

Richtlinien über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet „Ortskern Grünenplan“

Der Rat des Flecken Delligsen hat gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in seiner Sitzung am 05.03.2007 die nachstehenden Förderrichtlinien beschlossen.

§ 1

Der Flecken Delligsen fördert in analoger Anwendung des § 177 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie.

§ 2

Der zu ermittelnde Kostenerstattungsbetrag wird dem Eigentümer von dem Flecken Delligsen in Form von Zuschüssen gewährt.

§ 3

1. Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen dem Flecken Delligsen und dem Eigentümer, in der die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen festgelegt werden.
2. Der Zuschussantrag muss vor Baubeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Auftragsvergabe mit der Stadtverwaltung bzw. deren Beauftragten abgestimmt sein.

§ 4

1. Bei Maßnahmen der **durchgreifenden** Modernisierung wird der Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermittelt.
Der Jahresmehrertrag errechnet sich durch Gegenüberstellung der Erträge des Gebäudes vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge des Gebäudes nach Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung. Als nachhaltig erzielbare Erträge gelten in der Regel die ortsüblichen Vergleichsmieten.
2. **Kleinteilige** Instandsetzungsmaßnahmen an der äußeren Hülle eines Gebäudes, die keinen Jahresmehrertrag erwirtschaften, werden von der Flecken Delligsen mit einem pauschalen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von bis zu 30 % der bereinigten Herstellungskosten (Herstellungskosten abzüglich eines Betrages für unterlassene Instandhaltung) gefördert. Die Freilegung von ortsbaulich wichtigen Fachwerkfassaden, bzw. die Abnahme von ortsuntypischen Fassaden an ortsbaulich wichtigen Gebäuden entlang der öffentlichen Straßenräume und die damit verbundene Herstellung der Fassade unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, wird mit bis zu 35 % der bereinigten Herstellungskosten gefördert. Für denkmalgeschützte Gebäude kann sich die Förderung auf bis zu 40 % der bereinigten Herstellungskosten erhöhen.

3. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 2.500,00 € betragen. Einzelgewerke im Gebäudeinneren werden grundsätzlich nicht gefördert.
4. Eine Förderung der bereinigten Herstellungskosten von Vorhaben im Inneren eines Gebäudes erfolgt nur im Zusammenhang mit außenwirksamen Maßnahmen die dem langfristigen Erhalt des Gebäudes dienlich sind und nach Abschluss der Maßnahme keinen bzw. nur einen geringfügigen Jahresmehrertrag erwirtschaften. Es gelten die Fördersätze gemäß Absatz 2.
5. Die Höhe der Förderung nach den Absätzen 2 bis 4 wird auf 150.000,00 € begrenzt.
6. Ein errechneter Zuschussbetrag, der die Höchstgrenze der Förderung nach den Absätzen 2-3 überschreitet, kann im Einzelfall vereinbart werden, wenn eine Modernisierung und Instandsetzung aus sozialen Gründen sonst nicht durchgeführt werden kann oder die Erhaltung eines Baudenkmals nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sonst nicht gewährleistet werden kann oder wenn besondere städtebauliche Mehraufwendungen aufgrund der besonderen baulichen Situation entstehen.
7. Es werden vom Flecken Delligsen nur Maßnahmen gefördert, wenn diese den Zielen der Förderrichtlinie zur Gebäudegestaltung zur Ortskernsanierung entsprechen

§ 5

1. Über Abweichungen von den in den §§ 2 – 4 festgelegten Bestimmungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
2. Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinien der Verwaltung.
3. Ein Anspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

§ 6

1. Diese Richtlinie tritt mit dem Tage der Beschlussfassung in Kraft.
2. Arbeiten, die dem Flecken Delligsen vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angezeigt wurden, können ebenfalls gefördert werden.
3. Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für den „Ortskern Grünenplan“ tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Delligsen, den 15.03.2007

