



Kommunales Förderprogramm der Stadt Maxhütte-Haidhof zur Durchführung von privaten Sanierungsmaßnahmen zu Fassaden, Geschäftsflächen und Umfeldgestaltung im Rahmen der Stadtsanierung

Die Stadt Maxhütte-Haidhof erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.02.2026 folgendes kommunales Förderprogramm und Geschäftsflächenprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Hauptort Maxhütte“.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Hauptort Maxhütte“ vom 10.10.2024. In beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:7500 ist der Umgriff des Geltungsbereichs ersichtlich. Der Lageplan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Förderprogramms.

§ 2 Ziel und Zweck der Förderung

- (1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll durch das kommunale Förderprogramm die städtebauliche Entwicklung des Stadtkerns unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes unterstützt werden.
- (2) Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das vorliegende kommunale Förderprogramm die Bereitschaft der Eigentümer(innen) zur Stadtbildpflege und zur Verbesserung des Wohnumfelds unterstützen, die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege weiter fördern und darüber hinaus eine Mehrbelastung der Bauherren infolge der Vorgaben der Gestaltungsfibel ausgleichen.
- (3) Das Geschäftsflächenprogramm dient der Beseitigung baulicher Missstände bei Verkaufsflächen, Geschäfts- und Gastronomieräumen und sonstigen Ladenlokalen, sowie der Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Sicherung bzw. dem Ausbau der Versorgungsfunktion im Sanierungsgebiet. Weitere Ziele sind die Herstellung der Barrierefreiheit in Handel und Gastronomie. Leerstände im Erdgeschoss sollen dabei vorrangig einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- (4) Ziel ist die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen, die durch Klimaveränderungen erforderlich sind. Dazu zählen Maßnahmen zur Begrünung, Entsiegelung und Niederschlagswasserrückhaltung.



§ 3

Gegenstand der Förderung

- (1) In die Förderung einbezogen sind alle privaten baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich (§ 1) liegen, den Zielen der Stadtsanierung entsprechen und zur Verbesserung des Orts- oder Erscheinungsbildes beitragen.
- (2) Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:
 - a) Erhalt des Ortsbildes und -verbesserung:

Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von Wohn- und Geschäftsgebäuden und des stadtgestalterischen Erscheinungsbildes von Bestandsgebäuden. Folgende Maßnahmen können gefördert werden:

 - Instandsetzung, Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschl. Fenster, Türen und Tore
 - Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten, Dacheindeckungen und der Dachentwässerung
 - Neugestaltung von Vorgärten, Einfahrten, Hofräumen, Einfriedungen, Gebäudezugängen und Vordächern
 - Umfassende Sanierung leerstehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum. Dazu zählen Veränderungen des Grundrisses, statische Ertüchtigung, Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallation; nur in Verbindung mit stadtbildwirksamen Verbesserungsmaßnahmen förderbar.
 - b) Geschäftsflächenprogramm:

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen kommen, Etablierung von neuen und Aufwertung bestehender Geschäfts- und Gastronomieflächen einschl. dazugehöriger Neben- und Lagerräume können gefördert werden, soweit diese Flächen im Erdgeschoss liegen. Hierzu zählen:

 - Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenster, Eingang, Werbeanlagen
 - Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen (z. B. Verbesserung der Raumzuschnitte, Barrierefreiheit, Funktionsverbesserung)
 - Maßnahmen im Außenbereich mit öffentlicher Wirkung
 - Nicht förderfähig sind mobile Einrichtungen, Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro- oder Praxisflächen in den Erd- und Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen und Maßnahmen des Bauunterhalts.



