

Fortschreibung der Gestaltungs- und Förderrichtlinien für die Altstadt Herrieden

Beratung in der Bauausschusssitzung am 08.10.2024

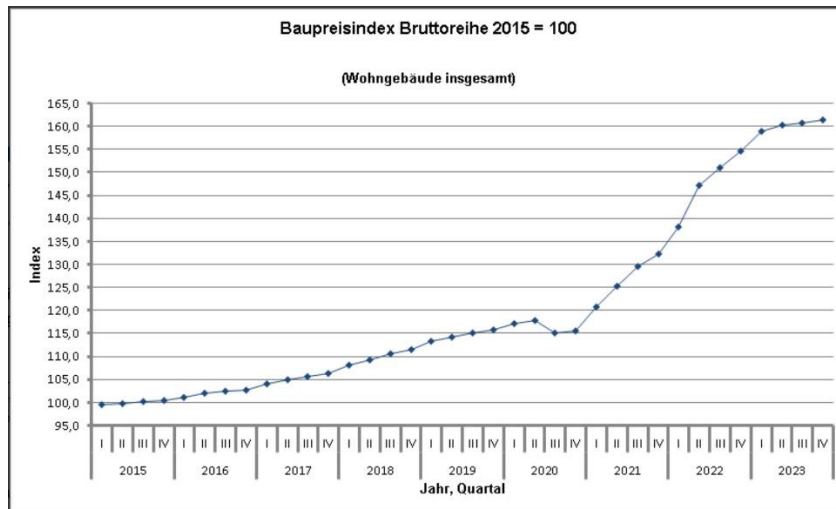
Inhaltsverzeichnis:

- **Gründe für erneute Fortschreibung der Gestaltungs- und Förderrichtlinien**
- **Derzeitige Fördermöglichkeiten**
- **1. Vorschlag zur Anpassung der Förderhöhen**
- **4 Rechenbeispiele (vorher – nachher): Förderhöhe und städtischer Kostenanteil**
- **Exkurs: Gestaltungsrichtlinie - Gestaltungssatzung**
- **Empfehlungen / Ziele**

Gründe für erneute Fortschreibung der Gestaltungs- und Förderrichtlinien:

- **Durch zwischenzeitlich neue Regelungen oder gesetzliche Vorgaben, Anpassung der staatlichen Förderrichtlinien und gewonnenen Erfahrungswerten aus den Beratungen der letzten Jahre ist eine umfassende inhaltliche Überprüfung und Anpassung erforderlich.**
 - **Beispiel Photovoltaikanlagen: Die Gestaltungsrichtlinien müssen auf die aktuellen Vorgaben der Denkmalpflege angepasst werden (Gestaltung, Einzelfallprüfung vs. Kataster).**
 - **Beispiel Kunststofffenster: Die Richtlinien müssten hinsichtlich der Haltung der Regierung und der Denkmalpflege nochmals präzisiert werden (Ausschluss Förderung bei Kunststofffenstern).**
 - **Beispiel Werbeanlagen: Die bisherigen Formulierungen sind teilweise nicht ausreichend.**
 - **Beispiel Abbrucharbeiten: In den Richtlinien fehlen hierzu bislang Aussagen bzw. Auskünfte zum Förderverfahren.**
 - **Beispiel „nicht abgestimmte Maßnahmen“: Die Formulierung, dass nicht abgestimmte Maßnahmen nicht gefördert werden, müsste verdeutlicht werden. Weiterhin wäre der Erlass einer Satzung hilfreich, da im Zuge eines baurechtlichen Verfahrens i. A. nur Satzungen berücksichtigt werden.**

- Die Baupreise sind seit Anfang 2021 überproportional gestiegen (ca. 40% in 3 Jahren). Die maximale Förderhöchstsatz (= 25.000,-- Euro) wurde seitdem nicht mehr angepasst.



- > Die Sanierungsziele „Vermeidung und Beseitigung von Leerstand“, „Schaffung von Wohnraum“ und „Verbesserung des Stadtbilds“ etc. sind damit beeinträchtigt.
- Seit 2023 können über das „Fassadenprogramm“ auch Innenmaßnahmen an leerstehenden Gebäuden gefördert werden, die zu Wohnzwecken umgebaut und saniert werden sollen.