FLECKEN DELLIGSEN
Der Bürgermeister



Krösche

Flecken Delligsen

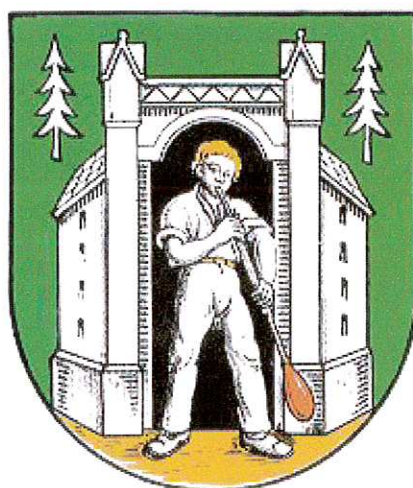
FÖRDERRICHTLINIE

ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

IM RAHMEN DER

**ORTSKERNSANIERUNG
GRÜNENPLAN**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETES
„ORTSKERN GRÜNENPLAN“



Stand 2006



Richtlinie zur Gestaltung
Beachtung im Rahmen der Förderung

Richtlinie zur Gestaltung
Beachtung im Rahmen der Förderung

I. Dach

Richtlinie	Richtlinie
<u>Förderenswert</u> sind: 1. Dachfarbe: Dacheindeckung nur in (natur-)roten Farbtönen. Edelingobierte und glasierte Ziegel sind nicht förderenswert. Vor Eindeckung ist ein Musterziegel vom Antragsteller vorzulegen. 2. Dachziegelarten: - Mit erster Priorität: S-Falzziegel, S- Hohlpfannen - Mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880 möglich nach Abstimmung mit dem Bauamt Flecken Delligsen) - Nur kleinformatige Tonziegel (in der Regel mind. 12 Stck. je m²) A B C A = S-Falzziegel / B = Hohlpfanne C = Doppelmulden 3. Dachränder und Details Dachränder am Giebel und Ortgänge aus Holz in traditioneller oder stiltypischer Form (gemäß Befund in der Regel mit breiten Brettern) - Ortgangziegel sind analog zur Dacheindeckung möglich. Die Stirnseiten der vorderen Ortgangbretter/Windfedern können mit Zink, Kupfer oder Naturschiefer verkleidet werden Dachranduntersichten an den Traufen in baustiltypischer Weise aus Holz (Farbgebung: in der Regel gebrochen weiß - früher wurden Dachränder oft weiß gekalkt - bzw. hell oder nach Befund gestrichen werden; die Stirnseiten können farblich abgesetzt werden) Dachrinnen aus Zink oder Kupfer Nicht förderenswert: - Nut- und Federschalen für Dachränder - Eternit- oder Blechwinkel	<u>Förderenswert</u> sind: - Firststeine „mit fallendem Rücken“, evtl. konisch; auch „mit Nase“ oder „Wulst“ oder beides - siehe a) bis e). Aus heutiger bautechnischer Sicht ist eine mörtellose Verlegung möglich; aber auch hier sind traditionelle Modelle zu verwenden, keinesfalls solche mit horizontalem geradem Rücken - s. f). a) „fallender Rücken“ b) „Nase“ c) „Wulst“ d) „Wulst und Nase“ e) „Kleeblatt“ f) „gerader Rücken“ - Schornsteine aus Klinkern (rot bis braun) oder verputzt - Behänge aus Schiefer oder Biberschwanzziegel sind nicht förderenswert - Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht förderenswert sind Rundhölzer.



Richtlinie zur Gestaltung
Beachtung im Rahmen der Förderung

II. Fassade

Richtlinie

Förderndwert sind je nach Bautyp, Baustil und städtebaulicher Situation:

1. Fassaden-Materialien wie folgend:

- a) **Sichtfachwerk**
- b) **Fachwerkgefache** in Putz oder in traditionellem Backstein bei Befund
- c) Putzfassaden
- d) Backsteinfassaden bei Befund
- e) Traditionelle Behangfassaden (s. Pos. 2)

Zu a) und b): In einer Beikarte bzw. im Rahmenplan werden die für Ensemblesituationen wichtigen, in der Regel zu erhaltenden Fachwerkfronten unter Berücksichtigung auch sonstiger Aspekte (z.B. Lage der Front zu Wetterseiten) aufgeführt. Die Farbgebung ist jeweils im Einzelfall abzustimmen.

Zu c): Putzfassaden sollten in **gedeckten Erdtönen** gehalten werden (von gebrochenem Weiß bis Ocker, Grau- und hellen Brauntönen u. rötlichen Tönen)

Zu d): Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten. In Ausnahmefällen können Backsteinfronten einen rötlichen Putz (backsteinfarben) oder bei ockerfarbenen Putz erhalten nach Abstimmung mit dem Bauamt Flecken Delligsen.

2. Behangmaterialien:

Behänge aus traditionellem Material sind

- mit erster Priorität rote **Hohl-, S-Pfannen**; die letzte Ziegelreihe sollte ausgestellt werden
- mit zweiter Priorität bei Gebäuden ab ca. 1880 und in begründeten Fällen, z.B. bei Befund, rote Biberschwanzziegel in Segmentform mit Rippen oder Naturschiefer nach Abstimmung mit dem Bauamt Flecken Delligsen
- **Holz** (senkrechte breite Bretter mit Deckleiste)
- Historische Blechrautenbehänge sollten möglichst erhalten bleiben

Die Wahl der Behangmaterialien hängt auch vom jeweiligen Baustil und der Ensemblesituation ab.

3. Nicht förderndwert sind ausdrücklich:

- Grelle, glatte, glänzende Oberflächen und Materialien
- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten u. a.)