- Eine Kombination der Förderung nach Abs. a) (Stadtbilderhaltung und -verbesserung) bzw. d) (Erhalt von ortstypischer Bebauung und b) (Geschäftsflächenprogramm) ist möglich.
- c) Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur:
- Klimaresiliente Freiraumgestaltung von Vorgärten, Zufahrten und Hofräumen als Maßnahme zur Klimaanpassung. Begrünung und Bepflanzungsmaßnahme als Beitrag zur ökologischen Vielfalt und zur nachhaltigen Beeinflussung des Ortsklimas. Weiterer Förderschwerpunkt sind Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser. Insbesondere werden folgende Maßnahmen gefördert:
- Entsiegelung von befestigten Flächen und Schaffung von bepflanzten Freiflächen unter Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen und Stauden
 - Schaffung von versickerungsfähigen Oberflächen und Regenwassernutzung
 - Neupflanzung von Bäumen (Anlage 2: Pflanzliste)
 - Begrünung von Fassaden und Dächern
- d) Erhalt ortstypischer Bebauung
- Die Ortsentwicklung ist untrennbar mit dem „Eisenhüttenwerk Maxhütte“ verbunden. Deshalb ist ein Ziel des Förderprogramms der Erhalt der originalen Bausubstanz. Für die Sanierung bzw. Wiederherstellung der originalen Gebäudemerkmale erfolgt eine Erhöhung des Förderhöchstbetrages. Die Gebäude sind im Lageplan zum Geltungsbereich der kommunalen Fördersatzung gelb markiert.
- Instandsetzung, Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschl. Fenster, Türen und Tore
 - Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten, Dacheindeckungen und der Dachentwässerung
 - Neugestaltung von Vorgärten, Einfahrten, Hofräumen, Einfriedungen, Gebäudezugängen und Vordächern
 - Umfassende Sanierung leerstehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum. Dazu zählen Veränderungen des Grundrisses, statische Ertüchtigung, Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallation; nur in Verbindung mit stadtbildwirksamen Verbesserungsmaßnahmen förderbar.
- e) Erhalt ortstypischer Bebauung
- Zeilen-Tor-Bebauung entlang der Regensburger Straße und Am Sportplatz: Für die Sanierung bzw. Wiederherstellung der originalen Gebäudemerkmale erfolgt eine Erhöhung des Förderhöchstbetrags nach Abstimmung im Einzelfall.



- (3) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach Abs. 1 gerechtfertigt ist.
- (4) Anerkannt werden können Baukosten und Baunebenkosten, die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 18% der anerkannten Baukosten.
- (5) Evtl. anfallende Selbsthilfe kann anerkannt werden. Der dabei anrechenbare Stundensatz kann bis zu dem nach städtebaulichen Förderrichtlinien anerkannten Wert festgelegt werden. Der Umfang der Selbsthilfe ist vor Baubeginn mit der Stadt abzuklären und darf von 70 von Hundert der durch Rechnung nachgewiesenen Baukosten nicht übersteigen.
- (6) Reiner Bauunterhalt ist nicht förderfähig.
- (7) Die einzelnen Maßnahmengruppen nach Abs. 2 können nur gefördert werden, soweit es sich dabei um eine stadtbildwirksame Aufwertung des Gesamtobjekts handelt. Die angestrebte städtebauliche Zielsetzung muss gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt Mehrkosten verursachen. Vorrangig sind andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

§ 4 Förderung

- (1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
Sie ist abhängig von dem zur Verfügung stehenden Fördervolumen.
- (2) Die Höhe der Förderung wird als prozentuale Förderung der zuwendungsfähigen Kostenmaßnahmengruppe und Einzelobjekt (Grundstück oder wirtschaftliche Einheit) festgesetzt. Die Förderhöhe sowie der Höchstsatz beträgt für die jeweiligen Maßnahmengruppen:
 - a) Stadtbilderhaltung und -verbesserung
Förderhöhe 30 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe max. 40.000 €
 - b) Geschäftsflächenprogramm
Förderhöhe für Modernisierungen: 15 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe max. 15.000 €
 - c) Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur: Förderhöhe 50 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe max. 15.000 €
 - d) Erhalt ortstypischer Bebauung
Förderhöhe 30 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe max. 60.000 €
(Im Lageplan „gelb“ markiert)



