



MARKT  
BERATZHAUSEN

## Kommunales Förderprogramm

vom 26.11.2020 / geändert am 21.09.2022

---

**Kommunales Förderprogramm zur Förderung von gestalterischen Verbesserungen (Programm Ortsgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) auf Privatgrundstücken im Rahmen der Ortssanierung.**

---

### § 1 Zweck der Förderung

---

- (1) Die Marktgemeinde Beratzhausen erlässt gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 26.09.2019 das folgende kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Ortssanierung gemäß den hierfür geltenden Richtlinien und Vorschriften. Geändert mit dem Marktratsbeschluss vom 21.09.2022.
- (2) Gefördert werden Maßnahmen, die nach § 2 dieser Förderrichtlinie im festgelegten räumlichen Geltungsbereich liegen sowie das Ortsbild und die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigen.

---

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

---

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms entspricht dem Geltungsbereich der Gestaltungsfibel (Stand 2021); dieser wiederum umfasst als Kernzone das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet.
- (2) Der Gebietsumgriff ist im anhängenden Lageplan gekennzeichnet.

---

### § 3 Sachlicher Geltungsbereich

---

- (1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche und ortsgestalterische Entwicklung des Ortskernes Beratzhausen unter besonderer Berücksichtigung der regionstypischen und ortsprägenden Bauweise unterstützt werden.

- (2) Das Programm Ortsgestaltung soll die Umsetzung der Gestaltungsfibel unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege stärken und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Haus- und Grundstückseigentümer infolge der Empfehlungen und Vorgaben der Gestaltungsfibel in angemessener Weise ausgleichen.
- (3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen zu verbessern. Es soll den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungsbereich in den nach § 2 dieser Förderrichtlinie benannten Bereichen stärken und die zentrale Versorgungsfunktion sichern bzw. weiter ausbauen und Barrieren abbauen. Leerstände im Erdgeschoss sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

---

#### § 4 Gegenstand der Förderung

---

- (1) Das Kommunale Förderprogramm (Programm Ortsgestaltung) gilt für alle privaten Baumaßnahmen, die im Geltungsbereich gem. § 2 liegen, den Zielen der Ortssanierung dienen, den Anforderungen der Gestaltungsfibel entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen bewirken.
- (2) Im Rahmen dieses Programmes können auf Antrag folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:
- a. Neu- und Umgestaltung sowie Renovierung von Fassaden, wie z.B. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich, Werbeanlagen;
  - b. Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten
  - c. Herstellung und Umgestaltung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen mit öffentlicher Wirkung;
  - d. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Allgemeinen (z.B. Abbruch störender Nebengebäude, Anbauten oder Bauteile, Nutzbarmachung oder Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen);
  - e. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung baulich-technischer, bausubstanzieller, baukonstruktiver oder funktionaler Mängel zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Belichtung, Belüftung, Haustechnik, Raumaufteilung und Raumhöhen, Schallschutz).
- (3) Die Förderung über das Geschäftsflächenprogramm betrifft alle gewerblichen, baulichen Maßnahmen, die in den nach § 2 dieser Förderrichtlinie benannten Bereichen liegen, den Zielen der Ortssanierung dienen, den Anforderungen der Gestaltungsfibel entsprechen und objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Gebäude sowie der Freiflächen bewirken bzw. Barrieren abbauen.

- (4) Im Rahmen des Geschäftsflächenprogrammes können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Ansiedlung neuer Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden:
- a. Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang
  - b. Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen.
  - c. Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, sofern sie nicht im Gegensatz zu gestalterischen oder denkmalrechtlichen Maßnahmen stehen.
- Nicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen / Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen.
- (5) Die bauliche Anlage, für die eine Förderung beantragt wird, muss erhaltenswert sein.
- (6) Maßnahmen nach § 4 Abs. a-c werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einer normalen, zumutbaren Bauunterhaltung entstehen und keine anderen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.
- (7) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten (bis zu einer Höhe von 10 % der reinen Baukosten).

