

# FÖRDERFIBEL

Informationen für Eigentümer,  
Investoren und Sanierungswillige



für die Umsetzung von  
Städtebauförderungsmaßnahmen  
in den Sanierungsgebieten  
**Stadtkern Ebermannstadt** und  
**Altstadtsanierung Breitenbach**



## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, liebe Ebermannstädter,

unser Altstadtgebiet ist zusammen mit dem Ortsteil Breitenbach Zeuge unserer reichen Stadtgeschichte. Häuser, Gassen, Plätze und kleinteilige Ladengeschäfte prägen das unverwechselbare Stadtbild. Dennoch bleibt es nicht verschont von offensichtlichem aber auch weniger spürbarem Wandel. Gemeinsam haben wir es in der Hand, diesen Wandel zu gestalten.

Mit der vorliegenden Broschüre haben wir für Sie die wichtigsten Informationen zu den Fördermöglichkeiten privater Investitionen in den Sanierungsgebieten „Stadtkern Ebermannstadt“ und „Breitenbach“ zusammengestellt.



Im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat die Stadt Ebermannstadt Förderprogramme aufgelegt, um mit Ihnen gemeinsam gestalterisch qualitätsvolle Sanierungsvorhaben auf den Weg zu bringen und Leerstände zu beseitigen.

Es geht darum, das Engagement der privaten Hauseigentümer für die Stadtbildpflege zu unterstützen und zu stärken. Es sollen aber auch Verbesserungen im Wohnumfeld und in der äußeren Gestaltung erzielt werden. Die Stadtsanierung ist als dynamischer Prozess mit Eigentümern, Nutzern, Planern, und ausführenden Firmen zu verstehen. Sie möchte, in Abstimmung mit der Städtebauförderstelle, auch in Zukunft dazu beitragen, ortsbildprägende Strukturen in der Stadt zu entwickeln und zu stärken.

Die neue Förderfibel will Anregungen für künftige Projekte und Maßnahmen in den aktuellen Sanierungsgebieten geben. Die Stadt Ebermannstadt berät und unterstützt Sie gerne bei Ihren Anliegen der Sanierung. Lassen Sie uns gemeinsam Ebermannstadt nicht nur schöner, sondern auch lebenswerter für alle Generationen gestalten.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Christiane Meyer'.

Ihre Christiane Meyer  
1. Bürgermeisterin

## Was finde ich wo?

Einführung – Geltungsbereich .....	S. 5
Fördervoraussetzungen .....	S. 8
Fördermöglichkeiten .....	S. 11
Kommunales Fassadenprogramm .....	S. 12
Kommunales Geschäftsflächenprogramm .....	S. 14
Verfahrensablauf .....	S. 17
Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten .....	S. 19
Zuschüsse Amt für Denkmalpflege .....	S. 22
Ansprechpartner .....	S. 23



