

Marktgemeinde Marktzeuln

Kommunales Förderprogramm (mit integriertem Geschäftsflächenprogramm)

**zur Durchführung privater Maßnahmen
im Rahmen der Ortskernsanierung**

in der Fassung der 4. Änderung vom 06.07.2026

Die Marktgemeinde Marktzeuln erlässt gemäß Marktratsbeschluss vom 03.05.2021 folgendes Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Maßnahmen (mit integriertem Geschäftsflächenprogramm) im Rahmen der Ortskernsanierung von Marktzeuln.

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1

Begriff

Der räumliche Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms (mit integriertem Geschäftsflächenprogramm) umfasst den Bereich des mit Satzung vom 03.05.2021 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Marktzeuln“ (siehe beigefügter Lageplan M 1:2000 des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH).

II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2

Ziel und Zweck der Förderung

Das Kommunale Förderprogramm ist zeitlich und räumlich begrenzt.

Ziele des **Kommunalen Förderprogramms** sind

- die Verbesserung des Ortsbildes
- die gestalterische, konstruktive und funktionale Sanierung und Verbesserung von Gebäuden
- Bauliche Maßnahmen zu fördern, welche das Wohnen in allen Lebenslagen im Sanierungsgebiet ermöglichen (Abbau von Barrieren, seniorengerechte Ausführung, Verbesserung des Gebäudestandards und des Wohnumfeldes).

Verbunden damit ist auch das Ziel, bestehende Leerstände nachhaltig zu beseitigen und zukünftigen Leerständen vorzubeugen.

Ziele des integrierten **Geschäftsflächenprogramms** sind

- die Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbereich
 - die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion im Ortskern
 - die Verbesserung des Erscheinungsbilds von Ladenlokalen, Verkaufsflächen und Geschäftsräumen
 - die Herstellung von Barrierefreiheit
 - die Verbesserung der Funktionsbereiche und Raumzuschnitte im Sinne moderner Einzelhandelsstandards.
-

§ 3

Gegenstand der Förderung

- (1) In die Förderung des Kommunalen Förderprogramms können alle privaten und gewerblichen baulichen Maßnahmen einbezogen werden, die im unter § 1 abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms der Marktgemeinde Marktzeuln liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.
- (2) Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende Maßnahmenbereiche gefördert werden:
 - a) Gebäudehülle (Fassade und Dächer)
 - Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen.
 - Verbesserung an Dächern und Dachaufbauten.
 - b) Freibereiche einschl. Einfriedungen
 - Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, sowie Außenwohnbereiche, die der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen, auch wenn diese keine direkte Wirkung auf den öffentlichen Raum haben.
 - c) Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren zur Geschäftsflächenverbesserung
 - Grundrissverbesserung und Anpassung der Geschäftsflächen an moderne Geschäftsstandards (Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung, Verbesserung der Raumzuschnitte etc.) im Erdgeschoss.
 - d) bei Leerständen, bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren zur Schaffung von Wohnraum
 - Grundrissveränderungen zur Anpassung an moderne Wohnstandards
 - Erneuerung von Sanitär- und ElektroinstallationenMaßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung nach § 3 (2) Buchstabe d dieser Richtlinie sind nur förderfähig, wenn private Bauherrschaften keine Fördermittel aus anderen Programmen (Denkmalförderung, KfW-Förderung, Wohnraumförderung etc.) erhalten können
- (3) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten. Die Baunebenkosten werden dabei maximal bis zu einer Höhe von 18 % der förderfähigen Kosten anerkannt.
- (4) Selbsthilfeeleistungen sind bis max. 70 % der durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten möglich.
 - Umfang und Höhe der Eigenleistungen sind vor Baubeginn mit der Marktgemeinde Marktzeuln und dem Sanierungsberater abzustimmen.
 - Eine Anerkennung der Eigenleistungen kann nur dann mit einem Stundensatz von derzeit 9,60 € / Std. erfolgen, wenn die erforderliche Qualität gesichert ist und von dem mit der Sanierungsberatung beauftragten Planungsbüro bestätigt wird. Ansonsten können lediglich die Materialkosten gefördert werden. Bei Materialkosten über 2.500 € ist die Vorlage von 3 Vergleichsangeboten notwendig.
 - Der Nachweis der Eigenleistungen wird bei der Abrechnung der Maßnahme unter Angabe der ausführenden Personen, der Anzahl der Stunden und der ausgeführten Arbeiten erbracht.
 - Die förderfähigen Ausgaben sind auf Grundlage einer prüffähigen Kostenberechnung eines Dritten zu ermitteln.
- (5) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass die Maßnahme nach Absatz 1 gerechtfertigt ist.
- (6) Maßnahmen nach Absatz 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

- (7) Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.
- (8) Voraussetzung für eine Förderung ist eine vorherige umfassende Sanierungsberatung durch den städtebaulichen Berater, sowie die Einhaltung des Beratungsergebnisses. Durch den Sanierungsberater wird auch die Einhaltung der Bestimmungen der Gestaltungsfibel der Marktgemeinde Marktzeuln geprüft und bestätigt.
Im Zweifel entscheidet die Marktgemeinde Marktzeuln entsprechend der Feststellungen des städtebaulichen Beraters.

