

Richtlinie

Kommunales Förderprogramm

zur

Durchführung privater Baumaßnahmen

im Rahmen der

Städtebauförderung

- Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns -

Rechtsstand:

01.01.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung.....	3
2. Gegenstand der Förderung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Zuwendungsempfänger.....	5
5. Grundsätze der Förderung	5
6. Art und Höhe der Förderung	6
7. Antragstellung und Bewilligung.....	6
8. Maßnahmenbeginn	7
9. Abrechnung und Auszahlung.....	7
10. Inkrafttreten	7

Der Markt Bad Abbach erlässt auf Grund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 25.03.2025 folgende

Richtlinie für das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung – Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns – Vom: 15.10.2025

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns im Markt Bad Abbach. Die Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit Ortsbildprägendem Charakter insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen
- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen durch Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume
- Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen im Gebäudeinneren zur Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum. Darunter fallen etwa Änderungen der Grundrisse oder die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit
- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wie z.B. durch Begrünung und Entsiegelung und baulichen Maßnahmen zur klimagerechten Innenentwicklung wie Fassaden- und Hofbegrünung.

2.2 Nicht gefördert werden

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtung

2.3 Anforderung an die Ausführung

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

- **Fassadengestaltung**
Bei der Fassadengestaltung sind die historischen Gegebenheiten der Gebäude zu erhalten. Bei historischen Gebäuden empfiehlt es sich, eine Befunduntersuchung

durchzuführen. Als Anstriche sind die ursprünglich vorhandenen oder ortsüblichen Farbtöne zu verwenden. Eine Koordinierung der Farbgestaltung benachbarter Gebäude ist anzustreben.

- **Fenster**
Ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Alte Fensterteilungen sind zu erhalten und zu ergänzen. Dem Erhalt der historischen Fenster ist gegenüber der Erneuerung der Vorrang zu geben. Fenster mit erkennbar imitierter Sprossenteilung sowie Ausführungen in Kunststoff oder Holz-Alu-Konstruktion sind nicht förderungsfähig.
- **Hauseingänge, Türen und Tore**
Die historischen Türen und Tore sind handwerksgerecht zu erhalten bzw. zu ergänzen und dort, wo sie fehlen, zu erneuern. Auf eine handwerklich qualitativ hochwertige Ausführung grundsätzlich in Holz ist zu achten.
- **Ladenbereiche in der Erdgeschosszone**
Ladenbereiche müssen sich in die gesamte Fassade einfügen. Insbesondere sind die Wandöffnungen in Größe, Form und Anzahl auf die Achsen und Teilungen sowie auf die Konstruktion und Proportion der gesamten Fassade abzustimmen. Alle An- und Einbauten müssen sich in Material und Farbgebung an die gesamte Fassade anpassen. Barrierefreiheit ist anzustreben.
- **Werbeanlagen**
Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können als Ausleger gestaltet, als Einzelbuchstaben oder mit Farbe auf die Fassade direkt aufgebracht werden. Die Beleuchtung soll indirekt oder durch zurückhaltende untergeordnete Elemente erfolgen.
- **Baumaßnahme im Inneren eines Gebäudes**
Auf die Verwendung von nachhaltigen, möglichst regionalen Baustoffen soll geachtet werden. Der Ausbau hat in durchschnittlichem, angemessenem Standard zu erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.
- **Begrünung und Entsiegelung von Vorgärten und Hofräumen**
Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden und eine funktionsgerechte Versickerung ermöglichen. Fassaden-, Vorgärten- und Hofbegrünungen sollen mit ortstypischen, regionalen Pflanzen, wo sinnvoll auch in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

Im Einzelfall sind in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abweichungen von den gestalterischen Anforderungen möglich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist identisch mit den in der Satzung über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete

- A – Altstadt West

- B – Altstadt Ost
- C – Altstadt Süd

festgelegten Geltungsbereichen.

Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

4.

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten. Mieter und Pächter können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen, die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben und für Nachfolgenutzungen im Wesentlichen geeignet sind.

5.