**Sie wissen schon, was ihr Vorhaben ist? Dann finden Sie hier direkt zu den kommunalen Förderprogrammen:**



*Ich möchte  
mein Anwesen  
saniieren*

**→ Seite 12**



*Ich möchte meine  
Gewerbefläche in Erd-  
geschosslage aufwerten*

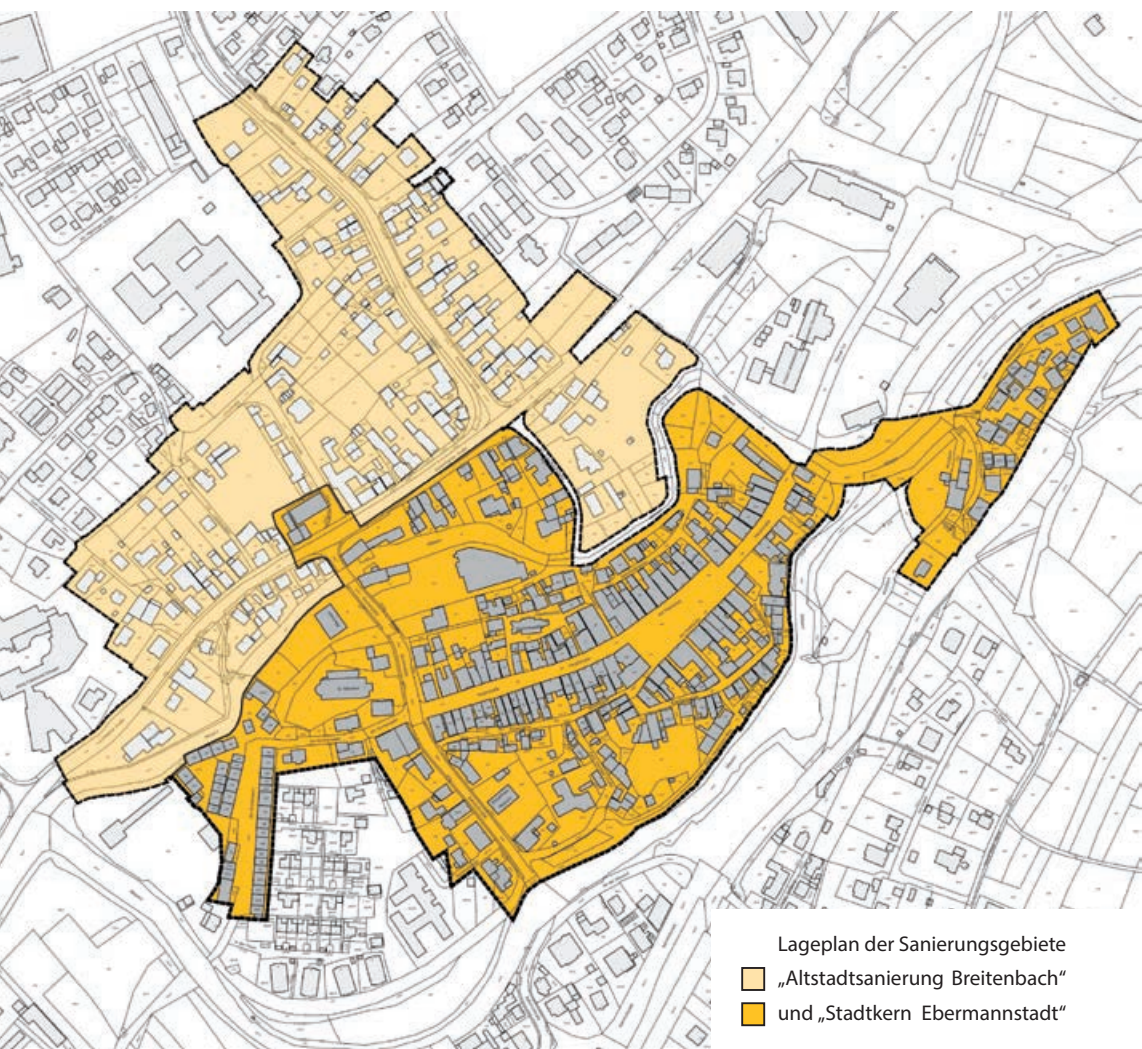
**→ Seite 14**

Die kommunalen Fördermöglichkeiten sollen mich als Eigentümer, Investor und Sanierungswilligen dabei unterstützen, meinen Teil zur schöneren Gestaltung in den festgelegten Gebieten von Ebermannstadt beizutragen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei die städtischen Sanierungsgebiete „Stadtkern Ebermannstadt“ und „Altstadtsanierung Breitenbach“. Maßnahmen an Gebäuden, die in diesen Bereichen stehen, können gefördert werden.



## Der Geltungsbereich



## Was ist ein Sanierungsgebiet?

Die Sanierungsgebiete sind von der Stadt festgelegte Bereiche, in denen es besonders wichtig ist, „städtebauliche Missstände“, also Schäden an der Bausubstanz oder mangelnde Anbindung an Infrastruktur beziehungsweise Versorgungseinrichtungen, zu beheben. Alle Aktivitäten haben zum Ziel, die Innenstadt als lebendiges Zentrum zu stärken sowie eine weitere attraktive Entwicklung zu fördern.

In der Altstadt („Sanierungsgebiet Stadtkern Ebermannstadt“) werden seit 1994 Sanierungsmaßnahmen gefördert. Im Jahr 2009 wurde das Sanierungsgebiet um den Bereich Breitenbach („Altstadtsanierung – Breitenbach“) erweitert. Zudem zählt das Obere Scheunenviertel seit September 2017 zum Sanierungsgebiet. Hier erachtet die Stadtverwaltung es als zentral, die historische Bausubstanz der Lager- und Speicherbauten aus dem 18.-19. Jahrhundert zu erhalten und neue Nutzungen für leerstehende Gebäude möglich zu machen.



**Die Gestaltungssatzung** legt dabei die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen fest. 2018 wurde die Gestaltungssatzung angepasst, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bereiche gerecht zu werden.