§ 4

Förderung

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Die Förderung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.
- (3) Die Höhe der Förderung wird auf 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme (Grundstücks- oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt.
- (4) Die max. Förderung pro Objekt beträgt 50.000,00 €.
- (5) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren (ab Auszahlung) den sich aus Abs. 3 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen.
- (6) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Bestimmungen der Gestaltungsfibel der Marktgemeinde Marktzeuln entsprechen.
- (7) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mindestens 3.000,00 € festgesetzt. (Bagatellgrenze)
- (8) Sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht, ist von den zuwendungsfähigen Kosten die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen.

III. Persönlicher Geltungsbereich

§ 5

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunale Körperschaften sein.

IV. Verfahren

§ 6

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Marktgemeinde Marktzeuln.

§ 7

Verfahren

- (1) Bewilligungsbehörde ist die Marktgemeinde Marktzeuln.
- (2) Im Vorfeld muss eine umfassende Sanierungsberatung beim Markt Marktzeuln mit einem Sanierungsberater (Architekten) durchgeführt werden.
- (3) Anträge auf Förderung sind mindestens 6 Wochen vor Maßnahmenbeginn bei der Marktgemeinde Marktzeuln, Am Flecken 29, 96275 Marktzeuln, schriftlich in prüf-fähiger Form einzureichen. Die Marktgemeinde legt jede Maßnahme der Regierung von Oberfranken zur Kenntnis vor. Bei besonders schwierigen Fällen erfolgt eine Vorabstimmung mit der Regierung von Oberfranken.
- (4) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (VZB) oder einer Bewilligung begonnen werden. Hierzu ist eine Sanierungsvereinbarung mit einer Bindungsfrist von 10 Jahren abzuschließen.
- (5) Baurechtliche Genehmigungen bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse oder dgl. werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
- (6) Dem Antrag auf Förderung sind insbesondere beizufügen:
 - a) eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende;
 - b) ein Lageplan M 1:1000;
 - c) ggf. weitere Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.;
 - d) für die Vergabe von Aufträgen ab 5.000,00 € netto müssen mindestens 3 Vergleichsangebote je Gewerk eingeholt werden. Sie sind mit dem Antrag auf Förderung vorzulegen, alternativ zu Angeboten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 eines Fachplaners (Architekten) vorzulegen.
 - e) ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.
- (7) Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.
- (8) Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt.
- (9) Die Fördermittel werden ausbezahlt, wenn die Maßnahme
 - baulich und rechnerisch abgeschlossen ist
 - sach- und fachgemäß ausgeführt wurde
 - den Vorschriften der Gestaltungsfibel und den Beratungsergebnissen des städtebaulichen Beraters entspricht

- vom Zuwendungsempfänger die Baugenehmigung bzw. Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (sofern zutreffend), der entsprechende Verwendungsnachweis in prüf- und genehmigungsfähiger Form sowie eine aussagekräftige, digitale Fotodokumentation „vorher – nachher“ in Druckqualität vorgelegt wurde

Berechnungsgrundlage für die Förderung sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweisen sowie eine Aufstellung der erfolgten Selbsthilfeleistungen.

§ 8

Pflichten – Verstöße – Fördervoraussetzungen

- (1) Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.
- (2) Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 12 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.
- (3) Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.
- (4) Der Markt Marktzeuln kann verlangen, dass nach Abschluss der Maßnahme eine vom Markt Marktzeuln zur Verfügung gestellte Publikationstafel am Gebäude angebracht wird.
- (5) Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 v.H. Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

V. Fördervolumen – Zeitlicher Geltungsbereich

§ 9

Fördervolumen – Zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Dieses Förderprogramm trat mit Wirkung vom 03.05.2021 in Kraft, geändert am 13.09.2022, 06.03.2023, 05.05.2025 und 18.05.2026 und endet mit Ablauf des 31.12.2027, außer der Marktgemeinderat beschließt vorher dessen Verlängerung. Mit Beschluss vom 05.05.2025 wurde die Verlängerung des Förderprogramms bis 31.12.2027 beschlossen.
- (2) Dieses Programm kann durch Beschluss des Marktgemeinderates verlängert, verändert oder aufgehoben werden.

Marktzeuln, 06.07.2026



Stefan Leikheim,
Erster Bürgermeister
Marktgemeinde Marktzeuln

