

Förderfibel für die Durchführung von Städtebauförde- rungsmaßnahmen in der Innenstadt

Der räumliche Geltungsbereich
umfasst die innerstädtischen
Sanierungsgebiete C, G und H

Inhalt

1. Einführung
2. Geltungsbereich
3. Private Sanierungsmaßnahmen nach Nr.15 Städtebauförderrichtlinien (StBauFR)
 - 3.1. Ziel und Zweck der Förderung
 - 3.2. Förderfähige Maßnahmen
 - 3.3. Fördersatz, Förderhöhe
 - 3.4. Grundsätze der Förderung
 - 3.5. Sanierungsberatung
 - 3.6. Verfahren, Zuständigkeiten
4. Kommunales Förderprogramm nach Nr. 20.1 Städtebauförderrichtlinie (StBauFR)
 - 4.1. Ziel und Zweck der Förderung
 - 4.2. Förderfähige Maßnahmen
 - 4.3. Fördersatz, Förderhöhe
 - 4.4. Grundsätze der Förderung
 - 4.5. Sanierungsberatung
 - 4.6. Verfahren, Zuständigkeiten
5. Projektfonds
6. Weitere Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
 - 6.1. Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
 - 6.2. Denkmalförderung
7. Übersicht wichtiger Fördermöglichkeiten
 - 7.1. Förderkompass der Regierung von Oberfranken
8. Ansprechpartner
 - 8.1. Projektmanagement „Aktive Zentren“
 - 8.2. Amt für Städtebauförderung
 - 8.3. Stadtplanungsamt

1 Einführung

Die Förderung der Innenstadt im Rahmen der Stadtentwicklung ist der Bayreuther Stadtverwaltung seit jeher ein wichtiges Anliegen. Prozesse wie „Aufschwung Innenstadt“, das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ und die sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ in den neuen innerstädtischen Sanierungsgebieten sind inhaltliche und strategische Grundlagen für die qualitative Weiterentwicklung der Innenstadt in den kommenden Jahren.

All diese Aspekte sind maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Bayreuther Innenstadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Bundes und des Freistaates Bayern aufgenommen wurde.

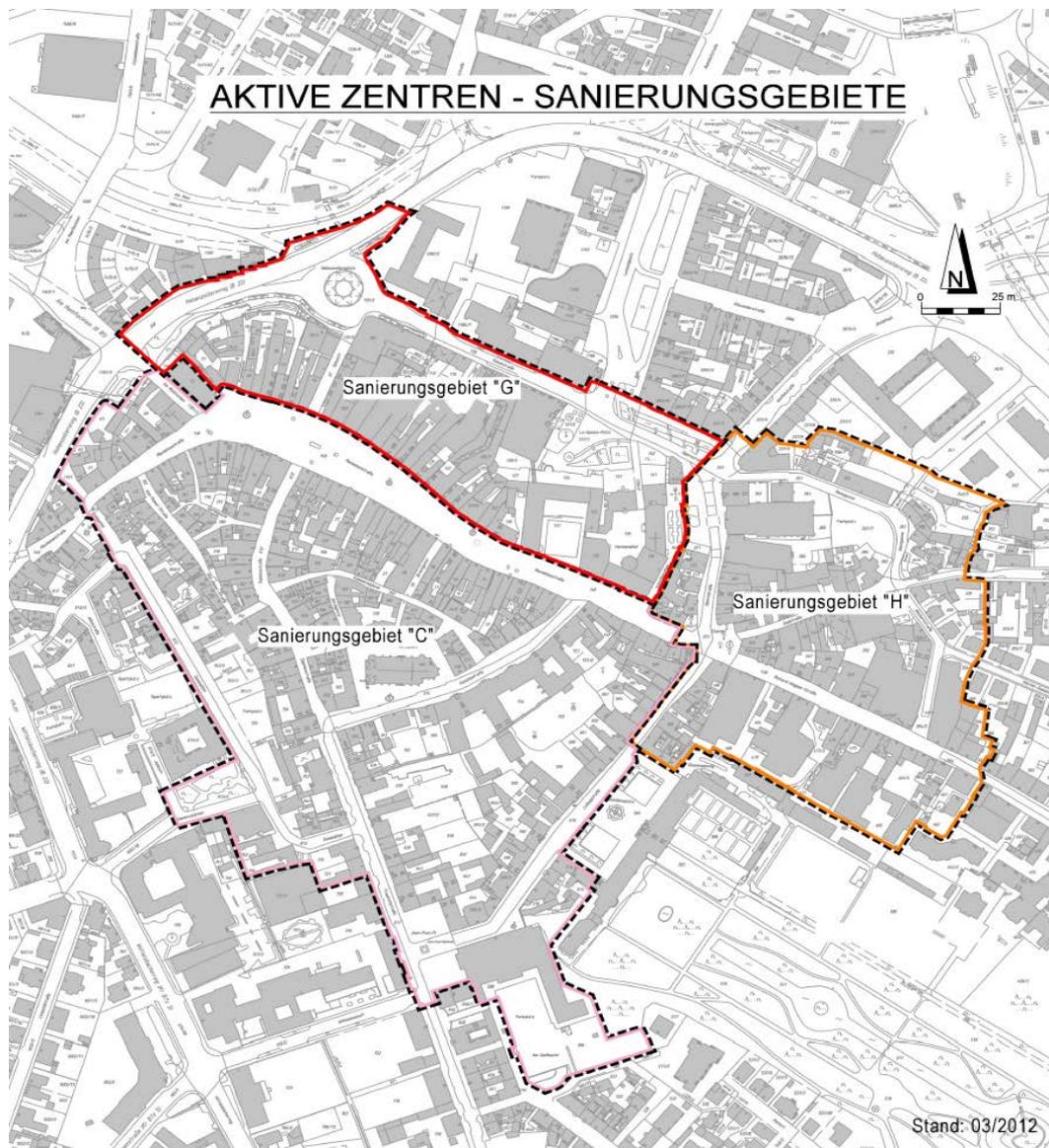
Das Programm hat zum Ziel, die Innenstadt als aktives Zentrum zu stärken sowie eine attraktive urbane Entwicklung zu fördern.