**Die Gestaltungssatzung erhalten Sie im Bauamt der Stadt Ebermannstadt sowie online auf der Homepage der Stadt Ebermannstadt.**







## Was muss ich sonst noch bedenken?

- ✓ Die schriftliche Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.
- ✓ Maßnahmen der energetischen Sanierung, des reinen Bauunterhaltes sowie Ersatz- und Neubauten werden nicht gefördert.
- ✓ Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- ✓ Die Stadt behält sich eine Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht voll der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich ist die fachtechnische Beurteilung des beratenden Architekturbüros.
- ✓ Als Eigentümer eines Baudenkmals oder Gebäudes innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der historischen Altstadt von Ebermannstadt sind alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen unabhängig von einer möglichen Förderung melde bzw. genehmigungspflichtig. Bitte informieren Sie sich vor Beginn jeglicher baulicher Vorhaben über Ihre Pflichten als Bauherr und die gesetzlichen Bestimmungen.



### Sind noch Fragen offen?

Die Kontaktdaten der zuständigen Ansprechpartner finden Sie auf **Seite 23**. Diese stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.





## EISMANUFAKTUR



*Welches Förderprogramm  
passt am Besten  
zu meinem Vorhaben?*

Damit der Förderprozess möglichst schnell abläuft und sich keine unnötigen Verzögerungen einstellen, müssen Sie wissen, was genau Sie planen. Der folgende Überblick hilft, die richtige Fördermöglichkeit zu identifizieren.

Insgesamt gibt es in Ebermannstadt zwei Fördermöglichkeiten, die seitens der Stadt vergeben werden und speziell Sanierungsmaßnahmen bezuschussen.



*Ich möchte  
mein Anwesen sanieren*

„Stadtkern Ebermannstadt“  
„Altstadtsanierung Breitenbach“

Gestalt der vorhandenen  
Gebäude mit ortsbild-  
prägendem Charakter  
(Fassaden, Dächer,  
Tore, Treppen,...)

Bis zu 30% der förderfähigen  
Sanierungskosten  
(max. 25.000 €)\*

Das entspricht genau  
meinem Vorhaben! Ausführliche  
Informationen auf **Seite 12**



*Ich möchte meine Gewerbefläche  
in Erdgeschosslage aufwerten*

„Stadtkern Ebermannstadt“  
„Altstadtsanierung Breitenbach“

Um- und Anbaumaßnahmen  
zur Aufwertung von Geschäfts-,  
Handwerks-, Dienstleistungs-  
und Gastronomieflächen  
in Erdgeschosslage

Bis zu 30% der förderfähigen  
Sanierungs- bzw. Materialkosten  
(max. 15.000 €)\*

Das entspricht genau  
meinem Vorhaben! Ausführliche  
Informationen auf **Seite 14**

\* Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Prüfung und Abnahme der Sanierungsmaßnahme direkt durch die Stadt.

Aber auch, wenn die Fördermittel auf den zweiten Blick doch nicht passen, gibt es viele weitere Möglichkeiten, finanzielle Unterstützung für Umbaumaßnahmen zu erhalten. Mehr Informationen zu anderen Förderprogrammen, beispielsweise für energetische Sanierung finden Sie in unserem Nachschlagetipp auf **Seite 23**.

# Kommunales Fassadenprogramm

*Ich möchte  
mein Anwesen sanieren*



„Kommunales Förderprogramm der Stadt Ebermannstadt zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadtsanierung Ebermannstadt“



## Ziel der Förderung

Ziel ist es, Baumaßnahmen finanziell zu unterstützen, mit denen Sie zum Erhalt und der städtebaulichen Entwicklung der historischen Altstadt von Ebermannstadt und ihres charakterlichen Ortsbildes beitragen können.



## Grundsätze

Förderfähig sind Kosten für Maßnahmen, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur äußeren Gestaltung der Fassaden, die die Ziele der Altstadtsanierungen ergänzen und begleitend unterstützen. Wenn Sie eine Förderzusage erhalten, ersetzt das jedoch nicht die bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen. Eine Förderung durch das kommunale Fassadenprogramm ist nicht möglich, wenn Ihr Umbau bereits durch das Städtebauförderungsprogramm bezuschusst wird.





## Förderfähige Maßnahmen

Maßnahmen zur Erhaltung der Gestalt der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter:

- Fassaden, einschließlich Fenstern und Türen
- Dächer einschließlich Dachaufbauten
- Hof Tore und Hofeinfahrten
- Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter
- Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung (z.B. ortstypische Befestigung und Begrünung, Entsiegelung und Entkernung)



## Verfahren

Anträge sind schriftlich vor Maßnahmenbeginn im Bauamt der Stadt Ebermannstadt einzureichen. Den konkreten Verfahrensablauf finden Sie auf **Seite 17**.



