

Kommunales Förderprogramm der Städtebauförderung

Sanieren – Steuern sparen – Fördergelder erhalten



Einleitung

Allgemeine Informationen

Der Markt Bad Abbach hat es sich zum Ziel gesetzt, mehr Fokus auf das Thema Sanierung zu legen sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bei den Prozessen mehr zu begleiten.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) von 2011 und die entwickelten Maßnahmen thematisieren insbesondere den Altort Bad Abbachs. Eine wichtige Rolle spielt dort die Revitalisierung von Leerständen sowie die Erneuerung veralteter Bausubstanz. Viel liegt dabei in privater Hand. Um Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung und Aufwertung ihrer Bausubstanz zu unterstützen, wurden einige Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten entwickelt, darunter ein kommunales Förderprogramm (ab Januar 2026), verschiedene Informationsmaterialien und –veranstaltungen sowie die Einführung einer Sanierungsberatung (ab Januar 2026) und eines Marktmanagements (ab Oktober 2025).

Weitere Informationen dazu werden frühzeitig im Rathaus und auf der Website (www.bad-abbach.de) veröffentlicht.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen ergänzend Hilfestellung und Information geben, vor allem in Hinblick auf die unter Umständen greifenden Möglichkeiten des **kommunalen Förderprogramms**.



Blick über Marktgemeinde

Bildquelle: Markt Bad Abbach

Einleitung

Allgemeine Fördermöglichkeiten

Für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Gebäuden im Sanierungsgebiet gibt es verschiedene Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich können alle Eigentümerinnen und Eigentümer **Fördermittel für die Sanierung** der eigenen Gebäude beantragen.

Folgende Fördermöglichkeiten können abgerufen werden.

- Energieberatung des Landkreises Kelheim
- Zuschüsse und Kredite durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die Städtebauförderung und die Wohnraumförderung
- Kommunales Förderprogramm der Städtebauförderung im Markt Bad Abbach (ab Januar 2026)
- Steuerliche Abschreibungen nach § 35c EStG
- Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a (EStG)

Unter bestimmten Umständen sind mehrere Fördermöglichkeiten auch kombinierbar. Für detaillierte Informationen zu den Förderbedingungen und Programmen können Sie sich an das Marktmanagement Bad Abbach wenden.

Blick in den Innenort

Bildquelle: Markt Bad Abbach



Kommunales Förderprogramm der Städtebauförderung

Zielsetzung

Das kommunale Förderprogramm der Städtebauförderung ist ein Angebot des Markts Bad Abbach, durch welches bestimmte **Projekte oder Maßnahmen finanziell unterstützt** werden – zum Beispiel in den Bereichen Bauen, Energie, Umwelt oder Soziales. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen bei den Prozessen gezielt unterstützt und begleitet werden, um den Gebäudebestand im Sanierungsgebiet aufzuwerten sowie die Wohnqualität zu verbessern.

Ziele:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch neue attraktive Funktionen und Angebote
- Erhalt von Gebäuden mit Ortsbildprägendem Charakter
- Vermeidung von Leerständen
- Verbesserung des Wohnraums
- Beseitigung von baulichen Barrieren
- Unterstützung durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Gegenstand der Förderung

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

Nicht förderfähig:

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtung
- Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 Euro

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist identisch mit den der förmlich festgelegten **Sanierungsgebiete**.



Gestaltungsanforderungen

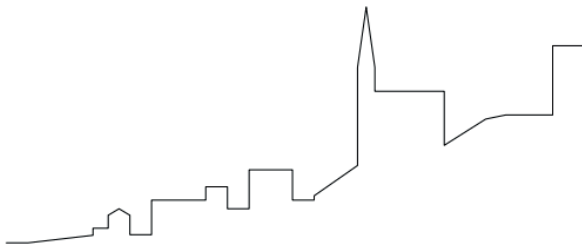
Die geplanten Maßnahmen sollen sich den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen. Dazu wurde eine sogenannte **Gestaltungsfibel** entworfen mit gestalterischen Empfehlungen für Bau- und Entwicklungsprojekte. Ziel ist die Schaffung einer einheitlichen und qualitativ hochwertigen Ortsgestaltung. Darin werden u.a. folgende Themenbereiche behandelt:

- Fassadengestaltung
- Fenster
- Hauseingänge, Türe und Tore
- Ladenbereiche in der Erdgeschosszone
- Werbeanlagen
- Begrünung und Entsiegelung von Vorgärten und Hofräumen

Genauere Informationen dazu können auf der Website abgerufen werden sowie mit dem Marktmanagement oder der Sanierungsberatung geklärt werden.