(Quelle: Stadt Bayreuth)

2 Geltungsbereich

Sanierungsgebiete „Aktive Zentren“, C, G und H



(Quelle: Stadt Bayreuth)

3 Private Sanierungsmaßnahmen

nach Nr. 15 Städtebauförderrichtlinien (StBauFR)

3.1 Ziel und Zweck der Förderung

Umfassende bauliche und gestalterische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an historischen Gebäuden im privaten Eigentum können durch Gewährung von Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden. Dabei werden zunächst Fördermöglichkeiten anderer Fördergeber vorrangig abgefragt sowie die Erträge des Gebäudes (z.B. Mieteinnahmen) berechnet und einbezogen. Der sich dann ergebende Finanzierungsrestbetrag wird bei der Berechnung des sogenannten Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt.

3.2 Förderfähige Maßnahmen

Umfassende bauliche und gestalterische Maßnahmen (siehe Punkt 3.1)

3.3 Fördersatz, Förderhöhe

Der Fördersatz der Städtebauförderung beträgt 60 % der förderfähigen Kosten (Bund-Land-Anteil). Der kommunale Anteil beträgt 40 %. Zuschüsse der Fördermittel richten sich stets an die Stadt. Diese werden an den privaten Eigentümer weitergereicht.

3.4 Grundsätze der Förderung

Voraussetzung für die Förderung ist die ganzheitliche Betrachtung des Förderobjektes hinsichtlich baulicher und gestalterischer Modernisierung und Instandsetzung.

3.5 Sanierungsberatung

Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch hochwertig durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung der/des Eigentümer(s)/Bauherren voraus.

Inhalt der Sanierungsberatung ist die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahme, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags.

Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

Die erste Sanierungsberatung ist für den privaten Eigentümer/Bauherren grundsätzlich kostenfrei.

3.6 Verfahren /Zuständigkeiten

Die privaten Bauherren stellen den Förderantrag zunächst bei der Stadt, die den Förderantrag erstellt und an die Bewilligungsbehörde (Regierung von Oberfranken) weiterleitet. Die Unterlagen für die Erstellung des Antrages stellt der private Investor zur Verfügung.

Nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides erfolgt durch die Stadt eine schriftliche Mitteilung an den Bauherren. Erst dann darf mit der Maßnahme begonnen werden. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn zieht automatisch den Verlust der Fördermittel bzw. die Unmöglichkeit einer Antragstellung nach sich.

Sobald der Bewilligungsbescheid vorliegt, wird zwischen der Stadt und dem privaten Investor eine Sanierungsvereinbarung geschlossen, die sämtliche Regelungen während und nach der Sanierung beinhaltet.