## Geltungsbereich

„Stadtkern Ebermannstadt“ und  
„Altstadtsanierung Breitenbach“



## Fördervolumen

Bis zu 30% der anfallenden förderfähigen Sanierungskosten. Höchstens aber 25.000 €. Die ausgezahlten Fördermittel unterliegen einer Bindungsfrist von 10 Jahren.



## Bewilligungsstelle

Stadt Ebermannstadt

# Kommunales Geschäftsflächenprogramm

*Ich möchte meine Gewerbefläche  
in Erdgeschosslage aufwerten*



„Kommunales Förderprogramm der Stadt Ebermannstadt zur Förderung von Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Dienstleistung im Rahmen der Altstadtanierung Ebermannstadt“



## Ziel der Förderung

Das Förderprogramm soll Besitzern, Mietern und Pächtern von Geschäftsflächen im Einzelhandel, der Gastronomie, im Handwerk und von Dienstleistern die Möglichkeit geben, ihre Geschäftsräume aufzuwerten und so den Einzelhandelsstandort zu stärken. Wenn möglich soll diese Unterstützung auch dazu beitragen, den Einzelhandelsstandort Innenstadt für neue Nutzungen attraktiv zu machen.



## Grundsätze

Förderberechtigt sind Immobilienbesitzer von bestehenden gewerblichen Flächen innerhalb des Fördergebiets sowie bei Einverständnis des Vermieters auch Gewerbetreibende (Mieter oder Pächter).





## Förderfähige Maßnahmen

Um- und Anbaumaßnahmen zur Beseitigung baulicher Mängel und zur Aufwertung bestehender Gewerbeflächen in Erdgeschosslage (einschließlich Neben- und Lagerräumen), z.B.:

- Fußböden
- Schaufenster
- energiesparende Beleuchtungsanlagen
- Innenwandverkleidungen
- Modernisierung der Eingangsbereiche

**Nicht förderfähig:** eigenständige Büro- und Praxisflächen in Obergeschossen, Neubaumaßnahmen, mobile Inneneinrichtungen, Ausstattungsgegenstände



## Verfahren

Anträge sind schriftlich vor Maßnahmenbeginn im Bauamt der Stadt Ebermannstadt einzureichen.

Den konkreten Verfahrensablauf finden Sie auf **Seite 17**.



## Geltungsbereich

„Stadtkern Ebermannstadt“ und  
„Altstadtsanierung Breitenbach“



## Fördervolumen

Bis zu 30% der anfallenden förderfähigen Sanierungskosten. Höchstens aber 15.000 €. Das Investitionsvolumen muss mindestens 2.000 € betragen. Die ausgezahlten Fördermittel unterliegen einer Bindungsfrist von 10 Jahren.



## Bewilligungsstelle

Stadt Ebermannstadt

# Verfahrensablauf

---





**1.** Der Bauherr stellt einen schriftlichen Antrag auf Förderung und reicht diesen im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft (VG) ein. Das Antragsformular ist sowohl erhältlich im Bauamt der VG als auch im Büro des Zentrenmanagements.

**2.** Der Bauherr hat die Möglichkeit einer kostenlosen Bauberatung durch das Architekturbüro RSP aus Bayreuth. Die Terminvereinbarung erfolgt über das Bauamt der VG Ebermannstadt.

**3.** Der Architekt berät und verfasst eine Bewertung der Baumaßnahme, welche für die Vervollständigung des Antrags benötigt wird.

**4.** Die Stadt und der beratende Architekt bewerten die Förderfähigkeit der geplanten Baumaßnahme. Diese muss den Sanierungszielen der Satzung und den Anforderungen der Gestaltungsatzung entsprechen.

**5.** Der Bauherr holt für die geplanten Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen drei Angebote von verschiedenen Baufirmen ein und reicht diese im Bauamt der VG Ebermannstadt ein.

**6.** Zwischen dem Bauherrn und der Stadt wird eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen.

**7.** Die Stadt erteilt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn. Der Bauherr kann nun eine Baufirma beauftragen und mit den Baumaßnahmen beginnen. Dabei müssen die Bauleistungen in der Regel an den günstigsten Anbieter vergeben werden. Der vorzeitige Maßnahmenbeginn ersetzt nicht die ggf. notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

**8.** Der Bauherr erstellt eine Fotodokumentation aus mindestens sechs Bildern, die den Zustand vor und nach der Maßnahme erkennen lässt.

