Maßnahmen gemäß Fördergegenstand B.3.2

Katalog förderfähiger Baumaßnahmen

Gemäß Förderrichtlinie zur Stadterneuerung sind die Instandsetzung und Modernisierung der stadtbildprägenden Elemente (Dach, Fassaden, Fenster und Türen) und die Bauwerkstrockenlegung förderfähig.

Ergänzend ist die Instandsetzung/Neugestaltung der gebäudebezogenen Außenanlagen förderfähig.

Zur Klarstellung sind die im einzelnen förderfähigen Maßnahmen nachfolgend aufgeführt.

Vorbemerkungen:

Grundsätzlich ist eine exakte städtebauliche Stellungnahme Voraussetzung für die Berücksichtigung von Maßnahmen. Mit der städtebaulichen Stellungnahme bringt die Kommune zum Ausdruck, welche Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Förderrichtlinie zur Förderung empfohlen werden. Sie stellt die Förderfähigkeit und Notwendigkeit der empfohlenen Baumaßnahmen dar und legt ggf. besondere Fördermodalitäten fest (z. B. Erbringung von Teilmaßnahmen in Eigenleistung).

Darüber hinaus sollten die gesamte Bebauung des zur Förderung vorgesehenen Grundstückes und die insgesamt geplanten bzw. ggf. bereits realisierten Baumaßnahmen dargestellt werden. Die zur Förderung vorgesehenen Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen detailliert benannt sein.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Aspektes (Block- bzw. Quartierkonzepte) sind Außenanlagen bei entsprechenden Auflagen und Befürwortung der Förderung im Rahmen der städtebaulichen Stellungnahme förderfähig.

Bei Gebäuden unter Denkmalschutz bzw. im Umgebungsschutzbereich eines Denkmals oder im Geltungsbereich von Denkmalbereichssatzungen sowie bei allen Maßnahmen, die im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" gefördert werden, ist zusätzlich eine detaillierte denkmalpflegerische Stellungnahme erforderlich.

Baumaßnahmen, die über die Instandsetzung bzw. Modernisierung/Erneuerung des Bestandes hinausgehen sowie kostenintensive, bautechnisch nicht zwingend erforderliche Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn städtebauliche bzw. denkmalpflegerische Auflagen diese fordern.

Wenn entsprechende Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde nicht vorliegen, muss die Forderung durch die Kommune besonders begründet sein (Hinweis auf historisches Vorbild bzw. Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung o. ä.).

Beispiele:
- Rückbau von Dächern wie z. B. Ersatz eines Flachdaches durch ein Satteldach
- Ersatz von Betondachsteinen durch Tonziegel/Biberschwanzziegel in Doppel/Kronendeckung
- Ersatz von Dachflächenfenstern/Schleppgauben durch Satteldach- bzw. Fledermausgauben
- Rückbau von Fassaden wie z. B. Wiederherstellung von ehemaligen

Stuckfassaden bzw. Freilegung von überputztem Fachwerk

- Veränderung der Fassadengliederung durch Änderung der Fensteranordnung/Herstellung von Schaufensteranlagen
- Ersatz von 1-flügeligen Fenstern durch 2-flügelige Fenster bzw. Fenster mit Sprossenteilung
- Erneuerung von Fenstern als Kastendoppelfenster

Neubau/Abriss

Neubaumaßnahmen sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Der Ersatz einzelner nicht mehr tragfähiger Bauteile gilt nicht als Neubaumaßnahme.

Wenn kleine Anbauten einen städtebaulichen Missstand darstellen bzw. aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden können, ist deren Wiedererrichtung in stadtbildverträglicher Form nur dann förderfähig, wenn sie aus städtebaulichen oder funktionalen Gründen (Erhalt von Wohnraum) notwendig ist und die ehemals vorhandene Wohnfläche beibehalten wird.

Wenn ein Gebäude durch einen nicht förderfähigen Anbau derart ergänzt wird, dass ehemals vorhandene Gebäudeteile nicht mehr als stadtbildprägendes Element vorhanden sind (z. B. Außenwände incl. Fenster und Türen), ist deren Instandsetzung bzw. Modernisierung auch nicht als “Alternativmaßnahme” förderfähig.

Bei geplanter Erneuerung eines Dachstuhles in veränderter Form für einen Dachausbau ist max. die aus bautechnischen Gründen notwendige Instandsetzung bzw. Erneuerung des Dachstuhles (im Bestand) förderfähig.

Maßnahmen für die Aufstockung von Fassadenteilen für einen Dachausbau sind nicht förderfähig.

