



**Kommunales Förderprogramm Ortsgestaltung/Einzelhandel/Klima
auf Grundlage Nr. 17.1 Städtebauförderrichtlinien
Bayerische Städtebauförderung**

der Marktgemeinde Wartenberg

zur Bezuschussung privater Investitionen für funktionale und gestalterische Erneuerungen auf Privatgrundstücken (Ortsgestaltungsprogramm), von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) und von Anpassungsmaßnahmen im Zuge des Klimawandels (Klimaanpassungsprogramm) im Rahmen der Ortskernsanierung

§ 1 Zweck der Förderung

- (1) Die Marktgemeinde Wartenberg möchte durch die Gewährung von Zuschüssen für funktionale und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken den besonderen Charakter der Ortsmitte langfristig erhalten und nachhaltig stärken. Die städtebauliche Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Erneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Das Förderprogramm soll Zuschüsse ermöglichen, die als Anreiz zu Investitionen für die privaten Grund- und Immobilieneigentümer dienen.
- (2) Die Marktgemeinde Wartenberg möchte durch die Gewährung von Zuschüssen den Einzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen in der Ortsmitte dauerhaft erhalten und stärken. Die zentrale Versorgungsfunktion der Ortsmitte soll so nachhaltig gesichert werden. Leerstände und Nutzungsänderungen in Ladenlokalen sollen vermieden werden können, indem die Vermietbarkeit durch bauliche Anpassungen langfristig marktgerecht möglich wird.
- (3) Die Marktgemeinde Wartenberg möchte durch die Gewährung von Zuschüssen auf Privatgrundstücken für die Entsiegelung von Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, das Anlegen von insektenfreundlichen Blühflächen sowie die Anlage von Retentionsflächen und Versickerungsmulden die Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie das Ortsklima verbessern und die Klimaresilienz in der Ortsmitte erhöhen.
- (4) Die Förderung dient der Beseitigung von städtebaulichen und funktionalen Mängeln im Sinne des §136 BauGB.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich zur Inanspruchnahme von Zuschüssen aus diesem Kommunalen Förderprogramm umfasst alle innerhalb des förmlich festgelegten und rechtskräftig bestehenden Sanierungsgebietes „*Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereich östlich der Strogenstraße*“ gelegenen Flurstücke. Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

§ 3 Gegenstand der Förderung

(1) In das Kommunale Förderprogramm können aufgenommen werden und sind damit antragsberechtigt auf die Gewährung von Zuschüssen:

a. **ORTSGESTALTUNGSPROGRAMM**

- i. alle baulichen Maßnahmen, die zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Anlagen beitragen, soweit sie von Bedeutung für das Ortsbild bzw. die Ortsgeschichte sind; insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Außenputz und -anstrich, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- ii. Um- bzw. Neugestaltungen von Vorgärten, Fußwegen, Zufahrten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung

b. **GESCHÄFTSFLÄCHENPROGRAMM**

- i. Umbau- und Anbaumaßnahmen zur funktionalen Aufwertung und zur Verbesserung der Außenwirkung (städtebauliche Aufwertung) bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen in den Erdgeschosslagen. Dazu zählt unter anderem der Umbau von Nebenräumen zu Verkaufsräumen, Flächenzusammenlegungen, Grundrissanpassungen sowie bauliche Anpassungen der Schaufenster- und Eingangssituation.
- ii. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Allgemeinen (z.B. Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteilen), sofern die damit neu entstandene Freifläche oder freigestellte Fassade aufgewertet wird.
- iii. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit am Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum.

c. **KLIMAANPASSUNGSPROGRAMM**

Alle Maßnahmen, die der Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur auf dem Grundstück dienen. Beispielsweise Anlage von insektenfreundlichen Blühflächen, Pflanzung von heimischen und klimatisch geeigneten Laub- und Obstbäumen, Begrünung von Dächern und Fassaden, Naturinseln und Biotope sowie die Regenwassernutzung und Anlage von Retentionsflächen und Versickerungsmulden.

