



Übersicht der Fördermittel aus den Gestaltungsrichtlinien für die Neumarkter Altstadt

TEIL C:

Umsetzungsbestimmungen

a) Gestaltungssatzung



Seite 36 – 38

Der Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinien umfasst die gesamte Neumarkter Altstadt und definiert sich aus dem historisch begründeten Stadtgrundriss. Die parzellenscharfe Abgrenzung erstreckt sich entlang des historischen Stadtgrabens. Da der Fokus der Gestaltungsrichtlinien auf Sanierungs-, Neu- und Umbau-maßnahmen an Gebäuden liegt und nicht auf der Profilierung des öffentlichen Raumes, wurden die angrenzenden Grün- und Parkflächen bewusst ausgenommen.

Inhaltlich entfalten die Gestaltungsrichtlinien ihre Wirkung auf sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, gleichgültig, ob diese baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

a) Gestaltungssatzung

Zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung erlässt die Stadt Neumarkt i.d.OPf. auf Grund des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Gestaltungssatzung:

§ 1

Allgemeines

Die gewachsene Gestalt der Altstadt von Neumarkt in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln, ist eine Aufgabe von kultureller Bedeutung und wichtiges Sanierungsziel. Für die im Geltungsbereich aufgeführten Maßnahmen gilt grundsätzlich:

- Alter erhaltenswerter Bestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Neubauten müssen sich in das Stadtbild einfügen.
- Werden Veränderungen erforderlich, müssen sie sich am Bestand orientieren oder positiv zeitgemäß gestaltet werden und sich in die historische Umgebung einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen, neue Gestaltungsmängel sind zu verhindern.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die historische Altstadt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gemäß beigefügtem Lageplan am Ende der Broschüre. Die Grenzen des Geltungsbereichs entsprechen der Förderkulisse des Kommunalen Förderprogramms.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Sinne der Bayer. Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der privaten Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen.

In Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können weitergehende oder abweichende Festsetzungen enthalten sein. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4

Gestaltungsrichtlinien

Die vorliegenden Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) sind Bestandteil der Gestaltungssatzung und dementsprechend zu beachten. Die Gestaltungsrichtlinien sind richtungweisend. Darin gestellte konkrete Anforderungen (Sind- und Ist-Vorschriften des Teils B als „Richtlinien“ bezeichnet) sind verbindlicher Bestandteil der Gestaltungssatzung.

§ 5

Schlussbestimmungen

1. Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadt Neumarkt unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

2. Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB an den Zielen dieser Satzung ausrichten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

3. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in den Gestaltungsrichtlinien dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**b) Förderrichtlinie
Kommunales
Förderprogramm**



b.) Förderrichtlinie Kommunales Förderprogramm

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt folgende

Richtlinie

**über das Kommunale Förderprogramm der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
zur Durchführung von privaten Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen
der Altstadterneuerung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1

Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Neumarkt i.d.OPf. orientiert sich am natürlichen Verlauf des historischen Stadtgrabens. Der Umgriff des Kommunalen Förderprogramms entspricht der Gestaltungssatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2

Ziel und Zweck der Förderung

Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs-, Bau- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustrukturen des typischen Stadtbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses Kommunale Förderprogramm die Bereitschaft der Bürger zur Stadtbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine finanzielle Unterstützung der Bauherrn bei der Umsetzung der Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien bereitstellen.