Derzeitige Fördermöglichkeiten:

- **„Fassadenprogramm“ (im Rahmen der Städtebauförderung):**
 - **Gefördert werden richtlinienkonform durchgeführte Maßnahmen an Fassaden oder an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Freiflächen (z. B. Biberschwanzeindeckung, Holzfenster, Fensterläden, Putz und Anstrich, Entsiegelung und Hofumgestaltung, Einfriedungen etc.).**
 - **Die Förderquote beträgt i. d. R. 30% der zuwendungsfähigen Kosten bei Sanierungen bzw. 30 % des stadtbildpflegerischen Mehraufwands bei Ersatzbauten.**
 - **Die maximale Förderhöhe beträgt je Maßnahme 25.000,-- Euro brutto.**
 - **Die Zuschüsse werden zu 60% durch den Freistaat Bayern und zu 40% durch die Stadt Herrieden getragen.**
 - **Durchschnittlich 3-5 Förderanträge pro Jahr mit Gesamtbezuschussung zwischen 10 tsd. und 35 tsd. Euro**

- **„Modernisierungsprogramm“ (städtisches Zusatzprogramm):**
 - Gefördert werden der Erwerb von Eigentum und alle Maßnahmen der KG 300 + 400 + 500 + 700, die nicht über das „Fassadenprogramm“ gefördert werden können.
 - Der Eigentumserwerb wird mit 5% des Kaufpreises bezuschusst (zzgl. Kinderbonus). Die maximale Förderung beträgt 25.000,-- Euro brutto.
 - Bei Modernisierungen beträgt die Förderquote 10% der o. g. Kosten (KG 300 + 400 + 500 + 700). Bei Ersatzneubauten beträgt die Förderquote 5%. Die maximale Förderung beträgt je Maßnahme 25.000,-- Euro brutto.
 - Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist auch die Ausstattung (KG 600) förderfähig. Die maximale Förderung beträgt hieraus ebenfalls 25.000,-- Euro.
 - Insgesamt können aus dem „Modernisierungsprogramm“ max. 50.000,-- Euro Zuschuss gewährt werden.
 - Der Zuschuss wird zu 100% durch die Stadt Herrieden getragen.
 - Durchschnittlich 1 Förderantrag pro Jahr mit durchschn. Gesamtbezuschussung 25 tsd. Euro
- Eine gleichzeitige Förderung mit Mitteln des „Fassadenprogramms“ sowie des „Modernisierungsprogramms“ ist möglich (die Maximalförderung beträgt damit 75.000,-- Euro).

1. Vorschlag zur Anpassung der Förderhöchstsätze „Fassadenprogramm“:

- **Anhebung des Höchstfördersatzes bei Maßnahmen an Dach und Fassaden von 25.000,-- Euro auf 40.000,-- Euro.**
 - **Einführung eines gesonderten Höchstfördersatzes für umfassende Maßnahmen (Außen- und Innenbereich) bei Sanierung von leer stehenden Gebäuden zu Wohnzwecken in Höhe von 70.000,-- Euro.**
 - **Einführung einer Förderung bei Innenmaßnahmen mit Höchstfördersatz in Höhe von 30.000,-- Euro.**
- > Höchstfördersätze im städtischen Programm sollten ebenfalls von 25.000,-- Euro auf 30.000,-- Euro angehoben werden (z. B. mit dem Ziel der Gleichberechtigung bei Sanierung eines leer stehenden Gebäudes und eines genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken).**

4 Rechenbeispiele (vorher – nachher): Förderhöhe + städtischer Kostenanteil

1. Beispiel: Leerstehendes Gebäude wird umfassend (außen und innen) zu Wohnzwecken saniert

A): Bisherige Fördermöglichkeiten und städtischer Kostenanteil:

A1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen an Fassade und Dach: z. B. 150.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 150.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > 25.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 15.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 10.000,-- Euro

A2.) Städtisches Modernisierungsprogramm:

**Sonstige förderfähige Kosten (Innenbereich): z. B. 400.000,-- Euro + Restkosten Fassadenbereich,
die nicht über Fassadenprogramm gefördert werden können (150.000,-- - ca. 83.000,-- = ca. 67.000,--)**

Maximale Förderung: 10% aus ca. 467.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > 25.000,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden = 25.000,-- Euro

Bisherige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 50.000,-- Euro

Bisheriger städtischer Kostenanteil aus A1) und A2): = 35.000,-- Euro

B): Zukünftige Fördermöglichkeiten und kommunaler Kostenanteil (Vorschlag):

B1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen (außen und innen): z. B. 550.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 550.000,-- Euro (jedoch max. 70.000,-- Euro) > 70.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 42.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 28.000,-- Euro

B2.) Städtisches Modernisierungsprogramm:

