



Vergaberichtlinien für Förderungen nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999

Beschluss der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Hallein vom 25.09.2025.

I. Präambel und Geltungsbereich

Für Erhaltungsmaßnahmen¹ an Bauten im Ortsbildschutzgebiet, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Ortsbildschutzes erfolgen, kommt eine Förderung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 22 ff Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 (OSchG), LGBl 1999/74 (WV) idgF, in Betracht. Dabei ist grundsätzlich zwischen Förderungen auf Grund Rechtsanspruches (§ 23 OSchG) und freien Förderungen (§ 24 OSchG) zu unterscheiden.

Die Unterbreitung von Förderungsangeboten gemäß § 25 Abs 4² und 5 OSchG und die Zusicherung einer freien Förderung gemäß § 26 OSchG liegen grundsätzlich im Ermessen³ der Gemeinde.

Da die budgetären Mittel beschränkt sind⁴ und gemäß § 22 Abs 5 OSchG die Förderungen von baulichen Maßnahmen, die auf einen Auftrag gemäß § 12 Abs 3 OSchG⁵ oder einen Auftrag nach § 20 Abs 4 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), LGBl 1997/40 (WV) idgF, zurückgehen, vor anderen Förderungsfällen zu behandeln sind, sollte mit den gegenständlichen Vergaberichtlinien gewährleistet werden, dass die verbleibenden Mittel möglichst breitgefächert den Liegenschaftseigentümern in den Ortsbildschutzgebieten in der KG Hallein und der KG Dürrnberg,⁶ welche Erhaltungsmaßnahmen ihren Bauten vornehmen, zugutekommen. Langfristiges Ziel ist dabei insgesamt die Attraktivität der Ortsbildschutzgebiete als Wohn-, Betriebs-, Tourismus- und Wirtschaftsstandort beizubehalten und weiter zu steigern.

¹ Das Erhalten der Bauten in ihrer äußeren Gestalt und ihrem Ansehen ist als ein „Erhalten“ im Sinne von Instandhalten (vgl § 19 Abs 1 BauPolG 1997) zu verstehen (vgl Erkenntnis des LVwG Salzburg vom 27.07.2017, Zahl: 405-3/175/1/23-2017). Demnach scheiden die mit der Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten verbunden baulichen Maßnahmen (beispielsweise auch neue Fenster- und neue Türöffnungen) hinsichtlich einer Förderung nach § 23 OSchG aus.

² Nimmt der Förderungswerber das Angebot an, wird durch die Erbringung der angebotenen Förderung der Anspruch auf Förderungen auf Grund Rechtsanspruches gemäß § 23 OSchG abgegolten.

³ Vgl § 24 Abs 1 OSchG „Die Gemeinde kann die Erhaltung ...“ und § 25 Abs 4 OSchG „... vorliegen, kann die Gemeinde ...“.

⁴ Vgl VAST 1/363000-778000/000: Altstadterhaltung und Ortsbildpflege - Kapitaltransfers an private Haushalte.

⁵ Vgl Salzburger Baurecht zu § 12 OSchG, Anmerkung 3, wonach laut RV § 12 Abs 3 OSchG billigerweise das Vorhandensein eines Förderungsrechtes mit einem Rechtsanspruch des Eigentümers eines solchen Baues auf Förderung voraussetzt, nach dem entstehende Mehrkosten durch die öffentliche Hand abgegolten werden.

⁶ Vgl Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 23. Juni 1978, mit der Teile der Stadtgemeinde Hallein zu Ortsbildschutzgebieten erklärt werden (Ortsbildschutzgebiets-Verordnung Hallein), LGBl 1978/56.

Hierzu werden im Folgenden Voraussetzungen für Förderungsangebote gemäß § 25 Abs 4 OSchG, Förderungsangebote gemäß § 25 Abs 5 OSchG und Zusicherungen von freien Förderungen gemäß § 26 OSchG dargestellt.

