



**MARKT TEISENDORF**  
Landkreis Berchtesgadener Land

## **KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM**

zur Durchführung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Bereich  
des Sanierungsgebietes „Ortskern Teisendorf“

mit Unterstützung der Städtebauförderung  
des Freistaat Bayern

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms erstreckt sich auf die Häuser der Marktstraße Teisendorf, die unter Ensembleschutz stehen. Diese Häuser sind alle in der Sanierungssatzung für den Ortskern des Marktes Teisendorf inbegriffen.

### **§ 2 Zweck und Ziel der Förderung**

- (1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Unterstützung privater Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des ortstypischen eigenständigen Charakters des Ortskerns, insbesondere der Einzeldenkmäler im Sanierungsgebiet, unter Berücksichtigung des Denkmal- und Ensembleschutzes.
- (2) Dem Sanierungsziel und gleichzeitigem Förderzweck dienende Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen einfach umsetzbare Fördermöglichkeiten eingeräumt werden um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### **§ 3 Gegenstand der Förderung**

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms werden folgende Maßnahmen gefördert:

1. Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Dazu gehören Maßnahmen an Fassaden, einschließlich Fenstern und Türen, Dächern und Dachaufbauten sowie an Bauteilen von kulturhistorischem Wert, Hoftores und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter. Bei allen Maßnahmen von Satz 2, 1. Halbsatz, sollen eine denkmalgerechte

energetische Optimierung geprüft und umgesetzt werden. Dies muss vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahme im Beratungsgespräch mit dem Markt Teisendorf abgestimmt werden. Eine Förderung von energetischen Maßnahmen ist nur möglich, wenn sie im Zusammenhang mit gestalterischen Maßnahmen i. S. d. § 2 steht.

2. Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlichem Wirkungskreis zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, bspw. durch ortstypische Begrünung.
3. Werden an einem Objekt mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, wie bspw. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so ist dies als Gesamtmaßnahme zu betrachten. Gesamtmaßnahmen sind zeitlich auf einen Zeitraum von maximal 5 Jahren begrenzt.

#### **§ 4 Grundsätze der Förderung**

Jede geplante Maßnahme muss den Vorgaben und Bestimmungen der Sanierungssatzung mit den im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) verankerten Zielen, in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie dem Baurecht bzw. dem Denkmalschutzrecht entsprechen.

Folgende fachspezifische Besonderheiten sind zwingend einzuhalten:

- **Dachdeckung:**  
Die ortstypische Dachlandschaft ist zu erhalten. Für die Gebäude im Ensemblebereich der Marktstraße ist die ortstypische Blecheindeckung vorzusehen. Andernfalls werden Flachdachpfannen bzw. Falzziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe empfohlen.
- **Fassadengestaltung:**  
Das Aussehen der Fassaden mit ortstypischem und ortsbildprägendem Charakter ist zu erhalten. Bei historisch wertvollen Gebäuden empfiehlt sich eine Befunduntersuchung. Es sind Mineralfarben zu verwenden. Die Farbgebung ist mit dem Bauamt des Marktes Teisendorf abzustimmen. Der Farbleitplan vom April 2022 für die an die Marktstraße grenzenden Häuser ist im Grundsatz zu beachten.
- **Fenster und Fensterläden:**  
Das ausgewogene Verhältnis von Fensterflächen zur Wandfläche ist zu erhalten. Fenster sind in der ursprünglich historischen Form wiederherzustellen.
- **Hauseingänge, Türen und Tore:**  
Alte ortstypische Türen und Tore sind nach Möglichkeit zu erhalten oder handwerksgerecht zu erneuern.
- **Freiräume und Begrünung:**  
Die funktionsgerechte Versiegelung soll die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen und begrünte Flächen freilassen. Begrünung

mit Rasen, Hofbäumen und Spalieren an Mauern und Fassaden ist nach Möglichkeit einzubeziehen.

## § 5 Fördervolumen und Finanzierung

- (1) Das jährliche Fördergesamtvolumen wird in Abhängigkeit von Anzahl und Kostenumfang der beantragten Privatmaßnahmen und in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans festgelegt.
- (2) Die Höhe der Förderung an den Eigentümer des Objekts beträgt bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück/wirtschaftliche Einheit), jedoch höchstens 10.000 € je Objekt bzw. Gesamtmaßnahme. Mehrfachförderungen dürfen diesen Höchstbetrag innerhalb von 15 Jahren nicht übersteigen.
- (3) Das Fördervolumen setzt sich aus einem Zuschussanteil von 60% der zuwendungsfähigen Kosten aus der Städtebauförderung und aus einem Eigenanteil des Marktes Teisendorf von 40% zusammen.
- (4) Eigenleistungen können bei fachgemäßer Ausführung mit bis zu 50% des zuwendungsfähigen Kostenangebots anerkannt werden.
- (5) Die Förderung erfolgt ausschließlich in Form von Zuschüssen. Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt; ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung im Grunde besteht nicht.
- (6) Als förderfähig werden die reinen Baukosten einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen mit bis zu 10% der reinen Baukosten anerkannt. Besteht für die Maßnahme die Möglichkeit eines Vorsteuerabzugs, werden nur die Aufwendungen ohne die jeweils aktuell geltende gesetzliche Mehrwertsteuer anerkannt.
- (7) Eine Förderung nach diesem Programm ist ausgeschlossen für Gebäude, die umfassend in größerem Umfang instandgesetzt werden.

