



## **Kommunales Fassaden- und Hofprogramm der Gemeinde Spiegelau**

Vom 10.03.2020

geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2022

### **1. Förderziel**

Die Gemeinde Spiegelau fördert im Rahmen eines kommunalen Städtebauförderungsprogrammes die Instandsetzung und Erhaltung von Fassaden an vorhandenen Gebäuden und die Gestaltung der Innenhöfe jeweils unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

### **2. Fördergebiet**

Das Fördergebiet umfasst den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Spiegelau – Ort 1“ der Gemeinde Spiegelau in der jeweils gültigen Fassung.

### **3. 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

- Fassadenerneuerung
- Fassadenrekonstruktion und -korrektur
- Erneuerung und Instandsetzung von Fenstern, Haustüren und -toren, Stufenanlagen, Hoftoren, Einfriedungen, Treppen sowie sonstige im öffentlichen Raum wirksame Maßnahmen an Gebäuden (z. B. im Dachbereich)
- Beseitigung von ortsbildstörenden Anlagen, Bauteilen oder Pflanzungen
- Gestaltung von Innenhöfen und deren Entkernung
- Werbeanlagen
- Barrierefreiheit

Abweichungen von den Gestaltungsgrundsätzen aufgrund denkmalschutzrechtlicher Erfordernisse sind grundsätzlich förderunschädlich.

Nicht förderfähig sind:

- reine Instandhaltungsmaßnahmen (Bauunterhalt)
- Photovoltaik- bzw. solarthermische Anlagen
- Wärmedämmmaßnahmen.

### **4. Gestaltungsgrundsätze**

Folgende stadträumliche und gestalterische Anforderungen sind Grundlage für die Förderfähigkeit der Maßnahmen. Denkmalschutzrechtliche Erfordernisse bleiben unberührt.

#### **4.1 Parzellenstruktur**

Bei baulichen Veränderungen sollen Größe und Proportionen der Bauwerke im Wesentlichen beibehalten werden.

#### 4.2 Fassaden / Putz / Farbgebung

Bei der Fassadengestaltung sind die historischen Gegebenheiten der Gebäude zu erhalten. Stuck, Bänderungen, Fensterfaschen und sonstige Putzgliederungen sind zu erhalten oder sollen gegebenenfalls, sofern historisch belegt, handwerksgerecht wiederhergestellt werden. Die Verwendung von vorgefertigten Profilen ist nicht förderfähig. Alle Putzflächen sind mit einem mineralischen Farbauftrag zu versehen. Als Anstriche sind grundsätzlich die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden, so dass der Charakter des Ortskerns nicht beeinträchtigt wird. Eine Koordinierung der Farbgestaltung benachbarter Gebäude ist anzustreben.

#### 4.3 Fenster

Bei der Fassadengestaltung ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Maßveränderungen an historischen Fassaden sind zu vermeiden; Fenster sollen in Größe und Proportion dem charakteristischen Ortsbild angepasst werden.

Material, Gliederung, Profilierung und Oberflächenbehandlung von Fensterelementen und Fenstersimsen müssen angemessen auf das Alter und die bauhistorische Einordnung eines Gebäudes reagieren. Historische Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Dem Erhalt der historischen Fenster ist gegenüber der Erneuerung der Vorrang zu geben. Liegende Formate oder Fensterbänder, Glasbausteine, Rollladenjalousien und Fenster mit erkennbar imitierter Sprossenteilung sowie leuchtende und grelle Farben für Fenster sind nicht förderfähig.

#### 4.4 Hauseingänge, Türen und Tore

Hauseingänge, Türen und Tore tragen ganz wesentlich zum charakteristischen Ortsbild bei. Der Erhaltung alter Türen und Tore ist gegenüber der Erneuerung Vorrang einzuräumen. Sie sollen in Größe und Proportion dem charakteristischen Ortsbild angepasst werden. Kunststofftüren oder überzogenes Haustürdesign sowie leuchtende und grelle Farben für Türen und Tore sind nicht förderfähig.

#### 4.5 Ladenfassaden / Schaufenster / Vordächer / sonstige Ausstattung

Die Gestaltung von erdgeschossigen Ladenfassaden muss sich in die gesamte Fassade einfügen. Schaufenster sollen sich ausschließlich auf das Erdgeschoss beschränken und in die straßenseitige Wandebene integriert sein. Die Wandöffnungen für Schaufenster sind in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Massive, auskragende Vordächer sind nicht förderfähig.

#### 4.6 Private Freiflächen, Hofräume und Durchfahrten zu Hofräumen

Private Freiflächen, Hofräume und Durchfahrten zu Hofräumen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken und die optisch und gestalterisch damit eine Einheit bilden, sind möglichst ortstypisch zu gestalten. Dabei sollen Materialien wie Granitsteinpflaster, Granitplatten oder wassergebundene Decken eingesetzt werden. Alternativ kann ausnahmsweise Kunststeinbelag verwendet werden, wenn dieser dem Natursteinpflaster im Aussehen ähnlich ist. Auf möglichst sparsame Befestigung und hohe Wasserdurchlässigkeit ist dabei zu achten; die geringe Versiegelung der Hofflächen ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### 4.7 Begrünung der Vor- und Hofräume

Wesentlich für das Ortsbild ist die Begrünung der Fassaden und Höfe. Die Fassaden- und Hofbegrünungen in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

#### 4.8 Werbeanlagen

Förderfähig sind Schriftzüge oder Einzelbuchstaben auf der Fassade, Tafeln in Fassadenebene oder Nasenschilder, sofern sie nicht selbstleuchtend sind, sondern angestrahlt werden. Die Werbeanlagen sollen über den Schaufenstern, in der Höhe zwischen Fenstern im Erdgeschoss und Fenstern im 1. Obergeschoss angebracht werden. Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können auch als Ausleger angebracht werden.