II. Förderungsangebote gemäß § 25 Abs 4 OSchG

Gemäß § 23 OSchG hat der Liegenschaftseigentümer gegenüber der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgeltung jener ihm erwachsenden Mehrkosten, die sich aus den gemäß § 12 OSchG im ausschließlichen oder überwiegenden öffentlichen Interesse an der Erhaltung des geschützten Ortsbildes erforderlichen⁷ baulichen Maßnahmen ergeben; als solche Mehrkosten sind Kosten zu verstehen, die über die Kosten für die ordnungsgemäße Erhaltung⁸ des Baues hinausgehen und die bei Anwendung der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften⁹ nicht erwachsen würden. Erhaltungspflichten der schutzwürdigen Bausubstanz nach dem Denkmalschutzgesetz (DMSG), BGBl 1923/533 idgF, haben in diesem Sinne ebenfalls außer Betracht zu bleiben.¹⁰

Steht dem Grund nach fest, dass bei einem Bauvorhaben Mehrkosten im Sinn des § 23 OSchG vorliegen,¹¹ kann die Gemeinde gemäß § 25 Abs 4 OSchG auf Grund einer derartigen in einem Nachweis getroffenen grundsätzlichen Feststellung dem Förderungswerber eine bestimmte, angemessen erscheinende Höhe und Art der Förderung unter Angabe des Zeitpunktes der Fälligkeit schriftlich anbieten.¹² Voraussetzungen für ein Förderangebot sind jedoch das

⁷ Vgl § 12 Abs 3 OSchG, worin von „notwenigen“ Erhaltungsmaßnahmen gesprochen wird.

⁸ Vgl Salzburger Baurecht zu § 17 AltStErhG, Anmerkung 3, wonach laut AB 1971 der Ausdruck „ordnungsgemäße Erhaltung“ so beispielsweise nicht die Erhaltung „einzelner Fassadeneinheiten“ erfasse. Jedoch kann der Ausdruck dem Mietrecht entnommen werden und ist in Zweifelsfällen die dort vorhandene Judikatur zur Auslegung heranzuziehen. § 3 Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl 1981/520 idgF, bestimmt, dass der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen hat, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Der dazugehörigen Judikatur des Obersten Gerichtshofes lässt sich diesbezüglich entnehmen, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und notwendige Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören. Neben anderen Kriterien, wie etwa dem der Wirtschaftlichkeit, muss stets eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigntheit vorliegen, um überhaupt noch von einer Erhaltungsarbeit sprechen zu können. Dementsprechend kann festgehalten werden, dass beispielsweise Dachstühle, Fassaden, Fenster, Portale, etc, welche nachweislich statische oder bauphysikalische Mängel aufweisen, als nicht im jeweils ortsüblichen Standard erhalten anzusehen sind und demnach deren Sanierung Maßnahmen der „ordnungsgemäßen Erhaltung“ darstellen.

⁹ Vgl Salzburger Baurecht zu § 17 AltStErhG, Anmerkung 4, wonach hinsichtlich der „allgemeinen baurechtlichen Vorschriften“, die von jedermann zu tragen sind, auf § 4 Bautechnikgesetz 2015 (BauTG), LGBl 2016/1 idgF, verwiesen wird. Hierzu ist auszuführen, dass gemäß § 4 Abs 1 BauTG bauliche Anlagen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilen so durchzubilden und zu gestalten sind, dass sie nach Ausmaß, Form, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe unter Berücksichtigung des örtlichen Baucharakters nicht störend wirken. Gemäß § 4 Abs 2 BauTG sind bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Dabei sind unter dem örtlichen Baucharakter die im Lauf der Zeit entwickelten Bauformen und -stile (is einer „Bautradition“) zu verstehen. Als charakteristische Merkmale des umgebenden Baubestandes können beispielsweise Proportion (Gliederung), Bauform (äußere Gestaltung), Baustoffe, Bauteile (technologische Gestaltung) von Bedeutung sein

Vorliegen eines dem § 25 OSchG entsprechenden Förderantrages und eine Zustimmung zum Landesbeitrag gemäß § 27 OSchG¹³.

