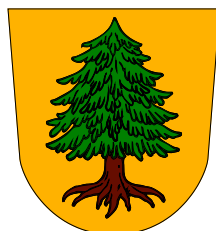


Ortsrecht der Stadt Viechtach konsolidierte Fassung



Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung für die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns der Stadt Viechtach (Ortskernförderprogramm)

Aktenzeichen: 614
Vorgang-Nummer: 007087
Dokumenten-Nummer: 166810

Fassung:	Aus- fertigungs- datum:	Beschluss des Stadtrats vom:	Art der amtlichen Bekannt- machung:	Tag der amtlichen Bekannt- machung:	Inkrafttreten:
Urfassung	10.02.2026	09.02.2026	Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Viechtach Nr. 9/2026	25.03.2026	26.03.2026

Das Ortskernförderprogramm wird gefördert durch den Bund und den Freistaat Bayern.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

**Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen
im Rahmen der Städtebauförderung für die Erhaltung des eigenständigen
Charakters des Ortskerns der Stadt Viechtach
(Ortskernförderprogramm)**

Vom 09.02.2026

Die Stadt Viechtach erlässt das folgende kommunale Förderprogramm:

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns in der Stadt Viechtach. 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

2.1.1 Fassadenprogramm:

Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Hoftoren, Einfriedungen und Treppen.

2.1.2 Geschäftsflächenprogramm:

Baumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen durch Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume.

2.1.3 Begrünungs- und Entsiegelungsprogramm:

Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wie z.B. durch Begrünung und Entsiegelung.

2.2 Nicht gefördert werden

2.2.1 Bauunterhalt

2.2.2 reine Instandhaltungsmaßnahmen

2.2.3 Neubaumaßnahmen

2.2.4 Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtung

2.2.5 Werbeanlagen

2.3 Anforderungen an die Ausführung:

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

2.3.1 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.

2.3.2 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 in Kunststoff oder Holz-Alu-Konstruktion sind nicht förderfähig.

2.3.3 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. Kunststofftüren sind nicht förderfähig.

2.3.4 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.

2.3.5 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.

2.3.6 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.

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 Sanierungsgebietes „Viechtach – Stadtkern I“ (Sanierungssatzung – SanS) vom 07.12.2021 festgelegten Sanierungsgebiet. Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans als Anlage dem Förderprogramm beigefügt.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten. Mieter und Pächter können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen, die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben und für Nachfolgenutzungen im Wesentlichen geeignet sind.

5. Grundsätze der Förderung

- 5.1 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushaltsplan der Stadt Viechtach festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
- 5.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.
- 5.3 Von der Förderung ausgeschlossen sind:
 - 5.3.1 Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz, Bundesförderung für effiziente Gebäude (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 dieses Förderprogramms sind nur für Bereiche/Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden.)
 - 5.3.2 Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) als Vorsteuer abziehbar sind)
 - 5.3.3 Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist
 - 5.3.4 Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist
 - 5.3.5 Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde
 - 5.3.6 Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt Viechtach (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem in Textform festgehaltenen Ergebnis der Beratung z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden
 - 5.3.7 Eigenleistungen des Zuwendungsempfängers

5.4 Bindefristen

- 5.4.1 Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt bis zu 15 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel und ist in der Vereinbarung festzulegen.
- 5.4.2 Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der Zustimmung der Stadt Viechtach in Textform. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt Viechtach durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

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 %, bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden, jedoch höchstens 50.000 €. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann diese Höchstfördersumme in angemessenem Umfang überschritten werden. Zu diesen Fällen zählen insbesondere eine überdurchschnittliche Größe sowie eine besondere stadtraumstrukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.
- 6.3 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- 6.4 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.
- 6.5 Maßnahmen mit Kosten unter 3.000 € werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).
- 6.6 Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Kommune in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.
- 6.7 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

7. Antragstellung und Bewilligung

- 7.1 Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Viechtach in Textform bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Viechtach kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK). Dem Antrag sind insbesondere folgende Unterlagen beizufügen:
 - 7.1.1 allgemeine Beschreibung des Vorhabens
 - 7.1.2 erforderliche Planunterlagen
 - 7.1.3 Businessplan in angemessenem Umfang (nur bei Inanspruchnahme des Geschäftsflächenprogramms)

- 7.2 Bei der Vergabe von Aufträgen sind vom Zuwendungsempfänger die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 7.3 Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch Farbfotos zu dokumentieren.
- 7.4 Die Stadt Viechtach überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen, und ermittelt die förderfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalrechtlich-erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalrechtlich-erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.
- 7.5 Das nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Viechtach (Geschäftsordnung – GeschO) zuständige Stadtorgan legt die Höhe der Förderung fest.
- 7.6 Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen die Stadt Viechtach und der Zuwendungsempfänger eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Zuwendungsempfänger u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (z. B. Modernisierungsvereinbarung).
- 7.7 Die Stadt Viechtach erteilt dem Zuwendungsempfänger einen Bewilligungsbescheid.