Restkosten, die nicht über Fassadenprogramm gefördert werden können

(550.000,-- - ca. 232.000,-- = ca. 318.000,--)

Maximale Förderung: 10% aus ca. 318.000,-- Euro (jedoch max. 30.000,-- Euro) > 30.000,-- Euro

Hieraus 100% durch Stadt Herrieden = 30.000,-- Euro

Zukünftige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 100.000,-- Euro

Zukünftige städtischer Kostenanteil aus B1) und B2): = 58.000,-- Euro

Erhöhung der möglichen Förderung bei Beispiel 1): = + 50.000,-- Euro

Erhöhung des städtischen Kostenanteils bei Beispiel 1): = + 23.000,-- Euro

2. Beispiel: Leerstehendes Gebäude wird innen zu Wohnzwecken saniert (Fassade in Ordnung)

A): Bisherige Fördermöglichkeiten und städtischer Kostenanteil:

A1.) Fassadenprogramm:

Keine Förderung möglich = **0,-- Euro**

A2.) Städtisches Modernisierungsprogramm:

Förderfähige Kosten (Innenbereich): z. B. 400.000,-- Euro

Maximale Förderung: 10% aus 400.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > **25.000,-- Euro**

Hieraus 100% von Stadt Herrieden = **25.000,-- Euro**

Bisherige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = **25.000,-- Euro**

Bisheriger städtischer Kostenanteil aus A1) und A2): = **25.000,-- Euro**

B): Zukünftige Fördermöglichkeiten und kommunaler Kostenanteil (Vorschlag):

B1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen (innen): 400.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 400.000,-- Euro (jedoch max. 30.000,-- Euro) > 30.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 18.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 12.000,-- Euro

B2.) Städtisches Modernisierungsprogramm:

Restbetrag aus 400.000,-- Euro – ca. 100.000,-- Euro = ca. 300.000,-- Euro

Maximale Förderung: 10% aus ca. 300.000,-- Euro (jedoch max. 30.000,-- Euro), ca. > 30.000,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden, ca. = 30.000,-- Euro

Zukünftige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 60.000,-- Euro

Zukünftige städtischer Kostenanteil aus B1) und B2), ca.: = 42.000,-- Euro

Erhöhung der möglichen Förderung bei Beispiel 3): = + 35.000,-- Euro

Erhöhung des städtischen Kostenanteils bei Beispiel 3), ca.: = + 17.000,-- Euro

3. Beispiel: Bewohntes Gebäude wird umfassend (außen und innen) saniert

A): Bisherige Fördermöglichkeiten und städtischer Kostenanteil:

A1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen an Fassade und Dach: z. B. 150.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 150.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > 25.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 15.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 10.000,-- Euro

A2.) Städtisches Modernisierungsprogramm:

Sonstige förderfähige Kosten (Innenbereich): 400.000,-- Euro + Restkosten Fassadenbereich,

die nicht über Fassadenprogramm gefördert werden können (150.000,-- - ca. 83.000,-- = ca. 67.000,--)

Maximale Förderung: 10% aus ca. 467.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > 25.000,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden = 25.000,-- Euro

Bisherige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 50.000,-- Euro

Bisheriger städtischer Kostenanteil aus A1) und A2): = 35.000,-- Euro

B): Zukünftige Fördermöglichkeiten und kommunaler Kostenanteil (Vorschlag):

B1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen (außen und innen): 550.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 550.000,-- Euro (jedoch max. 40.000,-- Euro) > 40.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 24.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 16.000,-- Euro

B2.) Städtisches Modernisierungsprogramm (Förderung Restbetrag):

Restbetrag aus 550.000,-- Euro – ca. 132.000,-- Euro = ca. 418.000,-- Euro

Maximale Förderung: 10% aus ca. 418.000,-- Euro (jedoch max. 30.000,-- Euro) > 30.000,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden = 30.000,-- Euro

Zukünftige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 70.000,-- Euro

Zukünftige städtischer Kostenanteil aus B1) und B2), ca.: = 46.000,-- Euro

Erhöhung der möglichen Förderung bei Beispiel 2): = + 20.000,-- Euro

Erhöhung des städtischen Kostenanteils bei Beispiel 2), ca.: = + 11.000,-- Euro

4. Beispiel: Gebäude wird außen (Dach, Fenster, Fassade, etc.) saniert

A): Bisherige Fördermöglichkeiten und städtischer Kostenanteil:

A1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen an Fassade und Dach: z. B. 150.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 150.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) > 25.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 15.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 10.000,-- Euro

