

# **Kommunales Förderprogramm des Marktes Waidhaus (Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm)**



**zur Durchführung privater Maßnahmen zu Fassaden,  
Geschäftsflächen- und Umfeldgestaltung  
im Rahmen der Ortssanierung Waidhaus**



Der Markt Waidhaus erlässt gemäß Marktratsbeschluss vom 30.06.2025 folgendes kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung in Waidhaus als **Förderrichtlinie**.

Das kommunale Förderprogramm ist ein Angebot im Rahmen der Städtebauförderung; die Abwicklung erfolgt gemäß den hierfür geltenden Richtlinien und Vorschriften.

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **§ 1 Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsbereich Waidhaus“ vom 06.10.2010.

## **II. Sachlicher Geltungsbereich**

### **§ 2 Ziel und Zweck der Förderung**

(1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll im Rahmen des „Sanierungsprogramms“ die städtebauliche Entwicklung des Marktkerns unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Das Geschäftsflächenprogramm dient der Beseitigung baulicher Missstände bei Verkaufsflächen, Geschäfts- und Gastronomieräumen und sonstigen Ladenlokalen, der Verbesserung deren Erscheinungsbildes sowie der Sicherung und dem Aufbau der Versorgungsfunktion im Sanierungsgebiet.

Weitere Ziele sind die Herstellung der Barrierefreiheit in Handel und Gastronomie. Leerstände im Erdgeschoss sollen dabei vorrangig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

(2) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll dieses kommunale Förderprogramm die Umsetzung der Gestaltungsempfehlungen des Marktes Waidhaus unterstützen und die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege weiterfördern.

### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

(1) In die Förderung beim Sanierungsprogramm einbezogen sind grundsätzlich alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich (§1) liegen, den Zielen der Marktsanierung entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes bewirken.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmengruppen) gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen, sowie Werbeanlagen (inkl. dadurch verursachter Anpassungsmaßnahmen im Gebäudeinneren)
- b) Instandsetzung und Umgestaltung von Dächern und Dachaufbauten
- c) Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen, Abbau von Barrieren (z.B. im Bereich der Hauszugänge) und Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (z.B. klimaresiliente Freiraumgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung)
- d) Umfassende Sanierung leerstehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum (z.B. Veränderung des Grundrisses, statische Ertüchtigung, Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallation).

d) nur in Verbindung mit a) + b) förderbar

(2) In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen gemäß den folgenden Buchstaben a), b) und c), die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet des Marktes Waidhaus liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen, Etablierung von neuen und Aufwertung bestehender Geschäfts- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden, soweit diese Flächen im Erdgeschossbereich liegen.

Hierzu zählen:

a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenster, Eingang, Werbeanlagen

b) Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen (z.B. Verbesserung der Raumzuschnitte, Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung)

c) Maßnahmen im Außenbereich mit öffentlicher Wirkung

Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen und Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro- oder Praxisflächen in den Erd- und Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen und Maßnahmen des Bauunterhalts.

(3) Eine Kombination der Förderung nach Absatz 1 (Sanierungsprogramm) mit Absatz 2 (Geschäftsflächenprogramm) ist möglich.

(4) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.

(5) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 18% der anerkannten Baukosten.

(6) Eventuell anfallende Selbsthilfe kann anerkannt werden. Der dabei anrechenbare Stundensatz kann bis zu dem nach städtebaulichen Förderrichtlinien anerkannten Wert festgelegt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit dem Markt abzuklären und darf 70 von Hundert der durch Rechnung nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.

(7) Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.

(

8) Die einzelnen Maßnahmengruppen nach Abs. 1 können nur gefördert werden, soweit es sich dabei um eine ortsbildwirksame Aufwertung des gesamten Objekts handelt.

Die angestrebte städtebauliche Zielsetzung muss gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt Mehrkosten verursachen. Vorrangig sind andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

#### **§ 4 Förderung**

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Sie ist abhängig von dem zur Verfügung stehenden Fördervolumen.