**9.** Der Bauherr teilt der Stadt den Abschluss der Baumaßnahmen mit und reicht die Originalrechnungen einschließlich der Fotodokumentation im Bauamt der VG Ebermannstadt ein.

**10.** Die Auszahlung der Zuwendung an den Antragsteller erfolgt nach Prüfung und Abnahme der Sanierungsmaßnahme auf Grundlage des vorgelegten Kostennachweises durch die Stadt. Zur Beurteilung der Sanierungsmaßnahme erstellt der Sanierungsbeauftragte (Architekt) eine abschließende Stellungnahme.

**11.** Die Regierung prüft den Sammelverwendungsnachweis für das jeweilige Programmjahr und zahlt entsprechende Fördermittel an die Stadt Ebermannstadt aus.

**12.** Nach Erhalt dieser Fördermittel prüft die Stadt eine Abweichung zu den bereits ausgezahlten Zuschüssen und kann ggf. eine Rückzahlung dieser Mittel verlangen.



Bei Um-/Baumaßnahmen am Eigentum ist nicht nur die finanzielle Förderung, sondern auch die Steuerfrage ein Baustein der Entscheidungsfindung.



## § Was ist steuerlich abschreibbar?

### **§§ 7h, 7i, 10f, 10g und 11b Einkommenssteuergesetz (EStG):**

Kosten für den Erhalt, die Sanierung und Modernisierung von historischen Gebäuden können nach dem Einkommenssteuergesetz begünstigt werden. Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu 90% (10 Jahre lang 9%), bei Vermietung zu 100% (8 Jahre lang 9% und 4 Jahre zu 7%) abzuschreiben.

Die Voraussetzungen sind in den Paragraphen § 7h und § 7i EStG festgeschrieben.

## § Was wird steuerlich begünstigt und was nicht?



### **Begünstigt werden:**

- Herstellungskosten zur Erhaltung des Gebäudes oder zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes.
- Kosten für Sanierung und Modernisierung sofern das betroffene Gebäude entweder im Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt, oder als Einzelbaudenkmal geführt wird.



### **Nicht begünstigt wird:**

- Der Abriss oder ein kompletter Neubau von Gebäuden

## § Wie ist das Vorgehen?

1. Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Stadt Ebermannstadt, und/oder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Forchheim in Verbindung zu setzen.
2. Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch die Stadt Ebermannstadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde ausgestellt.

# Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

---



Steuerrechtliche Beratungen darf die Stadt Ebermannstadt nicht durchführen. Hierfür wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.





## Was wird finanziell gefördert?

**Gefördert werden kann der finanzielle denkmalpflegerische Mehraufwand bei der Sanierung und Instandsetzung von Einzelbaudenkmälern.**

Hierfür ist eine frühzeitige Beratung durch die untere Denkmalenschutzbehörde am Landratsamt Forchheim erforderlich.

Begünstigt werden Herstellungskosten zur Erhaltung des Gebäudes oder zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes.

Der denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ermittelt.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Falles.





## Wir helfen Ihnen gerne weiter

Stadt Ebermannstadt  
Ihr Team im **Bauamt**

E-mail: [bauamt@ebermannstadt.de](mailto:bauamt@ebermannstadt.de)  
Telefon: 09194 50632

## Unsere Empfehlung



Um neben unserem kommunalen Förderprogramm auch alle anderen möglichen Zuschüsse zu nutzen, empfehlen wir Ihnen zusätzlich den **„Förderkompass für private Investitionen“**. Dieses interessante, leicht verständliche Nachschlagewerk hat die Regierung von Oberfranken herausgebracht. Gedruckte Exemplare sind im Bürgeramt im Rathaus erhältlich.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr





### **Herausgeber**

Stadt Ebermannstadt  
Franz-Dörrzapf-Str. 10  
91320 Ebermannstadt

Telefon: 09194 506-0  
Telefax: 09194 506-50

E-Mail: [info@ebermannstadt.de](mailto:info@ebermannstadt.de)  
Internet: [www.ebermannstadt.de](http://www.ebermannstadt.de)

### **Konzeption und Inhalt**

Stadt Ebermannstadt  
Zentrenmanagement  
CIMA Beratung + Management GmbH

### **Grafikdesign Druck**

Olli Lotz Flyeralarm

### **Fotos**

Priscilla Diaz Photography