Der ersatzlose Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen incl. Instandsetzung der Abrisskante sowie die Herstellung von Mauerwerkswänden zur Lückenschließung in Bauteilen ist nicht förderfähig (siehe Fördergegenstand B.4 - Ordnungsmaßnahmen).

Der ersatzlose Abriss von kleineren Schuppen bzw. Anbauten (Beispiel: 1 Außen-WC) kann bei der Ermittlung der förderfähigen Baukosten im Rahmen der B.3-Maßnahme berücksichtigt werden, wenn entsprechende Stellungnahmen dies fordern und zur Förderung befürworten.

Förderfähige Maßnahmen:

1. Dach

1.1 Instandsetzung bzw. Erneuerung der Dacheindeckung incl. Lattung/Unterspannbahn/Dachschalung

1.2 Reparatur bzw. Erneuerung der Regenschutzanlage

1.3 Abriss von Schornsteinköpfen bis unter Dachhaut incl. Schließen der Öffnung

1.4 Instandsetzung bzw. Erneuerung von Schornsteinköpfen

1.5 Instandsetzung bzw. Erneuerung von Schornsteinen unter Dach im Bereich nicht ausgebauter bzw. nicht zum Ausbau vorgesehener Dachbodenräume (bei stark beschädigten/versotteten Schornsteinen)

1.6 Instandsetzung/Erneuerung von Brandwandabschlüssen, Rollschichten

1.7 Instandsetzung/Erneuerung des Dachverbandholzes incl. Holschutz

1.8 Instandsetzung/Erneuerung der Dachgeschossdecke

Konstruktive Decke incl. Fußbodenaufbau (max. Fußbodenbretter) ohne Unterdecke, jedoch nur bei stark beschädigten Sparrenfußpunkten bei Sparrendächern (keine Drempel vorhanden) bzw. aus sonstigen konstruktiven Gründen.

1.9 Instandsetzung/Erneuerung vorhandener Gauben und Dachflächenfenster.

Bemerkung:

Der Neueinbau von Dachgauben, Dachflächenfenstern, stehenden Fenstern, Dachterrassen bzw. Dacheinschnitten für den Ausbau des Dachgeschosses oder nur für eine Nutzung des Dachbodens ist nicht förderfähig, auch wenn entsprechende Stellungnahmen dies fordern, es sei denn, die Wiederherstellung von nachweisbar ehemals vorhandenen Gauben etc. wird gefordert.

Da Mieteinnahmen nicht gegeben sind, ist bei Gebäuden in städtischem oder gemeindlichem Eigentum für die öffentlichen Einrichtungen bei entsprechenden Auflagen der Einbau von Dachgauben etc. förderfähig.

1.10 Blitzschutzmaßnahmen, jedoch nur bei Gebäuden mit öffentlichen Einrichtungen bzw. Kirchendächern oder in sonstigen begründeten Ausnahmefällen

1.11 Wärmedämmmaßnahmen (ohne Gipskartonverkleidung), jedoch nur bei Gebäuden in städtischem oder gemeindlichem Eigentum für öffentlich genutzte Bereiche

Nicht förderfähig sind u. a.

- Einbau von Zwischendecken zum Spitzboden,
- Abriss und Wiederherstellung vorhandener Dachschrägen-, Drempel- und Deckenverkleidungen im Dachgeschoss,
- Abriss und Wiederherstellung vorhandener Trennwände.

2. Fassaden

Instandsetzung/Erneuerung von Fassaden (Glattputzfassaden, Stuckfassaden, Klinkerfassaden, Fachwerkfassaden), d. h.

2.1 Instandsetzung/Erneuerung des Außenputzes incl. vorhandener Fensterfaschen

2.2 Instandsetzung/Erneuerung von Stuckelementen und Gesimsen

2.3 Reparatur/Erneuerung von Klinkerfassaden

2.4 Instandsetzung/Erneuerung von Fachwerkfassaden (Holzfachwerk incl. Ausfachung und Außenputz) bzw. Ersatz in Massivbauweise

2.5 Instandsetzung/Erneuerung von eingebauten Fachwerkgiebelwänden, jedoch nur bei Gebäuden, deren Außenwände nahezu vollständig in Fachwerkbauweise errichtet wurden, d. h. Fachwerksanierung von innen (Holzfachwerk incl. Ausfachung ohne Innenputz) bzw. Ersatz in Massivbauweise

2.6 Instandsetzung/Erneuerung von in die Fachwerkfassade eingebundenen Balkenköpfen, d. h. Sanierung der Holzbalkendecke - jedoch nur im Balkenkopfbereich (konstruktive Decke incl. Abriss von Dielen und Unterdecke, ohne neuen Fußbodenaufbau und Unterdecke)