4 Kommunales Förderprogramm

nach Nr. 20.1 Städtebauförderrichtlinien (StBau FR)

4.1 Ziel und Zweck der Förderung

Auf Grundlage des kommunalen Förderprogramms können im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Gestaltungen an Fassaden, Hofbegrünungen, Schlichtsanierungen sowie die Behebung von Leerständen durch die Stadt Bayreuth gefördert werden.

Insbesondere soll damit ein finanzieller Anreiz für private Investitionen in die historische Bausubstanz geschaffen werden.

Ziel ist es, Eigentümer und Investoren aktiv in den städtebaulichen Sanierungsprozess einzubinden, durch Förderung gestalterisch und qualitativ hochwertiger Sanierungsvorhaben auf den Weg zu bringen und durch dieses privat-öffentliche Engagement das Stadtbild im Zentrum wesentlich attraktiver zu machen.



(Bereits erfolgreich umgesetzte Maßnahmen: Kirchplatz 3, Maxstraße 48, Friedrichstraße 2)
(Quelle: Stadt Bayreuth)

4.2 Förderfähige Maßnahmen

Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster, Fensterläden, Türen und Tore

Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen

Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Vorgärten und Hofräumen

Behebung von Leerständen

4.3 Fördersatz, Förderhöhe

Grundsätzlich werden bis zu 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt, höchstens jedoch 80.000,00 € als Zuschuss gewährt.

Es gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Richtlinien zur Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms der Stadt Bayreuth.

4.4 Grundsätze der Förderung - Gestaltungsleitfaden

Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist Voraussetzung, dass die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich der Fenster und Türen, des Daches und der Außenanlagen den Sanierungszielen sowie den Gestaltungsrichtlinien und dem Farbleitplan der Stadt Bayreuth entspricht.

4.5 Sanierungsberatung

Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch hochwertig durchgeführt werden, geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung der/des Eigentümer(s)/Bauherren voraus.

Inhalt der Sanierungsberatung ist die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahme, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags.

Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

Die erste Sanierungsberatung ist für den privaten Eigentümer/Bauherren grundsätzlich kostenfrei.

4.6 Verfahren, Zuständigkeiten

Zuständige Bewilligungsbehörde gegenüber dem Antragsteller (Eigentümer) ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken die Stadt Bayreuth.

Am Beginn jeder Sanierungsmaßnahme steht ein Gespräch/eine Begehung mit dem von der Stadt Bayreuth beauftragten Projektmanagement. Dabei wird die grundsätzliche Förderfähigkeit abgestimmt.

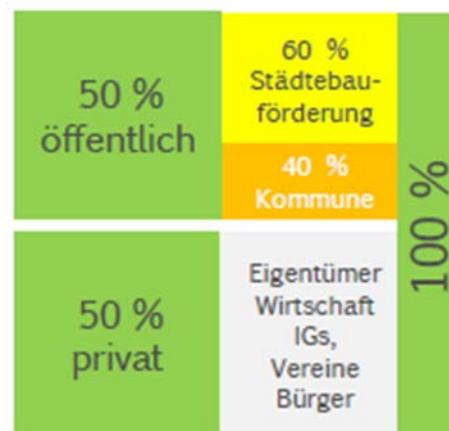
Der Eigentümer beantragt daraufhin formlos über das Projektmanagement eine Sanierungsberatung durch das Amt für Städtebauförderung der Stadt Bayreuth.

Auf Grundlage der Sanierungsberatung reicht der Eigentümer beim Amt für Städtebauförderung einen Antrag auf Förderung ein.

Mit der privaten Sanierungsmaßnahme darf erst nach Erhalt der schriftlichen Förderzusagen seitens der Stadt Bayreuth begonnen werden.

5 Projektfonds

- Ein fester Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind öffentlich-private Kooperationen zur Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen.
- Private Investitionen und gemeinsam entwickelte Projekte und Maßnahmen, die punktuell der Stärkung der Innenstadt und Aufwertung des öffentlichen Raumes zuträglich sind, können im Rahmen eines sogenannten „Projektfonds“ mit bis zu 50 % gefördert werden.
- Hierzu zählen zum Beispiel kleine Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie das Aufstellen von neuen Sitzgelegenheiten oder Begrünungsaktionen. Ebenfalls können nichtinvestive Maßnahmen, wie zum Beispiel die Durchführung eines Straßenfestes, mit unterstützt werden.
- Ziel und Zweck der Förderung:
 - Umsetzung der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
 - Multiplikatorenfunktion zur Steigerung des Standortattraktivität und zum frühzeitigem Entgegenwirken städtebaulicher Missstände, wie z. B. Bedeutungsverlust, Funktionswandel
 - Verzahnung von Städtebau, Ökonomie und Kultur
 - Erschließung privaten Kapitals
 - Finanzierung insbesondere von Vorhaben und Maßnahmen, die Investitionen anstoßen und ermöglichen, solcher fördern und zum Ziel haben
 - Bildung neuer Plattform zur Stärkung eigenverantwortlichen Handelns der Bewohner/Akteure innerhalb des Programmgebietes.