III. Förderungsangebote gemäß § 25 Abs 5 OSchG und Zusicherung von freien Förderungen gemäß § 26 OSchG

Gemäß § 24 OSchG kann die Gemeinde die Erhaltung von Bauten, welche für das charakteristische Gepräge des geschützten Ortsbildes von Bedeutung sind, über den Umfang des § 23 OSchG hinaus fördern. Dabei sind einer Erhaltung, solche Maßnahmen gleichgestellt, die Beeinträchtigungen beheben, die durch frühere Umgestaltungen von Bauten für das geschützte Ortsbild, die äußere Gestalt oder das Ansehen des Baues oder dessen sonstigen baulichen Bestand eingetreten sind.

Hierbei sind zwei Konstellationen zu unterscheiden:

1. Gemäß § 25 Abs 5 OSchG gilt für die Gewährung einer freien Förderung sinngemäß § 25 Abs 4 OSchG mit der Maßgabe, dass vor dem Förderungsangebot über das Vorhaben ein Gutachten der Sachverständigenkommission gemäß § 18 OSchG darüber einzuholen ist, ob und worin das Vorhaben den mit der freien Förderung gemäß § 24 OSchG verbundenen Interessen entspricht, und mit der Maßgabe, dass die Erlassung eines Bescheides nicht in Betracht kommt. Voraussetzungen für ein Förderangebot sind jedoch das Vorliegen eines dem § 25 OSchG entsprechenden Förderantrages und eine Zustimmung zum Landesbeitrag gemäß § 27 OSchG.

Abseits von gesonderten Vorschlägen in Angelegenheiten der freien Förderung iSd § 20 Abs 1 OSchG können grundsätzlich folgende Maßnahmen für die Gewährung einer freien Förderung in Frage kommen:

(vgl. VwGH 19.12.1995, 94/05/0198). So kann auch die farbliche Gestaltung der Gebäudefassaden oder Dacheindeckungen das Straßen- und Ortsbild stören, wonach folglich auch Farbe oder Material der Fassaden oder der Dacheindeckung (vgl. VwGH 26.09.2002, 2001/06/0033) vorgeschrieben werden kann (vgl. Giese, Salzburger Baurecht² § 4 BauTG, Rz 4 und 11). Vgl. in diesem Zusammenhang auch das Erkenntnis des LVwG Salzburg vom 27.07.2017, Zahl: 405-3/175/1/23-2017: „Dem Gesetzgeber des Ortsbildschutzgesetzes, insbesondere des § 23 OSchG, kann nicht unterstellt werden, dass mit dieser Bestimmung Mehrkosten in Vergleich zu allen anderen möglichen baulichen Alternativen außerhalb von Ortsbildschutzgebieten abgegolten werden sollen. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes kann nicht angenommen werden, dass Mehrkosten nach § 23 OSchG – so wie die Beschwerdeführer – im Sinne einer Globalbetrachtung so ermittelt werden könnten, dass Gesamtkosten der tatsächlichen Bauführung innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes fiktiven (Gesamt-)Kosten einer anders ausgestalteten Bauführung, die außerhalb eines Ortsbildschutzgebietes möglich wäre, gegenübergestellt werden.“

¹⁰ Vgl. Erkenntnis des LVwG Salzburg vom 27.07.2017, Zahl: 405-3/175/1/23-2017, und VwGH 15.09.1994, 93/09/0035.

¹¹ Vgl. § 19 Abs 1 OSchG.

