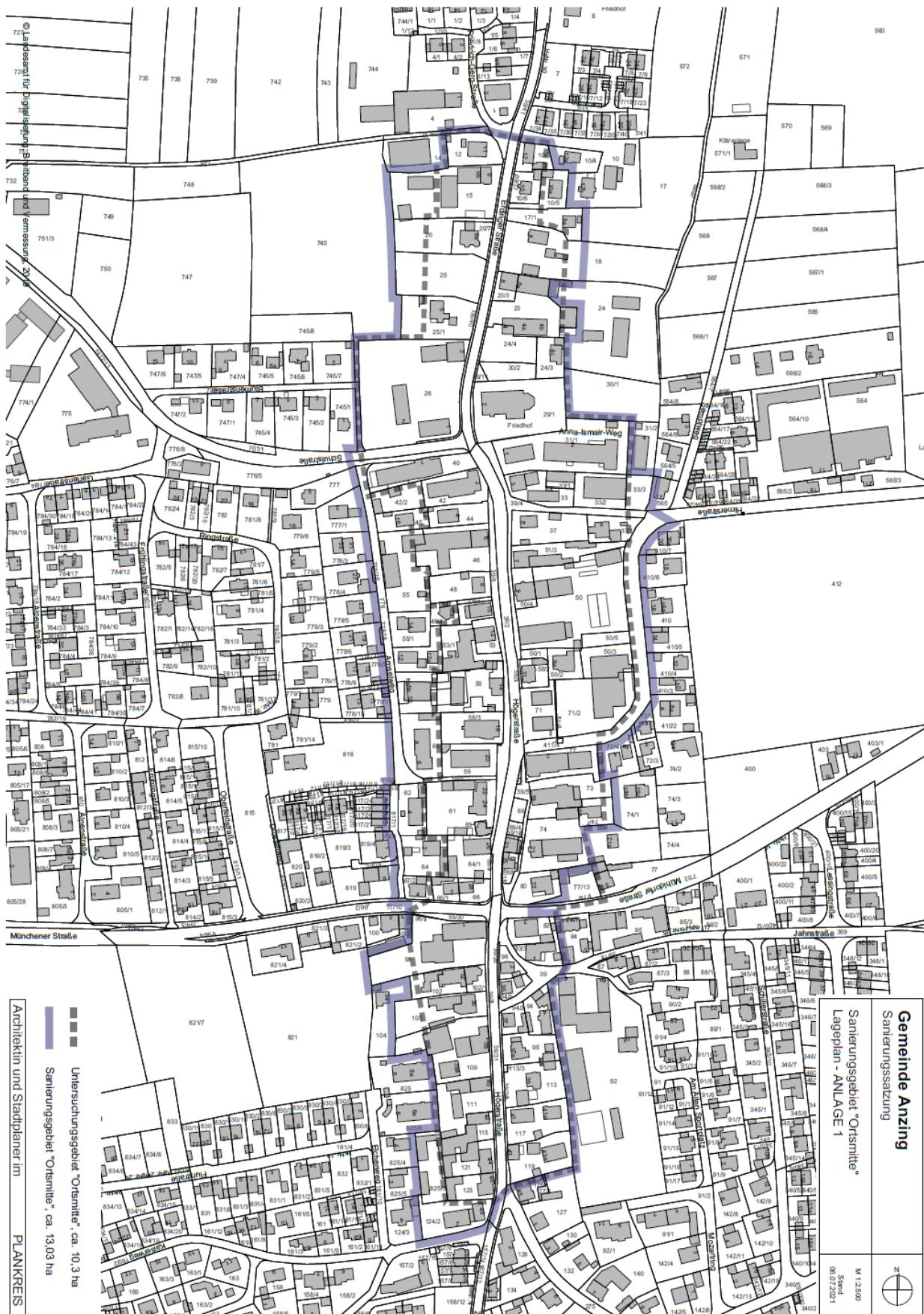
- sämtliche Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich der Baunebenkosten
- eine Fotodokumentation.

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

8. Fördervolumen

Das Gesamtvolumen des kommunalen Förderprogramms wird nach Bedarf, dem zur Verfügung stehenden Städtebauförderungs-Jahreskontingent und den kommunalen Haushaltsmitteln festgelegt.

Anlage: Fördergebiet - Sanierungsgebiet Ortsmitte (o.M.)



Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Untersuchungsgebiet "Ortsmitte", ca. 10,3 ha

 Sanierungsgebiet "Ortsmitte", ca. 13,03 ha

Gemeinde Anzing

Sanierungssatzung

Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Lageplan - ANLAGE 1

M 1:2500
 Stand
 08.07.2021