## § 6 Antragsstellung

Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung mit dem Markt Teisendorf und dem kooperierenden Beratungsbüro, insbesondere mit den unten aufgeführten Anlagen, einzureichen. Für den Antrag ist das vom Markt Teisendorf vorgegebene Formblatt zu verwenden.

Anlagen:

- Planunterlagen (Skizzen, Ansichten, Grundrisspläne, Detailpläne etc.)
- Mind. 3 Angebote, um dem Wirtschaftlichkeitsgebot Rechnung zu tragen. Die Angebote müssen detaillierte Informationen über die Leistungen enthalten.
- Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und/oder Baugenehmigung, je nach Sanierungsmaßnahme.
- Nachweis über die Inanspruchnahme der Energieberatung, je nach Sanierungsmaßnahme.
- Eigentumsnachweise oder Bevollmächtigung
- Fotos des Bestandes (gedruckt oder digital)

## **§ 7 Bewilligung der Zuwendung**

- (1) Bewilligungsstelle ist das Bauamt des Marktes Teisendorf.
- (2) Antragsberechtigt sind die jeweiligen Eigentümer der Objekte, bzw. deren Bevollmächtigte.
- (3) Der Markt Teisendorf und das vom Markt Teisendorf beauftragte Beratungsbüro prüfen im Einvernehmen, ob die Maßnahme den Zielen des Kommunalen Förderprogramms entspricht. Die Abstimmung im Rahmen des Förderprogramms ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Baurechtliche und denkmalpflegerische Belange bleiben daher hiervon unberührt.  
Der Markt Teisendorf stellt die Höhe der Förderung fest und teilt die Entscheidung in einer schriftlichen Bewilligung dem Antragssteller mit. Alle Maßnahmen dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung des Marktes Teisendorf begonnen werden und sind auch nur unter diesen Umständen förderfähig. In Ausnahmen kann ein vorzeitiger Baubeginn nach schriftlicher Bewilligung durch den Markt Teisendorf erfolgen.
- (4) Der Förderbetrag wird i. d. R. nach Beendigung der Fördermaßnahme ausbezahlt. Abschlagszahlungen bei Maßnahmen mit einem Sanierungsumfang von über 10.000 € können bis zu 90% der bewilligten Zuwendung auf Antrag und Vorlage entsprechender Originalrechnungen gewährt werden. Auf Abschlagszahlungen besteht kein Anspruch.

## **§ 8 Verwendungsnachweis**

- (1) Nach Abschluss der Maßnahme ist innerhalb von 3 Monaten ein formloser schriftlicher Verwendungsnachweis mit allen Originalbelegen (Rechnungen und Zahlungsbelege) und einer lückenlosen Kostenaufstellung beim Bauamt des Marktes Teisendorf vorzulegen. Im Verwendungsnachweis ist die tatsächlich durchgeführte Maßnahme detailliert aufzuführen und mit aktuellen Fotos zu belegen, die den sanierten Zustand belegen.
- (2) Der Markt Teisendorf stellt dann die förderfähigen Kosten fest.
- (3) Der zugrundeliegende Bewilligungsbescheid wird an die tatsächlich angefallenen Kosten unter Berücksichtigung der Höchstbeträge angepasst und bei Vorliegen aller Voraussetzungen im Anschluss der Zuschuss an den Antragssteller ausbezahlt.
- (4) Kostenüberschreitungen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens werden grundsätzlich nicht gefördert.
- (5) Die Maßnahme muss spätestens innerhalb von 3 Jahren (Bewilligungszeitraum), gerechnet vom Datum der Baufreigabe, abgeschlossen sein. Bei aufeinander folgenden separaten Einzelmaßnahmen (Gesamtmaßnahme) gilt ein Zeitraum von maximal 5 Jahren.

## **§ 9 Kürzungen**


- (1) Zuschüsse werden anteilig gekürzt, wenn die tatsächlich entstandenen förderfähigen Kosten geringer sind, als die bei der Bewilligung des Zuschusses zu Grunde gelegten förderfähigen Kosten.

- (2) Der Markt Teisendorf behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist hierbei die fachtechnische Beurteilung des Marktes Teisendorf.

### **§ 10 Inkrafttreten und Geltungszeitraum**

- (1) Dieses Förderprogramm tritt mit Beschluss des Marktgemeinderats und öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Das Förderprogramm ist für die Dauer der Sanierungssatzung des Marktes Teisendorf vom 06.09.1989, in der Fassung der Änderungssatzung vom 07.05.2019 gültig.

Teisendorf, den 04.04.2022

  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