(2) Nicht antragsberechtigt sind Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen, Maßnahmen der normalen Instandhaltung (Bauunterhalt) sowie Maßnahmen, die keine funktionale Verbesserung der gewerblichen Nutzung, keine verbesserte Außenwirkung der Gewerberäume und keinen Beitrag zur Klimaanpassung zur Folge haben.

§ 4 Höhe der Förderung

(1) Der Zuschuss beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit), jedoch höchstens 5.000,00 € im Ortsgestaltungsprogramm, 2.500,00 € im Klimaanpassungsprogramm und 10.000,00 € im Geschäftsflächenprogramm. Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte verteilt werden. Maßnahmen mit Kosten unter 500,00 € werden nicht bezuschusst. Sofern der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen MwSt.-Satz.

(2) Sofern für die geförderte Maßnahme eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) für Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude in Anspruch genommen wird, ist eine Kombination mit dieser Förderung grundsätzlich möglich. Öffentliche Zuschüsse – einschließlich der Förderung nach diesem Programm – sind im Rahmen der von der Gemeinde auszustellenden Bescheinigung für das Finanzamt anzugeben und mindern die bescheinigungsfähigen Aufwendungen entsprechend.

- (3) Über die Höhe des Zuschusses im Zusammenhang mit der Anerkennung der zuwendungsfähigen Kosten entscheidet der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Marktgemeinde Wartenberg. Die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom Aufwand der Maßnahme und von der städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung der Aufwertungsmaßnahme.
- (4) Die Marktgemeinde kann abweichend einen höheren Zuschuss gewähren, wenn es sich um Objekte bzw. Maßnahmen von besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt.
- (5) Die Bindungsfrist seitens der Städtebauförderung beträgt auf Grundlage Nr. 20 Städtebauförderungsrichtlinien 5 Jahre. Die Bindungsfrist ist an die Privaten weiterzugeben, d. h. mindestens in dem Zeitraum muss die bezuschusste Maßnahme gemäß Bescheid der Gemeinde erhalten bleiben.
- (6) Der Umfang der im Kommunalen Förderprogramm der Marktgemeinde Wartenberg zur Verfügung stehenden Zuschüsse richtet sich nach den durch die Regierung von Oberbayern bewilligten Zuwendungen und den im jeweiligen Haushaltsplan der Marktgemeinde bereit gestellten Investitionszuschussmitteln. Auf einen Zuschuss sowie auf die Höhe der Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms besteht kein Rechtsanspruch. Sofern mehr Anträge vorliegen als Mittel bereitstehen, bleibt es der Marktgemeinde Wartenberg vorbehalten, eine Reihenfolge nach städtebaulichen Prioritäten festzulegen.

§ 5 Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsberechtigt sind alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten Rechts sowie Personengemeinschaften, die Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke und/oder Liegenschaften innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes *„Zentraler Bereich Marktplatz und Obere Hauptstraße sowie Bereich östlich der Strogerstraße“* sind.
- (2) Sind Grundstückseigentümer und Bauherr (Antragsteller) nicht identische Personen (bspw. bei Mietern, Pächtern oder Erbbauberechtigten), bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, dass bauliche Maßnahmen an seinem Grundstück/Gebäude durchgeführt werden dürfen und der Bauherr (Antragsteller) den Zuschuss erhalten soll.

§ 6 Fördergrundsätze

- (1) Nachfolgende Anforderungen sind vom Antragsteller für die Umsetzung der Maßnahme bzw. eine Antragsberechtigung zu beachten:
 - a. Fassadengestaltung
 - i. Bei der Fassadengestaltung ist das historische Aussehen der Gebäude zu erhalten. Als Anstriche sind Farben nach historischem Vorbild oder ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Bei neueren Gebäuden oder Gebäuden mit erheblichen gestalterischen Mängeln muss durch die Maßnahme eine wesentliche städtebauliche Verbesserung erreicht werden, lediglich eine Modernisierung des Ist-Zustandes wird den Anforderungen nicht gerecht.

