



**Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im
Rahmen der Städtebauförderung
(Fassadenprogramm)**

Die Stadt Osterhofen erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.2025 die Förderrichtlinien für das o. g. Fassadenprogramm

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderungsprogramms ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns. 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
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zu Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit

2.2 Nicht gefördert werden

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobilen Anlagen und transportable Inneneinrichtung
- bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung

2.3 Anforderungen 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.

Gestaltungssatzung

Die oben genannten Maßnahmen müssen neben den baurechtlichen Bestimmungen auch den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Osterhofen in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.

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 dem in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt und Seewiesen“ festgelegten Geltungsbereich.

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

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten.

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 (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes)
- Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel durch die Stadt Osterhofen begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitiger Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
- Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
- reine Instandhaltungsmaßnahmen,
- Eigenleistungen des Bauherrn.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- 6.2 Je Einzelobjekt können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden, jedoch höchstens 15.000 €.
- 6.3 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch werden für ein und dasselbe Objekt nicht mehr als 30% der zuwendungsfähigen Kosten als Zuschuss, höchstens 15.000 €, gewährt.
- 6.4 Die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag werden in der Erhaltungs- bzw. Gestaltungsvereinbarung vorläufig und nach Vorlage der Verwendungsnachweises endgültig festgesetzt.
- 6.5 Maßnahmen mit Kosten unter 1 000 € werden nicht gefördert.
- 6.6 Eine erneute Förderung der einzelnen Einheit ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Stadt in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

- 6.7 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.
- 6.8 Von den vorzulegenden Bauunterlagen darf grundsätzlich nicht abgewichen werden. Wenn die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (ca. 10%) führt, bedarf Sie vor Ihrer Ausführung der Zustimmung der Stadt Osterhofen.

7. Bindefristen

- 7.1 Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt 10 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel.
- 7.2 Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

8. Antragstellung und Bewilligung

- 8.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Osterhofen schriftlich bei dieser zu stellen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt. Die Stadt bzw. der von ihr beauftragte Planer prüft einvernehmlich, ob die privaten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogrammes entsprechen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind für eine Beurteilung hinreichend genau zu beschreiben oder darzustellen.
- 8.2 Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Osterhofen zwei Angebote für alle Gewerke vorlegen, für die eine Förderung beantragt wird. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 8.3 Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch mindestens ein Farbfoto zu dokumentieren.
- 8.4 Die Stadt überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Es ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.
- 8.5 Der Bauausschuss legt die Höhe der Förderung fest.

- 8.6 Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen die Kommune und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt.
- 8.7 Von den vorzulegenden Bauunterlagen darf grundsätzlich nicht abgewichen werden. Wenn die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (ca. 10%) führt, bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung der Stadt Osterhofen.

9. Maßnahmenbeginn

- 9.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel bzw. nach Abschluss einer Erhaltungs- oder Gestaltungsvereinbarung mit der Stadt Osterhofen begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- 9.2 In Ausnahmefällen kann durch die Stadt Osterhofen auf Antrag ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

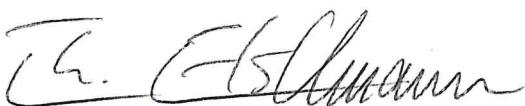
10. Abrechnung und Auszahlung

- 10.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Osterhofen eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.
- 10.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.
- 10.3 Die Stadt Osterhofen stellt die förderfähigen Kosten fest. Dazu gehört auch die Mehrwertsteuer, sofern und insoweit der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- 10.4 Die Stadt Osterhofen passt ggf. den Förderbetrag an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus. Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

11. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Osterhofen, den 26.09.2025



Thomas Etschmann
1. Bürgermeister