¹² Dadurch soll – im Interesse der Verfahrensvereinfachung – die Möglichkeit eröffnet werden, ohne Einholung eines eigenständigen Sachverständigengutachtens durch außerbehördlichen Akt mit dem Förderungswerber eine angemessen erscheinende Höhe und Art der Förderung mit der Wirkung einer pauschalen Abgeltung des Förderungsanspruches zu vereinbaren, wenn das Vorliegen von Mehrkosten im Sinn des § 23 OSchG grundsätzlich feststeht (vgl. Salzburger Baurecht zu § 19 AltStErhG, Anmerkung 8a und 9).

¹³ Zuständig ist hierbei das Amt der Salzburger Landesregierung | Abteilung 2: Kultur, Bildung, Gesellschaft u. Sport | Referat 2/03 - Volkskultur, kulturelles Erbe und Museen.

Austausch von Fenstern (zB Kastenfenster, Stahlfenster, Geißfußfenster, etc) und Portalen	35% der Materialkosten
Sanierung von Fenstern (zB Kastenfenster, Barockfenster, Stahlfenster, Geißfußfenster, etc) und Portalen	35% der Sanierungskosten
Geodätische Bestandsaufnahmen ¹⁴	Bis zu 100% der Kosten ¹⁵
Sanierung von Kleindenkmälern (zB Haussegen, Pranger, Steckschilder, etc) und die Freilegung von Marmorgewänden bei Fenstern und Portalen	Bis zu 100% der Kosten ¹⁶

2. Für den Fall, dass der Liegenschaftseigentümer für geplante, aber baubehördlich noch nicht bewilligte Maßnahmen die Zusicherung einer freien Förderung durch die Gemeinde begehrt, kann die Gemeinde gemäß § 26 Abs 3 OSchG dem Förderungswerber das Beratungsergebnis der Sachverständigenkommission unter Beschreibung des gesamten Vorhabens und der einzelnen geförderten Maßnahmen, der Art und des Umfanges der zu erwartenden freien Förderung sowie der Zeit, für welche diese Festlegungen gelten können, schriftlich bekanntgeben (Zusicherung). Voraussetzungen für eine solche Zusicherung sind jedoch das Vorliegen eines Begehrens gemäß § 26 OSchG und eine Zustimmung zum Landesbeitrag gemäß § 27 OSchG.

Die freien Förderungen werden von der Gemeinde je Sanierungsprojekt sowie je Person iHv EUR 20.000,-- (unter Miteinbeziehung allfälliger Förderungen aufgrund eines Rechtsanspruches) gedeckelt.

IV. Förderungsberechtigte Personen

Eine Förderung darf nur über Antrag des Liegenschaftseigentümers gewährt werden. Dem Liegenschaftseigentümer als Förderungswerber sind Personen gleichgestellt, die die bauliche oder sonstige Maßnahme auf eigene Rechnung durchführen.

Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Ausschlussgründe des § 22 Abs 6 OSchG. Wegen der beschränkten budgetären Mittel und der Intention primär finanziell schwächere private

¹⁴ Geodätische Bestandsaufnahmen bilden einerseits für die Eigentümer eine essentielle Grundlage für weiterführenden Planungen. Hiermit sollte bei den Eigentümern ein Anreiz geschaffen werden, in der weiteren Folge einfacher eine Sanierungsplanung entwickeln zu können (vgl auch Salzburger Baurecht zu § 18 AltStErhG, Anmerkung 7b, worin eine ähnliche Intention verfolgt wird). Andererseits stellen Bestandsaufnahmen auch eine wertvolle Datengrundlage zur Führung der Evidenz des Baubestandes gemäß § 17 OSchG dar. Eine diesbezügliche freie Förderung kommt je Objekt nur einmal und nur unter der Bedingung in Betracht, dass eine digitale Datengrundlage sowie eine analoge Ausfertigung der Gemeinde unentgeltlich zur freien Verwendung übereignet werden. Vom Förderungswerber sind hierbei drei entsprechende Angebote einzuholen.

¹⁵ Die Bestandsaufnahme hat dabei der ÖNORM A 6250-1 zu entsprechen.