Gestaltungsfibel

Die Maßnahmen richten sich nach den Anforderungen der Gestaltungsfibel.



GESTALTUNGSFIBEL
MARKT BAD ABBACH

Rahmenbedingungen



Zuwendungsempfänger

Alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie Erbbauberechtigten, Mieterinnen und Mieter nur unter bestimmten Voraussetzungen



Fördervolumen

Wird jährlich im Haushalt festgelegt



Bindefristen

Besteht für 15 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel. Festlegung in der zu treffenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung



Art und Höhe der Förderung

- Zweckgebundene Zuschüsse
- Grundsätzlich bis zu 30 % der förderfähigen Kosten je Einzelobjekt, bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen (insb. gemeinschaftliche Flächen) bis zu 50 % der förderfähigen Kosten je Einzelobjekt, jedoch höchstens 20.000 Euro, Überschreitung nur in Ausnahmefällen
- Verteilung der Förderung auf verschiedene Bauabschnitte möglich (bei max. Zuschusshöhe von 20.000 Euro)
- Erneute Förderung frühestens nach 10 Jahren, nur in Ausnahmefällen früher
- Keine Nachförderung möglich

Ablaufplan



Beratung mit Marktmanagement (kontinuierlich)

Klärung der Rahmenbedingungen der geplanten Maßnahmen sowie passende Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten mit Marktmanagement. Erste Einschätzung, ob Vorhaben den Zielen des kommunalen Förderprogramms entspricht.



Ggf. Anfrage bei der Kommune

Ist das Vorhaben genehmigungspflichtig?



Sanierungsberatung mit Sanierungsarchitekten

Beratungstermin auf Grundlage der Gestaltungsfibel: Planung der Vorhaben, sodass sie den Zielen der Gestaltungsfibel entsprechen. Abschließend Anfertigung einer Stellungnahme durch den Sanierungsarchitekten. Ggf. Folgetermine



Planung und Kostenermittlung

Zusammenstellen der Planunterlagen auf Grundlage des Sanierungskonzepts. Einholen von mindestens 3 Angeboten (keine Absagen) Ggf. Unterstützung durch Marktmanagement.



Förderantrag bei der Kommune

Schriftliche Antragstellung beim Markt mit folgenden Unterlagen (Beschreibung des Vorhabens, Businessplan (nur bei Geschäftsstellen), Stellungnahme des Sanierungsarchitekten, Angebote, Farbfotos des aktuellen Zustandes des Objekts)



Vereinbarung

Nach Prüfung durch den Sanierungsarchitekten Abschließen einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit dem Markt.



Umsetzungsphase

ERST JETZT: Baubeginn erst nach Abschließen der Vereinbarung, ansonsten können Maßnahmen nicht gefördert werden. Ggf. kann auf Antrag die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt werden.

Währenddessen: ausführliche Berichterstattung und Bilddokumentation.



Verwendungsnachweis

Spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen Vorlage aller Rechnungen und Vorher/Nachher-Bilder bei der Kommune.



Auszahlung der Fördermittel

Nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch den Markt stellt er einen Schlussbescheid und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus.



Markt Bad Abbach
Raiffeisenstraße 72
93077 Bad Abbach

Tel.: 09405 - 9590 - 0

info@bad-abbach.de
www.bad-abbach.de

Marktmanagement Bad Abbach
Am Markt 22 (Seiteneingang)
93077 Bad Abbach

Tel.: 0151 – 42022541

joachim.haering@bad-abbach.de