



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 2. Mai 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-326/I/1061 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	29.04.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	14.05.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	21.05.2024		
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2024		

Betreff: Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt - Antrag des Magistrats vom 29.04.2024 - Drucks. 17-326/I/1061 21-26

Anlagen: Anlage 1 - Förderrichtlinien
Anlage 2 - Antragsformular
Anlage 3 - Synopse

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm der Einhardstadt Seligenstadt zur Unterstützung privater Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an der Außenhaut von Gebäuden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt von Seligenstadt werden beschlossen.

Begründung:

Mit dem Beschluss vom 10. Oktober 2022, TOP 10, hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung und Fortschreibung der Gestaltungssatzung für die Altstadt beschlossen, die vorhandenen Richtlinien für die Zuteilung der Zuschüsse im Rahmen der Denkmalpflege zu überprüfen und entsprechend der fortgeschriebenen Satzung anzupassen.

Wegen den besonderen Anforderungen und Einschränkungen in der Materialauswahl und Ausführungsart bei Instandsetzung und Sanierung von baulichen Anlagen im Geltungsbe-
reich der Altstadt besteht seit der durchgeführten Altstadtsanierung im Jahr 2013 nur noch
die Möglichkeit eine Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege für:

1. Instandsetzung im Fachwerkbereich
2. Rückbau von Fassaden
3. Verputz und Anstricharbeiten
4. Holzfenster inkl. Umkleidung
5. Dacheindeckung und Gesims
6. Erhaltenswerte Haustüren bzw. Portale, Treppen und Hoftore
zu erhalten.

Die Bezuschussung wird von folgenden Kriterien abhängig gemacht:

- a) Die Auflagen der Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bau-
werke, Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich (Gestaltungssatzung) in der
jeweils gültigen Fassung erfüllt werden,
- b) vor Inangriffnahme die Arbeiten mit dem Bauamt der Stadt Seligenstadt abgestimmt
werden,
- c) der Antragsteller eine entsprechende Rechnungsvorlage erbringt bzw. bei Renovie-
rung in Eigenhilfe ein Bautagebuch mit Stundenaufstellung, Materialkosten und
Maßnahmenbeschreibung vorlegt,
- d) eine von der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellte denkmalschutzrechtliche
Genehmigung vorliegt.

Die Bezuschussung beträgt grundsätzlich 20 % der Ausgaben für die genannten Maßnahmen.
Bei der Freilegung von darstellenswertem Fachwerk werden nach den vorgenannten Krite-
rien 30 % der Kosten übernommen.

Für Arbeiten in Eigenleistung und nachbarlicher Hilfe wird, vorbehaltlich der Vorlage eines
Baubuches, ein Stundensatz von 10 € anerkannt.

Die Zuteilung der Zuschüsse erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haus-
haltungsmittel und in der Reihenfolge der Rechnungsvorlage.

Neubauten sind von einer Bezuschussung im Rahmen der Denkmalpflege ausgeschlossen.

Die Überprüfung der Richtlinien hat aufgezeigt, dass im Vergleich mit den Zuschussmög-
lichkeiten anderer Stellen (Kreis Offenbach und Landesamt für Denkmalpflege) sich die Zu-
teilung von Zuschüssen bei der Stadt wesentlich unterscheidet. Beim Kreis Offenbach und
Landesamt ist eine einmalige, festgesetzte Bezuschussung möglich.

Um die Würdigung der Sanierungs- und Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in der Altstadt umzuerkennen und den einzigartigen, geschichtlichen, städtebaulichen und stadtbildprägenden Wert der Altstadt zu erhalten, hat die Stadt bislang jede einzelne Maßnahme ohne finanzielle Einschränkung und Deckelung unterstützt. Dieses führt bei einer vollständigen Sanierung von Gebäuden zu erheblichen, nicht selten sechsstelligen, zuschussfähigen Summen. Im Widerspruch dazu, sind die Maßnahmen an tragenden, konstruktiven Bauteilen wie z.B. Fundamente, Gefache und Dachkonstruktion, die für die Erhaltung des Gebäudes unentbehrlich sind, nicht erhalten. Ebenfalls werden die Gestaltung von Hofräumen mit öffentlicher Wirkung (offene Höfe) und lebendige Einfriedungen nicht berücksichtigt. So wurden in den überarbeiteten Richtlinien zu den bereits bekannten Maßnahmen diese Ergänzungen aufgenommen. Die bekannte Förderkriterien sind inhaltlich übernommen, jedoch gegliedert und erläutert worden.

Obwohl die Stadt die Charta der 100 Kommunen für Klimaschutz unterzeichnet hat, wurden Anlagen und Maßnahmen für erneuerbare Energien nicht als zuschussfähig aufgenommen, da sie nicht zu den denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen gehören und nicht zu der Erhaltung der Altstadt dienen. Vielmehr werden diese aktuell, nur sofern die Bausubstanz reversibel ist und sich nicht innerhalb der stadtgestalterisch hochsensiblen Bereiche befinden, zugelassen.

Im Gegensatz dazu, zur Förderung der Wohnraumgewinnung in der Altstadt und für die Erhaltung der Dachlandschaft, können Maßnahmen wie die Errichtung von Gauben nach Vorgaben der Gestaltungssatzung, gefördert werden. Diese Maßnahme wird durch den Kreis und das Landesamt nicht unterstützt.

Die überarbeiteten Richtlinien für das kommunale Förderprogramm sollen die bis jetzt vorhandene Maßnahmen beinhalten und den Maßnahmenkatalog (siehe § 3) geringfügig erweitern.

Der wesentliche Unterschied zu den vorhandenen Richtlinien ist die Definition der Bündelung der einzelnen Maßnahmen als Gesamtmaßnahme. Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt weiterhin, dass bis zu 20 v. H. der förderfähigen Kosten bezuschusst werden können, höchstens jedoch 20.000,- € im Einzelfall pro wirtschaftlicher Einheit auf einem Grundstück.

Ferner wurde eine Mindestgrenze an Baukosten (Bagatellgrenze) von 5.000, 00 € festgesetzt.

Zudem sind die Antragstellung und der Antragsverlauf (Bearbeitung) eindeutig dargelegt und die Voraussetzungen erläutert. Die Regelungen zum Antragsanspruch, dem Fördervolumen und der Laufzeit werden übernommen und bleiben unberührt.