

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Islam		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 02.09.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Richtlinien zum Kommunalen Förderprogramm: Neufassung ab 01.01.2025			
<b>Anlagen:</b> Broschüre_Städtebauförderung			

**Sachverhalt:**

Mit dem kommunalen Förderprogramm unterstützt der Markt Cadolzburg Eigentümer bei ihren Sanierungsvorhaben innerhalb des Sanierungsgebiets. Am 13.02.2023 sowie am 06.05.2024 hat der Bau- und Umweltausschuss die Überarbeitung der Förderrichtlinien beschlossen, welche von der Verwaltung umgesetzt wurde.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt unter Vorbehalt der Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken die Festschreibung folgender Richtlinien:

**Förder- und Gestaltungsrichtlinien  
für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im  
Rahmen der Altortsanierung  
(Stand: 02.09.2024)**

**§ 1 Zweck und Ziel des Kommunalen Förderprogrammes**

Zweck und Ziel des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des unverwechselbaren Ortsbildes und eine positive städtebauliche Entwicklung des Altortbereiches von Cadolzburg. Bei Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen in erster Linie für die Region typische Materialien und Pflanzen verwendet werden. Sanierte Altbauten, Neubauten, Grün- und Werbeanlagen sollen sich harmonisch in Maßstab, Proportionen, Form und Farbgebung in das gewachsene Ortsbild einfügen. Ortsfremde bauliche Veränderungen aus früheren Jahren sollen entfernt und durch ortstypische Bauteile und Pflanzen ersetzt werden. Mit den angestrebten baulichen Maßnahmen wird ein weiteres Ziel der Städtebauförderung erreicht: die Stärkung des heimischen Handwerks.

Mit Blick auf kommunale Strategien für den Umwelt- und Naturschutz und die Folgen des globalen Klimawandels soll den ausgleichenden Wirkungen des „Stadtgrüns“ durch Unterstützung von Entsiegelungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung Rechnung getragen werden.

***Erläuterung:***

*Durch das Kommunale Förderprogramm können Eigentümer finanzielle Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm des Freistaates Bayern und den dafür vom Markt Cadolzburg zur Verfügung gestellten Mitteln erhalten.*

*Das Kommunale Förderprogramm soll als Anreiz (sog. Anreizförderung) dienen, dass Haus- und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet von Cadolzburg Sanierungs-, Gestaltungs-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Sinne der Gestaltungsrichtlinien durchführen.*

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altort Cadolzburg“ in der aktuellsten Fassung.

## **§ 3 Gegenstand der Förderung**

- (1) Im Rahmen dieses Kommunalen Förderprogrammes können Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung von Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden (Baumaßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäude), die Neu- und Umgestaltung von Außenanlagen wie zum Beispiel Vorzonen oder Hofräume, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen gefördert werden.
- (2) In diesem Sinn können gefördert werden:
  - Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Proportionen
  - Maßnahmen an Fassaden
  - Maßnahmen an Fenstern
  - Maßnahmen an Dächern
  - Maßnahmen an Hauseingängen
  - Maßnahmen an Mauern und Zäunen
  - Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
  - Maßnahmen zur Begrünung
  - Maßnahmen zur Gestaltung von Neubauten
  - Maßnahmen zur Gestaltung von Werbeanlagen
- (3) Die Maßnahmen müssen Gebäude oder Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter und/oder mit öffentlicher Wirkung innerhalb des Ortsbildes betreffen. Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung können bei positiven Umgebungseffekten auch in rückwärtigen Bereichen gefördert werden.

Das kommunale Förderprogramm bezieht sich auf gestalterische Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden und Außenanlagen. Maßnahmen zur reinen Bauunterhaltung werden nur gefördert, wenn durch sie eine Verbesserung des Ortsbildes oder der Umgebung erfolgt, gestalterisch nicht erwünschte Gestaltungselemente vermieden werden oder aufwändige Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt historischer Baudetails erforderlich sind. Bei Neubauten kann der gestalterische Mehraufwand gefördert werden.

In diesem Sinne können gefördert werden:

### 3.1. Maßnahmen zur Herstellung ursprünglicher Proportionen

- Das Zurückbauen von Vor- und Rücksprüngen.
- Der Abbruch von Anbauten oder aufgeständerten Balkonen oder Loggien, sofern sie Raumfluchten verändert haben.
- Das Wiederherstellen von Hofkanten oder Straßenfluchten.

