

Städtische Förderrichtlinie über die Vergabe von Zuschüssen für kleinteilige Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Nauen

Die Erhaltung der Gestaltungsqualität des Stadtbildes ist ein zentrales Anliegen im historischen Innenstadtbereich. Ziel ist es, das charakteristische Stadtbild in seinen Grundzügen und gestalterischen Eigenarten auch im Detail zu erhalten. Dazu zählen stadtbildprägende Maßnahmen wie zum Beispiel die Fassadenerneuerung, die Auswechslung von Fenstern und Türen, Umbauten in der Erdgeschoßzone und die Erneuerung der Dächer.

Die Stadt unterstützt solche stadtbildprägenden Maßnahmen ihrer Bürgerinnen und Bürger zur baulichen Verbesserung von Gebäuden im Sinne der Gestaltungssatzung und zur Beseitigung von ortsbildstörenden baulichen Anlagen. Die Förderrichtlinie erfasst nur bauliche Maßnahmen im Bestand; Neubauvorhaben werden nicht gefördert.

Die Förderung soll einen Anreiz schaffen für private Aktivitäten und Investitionen. Dafür stellt die Stadt Mittel aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung. Diese Mittel werden als verlorene Zuschüsse nach Abschluss der geförderten Maßnahme vergeben. Die planerische Vorbereitung liegt beim Bauherrn. Der Antrag auf Förderung ist vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Nauen zu stellen. Antragsvoraussetzungen und Auszahlungsmodalitäten ergeben sich aus den nachfolgenden Bestimmungen.

1. Gegenstand der Förderung

1.1 Das Fördergebiet umfasst den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Nauen in der jeweils von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossenen Fassung. Das Gebiet ist in der Anlage, die Bestandteil der Richtlinie ist, dargestellt.

1.2 Gefördert wird die Gestaltung und Herrichtung von baulichen Anlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind bzw. durch eine öffentlich zugängliche Erschließung sichtbar werden.

1.3 Gefördert werden städtebauliche oder denkmalpflegerische Mehraufwendungen, die über die üblichen Instandhaltungsaufgaben hinausgehen und die wesentlich verbessernd auf das Stadtbild wirken.

1.4 Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

1.4.1 Dach:

- Erneuerung einer ortsuntypischen Dacheindeckung (z.B. Betonsteine) mit Tonziegeln
- Neueindeckung der Dachfläche mit Biberschwanzziegeln
- Reparatur, Erneuerung (Rekonstruktion) von historischen Dachelementen (z.B. Fledermausgauben)

1.4.2 Fassade:

- Reparatur / Erneuerung (Rekonstruktion) von Fassaden mit „aufwendigen“ Gliederungs- und Schmuckelementen.
- Reparatur / Erneuerung (Rekonstruktion) von historischen Bau- und Gestaltungselementen (z.B. Treppenhausfenster, Fensterläden)
- Erneuerung von Kratzputzfassaden als Glattputzfassaden
- Neuanstrich stadtbildgerechter Putz oder Fachwerkfassaden
- Wiederherstellung fachwerksichtiger Fassaden
- Rückbau von ortsuntypischen Materialien im Fassadenbereich (z.B. Fliesen im Sockelbereich)

1.4.3 Fenster / Schaufenster / Türen / Tore

- Erneuerung von Kunststofffenstern / Kunststoffschaufenstern als Holzfenster
- Erneuerung von Fenstern als Holzfenster zur Herstellung einer nach Gestaltungssatzung konformen Gestaltung (z.B. Austausch von einflügeligen Fenstern)
- Reparatur / Aufarbeitung erhaltenswerter historischer Fenster / Schaufenster
- Erneuerung von Kunststoffeingangstüren als Holztüren nach historischem Vorbild
- Reparatur / Aufarbeitung erhaltenswerter historischer Hauseingangstüren
- Erneuerung von Holzfenstern / Holzeingangstüren mit aufwendigen Gestaltungsdetails (z.B. Profilierungen an den Fenstern, Nachbau einer historischen Eingangstür)
- Wiederherstellung historischer Toranlagen

1.4.4. Werbeanlagen

- Rückbau und Erneuerung von Werbeanlagen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung

2. Förderungsbedingungen

2.1 Die Maßnahmen müssen dazu beitragen, die Gestaltungsqualität des Gebäudes in seiner Wirkung auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum wesentlich und nachhaltig zu verbessern. Sie müssen den stadtplanerischen Zielen entsprechen, die planungsrechtlichen und baurechtlichen, ggf. denkmalrechtlichen Anforderungen erfüllen.

2.2 Der Anteil der Kosten der Maßnahmen, der mit dem gewährten Zuschuss finanziert wird, darf nicht auf die Mieter umgelegt werden.