- e) Erhalt ortstypischer Bebauung, hier Zeilen-Tor-Bebauung entlang der Regensburger Straße und Am Sportplatz (im Lageplan gelb markiert)
Einzelfall-Abstimmung bis 80.000 €
- (3) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Programm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten in Höhe von mind. 4.000 € festgesetzt.
- (4) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 10 Jahren den Förderhöchstbetrag nicht übersteigen.
- (5) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Festlegungen der Stadt Maxhütte-Haidhof entsprechen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die maßgeblichen Gestaltungsvorgaben (Einzelfallberatung mit schriftlichem Beratungsprotokoll) eingehalten werden.
- (6) Die Beratungsleistung (städtebauliche Beratung) ist für den Eigentümer kostenlos.
- (7) Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht.

§ 5

Zuwendungsempfänger

- (1) Zuwendungsempfänger können alle natürlichen und juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunale Körperschaften sein.
- (2) Im Fall des § 3 Abs. 2 Geschäftsflächenprogramm können Mieter und Pächter ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer/aller Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

§ 6

Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung beantragter Maßnahmen ist die Stadt Maxhütte-Haidhof.



§ 7 Verfahren

- (1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Maxhütte-Haidhof.
- (2) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendigen Baugenehmigungen oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- (3) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadtverwaltung bzw. das beauftragte Stadtplanungsbüro vor Maßnahmenbeginn beim Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof einzureichen. Die Stadt prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen.
- (4) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
 - a) Allgemeine Beschreibung des Vorhabens / der Maßnahmen und Angaben über den beabsichtigen Beginn und das voraussichtliche Ende
 - b) Lageplan M 1:1.000 (Katasterauszug)
 - c) Einige Bestandsfotos
 - d) Ggf. Bestands-, Entwurfs- oder Genehmigungspläne (insbesondere Ansichten, Grundrisse, Details, Freiflächenplanung, Skizzen usw.)
 - e) Detaillierte Kostenschätzung nach Gewerken, Arbeiten, Baumaterial, Stundenaufwand; außerdem ggf. Angebote
 - f) Finanzierungsplan mit Angabe ob und bei welchen Stellen weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden bzw. zumindest eine schriftliche Aussage hierzu vorliegt.

Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen durch die Stadt oder deren beauftragte Dritte bleibt im Einzelfall vorbehalten. Dazu zählen auch Stellungnahmen bereits durchgeführter Beratungen.
- (5) Die Förderung wird nach Überprüfung der Antragsunterlagen schriftlich in Aussicht gestellt. Die Behandlung der Förderanträge erfolgt in Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs bei der Stadt und in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Fördervolumens gemäß § 8 Abs. 1.



- (6) Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist eine sach- und fachgerechte, sowie den Empfehlungen der Gestaltungsfibel oder sonstigen Vorgaben entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle, Beurteilung des Ergebnisses). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des endgültigen Förderbetrags sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsanweisungen, sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen mit Angabe über Zeitpunkt, Umfang und Art der Arbeiten.
- (7) Für die Vergabe von Bauaufträgen müssen mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt werden. Sie sind bei der Abrechnung der Maßnahme vorzulegen.
- (8) Auftragsvergaben und Baumaßnahmen dürfen erst nach Bewilligung oder Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn seitens der Stadtverwaltung begonnen werden. Sie sind zügig, d. h. ohne Unterbrechung durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme (Verwendungsnachweis) hat bis drei Monate nach Fertigstellung zu erfolgen.

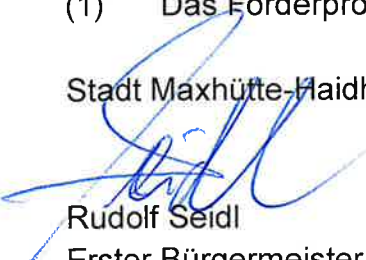
§ 8 Fördervolumen

- (1) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms steht unter dem Vorbehalt ausreichender Mittelbereitstellung aus einem Städtebauförderprogramm seitens der Regierung der Oberpfalz.
- (2) Das kommunale Fördervolumen wird für die Dauer von 6 Jahren durch den Stadtrat festgelegt und kann durch Beschluss des Stadtrates geändert oder aufgehoben werden. Es beträgt derzeit 500.000 €.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Das Förderprogramm tritt am 06.02.2026 in Kraft.