Grundsätze der Förderung

- 5.1 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden
- 5.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.
- 5.3 Von der Förderung ausgeschlossen sind:
 - Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz, BEG) gefördert werden können (Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Förderung, d.h. nicht unwesentliche Fördermöglichkeiten in anderen Programmen sind vorrangig in Anspruch zu nehmen und Fördermittel im Rahmen dieser Satzung sind nur für Bereiche/Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden.),
 - Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind),
 - Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zutragen verpflichtet ist,
 - Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
 - Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
 - reine Instandhaltungsmaßnahmen,
 - Eigenleistungen des Bauherrn.
- 5.4 Bindefristen
 - Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt bis zu 15 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel und ist in der Vereinbarung festzulegen.
 - Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Marktes Bad Abbach. Werden Änderungen ohne Einwilligung des Marktes Bad Abbach durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

6.

Art und Höhe der Förderung

- Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- Je Einzelobjekt können bis zu 30 %, bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden, jedoch höchstens 20.000 €. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann diese Höchstfördersumme in angemessenem Umfang überschritten werden. Zu diesen Fällen zählen insbesondere eine überdurchschnittliche Größe sowie eine besondere stadtraumstrukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.
- Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden. Die Entscheidung hierüber trifft der Markt Bad Abbach.
- Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 € werden nicht gefördert.
- Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft der Markt Bad Abbach in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.
- Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

7.

Antragstellung und Bewilligung

- Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch den Markt Bad Abbach schriftlich bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Der Markt Bad Abbach kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK).
- Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan in angemessenem Umfang (nur bei Maßnahmen nach Nr. 2.1, Absatz 2) und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller dem Markt Bad Abbach die für jedes Gewerk eingeholten Angebote vorlegen, für das eine Förderung beantragt wird. Absageschreiben gelten nicht als Angebot. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch Farbfotos zu dokumentieren.
- Der Markt Bad Abbach überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderungsfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse

(z.B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.

- Der Ortsentwicklungsausschuss legt die Höhe der Förderung fest.
- Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen der Markt Bad Abbach und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (z. B. Modernisierungsvereinbarung).
- Der Markt Bad Abbach erteilt dem Bauherrn einen Bewilligungsbescheid.

8. Maßnahmenbeginn

- Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch den Markt Bad Abbach ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

- Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr dem Markt Bad Abbach eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.
- Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.
- Der Markt Bad Abbach prüft, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Markt Bad Abbach durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest.
- Der Markt Bad Abbach passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus.
- Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Bad Abbach, 15.10.2025
Markt Bad Abbach

Dr. Benedikt Grünewald
Erster Bürgermeister

Richtlinie Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung – Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns
Rechtsstand: 01.01.2026

Anlage: 1 Lageplan mit dem Geltungsbereich.

Bekanntmachungsnachweis:

Die Richtlinie wurde in der Sitzung am 25.03.2025 vom Marktgemeinderat Bad Abbach beschlossen. Die Richtlinie wurde am 15.10.2025 in der Verwaltung des Marktes Bad Abbach, Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach, Zi.-Nr. 1.02 zur Einsichtnahme niedergelegt. Die Richtlinie kann während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Richtlinie wurde am 15.10.2025

auf der Internetseite des Marktes Bad Abbach unter www.bad-abbach.de bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung wurde am wieder von der Internetseite des Marktes Bad Abbach entfernt.

Zudem ist die Richtlinie unter www.bad-abbach.de im Volltext hinterlegt.