2.3 Die neugestalteten Bereiche müssen vom Eigentümer in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden (Instandhaltungsverpflichtung). Die Dauer der Instandhaltungspflicht wird in einer zwischen der Stadt Nauen und dem Zuwendungsempfänger abzuschließenden Vereinbarung vertraglich festgelegt und beträgt mindestens 5 Jahre. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

2.4 Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach dem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

2.5 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn

2.5.1 die Maßnahmen den örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung für die Altstadt Nauen widersprechen,

2.5.2 die beabsichtigte Gestaltung den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder anderen öffentlich-rechtlichen (z.B. Denkmalschutz) oder nachbarrechtlichen Vorschriften widerspricht,

2.5.3 das Grundstück und die beabsichtigten Maßnahmen von einer Veränderungssperre erfasst und eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird,

2.5.4 mit der Durchführung der Maßnahmen ohne Zustimmung der Stadt Nauen vor der Bewilligung begonnen wird, wobei darauf hinzuweisen ist, dass bereits die Auftragsvergabe als Vorhabensbeginn zu werten ist,

2.5.5 das Grundstück im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts steht,

2.5.6 die einzelnen Baumaßnahmen nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (Modernisierung, Denkmalpflege) gefördert werden,

2.5.7 die zur Förderung beantragte Maßnahme innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung bereits Gegenstand einer Förderung war; das Jahr der Antragstellung zählt dabei mit.

2.6 Materialeinschränkungen

Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Nicht verwendet werden dürfen

- Asbesthaltige Baustoffe
- Bauteile aus Tropenhölzern
- Bauteile aus PVC
- Fenster und Türprofile aus Aluminium
- Schaumdämmplatten und Ortschäume auf der Basis von Polyurethan (PUR) sowie Fluorkohlenwasserstoff (FCKW) bzw. extrudierte Polystyrolplatten.

Der Einsatz von formaldehyd- und isocyanathaltigen Baustoffen (z.B. Spanplatten) ist zu vermeiden.

Nach dem Stand der ökologischen Erkenntnisse kann nach dem Grundsatz der Vorsorge die Verwendung weiterer ökologisch bedenklicher Baustoffe ausgeschlossen werden.

3. Art und Höhe der Förderung

3.1 Der Zuschuss beträgt für die Maßnahme

gemäß Ziffer 1.4.1 bis zu 40 %

gemäß Ziffer 1.4.2 bis zu 40 %

gemäß Ziffer 1.4.3 bis zu 40 %

gemäß Ziffer 1.4.4 bis zu 25 %

der förderfähigen Baukosten.

Der Zuschuss beträgt maximal 5.000,- € pro Gebäude. Zuschüsse unter 500,- € werden nicht ausgezahlt.

3.2 Eigenleistungen

Werden Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt, werden bei fachgerechter Ausführung die Materialkosten bzw. die Kosten für die Gerätemiete oder Transporte in Höhe von bis zu 50 % als förderfähig anerkannt.

Voraussetzung einer Förderung ist die schriftliche Abstimmung und Festlegung der in Selbsthilfe zu erbringenden Leistungen und der voraussichtlichen Kosten mit der Stadt Nauen vor Maßnahmebeginn. Der Fördernehmer muss eine Erklärung zum Ausschluss von Schwarzarbeit unterzeichnen. Diese wird der zuständigen Dienststelle der Arbeitsverwaltung zur Verfügung gestellt.

4. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

5. Antragstellung und Verfahren

5.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte und Mieter im Einverständnis mit dem Eigentümer bzw. Erbauberechtigten; Einrichtungen des Bundes, Landes sowie kommunale Einrichtungen sind nicht antragsberechtigt.

5.2 Der Antrag ist zweifach mit den erforderlichen Unterlagen bei der Stadt Nauen einzureichen. Hierzu gehören Planunterlagen (soweit erforderlich, z.B. Ansicht oder Schnitt mit Maßstab 1:50), eine Maßnahmebeschreibung und **mindestens drei alternative Kostenvoranschläge**. Bei spezifischen Anforderungen behält sich die Stadt Nauen die Nachforderung von Unterlagen vor.

5.3 Nach dieser Richtlinie eingegangene Anträge werden von der Stadt Nauen nach ihrer Dringlichkeit in pflichtgemäßem Ermessen geprüft.

- 5.4 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Stadt Nauen kann eine Zuschussgewährung im Rahmen einer zwischen dem Antragsteller und der Stadt Nauen abzuschließenden Vereinbarung erfolgen.
Der Zuwendungsempfänger hat sich dabei u.a. zur Einhaltung der sich aus den Richtlinien ergebenden Bindungen zu verpflichten. In diese Vereinbarung werden die Höhe des maximal bewilligten Zuschusses und der Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme festgelegt, Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden.
- 5.5 Die Bewilligung ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen. Grundsätzlich darf der Baubeginn nicht vor Bewilligung erfolgen, anderenfalls ist eine Förderung nicht möglich.
- 5.6 Der Antragsteller hat innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Nauen, Fachbereich Bau, einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen und die Originalrechnungen sowie sonstigen Ausgabenbelege beizufügen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der sich daraus ergebene Zuschuss ausgezahlt.
- 5.7 Vor Auszahlung wird die Durchführung der Maßnahme von der Stadt Nauen vor Ort überprüft. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahmen entsprechend den eingereichten Unterlagen durchgeführt worden ist oder Abänderungen vorher schriftlich mit der Stadt Nauen abgestimmt worden sind.
- 5.8 Der Zuschuss wird nur an den Antragsteller ausgezahlt.
- 5.9 Mit der Koordination des Verfahrens kann die Stadt Nauen einen Dritten beauftragen.

6. Widerrufsmöglichkeiten

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie und die abgeschlossene Vereinbarung oder falscher Angaben wird die Bewilligung auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die Verpflichtungen nach Nr. 5.4 und 5.7 Satz 2 dieser Richtlinie.

Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf der Bewilligung zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt ab mit einem Zinssatz von 5 v.H. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

Nauen, den 26. April 2022

Gez. Manuel Meger
Bürgermeister
Stadt Nauen