§ 3

Gegenstand der Förderung

- 1) In die Förderung können grundsätzlich alle privaten baulichen Maßnahmen einbezogen werden, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. liegen und den Zielen der Altstadterneuerung dienen, den Kriterien der Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und der Nutzung von Gebäuden und Freiflächen bewirken. Für Neubaumaßnahmen gelten gesonderte Bedingungen, siehe § 4 Abs. 3.
- 2) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können auf Antrag folgende Bau- und Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmenbereiche) gefördert werden:
 - a) Neu- und Umgestaltung von Fassaden, wie z. B. Fenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich.
 - b) Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten, wie z. B. Dachkonstruktion, Eindeckung, Gauben, Kamine.
 - c) Herstellung und Umgestaltung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten (Freimachung, Ent-siegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen, Außentreppen und Eingangsbereiche.
 - d) Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel an und in Gebäuden (bausubstanzliche und baukonstruktive Verbesserungs- u. Erhaltungsmaßnahmen), Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Allgemeinen (Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteile, Nutzbarmachung oder Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Modernisierungsmaßnahmen (wie z. B. Belichtung, Belüftung, Haustechnik, Raumaufteilung und Raumhöhen, Schallschutz u.a.). Maßnahmen nach Satz 1 sind jedoch nur in Verbindung mit erforderlichen Fassadengestaltungsmaßnahmen gem. Buchstabe a) oder Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten gem. Buchstabe b) förderfähig.
- 3) Als Beurteilungsgrundlagen für die Förderung gelten die Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII).
- 4) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.
- 5) Maßnahmen nach Abs. 2 werden nur gefördert, wenn nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.
- 6) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten (Architekten-, Ingenieurleistungen und Leistungen für künstlerische Gestaltung) jedoch nur bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten und wenn der Förderhöchstsatz für alle Maßnahmenbereiche in Höhe von 50.000 € noch nicht ausgeschöpft wurde.
- 7) Eventuell anfallende Selbsthilfe (Eigenleistungsarbeiten am Bau) kann mit einem Stundensatz von derzeit 9,60 €/Std. anerkannt werden, wenn eine fachgerechte Ausführung nachgewiesen werden kann. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abzuklären.

III. Förderung

§ 4

Förderbedingungen und Förderumfang

- 1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- 2) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der unter § 3 genannten Anforderungen entstehen. Die Beurteilung, Prüfung und Feststellung des Erfüllungsgrades und der förderfähigen Kosten erfolgt durch den städtebaulichen Berater der Stadt Neumarkt i.d.OPf in Abstimmung mit dem städtischen Bauamt. Die Höhe der Förderung der Bausumme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) wird auf max. 30% der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt. Der Förderhöchstbetrag ist für jeden einzelnen Maßnahmenbereich nach § 3 Abs. 2 begrenzt. Dabei gelten die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Förderbeträge. Für Neubaumaßnahmen ergeben sich die Förderhöchstbeträge entsprechend § 4 Abs. 3.

Maßnahme, Ziffer dieser Richtlinie	Förderhöchstbetrag Maßnahmenbereiche
Fassade § 3 Abs. 2 a)	15.000 €
Dach § 3 Abs. 2 b)	15.000 €
Außenanlagen § 3 Abs. 2 c)	10.000 €
Instandsetzung/Modernisierung § 3 Abs. 3 d)	10.000 €
Förderhöchstsatz gesamt	50.000 €

Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Objekten möglich; hierüber ist im Einzelfall zu entscheiden. Der Förderhöchstsatz in Höhe von 50.000 € darf dabei nicht überschritten werden. Die Höhe der Förderung der Baukosten wird auf max. 30 % der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt.

- 3) Die Regierung bezuschusst Sanierungsmaßnahmen, welche sich im Fördergebiet des Kommunalen Förderprogramms gemäß beigefügten Lageplan am Ende der Broschüre befinden mit einem Anteil von 60 % der förderfähigen Kosten. Die Stadt Neumarkt beteiligt sich mit ihrem Komplementäranteil in Höhe von 40 % der förderfähigen Kosten.

Für Neubauten im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms kann nur der Komplementäranteil der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in Höhe von 40 % der der förderfähigen Kosten in Anspruch genommen werden.

III. Förderung



- 4) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze 3.000 € (entspricht anerkannten Baukosten von 10.000 €) festgesetzt.
- 5) Förderungen nach diesem Programm für ein und dieselbe Grundstücks- oder Wirtschaftseinheit dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich nach Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag (50.000 €) nicht übersteigen.
- 6) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf., insbesondere den Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) entsprechen.
- 7) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.

§ 5

Zuwendungsempfänger

- 1) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie Kommunalen Körperschaften sein.
- 2) Sind Grundstückseigentümer und Bauherr (Antragsteller) nicht identische Personen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, dass bauliche Maßnahmen an seinem Grundstück/Gebäude durchgeführt werden dürfen und der Bauherr (Antragsteller) die Fördergelder erhalten soll.