- ii. Fassaden mit gestalterischen Mängeln sollen durch Maßnahmen der Verbesserung der Maßstäblichkeit, der Material- und Farbwahl gestalterisch besser in die Umgebung integriert werden. Sofern eine Fassadenbegrünung im Einklang mit den baukulturellen und städtebaulichen Anforderungen möglich ist, kann diese bezuschusst werden.
 - iii. Historische Werbeanlagen sind zu erhalten und ggf. instand zu setzen. Störende Werbeanlagen sind zu beseitigen; sie können durch neue ersetzt werden. Eine Instandsetzung oder Erneuerung ist dann zuschussfähig, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung erzielt wird und sofern sie den Vorgaben der „Satzung über Werbeanlagen in der historischen Ortsmitte“ der Marktgemeinde entsprechen.
- b. Dachdeckung
 - i. Charakteristische, das Stadtbild prägende Dachflächen sind zu erhalten. Dachformen sind entsprechend der historischen bzw. traditionellen Bauform zu erhalten und in entsprechend traditionellen Materialien und Ausführungsarten zu decken.
 - ii. Begrünung kann auf Dächern bezuschusst werden, sofern dies im Einklang mit den baukulturellen, architektonischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierung steht. Auch Sanierungen von bereits begrünten Dächern sind dann förderfähig, wenn dadurch eine gestalterische Aufwertung erzielt wird. Reine Instandhaltung/Bauunterhalt ist nicht zuschussfähig.
- c. Fenster, Fensteröffnungen und Fensterläden
 - i. Bei historischen Gebäuden ist das ausgewogene Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche zu erhalten. Maßveränderungen an solchen Fassaden müssen sich in das historische Erscheinungsbild eingliedern.
 - ii. Alte Fensterteilungen sowie Fensterläden sind zu erhalten und bei Bedarf zu ergänzen. Ausschließlich Holzfenster sind förderfähig.
- d. Hauseingänge, Türen und Tore

Historische Türen und Tore sind zu erhalten und handwerksgerecht zu erneuern.
- e. Einfriedungen

Historische und für die jeweilige Umgebung typische Einfriedungen (Mauern, Zäune, Tore usw.) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Alte Hoftore sind nach Möglichkeit zu erhalten und ggf. wieder herzustellen.
- f. Freiräume, Begrünung und Entsiegelung von Vorgärten und Hofräumen
 - i. Gefördert werden die Entsiegelung und Begrünung von Höfen und Freiflächen. Maximal 20 % der entsiegelten Fläche dürfen als sickerfähige Beläge (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Hackschnitzel) ausgeführt sein. Die restliche Fläche ist zu begrünen.
 - ii. Heimische und klimatisch geeignete Pflanzen sowie eine naturnahe Gestaltung sind Voraussetzung der Förderung. Gefördert werden:
 - Anlegen von Staudenbeeten, Gehölzbeeten (keine Nadelgehölze oder kurzlebige Begrünungen)
 - Begrünung von Mauern
 - Entfernung von Mauern (ausgenommen Trockenmauern) und Zaunsockeln
 - Entfernung von Bodenbelägen und Bodenaufbereitung zum Zwecke der Entsiegelung und Begrünung
 - Maßnahmen (inkl. Bauarbeiten) zur Bodenvorbereitung und Bodenverbesserung zum Zwecke der Begrünung
 - Material (z. B. Pflanzen) und Pflanzkosten

- Anlage insektenfreundlicher Blühflächen (autochthone Saatgutmischung)
 - Anlage von Retentionsflächen und Versickerungsmulden
- g. Pflanzung von Obstbäumen und heimischer, klimatisch geeigneter Laubbäume
Gefördert werden die Herstellung von Baumstandorten mit ausreichend wasserdurchlässiger Fläche und ausreichend durchwurzelbarem Bodenraum und das standortgerechte Pflanzen von heimischen und klimatisch geeigneten Laubbäumen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- h. Naturinseln / Biotope
Naturinseln und Biotope sind grundsätzlich ab einer Größe von ca. 30 m² förderfähig.
- (2) Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.
- (3) Mit der Maßnahme darf erst nach erfolgter Zustimmung über den Zuschuss begonnen werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.
- (4) Für die Zustimmung zu einem Zuschuss ist eine vorherige Fachberatung und ein davon zu erstellendes Protokoll (= Anlage zum Förderantrag) erforderlich. Die Antragsteller erhalten kostenlos eine bis zu 2-stündige Erstberatung seitens der Sanierungsberatung der Marktgemeinde. Alternativ ist eine entsprechende Beratung bei einem geeigneten Planungsbüro (bspw. Architekten, Einzelhandelsberater) nachzuweisen.