Stadt Maxhütte-Haidhof, den 06.02.2026


Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister



Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich kommunales Förderprogramm
Anlage 2: Pflanzliste Bäume

Stadt Maxhütte-Haidhof
Lageplan Geltungsbereich
kommunales Förderprogramm
M 1/7500
21.11.2025

LEGENDE

-  Sanierungsgebiet,
Geltungsbereich
kommunales
Förderprogramm
-  Baudenkmal
lt. Denkmalliste
Stand Februar 2025
-  Bodendenkmal
lt. Denkmalliste
Stand Februar 2025
-  Werksiedlungen
Stand Februar 2025
-  Geltungsbereich
Gestaltungssatzung
Zeilentorbebauung
Regensburger Straße





Anlage 2 Kommunales Förderprogramm

Pflanzliste:

Vorrangig sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Aus Klimagründen werden auch südländische Baum- und Gehölzarten aufgezählt. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Bei Abgang innerhalb von 15 Jahren sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zu sichern ist ein Wurzelraumvolumen von:

- mindestens 24 m³ - 36 m³ für großkronige Bäume
- mindestens 12 m³ - 24 m³ für klein- bis mittelkronige Bäume

Förderung von Baumarten

Vorzugsweise werden folgende Arten empfohlen:

Großkronige Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| ➤ Spitzahorn | Acer platanoides |
| ➤ Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| ➤ Edelkastanie | Castanea sativa |
| ➤ Baum-Hasel | Corylus colurna |
| ➤ Rotbuche | Fagus sylvatica |
| ➤ Schmalblättr. Esche | Fraxinus angustifolia 'Raywood' |
| ➤ Walnuss | Juglans regia |
| ➤ Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| ➤ Platane | Platanus hispanica
(P. acerifolia) |
| ➤ Vogelkirsche | Prunus avium |
| ➤ Zerr-Eiche | Quercus cerris |
| ➤ Stieleiche | Quercus robur |
| ➤ Traubeneiche | Quercus petraea |
| ➤ Winterlinde | Tilia cordata |
| ➤ Silber-Linde | Tilia tomentosa |



Klein- und mittelkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

➤ Feldahorn	Acer campestre Huibers `Elegant` / `Elegant`
➤ Dreizahn Ahorn	Acer burgerianum
➤ Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum
➤ Grau-Erle	Alnus incana
➤ Pupur Erle	Alnus x spaethii
➤ Hainbuche	Carpinus betulus
➤ Weißdorn	Crataegus monogyna
➤ Blumen-Esche	Fraxinus ornus
➤ Schmalblättr. Esche	Fraxinus angustifolia `Raywood`
➤ Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
➤ Ungarische Eiche	Quercus frainetto
➤ Salweide	Salix caprea
➤ Mehlbeere	Sorbus aria
➤ Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
➤ Elsbeere	Sorbus torminalis
➤ Eberesche	Sorbus aucuparia
➤ Kornelkirsche	Cornus mas

Förderung von heimischen Obstbäumen

Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen.

➤ Kultur-Apfel	Malus domestica
➤ Holzapfel	Malus sylvestris
➤ Kultur-Birne	Pyrus communis
➤ Wildbirne	Pyrus pyraeaster
➤ Kirsche	Prunus
➤ Zwetschge	Prunus domestica subsp. domestica
➤ Quitte	Cydonia oblonga

Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Individuelle Beratung

Die Fachstelle für Gartenkultur und Landespflege/Kreisgartenamt stehen diesbezüglich für individuelle Beratungstermine und eine kostenlose Sortenberatung zur Verfügung.