IV. Förderverfahren

§ 6

Zuständigkeit

- 1) Nach Prüfung und Stellungnahme des städtebaulichen Beraters entscheidet die Stadt Neumarkt i.d.OPf., Sachgebiet Stadtplanungsverwaltung und Städtebauförderung, hinsichtlich der Förderung.
- 2) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf..
- 3) Bauwillige werden architektonisch und fachtechnisch durch den städtebaulichen Berater beraten. Die Einzelfallberatung durch den städtebaulichen Berater ist für den Antragsteller kostenfrei. Zur Finanzierung berät das Sachgebiet Stadtplanungsverwaltung und Städtebauförderung der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

§ 7

Verfahrensablauf

- 1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- 2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Neumarkt i.d.OPf. und ihrem städtebaulichen Berater vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. einzureichen. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. und deren beauftragte Dritte prüfen, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entsprechen.
- 3) Dem Antrag (gem. Formblatt) sind folgende Unterlagen beizufügen:
 - a) allgemeine Beschreibung des Vorhabens bzw. der geplanten baulichen Maßnahme und Angaben über den beabsichtigten Baubeginn und das voraussichtliche Ende
 - b) Lageplan M 1:1000 (Katasterauszug)
 - c) ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Freiflächenplan, Skizzen, usw.)
 - d) Bestandsfotos (vorzugsweise digital)
 - e) detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand (bei Selbsthilfe); außerdem ggf. Angebote und Kostenvorschläge
 - f) Finanzierungsplan mit Angabe, ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen erfolgt sind oder in Aussicht stehen.

Die Anforderungen weiterer Angaben und Unterlagen durch die Stadt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.

- 4) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 8.
- 5) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen pro Gewerk mindestens drei Vergleichsangebote bauausführender Unternehmen eingeholt werden. Sie sind spätestens bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen. Sie müssen die Bauleistungen eindeutig und umfassend darstellen und miteinander vergleichbar sein. Die Auftragsvergabe hat an den wirtschaftlichsten Bieter zu erfolgen.
- 6) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung einer schriftlichen Zustimmung seitens der Stadt Neumarkt i.d.OPf. begonnen werden. Sie sind zügig, d.h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme hat umgehend nach Fertigstellung, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des festgelegten Bewilligungszeitraumes zu erfolgen. In begründeten Fällen kann der Bewilligungszeitraum verlängert werden.
- 7) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften der Gestaltungsrichtlinien (Teil B, Nummern I bis VIII) und der Bauberater entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle, Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten. Darüber hinaus vorzulegen ist eine Fotodokumentation, welche den Zustand der Gebäude bzw. der Freiflächen vor, während und nach Durchführung der Maßnahme erkennen lässt.
- 8) Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag festgesetzten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist in begründeten Fällen eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses lediglich innerhalb des Förderrahmens gemäß § 4 möglich. Der Förderhöchstsatz in Höhe von 50.000 € darf hierbei noch nicht ausgeschöpft sein.

V. Schlussbestimmungen

§ 8

Fördervolumen

Das Fördervolumen des Kommunalen Förderprogramms richtet sich nach den jährlichen Haushaltsplanungen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und der Mittelbereitstellung aus dem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.

§ 9

Geltungsdauer

- 1) Das Kommunale Förderprogramm soll zunächst für die Jahre 2020 bis 2024 Bestand haben.
- 2) Zugleich tritt das Kommunale Förderprogramm der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Fassaden-, Dach- und Umfeldgestaltung sowie zur Barrierefreiheit i. R. der Altstadterneuerung vom 06.04.2016 außer Kraft.
- 3) Die Geltungsdauer des Kommunalen Förderprogramms verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern für das jeweilige Förderjahr von der Regierung der Oberpfalz die Co-Finanzierung in Aussicht gestellt wurde oder durch den Stadtrat kein anderweitiger Beschluss zur Verlängerung oder Änderung getroffen wurde.
- 4) Für Zuwendungen, die auf Grundlage der Richtlinie vom 06.04.2016 bewilligt worden sind, bleibt die Richtlinie bis zum Abschluss des Verfahrens anwendbar.