### 3.2. Maßnahmen an Fassaden

- Das Entfernen von Spachtel- und Strukturputzen aus den 70er und 80er Jahren.
- Das Entfernen vorhandener Fassadenverkleidungen
- Die Sanierung historischer Natursteinfassaden. Die Sanierung von Fachwerkfassaden.
- Das Freilegen von Fachwerk wird nur gefördert, wenn das freizulegende Fachwerk als Sichtfachwerk erbaut wurde oder eine entsprechende gleichmäßige Fachwerkstruktur aufweist und durch die Freilegung des Fachwerks keine andere historische Fassadengestaltung zerstört wird.
- Das Streichen der Fassaden in gedeckten, harmonischen Farbtönen.
- Die Renovierung/ Sanierung von Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Gesimse und Lisenen.
- Die Sanierung von historischem Klinkermauerwerk.

### 3.3. Maßnahmen an Fenstern

- Das Herstellen harmonischer Fassaden nach historischen Vorbildern mit entsprechend verteilten Fassadenöffnungen. Hierbei sind die Proportionen, Anzahl und Anordnung der Fassadenöffnung zu berücksichtigen.
- Die Untergliederung von liegenden Maueröffnungen durch den Einbau von Pfeilern.
- Das Ersetzen von liegenden durch stehende Fensterformate.
- Die Wiederherstellung von Laibungstiefen von mindestens 12 cm.
- Die Restaurierung historischer Fenster.
- Der Ersatz von Kunststofffenster durch geteilte Holzfenster.
- Fensterbänke aus ortstypischem Naturstein und handwerklich gefertigte Fensterbleche.
- Die Restaurierung und Neuanfertigung von Holzläden.
- Der Einbau von nicht sichtbaren Rollläden.
- Die Sanierung historischer Schaufenster.
- Der Einbau neuer Schaufenster nach historischen Vorbildern.
- Das Anbringen beweglicher Markisen für Schaufenster.
- Der Rückbau funktionsloser erdgeschossiger Ladenzonen bzw. Schaufenster, sofern die Gesamtgestaltung und Gliederung der Fassade berücksichtigt wird.

### 3.4. Maßnahmen an Dächern

- Die Anpassung der Dachkonstruktion an regionaltypische Vorgaben.
- Die Dacheindeckung mit naturroten Biberschwanzziegel und konstruktionsbedingt ggf. andere naturrote Tonziegel.
- Traufgesims in geschlossener Ausführung.
- Die Entsorgung umweltschädlicher Eindeckungsmaterialien bei gleichzeitiger Neueindeckung und gestalterischer Aufwertung.
- Der Ersatz von Dachflächenfenster durch Gauben.
- Die Gestaltung von Kaminköpfen (verputzt, Kupfer verkleidet oder rotes Ziegelmauerwerk).
- Die Zusammenlegung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen zu Gemeinschaftsanlagen.

- Solaranlagen zur Wärmeengewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind nach dem Kommunalen Förderprogramm nicht förderfähig, schließen aber eine Förderung anderer, vorliegend aufgeführter Maßnahmen nicht aus. Bei Inanspruchnahme einer Förderung gemäß vorliegenden Richtlinien ist bei Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen eine gestalterische Abstimmung erforderlich.
- Hierbei gilt:
  - Nebengebäuden oder Anbauten und nicht einsehbare Dachflächen sind vorzugsweise zu nutzen.
  - Die Module sind in klaren rechteckigen Formen und in Abstimmung auf die Dach- und Fassadengliederung anzuordnen. Abtreppungen sind zu vermeiden. Ausreichende Abstände zu Traufe, First und Ortgang sind einzuhalten.
  - Paneele mit unsichtbaren Leiterbahnen und ohne auffällige Umrandung sind vorzuziehen.