A2.) Städtisches Modernisierungsprogramm (Förderung Restbetrag):

Restbetrag aus 150.000,-- Euro – ca. 83.000,-- Euro = ca. 67.000,-- Euro

Maximale Förderung: 10% aus ca. 67.000,-- Euro (jedoch max. 25.000,-- Euro) ca. > 6.700,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden, ca. = 6.700,-- Euro

Bisherige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 31.700,-- Euro

Bisheriger städtischer Kostenanteil aus A1) und A2), ca.: = 16.700,-- Euro

B): Zukünftige Fördermöglichkeiten und kommunaler Kostenanteil (Vorschlag):

B1.) Fassadenprogramm:

Förderfähige Kosten der Maßnahmen an Fassade und Dach: z. B. 150.000,-- Euro

Maximale Förderung: 30% aus 150.000,-- Euro (jedoch max. 40.000,-- Euro) > 40.000,-- Euro

Hieraus 60% vom Freistaat Bayern = 15.000,-- Euro und 40% von Stadt Herrieden = 16.000,-- Euro

B2.) Städtisches Modernisierungsprogramm (Förderung Restbetrag):

Restbetrag aus 150.000,-- Euro – ca. 133.000,-- Euro = ca. 17.000,-- Euro

Maximale Förderung: 10% aus ca. 17.000,-- Euro (jedoch max. 30.000,-- Euro), ca. > 1.700,-- Euro

Hieraus 100% von Stadt Herrieden, ca. = 1.700,-- Euro

Zukünftige mögliche Gesamtförderung aus A1) und A2): = 41.700,-- Euro

Zukünftige städtischer Kostenanteil aus B1) und B2), ca.: = 17.700,-- Euro

Erhöhung der möglichen Förderung bei Beispiel 4): = + 10.000,-- Euro

Erhöhung des städtischen Kostenanteils bei Beispiel 4), ca.: = + 1.000,-- Euro

Exkurs: Gestaltungsrichtlinie - Gestaltungssatzung



Praxisbeispiel: Situation vorher



Situation nachher

Ziele der Stadtsanierung bzw. Stadtplaner:

- **Bewahrung des kulturellen Erbes bzw. Verbesserung der Ist-Situation (Behebung früherer Fehler)**
- **Altstadtgerechte Baukörper mit altstadtgerechter Gestaltung**
- **Vermeidung Leerstand, Etablierung geeigneter Nutzungen**
- **Unterstützung der Eigentümer durch angemessene Bezuschussung**
- **Rechtsverbindlichkeit (Verhinderung von Fehlverhalten, ggf. Bußgelderlass)**

Kleinere Städte und Gemeinden mit Gestaltungssatzung im näheren Umkreis:

- Sommerach
- Marktbreit
- Margetshöchheim
- Stadt Aub
- Gochsheim
- Volkach
- Iphofen
- Ochsenfurt
- Hofheim in Unterfranken
- Wassertrüdingen
- Bad Windsheim
- Rothenburg ob der Tauber
- Dinkelsbühl
- Nördlingen
- Eichstätt usw. usw.

Empfehlungen / Ziele:

- **Das Architekturbüro Jechnerer empfiehlt eine Erhöhung der Fördersätze im Rahmen der Fortschreibung der Gestaltungs- und Förderrichtlinien, um die Sanierungsziele aufrechtzuerhalten und zu stärken.**
- **Das Architekturbüro Jechnerer empfiehlt die Umwidmung der Gestaltungsrichtlinie in eine Gestaltungssatzung mit den Fachbehörden zu diskutieren und weiterzuverfolgen.**
- **Das Architekturbüro Jechnerer empfiehlt (u. a. wg. der erforderlichen Abfrage anderer Fördermittelgeber und zur Arbeitserleichterung der Verwaltung) die Einführung von einheitlichen Formblättern „Antrag“, „Zustimmung zum Maßnahmebeginn mit vorauss. Zuwendung“, „Verwendungsnachweis“.**
- **Ziel: Inkrafttreten der Fortschreibung möglichst rückwirkend zum 01.01.2025 (Abschluss Fortschreibung im Frühjahr 2025 geplant, wg. VU zur geplanten Erweiterung Sanierungsgebiet).**

Hinweis:

- **Im Zuge der Fortschreibung findet auch die beabsichtigte Erweiterung des Sanierungsgebietes Berücksichtigung (die hierfür erforderlichen „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind aktuell in Bearbeitung).**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !