



Markt Eggolsheim

Gestaltungs- und Förderrichtlinien für die Ortsmitte Eggolsheim

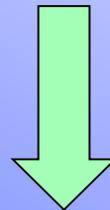
Entwurfsvorstellung
Eggolsheim, 21.01.2020

Neustart Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm

Ziel des des Marktgemeinderates:



„Die Zuschüsse der Städtebauförderung sollen für private Eigentümer und auch für kleinere Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.“



Dafür sind verbindliche Gestaltungskriterien und ein Kommunales Förderprogramm notwendig.

Sanierungsgebiet = Fördergebiet

ISEK für den Ort Eggolsheim

• Gebietskulisse Sanierungsgebiet •



Neustart Gestaltungssatzung mit kommunalem Ortssanierungsprogramm

Grundlegende Fragen vorne weg:

Entstehen mir daraus
zwangsläufig Kosten
oder Abgaben?

Werde ich zu
Sanierungsmaßnahmen
verpflichtet?

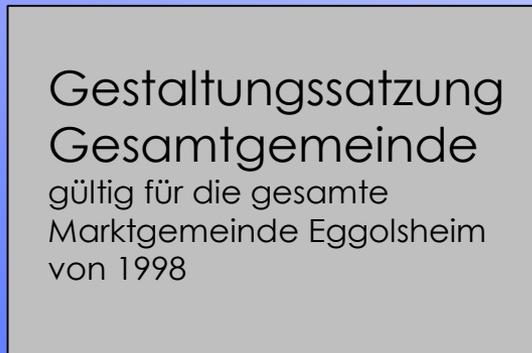
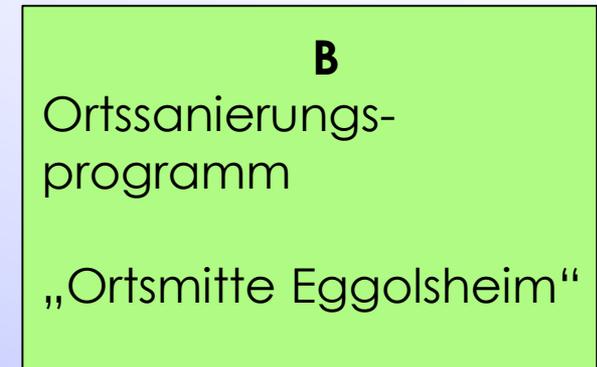
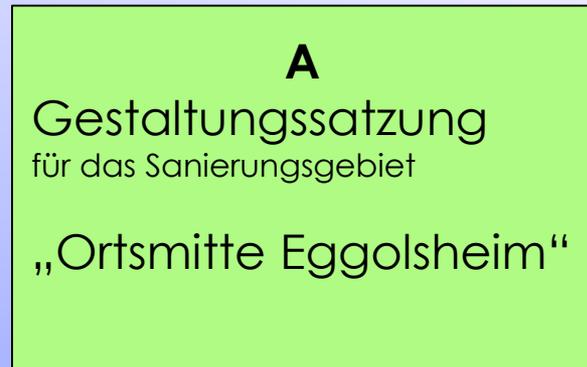
Nein,
das ist nicht
der Fall.



Welche Bestandteile sollen neu geordnet bzw. erstellt werden?

Bestand

Neu



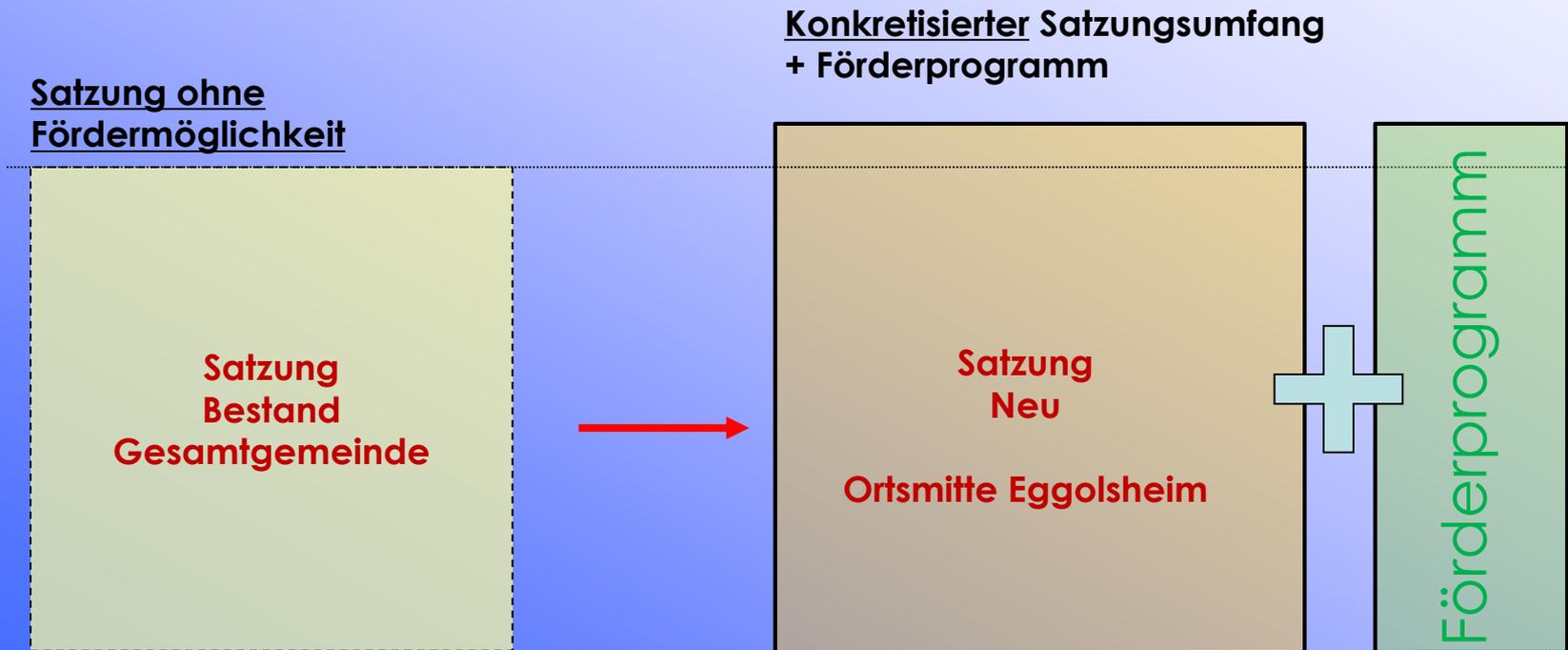
Daraus später resultierend



Überarbeitung und Anpassung
in Koordination im Rahmen
und in Abstimmung mit der
Interkommunalen Allianz

Gestaltungssatzung und Förderprogramm Ortsmitte Eggolsheim:

- Sichtbare qualitative Verbesserungen der Bausubstanz
- Nutzungsintensivierung im Baubestand
- Neunutzungen von Leerständen
- Erneuerung der Haustechnik zur Erreichung von zeitgemäßen Wohnstandards
- Erhalt der historischen Ortsstruktur
- Sicherung der Bauqualität durch Beratung und Genehmigung
- Weniger Ausnahmen



Gestaltungssatzung „Ortsmitte Eggolsheim“

Grundlage und Änderungsbeispiele

- Grundlage bildet die gültige und bestehende Gestaltungssatzung für den Markt Eggolsheim
- Änderungen zur konkreteren Benennung der umzusetzenden Vorgaben
- Änderungen zur Anpassung an die geforderte Ausführungsqualität durch das Landesamt für Denkmalpflege

Formal:

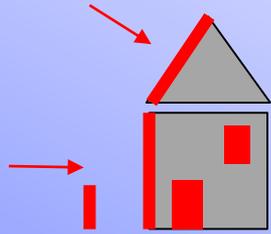
- Benennung von räumlichem und sachlichem Geltungsbereich
- Anpassung der Verweise auf die Rechtlichen Grundlagen

Inhaltlich:

- Dachdeckung Biberschwanz, neuere Gebäude evtl. Muldenfalzziegel möglich
- Holzfenster denkmalgerecht, stehende Formate
- Türen und Tore in massiver Holzbauweise (Metall evtl. möglich)
- Dachaufbauten: Gauben einheitlich, Dachflächenfenster und technische Aufbauten nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen
- Keine Ortgangformziegel
- Keine Dacheinschnitte (Loggien)
- Keine Flachdächer (z.B. Fertigaragen)
- Wiederherstellung historischer Fassadengliederungen, Außenwärmedämmungen nur im Einzelfall
- Konkretisierte Angaben zur Fassadengestaltung (z.B. Faschen, Bänderungen etc.)
- Konkretisierte Angaben zu Werbeanlagen, Außengastro, Sondernutzungen
- Keine sogenannten „Steingärten“

Ortsmitte Eggolsheim:

Fördermöglichkeiten über 3 Programmteile:

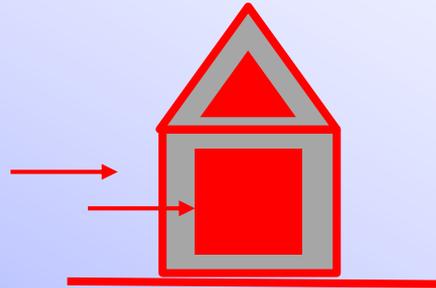


Programmteil A

Ortsbildverbessernde
Maßnahmen

Für Teilsanierungen
z.B. Dächer,
Fassaden, Fenster,
Türen, Vorgärten

Für ein ortsbildgerechtes
Erscheinungsbild

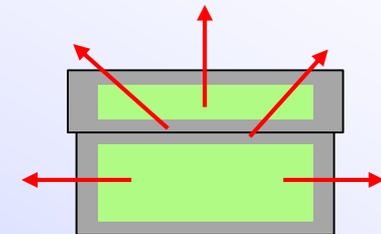


Programmteil B

Grundlegende
Gebäude-
Revitalisierung

Gebäude- und
Wohnungsertüchtig-
ungen,
Sanierungen Innen
und Außen,
Freiflächen

Für attraktive
Wohnqualität im Ortskern



Programmteil C

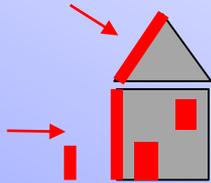
Modernisierungsgut-
achten,
Machbarkeitsstudien

Umnutzungs-
konzeptionen,
Neunutzungen, spez.
Leerstände, Scheunen,
Nebengebäude

Raum für alternative
Wohnentwürfe,
Integration von Wohnen
und Arbeiten

Ortsmitte Eggolsheim:

Fördersätze Ortssanierungsprogramm

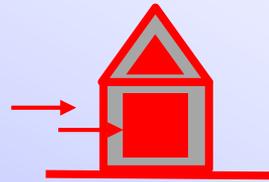


Programmteil A

Ortsbildverbessernde
Maßnahmen

Kleinere Maßnahmen in
öffentlich einsehbaren
Bereichen

Förderung:
**25 % der anrechenbaren
Kosten**
Maximal 20.000 €



Programmteil B

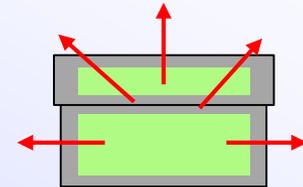
Grundlegende
Gebäude-
Revitalisierung

1. Maßnahmen zur
Ertüchtigung und Gestaltung
bestehender Gebäude im
inneren
und äußeren Bereich

Förderung:
**30 % der anrechenbaren
Kosten**
Maximal 60.000 €

2. Anlage und Neugestaltung
von Hofräumen

**Förderung: 30 % der
anrechenbaren Kosten**
Maximal 10.000€



Programmteil C

Modernisierungsgut-
achten,
Machbarkeitsstudien

Sanierungsvorbereitende
Maßnahmen

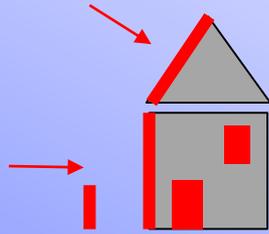
Förderung:
**50 % der anrechenbaren
Kosten**
Maximal 10.000 €

Nach programmkonformer
Umsetzung:

**Erhöhung auf 75% der
anrechenbaren Kosten**
möglich, Deckelung bleibt.

Ortsmitte Eggolsheim:

Förderbeispiel für Programmteil A: Ortsbildrelevante Teilsanierungen



Programmteil A

Ortsbildverbessernde
Maßnahmen

Für Teilsanierungen
z.B. Dächer,
Fassaden, Fenster,
Türen, Vorgärten

Für ein ortsbildgerechtes
Erscheinungsbild

Private Sanierungsmaßnahme Beispiel 1

- Fenstertausch (Kunststoff → Holz)
- Fassade sanieren und neuer Anstrich
- Dacheindeckung (Frankfurter Pf. → Biberschwanz)
- Hoftor / Einfriedung neu, gestalterisch wertig

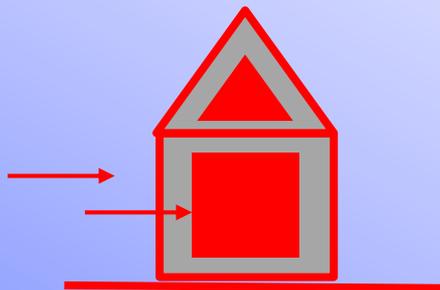
Durchführung mit Beratung
durch städtebaulichen Berater der Gemeinde,
ohne Architekt von Seiten des Bauherrn

Maßnahme fällt in den Programmteil A

| | |
|--|-----------------|
| • Gesamtkosten | 95.000 € |
| • Gesamtbetrag förderfähig | |
| • Fördersatz: 25% \triangleq Förderung | 23.750 € |
| • Deckelung auf | 20.000 € |
| • Städtebauförderung | 12.000 € |
| • Markt Eggolsheim | 8.000 € |

Ortsmitte Eggolsheim:

Förderbeispiel für Programmteil B: Grundlegende Gebäuderevitalisierung



Programmteil B

Grundlegende
Gebäude-
Revitalisierung

Gebäude- und
Wohnungsertüchtig-
ungen,
Sanierungen Innen
und Außen,
Freiflächen

Für attraktive
Wohnqualität im Ortskern

Private Sanierungsmaßnahme, Beispiel 2

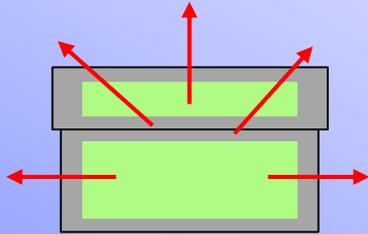
- Alte Scheune wird saniert und zu Wohnraum umgenutzt (selbstbewohnt)
- Laut Kostenermittlung des Architekten:
Gesamtkosten der Kostengruppen 300 und 400: **190.000 €**
- Umfeld Scheune/Hof wird entsiegelt und sickerfähiges Pflaster verlegt.
Laut Kostenermittlung des Architekten:
Gesamtkosten der Kostengruppe 500: **15.000 €**

Maßnahme fällt in den Programmteil B
Alle Kosten sind grundsätzlich förderfähig.

- KGr. 300/400 mit Fördersatz: 30% $\hat{=}$ Förderung **57.000 €**
- KGr. 500 mit Fördersatz 30% $\hat{=}$ Förderung **4.500 €**
- **Mögliche Gesamtförderung: 61.500 €**
- Städtebauförderung 36.900 €
- Markt Eggolsheim 24.600 €

Ortssmitte Eggolsheim:

Förderbeispiel für Programmteil C: Modernisierungsgutachten, Machbarkeitsstudien



Programmteil C

Modernisierungsgutachten,
Machbarkeitsstudien

Umnutzungskonzeptionen,
Neunutzungen, spez.
Leerstände, Scheunen,
Nebengebäude

Raum für alternative
Wohnentwürfe,
Integration von Wohnen
und Arbeiten

Private Sanierungsmaßnahme, Beispiel 3

Jemand plant eine umfassende Sanierung eines Leerstandes mit z.B. Generalsanierung Wohngebäude, Abriss Nebengebäude, Umnutzung Scheune und beauftragt eine Machbarkeitsuntersuchung für die Maßnahme.

Ein Architekt wird durch den Bauherrn beauftragt, das Honorar beläuft sich pauschal auf 9.000 €.

Die Untersuchung ist insgesamt förderfähig und fällt in den Programmteil C

Fördersatz: 50% \cong Förderung **4.500 €**

Nach erfolgreicher Durchführung der Gesamtmaßnahme kann der Fördersatz auf 75% erhöht werden, wenn sie z.B. städtebaulich einen hohen Wert für die Ortssmitte Eggolsheim hat.

Erhöhter Fördersatz: 75% \cong Förderung **6.750 €**

Förderhöchstbetrag bei 10.000 €

Was ist in Zukunft im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Eggolsheim“ Voraussetzung?

- **Meldepflicht bei der Gemeindeverwaltung**
alle Veränderungs- und Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen sind anzumelden.
- **“Denkmalrechtliche Erlaubnis“**
im Denkmalensembalebereich erforderlich.
Beantragung bei der Gemeinde, Genehmigung durch Landratsamt / Untere Denkmalschutzbehörde

Was bekommt man?

- **„Städtebauliche Beratung“**
bei beabsichtigter Baumaßnahme erforderlich,
für Antragsteller kostenlos
- **Bezuschussung**
Bei denkmalgerechter und gestaltungssatzungskonformer Umsetzung kann eine Zuschussung der Maßnahme über das Ortssanierungsprogramm erfolgen.
Zuschüsse je nach Programmteil A, B oder C
- **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit** der Sanierungsmaßnahmen

Was ist weiter möglich?

• Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten

Einkommensteuerliche Begünstigungsvorschriften für Denkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

| §§ | Inhalt |
|--------------------|---|
| <u>§ 7h EStG</u> | Erhöhte Absetzung von <u>Herstellungskosten</u> an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen bis zu 9 v.H. im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den sieben folgenden Jahren. Danach vier Jahre 7 v.H. Nur im Zusammenhang mit Einkünften i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 7 EStG. |
| <u>§ 7i EStG:</u> | Erhöhte Absetzung von <u>Herstellungskosten</u> an Baudenkmalern bis zu 9 v.H. im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den sieben folgenden Jahren. Danach vier Jahre 7 v.H. Nur im Zusammenhang mit Einkünften i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 7 EStG. |
| <u>§ 10f EStG:</u> | Sonderausgabenabzug für Baudenkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten Aufwendungen für Baumaßnahmen: <u>Herstellungsmaßnahmen</u> (Abs. 1) und <u>Erhaltungsmaßnahmen</u> (Abs. 2) bis zu 9 v.H. im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Jahren. <u>besondere Voraussetzung:</u> - am eigenen, zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude; - nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder für die Eigenheimzulage einbezogen (für Altfälle, bis 1995, bzw. 1998). Besonderheit: Objektbeschränkung (§ 10f Abs. 3) |

Quelle: Reinhild Leins, Regierungsrätin, 2017

Was sind die wesentlichen Änderungen in der Praxis?

Gestaltungssatzung Ortsmitte Eggolsheim

- Alle Baumaßnahmen sind meldepflichtig
- Denkmalrechtliche Erlaubnis im Ensemblegebiet notwendig (Forderung für Ensemblegebiete, eigentlich wie bisher)
- Nur Holzfenster möglich, in der Regel zweiflügelig, evtl. glasteilende Sprossen, keine liegenden Formate (Forderung der Denkmalpflege für Einzeldenkmäler und Ensemblegebiete, eigentlich wie bisher)
- Naturrote Biberschwanzziegel, keine Lackierungen, Engobierungen, Glasierungen oder farbige Varianten
- Keine technischen Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Antennenanlagen) in den im zentralen Ortsbereich (speziell Hauptstr. und Hartmannstr.) direkt einsehbaren Bereichen
- Erhalt der historischen Bausubstanz, der historischen Proportionen, Aufteilungen und Details, auch Nebengebäude (gesetzlich vorgegeben)
- Satteldach als Standard > 45Grad, keine Flachdächer, auch auf Garagen

Mögliche Auswirkungen für die Gestaltungssatzung Gesamtgebiet Markt Eggolsheim

- Reduzierung der satzungsbestimmten Auflagen
- Weniger Ausnahmen, Befreiungen
- Vereinfachung des Verfahrens

Aufbau und Bestandteile der Gestaltungsfibel „Ortsmitte Eggolsheim“



Gestaltungsfibel

Informationsbroschüre mit den unterschiedlichen Inhalten

Gestaltungsbeispiele

Beschreibung von Ausführungsbeispielen, Gestaltungsdetails

Gestaltungssatzung

Rechtlicher Rahmen, Definition des räumlichen und sachlichen Geltungsbereichs, detaillierte Vorgaben zur gestalterischen Ausführung

Ortssanierungsprogramm Kommunales Förderprogramm

Fördervoraussetzungen
Förderhöhen

Gestaltungsfibel „Ortsmitte Eggolsheim“, Beispiel Layout



Gestaltungsfibel „Ortsmitte Eggolsheim“, Beispiel Layout

Leitfaden Ortsgestaltung



Flurstücke und Bebauung

Um die dorfnahen Äcker und Felder möglichst gerecht und ökonomisch aufzuteilen wurde das Land in schmale, streifenförmige Feldfluren, sogenannte Gewinnfluren aufgeteilt. Diese Struktur ist in Eggolsheim noch vielfach vorhanden und auf den Freiflächen rund um den historischen Ortskern sehr gut erkennbar.

Die Regelmäßigkeit der Bebauung entlang der Hauptachse gibt dem Ortsbild eine städtische Anmutung und Großzügigkeit.

Gleichzeitig entsteht auf Grund der enormen Tiefe der Grundstücke und Staffelung der Bereiche eine erstaunlich vielfältige Erlebbarkeit und variantenreiche Nutzungsmöglichkeit. In den Gartenbereichen ergibt sich durch die optische Durchlässigkeit zu den Nachbarflächen ein großzügiger und freier Eindruck, teilweise heute noch mit unmittelbarem Übergang in die unbebauten Fluren.

Beim Durchschreiten eines Grundstücks kann man alle Stufen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit erfahren, vom öffentlichen Raum bis zu ganz persönlichen Gartenbereichen. In der Aufteilung, Gewichtung und Ausgestaltung dieser Flächen steckt ein großer Reiz und sehr viel Potential – auch für neue Bewohner.

Mit dem Wegfall der bäuerlichen Bewirtschaftung haben viele Nebengebäude ihre ursprüngliche Nutzung verloren, viele stehen heute leer. Die zahlreichen Scheunen und Nebengebäude bieten jedoch besonderes Neu- und Umnutzungspotential, das es aber noch zu entdecken gilt.



Die Hauptgebäude

Gemeinsame Gebäudemerkmale

- Giebelständigkeit
- Einfache Satteldächer
- überwiegend symmetrisches Fassadenbild
- reduzierte, zweckmäßige Konstruktionen
- Putzfassade oder Sichtfachwerk
- Ausgefachte Holzständerkonstruktionen
- selten Sandsteinquader, z.B. für repräsentative Bauten (im Erdgeschoss) oder bei größeren Scheunen



Die vorherrschende Gebäudeform ist ein giebelständiges in Firstrichtung stark längsrechteckiges einfaches Satteldachgebäude. Ursprünglichere Gebäude bestehen aus Erdge-

Der Wert der historischen Siedlungssituation

Der Ort Eggolsheim weist eine lange Siedlungsgeschichte auf. Siedlungsspuren lassen sich aber bis in die Neusteinzeit (5.500-2.200 v. Chr.) nachweisen. Die erste Erwähnung ist auf das Jahr 914 n. Chr. datiert.

Im 14. Jahrhundert erfolgte die planmäßige Anlage als Angerdorf mit dem durch den Ortskern geleiteten Eggerbach im Zentrum. Diese Siedlungsstruktur hat sich bis auf den heutigen Tag sehr gut erhalten und ist für den fränkischen Raum außergewöhnlich und eine Besonderheit.

Grundlage war die nach heutigen Maßstäben als „demokratisch“ zu bezeichnende Idee allen Hofstätten bereits durch die Anordnung der Flurstücke gleiche Siedlungsbedingungen und damit Lebensbedingungen zu bieten. Der überbaute Wohn- und Arbeitsraum war auf die Arbeitsabläufe hin so optimiert, dass direkt im Anschluss daran eine maximale landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden war. Dieses System hat sich über die Jahrhunderte der agrarischen Nutzung als so erfolgreich erwiesen, dass keine grundlegenden Änderungen der Ortsanlage mehr notwendig waren und selbst nach Bränden die bewährte Struktur wieder aufgenommen wurde.

Der Dorfanger mit Eggerbach

Charakteristisches Merkmal des Ortes ist nach wie vor der als Bachzeilenanlage gestaltete Dorfanger mit dem Eggerbach. Dicht an dicht reißen sich die schmalen Wohngebäude fast ausnahmslos giebelständig entlang von Haupt- und Hartmannstraße. Um Platz zu sparen wurden sogar teilweise die Einfahrten zu den Hofbereichen mit den jeweils gegenüberliegenden Nachbarn geteilt.

Der gemeinschaftlich genutzte Dorfanger durfte nur für mit Gebäuden bebaut werden die der Dorfgemeinschaft, allen Bürgern zu Gute kamen, wie etwa Rathaus oder Schule. Dies ist, wie auch die ehemalige Verteidigungsanlage „Schwendingraben“, für das ungeübte Auge heute noch leicht ablesbar.

Historischer Ortsplan mit anschließenden Flurstücken und ehemaligen Obstdarren (Quelle: Bauernhäuser in Bayern - Oberfranken, S. 108, auf Grundlage des Extraditionsplans, 1848)



Warum ist mein Grundstück so bebaut?

Umsetzungsbeispiel Altstadt Velburg / OPf.





Beispiel Altstadt von Velburg



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Meyer ⊕ Schwab ⊕ Heckelsmüller
Büro für räumliche und soziale Stadtplanung

Sanierungsgebiet = Fördergebiet

ISEK für den Ort Eggolsheim

• Gebietskulisse Sanierungsgebiet •