6 Weitere Fördermöglichkeiten

6.1 Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Kosten für Sanierung und Modernisierung können nach dem Einkommensteuergesetz begünstigt werden, sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt oder als Einzelbaudenkmal geführt wird.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit dem Amt für Städtebauförderung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch die Stadt Bayreuth oder der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt.

6.2 Denkmalförderung

Gefördert werden kann der denkmalpflegerische Mehraufwand bei der Instandsetzung von Einzelbaudenkmälern.

Die Festbetragsförderung richtet sich nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Falles.

Auch hier ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

7 Übersicht wichtiger Fördermöglichkeiten für Privatinvestoren

7.1 Förderkompass der Regierung von Oberfranken

Eine Zusammenstellung weiterer wichtiger Fördermöglichkeiten für private Eigentümer bietet der aktuelle Förderkompass der Regierung von Oberfranken.

Dieser listet zusätzlich weiterführende Links und Ansprechpartner zur Vertiefung und Fortführung auf.

Der Förderkompass kann kostenlos über das Amt für Städtebauförderung oder über das Projektmanagement der Stadt Bayreuth angefordert werden.

05 Regierung von Oberfranken 

Ich will mein Gebäude, meine Fassade sanieren!

Städtebauförderung	08
Steuervergünstigungen	10
Denkmalförderung	11

Ich will meine Wohnungen sanieren, modernisieren!

Bayerisches Modernisierungsprogramm	14
Bayerisches Wohnungsbauprogramm: Aufwendungsorientierte und einkommensorientierte Förderung Anpassungsmaßnahmen	15
KfW-Programme zum Thema „Wohnraum energetisch sanieren“	18
KfW-Programme zum Thema „Wohnraum altersgerecht umbauen“	19

Ich will meine Energiekosten, meinen Energieverbrauch reduzieren!

Energieagentur Oberfranken e.V.	22
BAFA: Bundesprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien	23
10.000 Häuser-Programm: Energiebonus Bayern - Heizungsaustausch	24
10.000 Häuser-Programm: Energiebonus Bayern - EnergieSystemHaus	25
KfW-Programme zum Thema „Energieeffizient sanieren“	26
KfW-Programme zum Thema „Photovoltaik“	27

Ich will mein Gebäude gewerblich nutzen!

BRF GRW: Fremdenverkehrsförderung	30
BRF GRW: Förderung für Industrie, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe	31

(Quelle: Regierung von Oberfranken)

Grundsätzlich gilt:

- Sanierungsvorhaben frühzeitig beim Amt für Städtebauförderung anmelden.
- Mit den privaten Sanierungsmaßnahmen darf erst nach Erhalt der schriftlichen Förderzusage seitens der Stadt Bayreuth begonnen werden.
- Die Sanierungsberatung ist verpflichtend.
- Zuwendungsfähig sind diejenigen Kosten, die durch die sach- und fachgerechte Umsetzung des abgestimmten Sanierungsvorschlages entstehen und nicht von anderen Zuschussgebern bezuschusst werden.
- Die schriftliche Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
- Maßnahmen der energetischen Sanierung, des reinen Bauunterhaltes sowie Ersatz- und Neubauten werden nicht gefördert.
- Abzugsfähige Mehrwertsteuer (Vorsteuer) ist nicht förderfähig.
- Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

8 Ansprechpartner

Amt für Städtebauförderung

Gerhard Deyerling, Dienststellenleiter Dipl. Kfm. (Univ.), Dipl. Ing. (FH)

Telefon: 0921-50 70 57 81

E-Mail: gerhard.deyerling@stadt.bayreuth.de

Gosbert Moschall, Architekt

Telefon: 0921-50 70 57 80

E-Mail: gosbert.moschall@stadt.bayreuth.de

Stadtplanungsamt

Benjamin Lotze, Stadtplaner

Telefon: 0921-25 12 53

E-Mail: benjamin.lotze@stadt.bayreuth.de

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH
Bettina Seliger, Dipl. Ing. Architektin
in Zusammenarbeit mit der Stadt Bayreuth