§ 7 Antragstellung / Verfahren

- (1) Der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses ist schriftlich an die Marktgemeinde als Bewilligungsstelle der Zuschüsse zu stellen.
- (2) Dem Antrag auf Aufnahme in das Kommunale Förderprogramm sind zunächst beizufügen:
- a. Erläuterung der Maßnahme inklusive Bestandsfotos, Skizzen und Materialangaben
 - b. Protokoll der nachzuweisenden Fachberatung (siehe § 6 Abs. 4)
 - c. Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das Ende der geplanten Maßnahme
 - d. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit den entsprechenden Angebotsunterlagen.
 - e. Angebote über die Bauausführung
 - f. Sofern bereits vorhanden bzw. erforderlich:
 - i. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (Einbindung in die Umgebung, Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplan)
 - ii. Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Weitere Unterlagen können von der Marktgemeinde eingefordert werden.

- (2) Vor der Vergabe eines Auftrags sind in der Regel mindestens drei Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufzufordern. Unter den eingegangenen Angeboten ist das wirtschaftlichste Angebot zu berücksichtigen. Angebotseinholung, eingegangene Angebote und Auswahlgründe sind zu dokumentieren.
- (4) Eine baurechtliche Genehmigung oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.

§ 8 Bewilligung

- (1) Die Marktgemeinde prüft zusammen mit der Sanierungsberatung, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderungsprogramms, sowie den Sanierungszielen insgesamt entsprechen und auch sonst nicht zu beanstanden sind.
- (2) Die Marktgemeinde stellt zusammen mit der Sanierungsberatung die förderfähigen Kosten fest.
- (3) Zwischen Marktgemeinde und Antragsteller wird eine schriftliche Vereinbarung über die Durchführung der Maßnahme getroffen. Der Vereinbarung werden das Protokoll des Erstberatungsgesprächs (siehe § 6 Abs. 4) und die Unterlagen zur Antragstellung (siehe § 7 Abs. 2) als Anlage beigelegt.
- (4) Maßnahmen dürfen grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Marktgemeinde begonnen werden. In Ausnahmefällen kann auf Antrag ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn zugelassen werden.
- (5) Der Zuschuss wird nach Prüfung der Antragsunterlagen entweder bewilligt (Zuwendungsbescheid) oder per schriftlicher Zustimmung zum Vorzeitigen Maßnahmenbeginn in Aussicht gestellt. Die Anträge auf Gewährung eines Zuschusses werden von der Marktgemeinde in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens behandelt.
- (6) Nach Abschluss der Arbeiten ist innerhalb von 3 Monaten der Verwendungsnachweis mit allen Belegen und einer Fotodokumentation der Marktgemeinde vorzulegen. Die Marktgemeinde stellt die förderungsfähigen Kosten einschließlich der Mehrwertsteuer fest. Die Marktgemeinde passt ggf. den Zuwendungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Vorhabenträger aus. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen mit zugehörigen Zahlungsnachweisen.
- (7) Voraussetzung für die Auszahlung des Zuschusses ist eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften entsprechende Bauausführung.
- (8) Die Marktgemeinde Wartenberg behält sich die Rücknahme der Förderzusage vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht.

§ 9 Inkrafttreten

Dieses Kommunale Förderprogramm tritt am Tag nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Wartenberg, 11.09.2026
Markt Wartenberg

gez.
Christian Pröbst
Erster Bürgermeister



Umgriff Sanierungsgebiet



Quelle: Marktgemeinde Wartenberg, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, ohne Maßstab