8. Maßnahmenbeginn (Baubeginn)

- 8.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.
- 8.2 In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch die Stadt Viechtach ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

- 9.1 Spätestens sechs Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Zuwendungsempfänger der Stadt Viechtach eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen (Verwendungsnachweis). Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO₂-Einsparungen das „[Beiblatt kommunales Fassadenprogramm](#)“ und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das „[Beiblatt Klimaanpassung](#)“ einzureichen.¹ Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO₂-Einsparung zur Entlastung des Zuwendungsempfängers einer von der Stadt Viechtach beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.
- 9.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren (z.B. Vorher-Nachher-Fotodokumentation).
- 9.3 Die Stadt Viechtach prüft, ob die Maßnahme entsprechend der abgeschlossenen Vereinbarung durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest und zahlt den Zuschuss vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel an den Zuwendungsempfänger aus.

¹ Die Berichtspflichten ergeben sich aus dem [Bayerischen Klimaschutzgesetz \(BayKlimaG\)](#) und den [Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen \(Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR\)](#)
Gz. 2.0/614/166810

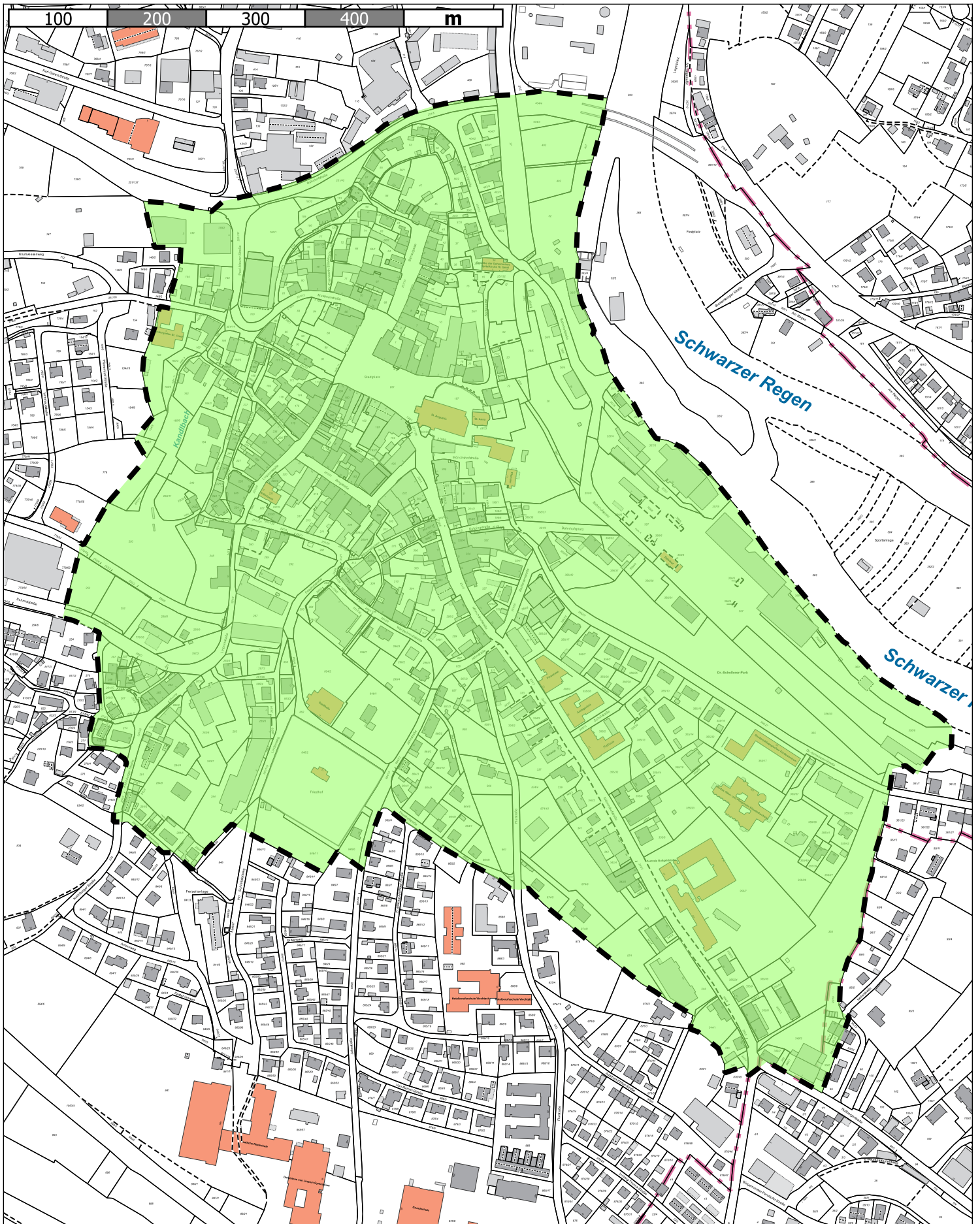
- 9.4 Die Stadt Viechtach passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Zuwendungsempfänger aus.
- 9.5 Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt am Tag nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung für die Erhaltung des eigenständigen Charakters des Ortskerns der Stadt Viechtach (Ortskernförderprogramm) vom 02.12.2025 ((VITAbI. Nr. 15/2025) außer Kraft.

Viechtach, 10.02.2026
STADT VIECHTACH

Franz Wittmann
erster Bürgermeister



Stadt Viechtach
Anlage zu Nr. 3 (räumlicher Geltungsbereich)

Maßstab: 1:5000
Stand: 21.10.2025

Gz. 2.0/614/166810