(2) Die Höhe der Förderung wird auf bis zu 30 von Hundert der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.

Verbesserungen der grünen und blauen Infrastruktur werden mit bis zu 50% der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) gefördert.

(3) Der Höchstbetrag beträgt für die Maßnahmenbereiche im Sanierungsprogramm nach

- § 3 Abs. 1a (Fassade) max. 10.000 €
- § 3 Abs. 1b (Dach) max. 10.000 €
- § 3 Abs. 1c (Außenbereich) max. 10.000 €
- § 3 Abs. 1d (Modernisierung) max. 5.000 €

Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche nach § 3 Abs. 1 Buchstaben a, b, c und d ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich, auch in Kombination mit dem Geschäftsflächenprogramm.

Der Höchstbetrag beträgt für den Maßnahmenbereich im Geschäftsflächenprogramm nach

- § 3 Abs. 2a (Modernisierung) max. 30.000 €
- § 3 Abs. 2b (Außenbereich) max. 5.000 €

(4) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten in Höhe von mindestens 4.000 € festgesetzt.

(5) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.

(6) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen des Marktes Waidhaus entsprechen.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die maßgeblichen Gestaltungsvorgaben (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll) eingehalten werden.

(7) Die Beratungsleistung (städtebauliche Beratung) sind für den Bauherrn (Eigentümer) kostenlos.

(8) Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht.

### **III. Persönlicher Geltungsbereich**

#### **§ 5 Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen und juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunale Körperschaften sein. Die Zuschüsse werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

Im Falle des § 3 (2) Geschäftsflächenprogramm können Mieter und Pächter ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

### **IV. Verfahren**

#### **§ 6 Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung beantragter Maßnahmen ist der Markt Waidhaus.

#### **§ 7 Verfahren**

(1) Bewilligungsbehörde ist der Markt Waidhaus.

(2) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendigen Baugenehmigungen oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

(3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Marktverwaltung bzw. das beauftragte Stadtplanungsbüro vor Maßnahmenbeginn beim Bauamt des Marktes Waidhaus einzureichen.

Der Markt prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.

(4) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Allgemeine Beschreibung des Vorhabens / der Maßnahmen und Angaben über den beabsichtigten Beginn und das voraussichtliche Ende
  - b) Lageplan M 1:1.000 (Katastrerauszug)
  - c) Einige Bestandsfotos
  - d) Ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplanung, Skizzen usw.)
  - e) Detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand; außerdem ggf. Angebote
  - f) Finanzierungsplan mit Angabe ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden bzw. zumindest eine schriftliche Aussage hierzu vorliegt.
- Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch den Markt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.  
Dazu zählen auch Stellungnahmen bereits durchgeführter Beratungen.

(5) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs beim Markt und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gemäß § 8 Abs. 1.

(6) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte, sowie den Vorschriften der Gestaltungssatzung oder sonstigen Vorgaben entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle, Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrags sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsanweisungen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.

(7) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei der Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.

(8) Auftragsvergaben und Baumaßnahmen dürfen erst nach Bewilligung oder Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn / in Aussicht Stellung seitens der Marktverwaltung begonnen werden. Sie sind zügig, d. h. ohne Unterbrechung durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme (Verwendungsnachweis) hat bis drei Monate nach Fertigstellung zu erfolgen.

## **V. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich**

### **§ 8 Fördervolumen**

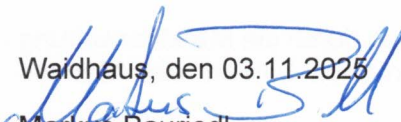
(1) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus einem Städtebauförderprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.

(2) Das kommunale Fördervolumen wird jährlich durch den Marktrat festgelegt und kann durch Beschluss des Marktrates geändert oder aufgehoben werden.

### **§ 9 Inkrafttreten**

(1) Die Förderrichtlinie tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Waidhaus, den 03.11.2025

  
Markus Bauried  
Erster Bürgermeister