Bad Abbach, _____

Brunner
Geschäftsleiter

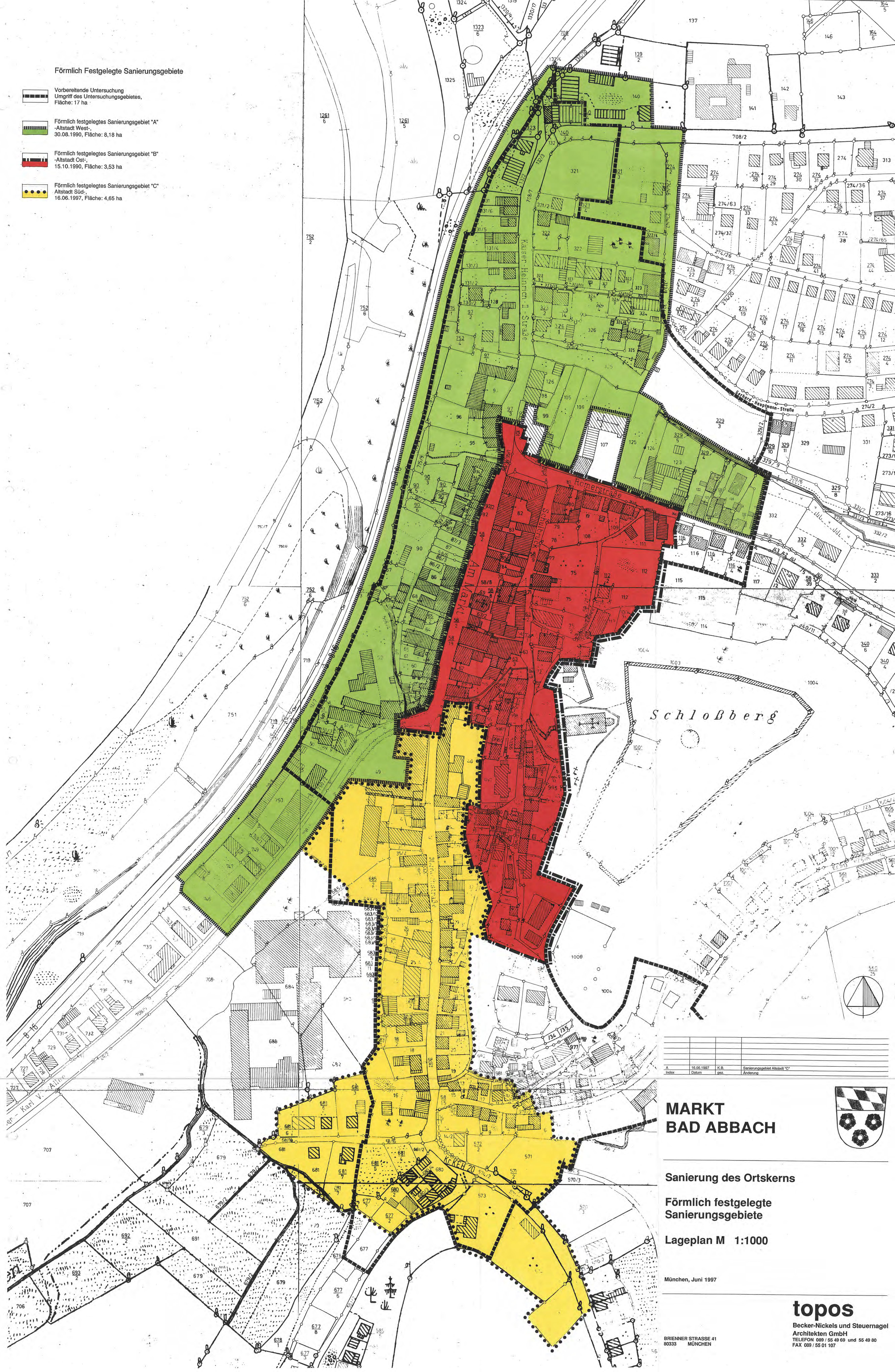
-

Vorbereitende Untersuchung
Umfriß des Untersuchungsgebietes,
Fläche: 17 ha
-

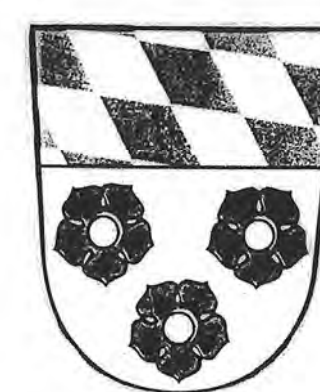
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "A"
-Altstadt West-,
30.08.1990, Fläche: 8,18 ha
-

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "B"
-Altstadt Ost-,
15.10.1990, Fläche: 3,53 ha
-

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "C"
Altstadt Süd,
16.06.1997, Fläche: 4,65 ha



A	16.06.1997	K.B.	Sanierungsgebiet Altstadt "C"
Index	Datum	092.	Änderung



Lageplan M 1:1000

München, Juni 1997

topos

**Becker-Nickels und Steuernagel
Architekten GmbH**
TELEFON 089 / 55 49 69 und 55 49 80
FAX 089 / 55 01 107

BRIENNER STRASSE 41
80333 MÜNCHEN