¹⁶ Gemäß § 24 Abs 4 OSchG ist die Voraussetzung für eine kostendeckende freie Förderung, dass der Förderungswerber die auf Grund anderer Regelungen in Betracht kommenden Förderungsmöglichkeiten ausschöpft, wenn nicht besondere Hindernisse dafür bestehen (Ablehnung eines Ansuchens um solche Förderungen udgl).

Liegenschafts-, Objekt-, Stockwerks-, oder Wohnungseigentümer zu subventionieren, werden von der Gewährung von freien Förderungen gemäß § 24 OSchG iVm der Unterbreitung von Förderungsangeboten gemäß § 25 Abs 5 OSchG bzw der Zusicherung von freien Förderungen gemäß § 26 OSchG juristische Personen – aufgrund der dort anzunehmenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit¹⁷ – ausgenommen. Insbesondere sind hierbei folgende juristische Personen zu nennen:

1. Bauträgergesellschaften sowie mit diesen in Verbindung stehende Projektgesellschaften,
2. gemeinnützige Bauvereinigungen, welche dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl 1979/139 idgF, unterliegen, und
3. gesetzlich anerkannte Kirchen und Religionsgesellschaften sowie mit diesen in Verbindung stehende Projektgesellschaften.

V. Förderungsvergabe

Über die Förderungsvergabe entscheidet die Gemeindevertretung oder ein von ihr dazu ermächtigter Ausschuss¹⁸ auf Grundlage von Amtsberichten der Stadtverwaltung.¹⁹

VI. Sonstige Bestimmungen

- a. Auf die Unterbreitung von Förderungsangeboten gemäß § 25 Abs 4 und 5 OSchG und die Zusicherung von freien Förderungen gemäß § 26 OSchG besteht kein Rechtsanspruch.
- b. Hinsichtlich der Abwicklung der Förderanträge sind die jeweils geltenden Regelungen des OSchG anzuwenden.
- c. Die Gemeindevertretung behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen in Abweichung von den vorstehenden Vergaberichtlinien zu entscheiden oder die Vergaberichtlinien zu ändern.
- d. Sollte eine Bestimmung der Vergaberichtlinien aus irgendeinem Grund nichtig oder ungültig sein, ändert dies nichts an der Rechtsgültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle einer ungültigen Bestimmung gilt eine ihrem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Regelung.

Für die Gemeindevertretung
Der Bürgermeister
Alexander Stangassinger

¹⁷ Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im Sinne dieser Vergaberichtlinien bezeichnet das Vorliegen substantieller finanzieller Mittel, die es zumutbar machen, bauliche Maßnahmen ohne öffentliche Unterstützung durchzuführen. Grundsätzlich ist eine solche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bei juristischen Personen – insbesondere bei den beispielhaft genannten – anzunehmen. Eine anderweitige Beurteilung einer nicht vorhandenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit kann nur unter Vorlage entsprechender Nachweise (beispielsweise Jahresabschlüsse, interne Finanzberichte, Vermögensübersichten, etc) erfolgen.

¹⁸ Vgl § 64 Abs 7 Salzburger Gemeindeordnung 2019 (GdO), LGBl 2020/9 idgF: „Eine Verpflichtung der Gemeinde zum Abschluss ausschließlich oder überwiegend begünstigender Rechtsgeschäfte (zB Schenkungen, Förderungsverträge) besteht nicht. Die Zuständigkeit zur Entscheidung über den Abschluss solcher Verträge richtet sich nach den allgemein für den Abschluss von Rechtsgeschäften geltenden Bestimmungen.“ iVm § 38 Abs 3 GdO.

¹⁹ Lediglich die bescheidmäßige Erledigung von Förderungen gemäß § 23 OSchG erfolgt gemäß § 25 OSchG durch die Baubehörde.



Dieses Dokument wurde von Alexander Stangassinger elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.hallein.gv.at
Signatur aufgebracht am 29.09.2025