### 5. Antragsberechtigte und Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigte sind Eigentümer und Erbbauberechtigte von Gebäuden, baulichen Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie. Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen sowie Personengemeinschaften sein. Einrichtungen des Bundes, des Landes und kommunale Einrichtungen können nicht gefördert werden.

Die Fördermittel werden grundsätzlich an den Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten (Bauherrn bzw. Maßnahmenträger) in Form von Zuschüssen gewährt. Hierüber ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Spiegelau und dem Maßnahmenträger zu schließen.

### 6. Höhe der Förderung

- 6.1 Je Einzelobjekt (Grundstück, wirtschaftliche Einheit) werden 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 15.000,00 €, als Zuschuss gewährt.
- 6.2 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich, jedoch gilt die Höchstgrenze von 15.000,00 € je Objekt.
- 6.3 Kürzung der zuwendungsfähigen Kosten bzw. der Zuwendung
  - 6.3.1 Soweit Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann, werden die zuwendungsfähigen Kosten um den Betrag der Vorsteuer gekürzt.
  - 6.3.2 Auf die Förderung angerechnet werden Beträge, die ein anderer als der Maßnahmenträger übernimmt, mit Ausnahme von Mitteln des Denkmalschutzes.
- 6.4 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Eine Förderung steht insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Mittelbereitstellung durch die Gemeinde Spiegelau und die Regierung von Niederbayern.

### 7. Förderverfahren

- 7.1 Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Gemeinde Spiegelau, Konrad-Wilsdorf-Straße 5, 94518 Spiegelau, zu stellen. Sanierungsrechtliche, baurechtliche oder denkmalschutzrechtliche Erfordernisse (z. B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben unberührt.
- 7.2 Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn sie vor Ausführung mit der Gemeinde Spiegelau und den mit der städtebaulichen Beurteilung beauftragten Sanierungsarchitekten abgestimmt und noch nicht begonnen wurden. Die Maßnahmen müssen mit den städtebaulichen Planungen, Konzepten und Zielsetzungen vereinbar sein.
- 7.3 Die vorgesehenen Maßnahmen sind für eine Beurteilung hinreichend genau zu beschreiben oder darzustellen. Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens kann dies, falls es von der Gemeinde Spiegelau für erforderlich gehalten wird, geschehen durch:
  - geeignete Planunterlagen, Detailpläne, Skizzen, Musterbeispiele, Angaben zu Materialien, Oberflächen, Farben oder sonstige geeignete Darstellungen.

- 7.4 Vorzulegen sind eine Kostenschätzung und ein Finanzierungsplan mit Angabe über anderweitige Förderungen. Vorhandene Bewilligungsbescheide sind beizufügen. Eigene Leistungen sind nicht förderfähig. Eine Aussage über Vorsteuerabzugsberechtigung ist mittels Bestätigung durch das Finanzamt vorzulegen.
- 7.5 Für jedes Gewerk sind mindestens drei Angebote einzuholen.
- 7.6 Der voraussichtliche Beginn und das Ende der Maßnahme müssen der Gemeinde Spiegelau angezeigt werden.
- 7.7 Die Fördermittel werden durch die Gemeinde Spiegelau gewährt. Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der schriftlichen Vereinbarung gemäß Nr. 5 dieser Richtlinie begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- 7.8 Abweichungen von den vorgelegten Bauunterlagen sind nur insoweit zulässig, als die Abweichung unerheblich ist. Führt die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder zu einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (10 % oder mehr), bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung durch die Gemeinde Spiegelau. Kostenüberschreitungen sind im Übrigen dann zulässig, wenn sie der Zuschussempfänger in vollem Umfang aus eigenen Mitteln trägt.
- 7.9 Die Gemeinde Spiegelau kann im Einzelfall weitere Angaben oder Unterlagen anfordern.
- 7.10 Nach Abschluss der Maßnahme ist innerhalb von zwei Monaten ein Verwendungsnachweis in zweifacher Ausfertigung mit den Originalrechnungsbelegen und einer Fotodokumentation (Zustand vor und nach Durchführung der Maßnahme) vorzulegen. Die Fördermittel werden festgesetzt und ausbezahlt, sobald der Verwendungsnachweis von der Gemeinde Spiegelau geprüft ist und die Maßnahme vor Ort abgenommen wurde.

## **8. Fördervolumen**

Es wird für die beiden kommunalen Förderprogramme der Gemeinde Spiegelau „Leerstandsprogramm“ und „Kommunales Fassaden- und Höfeprogramm“ ein gemeinsames Volumen von jeweils 100.000,00 € für die Kalenderjahre 2020, 2021 und 2022 festgelegt. Nicht ausgeschöpfte Fördermittel sind übertragbar. Eine Fortführung des Förderprogramms ist vorgesehen.

## **9. Sonstiges**

Das kommunale Förderprogramm entbindet nicht von genehmigungsrechtlichen Vorschriften (BayBO, DSchG u. a.) sowie der Einhaltung etwaiger weiterer Satzungen der Gemeinde Spiegelau.

## **10. Inkrafttreten**

Das Förderprogramm tritt am 01.01.2020 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2024.