### 3.5. Maßnahmen an Hauseingängen

- Die Restaurierung historischer Holztüren.
- Der Einbau von Holztüren nach historischen Vorbildern.
- Die Neugestaltung bzw. der Ersatz von Vordächern mit Kunststoffverkleidungen, Strukturglas, Kunststoffwelle o.Ä.
- Die Freilegung von Türgewänden (Abnahme von Fliesen u.Ä. Verkleidungsmaterialien).
- Die Wiederherstellung historischer Details (z.B. Profilierungen).
- Die Sanierung und Neugestaltung vorhandener Eingangsstufen und Freitreppen in ortstypischem Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton.
- Schlichte Geländer aus Stahl oder Holz (nach Abstimmung).
- Hölzerne Toranlagen nach historischen Vorbildern.
- Der Ersatz von Garagentoren aus Metall oder Kunststoff durch Holztore oder Holzverkleidungen.

### 3.6. Maßnahmen an Mauern und Zäunen

- Maßnahmen zum Erhalt und der Sanierung der ortstypischen Natursteinmauern.
- 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).
- Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten oder Staketenzäune.
- Die Restaurierung historischer Metallzäune.
- Schlichte Metallzäune oder solche, die sich an historischen Vorbildern orientieren.

### 3.7. Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen

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

### 3.8. Maßnahmen zur Begrünung

- Fassadenbegrünung sofern aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände bestehen und keine ortsbildprägenden Baudetails verdeckt werden.
- Dachbegrünung auf Flachdächern, insbesondere auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sowie Mülleinhausungen
- Die Herstellung eines grünen Mauerfußes.
- Entsigelungsmaßnahmen und Neuanlage von Pflanzflächen.
- Ersatz- und Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen, Obst- und Blühgehölzen.
- Umwandlung von Rasenflächen in Wiesen- und Pflanzflächen.
- Eingrünungsmaßnahmen mit Laubgehölzen.
- Mauer- und Fassadenbegrünung durch Direktbewuchs oder leitbarem Bewuchs mit Kletterhilfen (Spaliere).
- Dachbegrünung von Mülleinhausungen.
- Die Dachbegrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden.

### 3.9. Maßnahmen zur Gestaltung von Neubauten

- Der gestalterische Mehraufwand bei der Errichtung von Hauptgebäuden, wenn sie sich an die Gestaltungsrichtlinien des Förderprogramms halten, kann gefördert werden. 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 und Toren aus Holz gemäß den Richtlinien dieses Förderprogramms bezuschusst werden, sofern eine harmonische Einbindung des Neubaus in die benachbarte Umgebung erfolgt.

### 3.10. Gestaltung von Werbeanlagen

- Schilder, die in Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie dem Orts- und Straßenbild anpasst sind.
- Handwerklich gefertigte Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren.
- Zusammenlegung von Werbeanlagen.
- Schriftzüge, bevorzugt Einzelbuchstaben.
- Die Entfernung und Entsorgung unansehnlicher Werbeanlagen.
- Der Ersatz von gestalterisch negativen Werbeanlagen durch Werbeanlagen im Sinne der Altortsanierung.
- Weitere Gestaltungsmaßnahmen im Sinne zu erfüllender Ziele der geltenden Werbeanlagensatzung des Marktes Cadolzburg.

## **§ 4 Grundsätze der Förderung**

- (1) Um eine Förderung zu erhalten, muss die geplante Baumaßnahme in den unter §3 Punkt (3) aufgezählten Maßnahmen enthalten sein oder in anderer Art und Weise den Zielen der Altortsanierung entsprechen. Grundsätzlich gilt: Die Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen

muss ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Der Baukörper muss sich in das vorhandene Straßen- und Ortsbild einfügen.

- (2) Die Auszahlung 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 der Markt Cadolzburg. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- (3) Wird eine geförderte Maßnahme innerhalb von 10 Jahren nach ihrer Fertigstellung abweichend bzw. im Widerspruch zu den Sanierungszielen geändert, so kann die Förderung ganz oder teilweise widerrufen werden.
- (4) Die Höhe der Förderung beträgt maximal 30% der förderfähigen Kosten. Der Höchstsatz wird dabei wie folgt festgelegt:
  - Für Maßnahmen an Hauptgebäuden bis maximal 10.000 €.
  - Für Maßnahmen an Nebengebäuden bis maximal 5.000 €.
  - Für Maßnahmen an Außenanlagen bis maximal 5.000 €.
  - Für Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen bis maximal 5.000€.