Richtlinie zur Gestaltung
Beachtung im Rahmen der Förderung

III. Fenster, Türen, Tore und sonstige Außenbauteile

Richtlinie

Förderndwert sind je nach Bautyp und Baustil:

1. Fenster:

- In der Regel weiße Holzsprossenfenster bzw. Fensterfarbe gemäß historischer Befundfarbe
- glasteilende Sprossen je nach Baustil oder Ensemblesituation (i.d.R. mindestens eine glasteilende, senkrechte mittig angeordnete Sprosse und eine waagerechte Unterteilung, meist als Hochkämpfer)
- Flügelsprossen können als sog. Wiener Sprosse ausgebildet werden.
- Farbige abgesetzte Fensterbekleidungen bei Fachwerkgebäuden
- Einheimische Hölzer, in Abstimmung mit Bauamt Flecken Delligsen Holzarten mit Zertifikat aus kontrolliertem Anbau
- Regenschienen mit einem Holzwasserschmelz überblendet o. weiß einbrennlackiert
- Bekleidungen aus Holz, ggf. mit einem Unterbrett und einer Verdachung
- **Holz-Klappläden** i.d.R. als Rahmenfüllungsläden
- Fensterbänke aus Holz (Zink- und Kupferauflagen sind möglich);
- bei Fensterseitenteilen in Behangfassaden ebenfalls Holz, Kupfer, Zink. Nicht förderndwert ist Aluminium.

2. Türen und Tore

- Eingangstüren als Holzkassettentüren; Glas kann im oberen Füllungsbereich verwendet werden
- Tore aus Holz in traditioneller Weise

3. Vorbauten, Treppen, Sockel, Sonstiges

- Vorbauten und Vordächer mit roter Ziegeldeckung oder Naturschiefer. Im Einzelfall sind in begründeten Fällen Zink- und Kupferdeckungen oder Glaselemente möglich.
- Treppen- und Sockel aus Natursteinen; Sockel können auch verputzt werden, falls kein Naturstein vorhanden ist oder der Hausstil dies gebietet
- Altpflaster u. -materialien, Betonsteine in Farbe und Form passend zu den Altmaterialien

4. Werbung

- Traditionelle keine selbstleuchtenden Ausleger
- Sonstige Werbe-Elemente im Ausnahmefall, die zum Ortsbild passen



Weitere Hinweise:

- 1. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.**
- 2. Im Einzelfall behält es sich der Flecken Delligsen bei Förderungen von Maßnahmen vor, weitergehende Anforderungen an die Gebäudegestaltung zu stellen oder in begründeten Fällen Abweichungen von den vorgenannten Gestaltungs-Richtlinien zuzulassen.**
- 3. Bei Baudenkmalen sind die Vorgaben der Denkmalpflege zu beachten.**



Begründung und Ziele zu den Förderrichtlinien

Der Ortskern von Grönenplan zusammen mit der Spiegelglashütte und der Holzbergsiedlung sind gemäß Vorbereitenden Untersuchungen vom Juli 2001 mit Ergänzung Mai 2002 in Aufbau, Gefüge und Erscheinungsbild von baugeschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung, nachteilige Veränderungen sind zu verhindern.

Durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln soll folgendes örtliches Gestaltungsleitbild, das ggf. in eine örtliche Bauvorschrift einfließen wird, unterstützt bzw. umgesetzt werden:

- das baulich-kulturelle Erbe mit den wesentlichen Merkmalen des Ortskernes von Grönenplan zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen
- baugeschichtlich wertvolle Bauwerke zu erhalten, die zahlreichen regional- und ortstypischen Bauweisen und -traditionen in Grönenplan in ihrer jeweiligen Ausprägung zur Bewahrung des jeweils örtlichen Charakters und der jeweils örtlichen Identität
- ein jeweils möglichst harmonisches und geschlossenes Ortsbild zu erhalten bzw. in Bereichen wiederherzustellen
- ein „Überhandnehmen“ von ortsfremden bis störenden Formen und Materialien sowie untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bausubstanzen zu verhindern
- die Verwendung heimischer, (ursprünglich) ortsüblicher und ökologisch verträglicher Materialien (z. B. Holz, Ziegel und Backstein, Lehm und Ton, Naturstein, Mineralfarben und -putze) zu fördern
- den Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung zu beschränken
- eine Einbindung des Ortes in das typische Landschaftsbild durch rote Ziegeldeckung, natürliche Baustoffe und gedeckte Erdfarben zu fördern
- grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ zu vermeiden
- den Bürgern und Laien in Fragen der Ortsbild- und stilgerechten Gestaltung zu unterstützen und zu sensibilisieren
- das traditionelle Bauhandwerk zu unterstützen bzw. wiederzubeleben
- neue Gebäude und bauliche Anlagen in das jeweils typische Ortsbild zeitgemäß zu integrieren und keine Fremdkörper entstehen zu lassen.

Die Erfüllung vorgenannter Zielsetzungen zur Erhaltung des charakteristischen Ortskernes von Grönenplan und eine positive Ortsbildpflege bzw. Ortsbildergänzung mit sich einfügenden Neubauten liegen im öffentlichen Interesse. Diese kardinalen Zielsetzungen werden landesweit von den Stadterneuerungsprogrammen unterstützt und decken sich u.a. mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Die vorgenannten Zielsetzungen sind mit den privaten und öffentlichen Interessen abgewogen worden. Dabei ist eindeutig herauszustellen, daß eine „grenzenlose“ und völlig unreglementierte Baufreiheit für den einzelnen die Verwirklichung o.g. Zielsetzungen gefährdet, wenn nicht sogar unmöglich macht.

Gestalterische Mehraufwendungen sollen dabei möglichst durch gezielte Förderungen unterstützt werden.