2.7 Erneuerung des Außenanstrichs bzw. Fassade reinigen/Oberflächenschutz herstellen, ggf. Anti-Graffiti-Anstrich (h = max. 3,00 m) bei entsprechender Befürwortung

2.8 Gerüst für die Dauer der förderfähigen Maßnahmen, bei Nachweis der Notwendigkeit im Einzelfall auch Einhausung des Gebäudes

2.9 Gerüst-Staubschutzplanen bei Baumaßnahmen an stark von Fußgängerverkehr frequentierten Straßen, bei denen eine Sperrung der Gehwege nicht möglich ist bzw. bei nachgewiesener Notwendigkeit auch in Innenhöfen

2.10 Instandsetzung/Erneuerung von Gesimskästen/Massivgesimsen/Putzsockeln, Natursteinsockeln

2.11 Instandsetzung/Erneuerung der Regenschutzanlage incl. Anschluss an die vorhandene Regenwasser- bzw. Schmutzwassersammelleitung des Gebäudes bzw. an einen Sickerschacht

2.12 Reparatur von Fensterstürzen bzw. Fensterbrüstungen, Beseitigung von Mauerwerksschäden und Rissen

2.13 Sicherungsarbeiten am Nachbardach (bei Brandwänden über Dach)

2.14 Instandsetzung/Erneuerung vorhandener Balkone, Loggien, Terrassen

Bemerkung:

Der Neubau von Balkonen, Loggien und Terrassen ist nicht förderfähig, es sei denn, die Wiederherstellung nachweisbar ehemals vorhandener Balkone etc. wird in einer entsprechenden Stellungnahme gefordert.

2.15 Instandsetzung/Erneuerung bzw. Herstellung von Fundamenten, auch bei eingebauten Giebelwänden aus Fachwerkkonstruktion, jedoch nur bei Gebäuden, deren Außenwände nahezu vollständig in Fachwerkbauweise errichtet wurden.

2.16 Außenwandwärmedämmmaßnahmen, jedoch nur bei Gebäuden in städtischem bzw. gemeindlichem Eigentum mit öffentlichen Einrichtungen sowie bei Wohngebäuden. Bei gemischt genutzten Gebäuden ist nur der öffentlich bzw. zu Wohnzwecken genutzte prozentuale Anteil förderfähig. Bei Gebäuden in städtischem bzw. gemeindlichem Eigentum ist bei öffentlich genutzten Bereichen auch die Innendämmung förderfähig.

2.17 Notwendige Maßnahmen zur Schwammsanierung

Bemerkung:

Bei nachgewiesenem pflanzlichen Befall der Deckenbalkenköpfe im Außenwandbereich bzw. aus sonstigen konstruktiven Gründen ist die Sanierung der Balkenköpfe im geschädigten Bereich förderfähig, d. h. Balkenkopfsanierung incl. Abriss von Dielen und Unterdecke im Balkenkopfbereich, ohne neuen Fußbodenaufbau und Unterdecke, jedoch nur bei Gebäuden in städtischem bzw. gemeindlichem Eigentum mit öffentlichen Einrichtungen.
Die komplette Instandsetzung/Erneuerung von konstruktiven Geschossdecken ist nicht förderfähig.

3. Fenster

3.1 Reparatur vorhandener Einfachfenster, Verbundfenster bzw. Kastendoppelfenster/-türen incl. Erneuerung von Fensterflügeln incl. Neuanstrich. Der Einbau von Kastendoppelfenstern/-türen ist auch bei vorhandenen Kastendoppelfenstern nur bei entsprechenden Auflagen förderfähig.

3.2 Reparatur bzw. Erneuerung von Treppenhausfenstern als Isolierglasfenster incl. Neuanstrich

3.3 Ausbau von Einfachfenstern, nicht reparablen Kastendoppelfenstern bzw. Verbundfenstern und Einbau von Isolierglasfenstern (Holz) incl. Anstrich

Bemerkung:

In förderfähigen Nebengebäuden (Remisen u. a.), die nur zu Abstellzwecken genutzt werden, ist nur die Reparatur bzw. Erneuerung der vorhandenen Einfachfenster förderfähig, ebenso in nicht ausgebauten Dachböden und sonstigen Abstellräumen.