Eigenleistungen können als förderfähige Kosten mit einem entsprechenden Stundensatz anerkannt werden. Maßgeblich für den Stundensatz ist die jeweils gültige Fassung der erläuternden Hinweise zu den Städtebauförderungsrichtlinien.

Erforderliche Architekten- und Ingenieurleistungen können mit bis zu 10 % der reinen Baukosten anerkannt werden.

- (5) Förderfähig sind Kosten, die bei Baumaßnahmen entstehen, die der Altortsanierung dienen und die dazu führen, dass das Ortsbild von Cadolzburg unter den städtebaulichen Gesichtspunkten, die in den Gestaltungsrichtlinien (Broschüre) formuliert wurden, verbessert wird. Im Wesentlichen wird es sich dabei um die unter §3 Punkt (3) aufgezählten Maßnahmen handeln.
- (6) Der Markt Cadolzburg behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht oder bautechnisch mangelhaft ausgeführt wurde. Maßgeblich ist die fachtechnische Beratung durch das beratende Planungsbüro.
- (7) Die in § 3 (3) beschriebenen Maßnahmen dürfen als getrennte Einzelmaßnahmen bzw. separate Bauabschnitte bis zur Höhe des jeweils gültigen Maximalbetrags je Kategorie durchgeführt werden.
- (8) Gebäude, die umfassend instandgesetzt werden und die Zuschüsse in Form von Kostenerstattungen nach dem Städtebauförderungsprogramm erhalten, werden im Kommunalen Förderprogramm nicht zusätzlich gefördert.
- (9) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechtes mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.

## § 5 Antragstellung

- (1) Bewilligungsbehörde ist der Markt Cadolzburg.
- (2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch den Markt Cadolzburg und das von ihr beauftragte Planungsbüro beim Markt Cadolzburg einzureichen. Basis des Förderantrags ist das jeweils bereitgestellte, gültige Antragsformular des Marktes Cadolzburg sowie die dazugehörigen, benötigten Anhänge. Soweit erforderlich, ist bei Einzeldenkmälern oder in

Denkmalnähe erforderliche Erlaubnisbescheid der zuständigen Denkmalschutzbehörde dem Antrag beizulegen. Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- (3) Bei Bedarf sind Alternativangebote bauausführender Unternehmen einzuholen und dem Markt Cadolzburg zur Einsicht vorzulegen. Die Leistungen müssen so eindeutig beschrieben sein, dass die Angebote verglichen werden können.
- (4) Der Markt Cadolzburg und das von ihr beauftragte Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogrammes entsprechen.

***Die Förderzusage ersetzt jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.***

- (5) Im Zuge der Antragsstellung beantragt der Eigentümer beim Bauamt des Marktes Cadolzburg eine Beratung für die geplante Maßnahme. Der sanierungsbeauftragte Planer erstellt ein Beratungsprotokoll, bewertet die geplanten Maßnahmen und spricht Empfehlungen aus. Die Beratung erfolgt für die Eigentümer kostenfrei.
- (6) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach Erlass des Bewilligungsbescheids begonnen werden. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

Der Antragsteller erhält vom Markt Cadolzburg das Beratungsprotokoll und eine Benachrichtigung über die in Aussicht gestellte Fördersumme. Mit diesem Bescheid wird der Maßnahmenbeginn bewilligt.

- (7) Abschluss der Maßnahme

Mit Vorlage des Verwendungsnachweises bei dem Markt Cadolzburg zeigen die Eigentümer den Abschluss der Maßnahme an. Basis des Verwendungsnachweises ist das jeweils bereitgestellte, gültige Formular des Marktes Cadolzburg sowie die dazugehörigen, erforderlichen Anhänge. Dann erfolgt durch den sanierungsbeauftragten Planer eine Abnahme der Maßnahme vor Ort (Erfolgskontrolle). Der sanierungsbeauftragte 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.*

## § 6 Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft.

Cadolzburg, 2. September 2024

H ö f l e r

1. Bürgermeisterin

**Finanzierung:**

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten:	Euro
<u>Jährliche Folgekosten:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€ / Jahr:	Euro
<u>Veranschlagung im Haushalt:</u>			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Produkt:	Konto:
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Produkt:			
Konto:			