---

## § 5 Förderung und Abrechnung

---

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Der Höchstbetrag beträgt für jeden Maßnahmenbereich nach § 4 Abs. 2 Nr. a - e und § 4 Abs. 4 Nr. a - c max. 10.000 €. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich. Die Gesamthöhe der Förderung je Objekt liegt bei max. 17.000,- Euro.
- (3) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den sich aus § 5 Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht überschreiten.
- (4) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Marktgemeinde Beratzhausen, insbesondere der Gestaltfibel sowie der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung entsprechen.
- (5) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare Kostentrennung sichergestellt wird, dass keine Doppelförderung erfolgt.
- (6) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich festgelegt. Es steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus dem Städtebauförderungsprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz und den jährlichen Haushaltsplanungen der Marktgemeinde Beratzhausen.

- (7) Die Abrechnung des kommunalen Förderprogramms gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfolgt mit Verwendungsnachweis zusammenfassend für die im Laufe eines Kalenderjahres durchgeführten und ihrerseits abgerechneten Einzelmaßnahmen.

---

### § 6 Persönlicher Geltungsbereich

---

- (1) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler Körperschaften sein.
- (2) Sind Grundstückseigentümer und Bauherr (Antragsteller) nicht identische Personen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers, dass bauliche Maßnahmen an seinem Grundstück / Gebäude durchgeführt werden dürfen und der Bauherr (Antragsteller) die Fördergelder erhalten soll.

---

### § 7 Zuständigkeit

---

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Marktgemeinde Beratzhausen, ggf. in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 34.1 - Städtebau.
- (2) Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Beratzhausen.
- (3) Bauwillige werden architektonisch und fachtechnisch im Rahmen der städtebaulichen Beratung durch ein Planungsbüro kostenlos beraten.

---

### § 8 Verfahren

---

- (1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- (2) Formlose Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Marktgemeinde Beratzhausen bzw. das beauftragte Planungsbüro vor Maßnahmenbeginn bei der Marktgemeinde Beratzhausen einzureichen.
- (3) Die Marktgemeinde prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen und legt jede Maßnahme der Regierung zur Kenntnisnahme vor.

(4) Der Antrag soll enthalten

- eine allgemeine Beschreibung des Vorhabens / der Maßnahme und Angaben zum beabsichtigten Baubeginn sowie das voraussichtliche Ende,
- Lageplan 1:1000 (Katasterauszug),
- einige Bestandsfotos,
- Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (Einbindung in die Umgebung, Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplan, Skizzen, usw.),
- Angaben zu den zu erwartenden Kosten (nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial und Stundenaufwand) in Form von Vergleichsangeboten,
- ggf. Finanzierungsplan mit Angabe der weiteren beantragten Zuschüsse und schriftliche Aussagen zu diesbezüglichen Bewilligungsbescheiden.

(5) Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch die Marktgemeinde oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(6) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Marktgemeinde und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gem. § 5 Abs. 6.

(7) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte sowie den Empfehlungen der Gestaltfibel, den Vorschriften der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung sowie den Ergebnissen der Bauberatung entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle; Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Förderbetrages sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.

(8) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen zwei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 10.000 € und drei Vergleichsangebote bei Maßnahmen mit Kosten bis 100.000 € eingeholt werden. Sie sind bei Abrechnung der Maßnahme vorzulegen. Für Maßnahmen, bei denen Kosten von 100.000 € überschritten werden, ist zu prüfen, ob eine andere Art der Förderung (z.B. umfassende Modernisierungsmaßnahme mit Berechnung des Kostenerstattungsbetrages) nicht angemessener wäre.

(9) Maßnahmen dürfen erst nach Erteilung eines schriftlichen Bescheides seitens der Marktgemeinde oder der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns (VZB) begonnen werden. Sie sind zügig, d.h. ohne Unterbrechungen durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme hat umgehend nach Fertigstellung, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des festgelegten Bewilligungszeitraumes zu erfolgen. In begründeten Fällen kann der Bewilligungszeitraum verlängert werden.

---

### **§ 9 Zeitlicher Geltungsbereich**

---

Das kommunale Förderprogramm läuft zunächst für die Jahre 2022 bis 2026 und kann durch Beschluss des Marktgemeinderates verlängert oder geändert werden.

---

### **§ 10 Inkrafttreten**

---

Diese Förderrichtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beratzhausen, den 13.12.2022

Matthias Beer  
1. Bürgermeister