3.4 Einbau von Vorsatzfenstern (als Einfachfenster incl. Anstrich) bei entsprechenden Auflagen der Denkmalschutzbehörde incl. Reparatur der verbleibenden Fenster

3.5 Notwendige Zulagen für die Berücksichtigung städtebaulicher bzw. denkmalpflegerischer Auflagen sowie für die Erneuerung bzw. Reparatur von Rundbogen- und Segmentbogenfenstern, Sprossen, Fensterklappläden, Rollläden bzw. den Einbau von Energiesparglas.
Der Neueinbau von Rollläden ist nicht förderfähig.
Der Einbau von Sicherheitsglas und von Schallschutzfenstern ist nur als begründete Ausnahme und bei entsprechender Befürwortung förderfähig, jedoch nicht bei geplanter gewerblicher Nutzung.

3.6 Herstellen, Schließen, Verändern von Fenster- bzw. Türöffnungen (bei entsprechenden Auflagen bzw. bei Vorlage einer genehmigten und abgestimmten Planung).
Aufwendige Schaufensteranlagen sind nur bei entsprechenden Auflagen förderfähig.

3.7 Reparatur bzw. Erneuerung von Kellerfenstern incl. Lichtschächten

3.8 Instandsetzung/Erneuerung von Fenstergittern und Absturzsicherungen

4. Türen

4.1 Reparatur bzw. Erneuerung von Hauseingangstüren und Durchfahrtstoren, auch zu gewerblichen bzw. sonstigen Einrichtungen bzw. zu von außen zugänglichen Keller- bzw. Abstellräumen

4.2 Einbau von automatisch schließenden Türen bei öffentlichen Einrichtungen (behindertengerecht)

4.3 Instandsetzung/Erneuerung vorhandener Außenstufen bzw. -treppen in Beton bzw. bei entsprechenden Auflagen in Klinker- bzw. Naturwerkstein incl. Podeste, ggf. incl.

Handlauf bzw. Geländer
Behindertengerechte Ausführung ist bei öffentlichen Einrichtungen bzw. bei konkretem Bedarfsfall förderfähig.

4.4 Instandsetzung/Erneuerung vorhandener Hauseingangsüberdachungen

5. Durchfahrten

Bei frei einsehbaren Durchfahrten (ohne Durchfahrtstore bzw. mit Toren, die begründet offen stehen) ist die Instandsetzung bzw. Erneuerung des Wand- und Deckenputzes incl. Erneuerung des Anstrichs sowie die Instandsetzung des Fußbodens förderfähig

6. Bauwerkstrockenlegung

6.1 Erneuerung/Herstellung der Vertikalsperrung incl. Wiederherstellung des vorhandenen Pflasterbelages und der Lichtschächte

6.2 Erneuerung/Herstellung der Horizontalsperrung (bei aufsteigender Feuchtigkeit), jedoch nur im Bereich freistehender Außenwände.

Bemerkung:

Die Erneuerung der Horizontalsperrung im Bereich der Innenwände erfordert i. d. R. zusätzliche Maßnahmen im Keller- bzw. Erdgeschossbereich bei nicht unterkellerten Räumen und ist deshalb nicht förderfähig.

7. Außenanlagen

7.1 Instandsetzung/Erneuerung von Zaunanlagen incl. Türen/Toren bzw. Instandsetzung/Erneuerung von Begrenzungsmauern

7.2 Instandsetzung von Vorgarten- und Hofbereichen bzw. von sonstigen Außenanlagen, vorwiegend durch Schaffung von Grünflächen, ggf. auch Entsiegelung bzw. Reparatur/Erneuerung in diesem Bereich vorhandener Pflasterbeläge in geringem Umfang, ggf. Herstellung von grundstücksbezogenen Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern

7.3 Begrünung von Brandwänden/Giebeln incl. Rankhilfe und Rankpflanzen

7.4 Erneuerung von am Gebäude bzw. im Außenbereich vorhandenen Außenleuchten, wenn durch die untere Denkmalschutzbehörde eine besondere Ausführung entsprechend dem historischen Vorbild gefordert wird incl. Anschluss an die vorhandene Elektroinstallation, jedoch nur bei Gebäuden mit öffentlichen Einrichtungen, die unter Denkmalschutz stehen bzw. stadtbildprägend sind.

Bemerkung:

Die Instandsetzung/Erneuerung bzw. Herstellung von Stellplätzen und großflächig gepflasterten Hofbereichen ist nicht förderfähig.

Der Einbau von Briefkästen bzw. die Installation einer Briefkastenanlage ist nicht förderfähig.

Die Instandsetzung/Erneuerung vom am Gebäude angebrachten Werbeträgern und Inschriften ist nur bei ausdrücklicher Befürwortung innerhalb der städtebaulichen Stellungnahme und bei Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben förderfähig.