Thomas Thumann, Oberbürgermeister
Neumarkt i.d.OPf., den 20.10.2020

IV. Förderverfahren

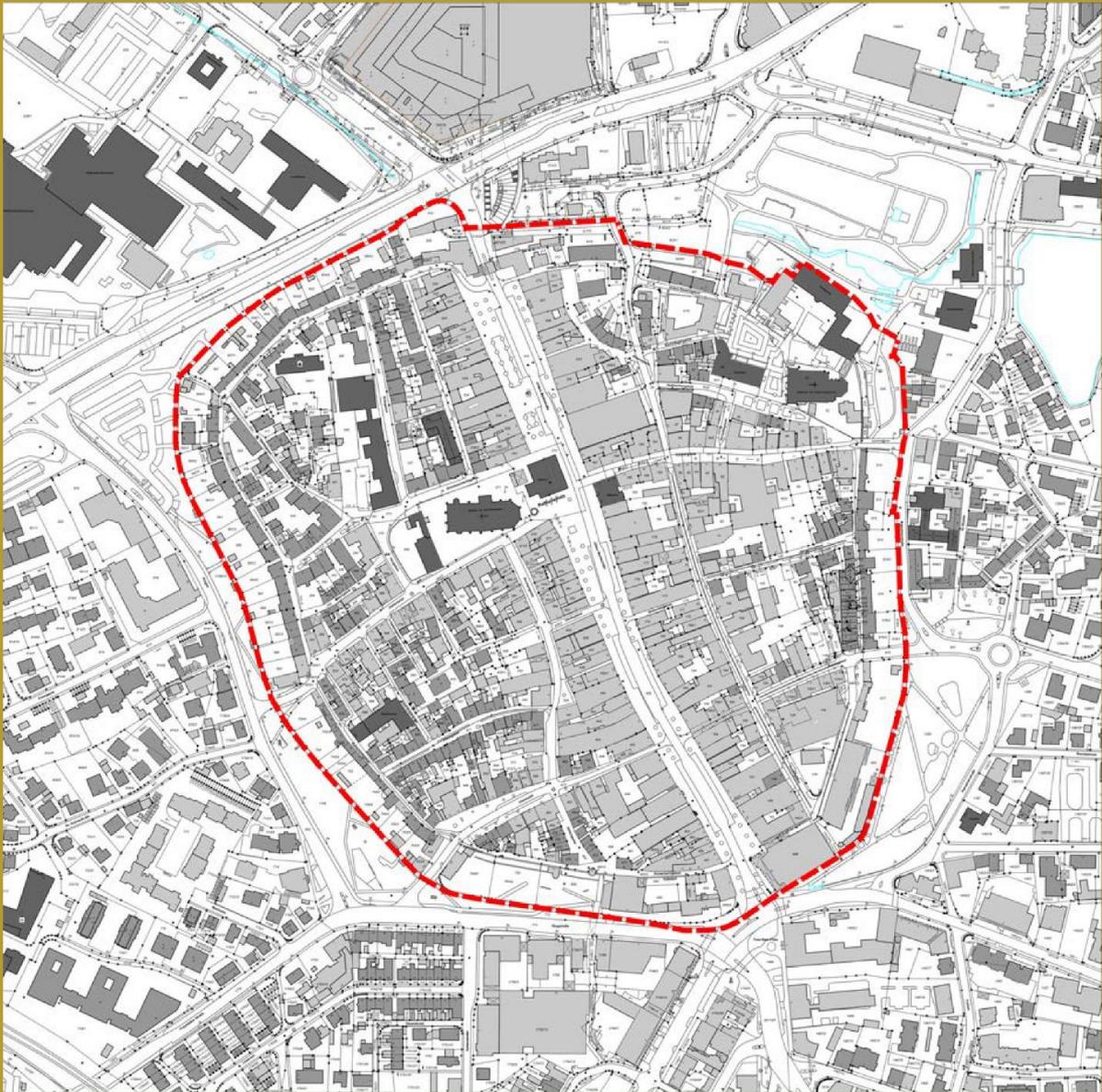


Seite 43 - 44

V. Schlussbestimmungen



Seite 45



Räumlicher Geltungsbereich