

**Kommunales Förderprogramm  
Stadt Münnerstadt**

---

## **Kommunales Förderprogramm der Stadt Münnerstadt in Verbindung mit der Gestaltungssatzung**

für die Durchführung privater Baumaßnahmen erlässt  
die Stadt Münnerstadt folgendes Förderprogramm:

### **1. Geltungsbereich und Grundlage**

Der Geltungsbereich der Förderung umfasst das Gebiet der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete in der Altstadt von Münnerstadt und liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe beiliegenden Abgrenzungsplan).

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung sowie die Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung von Münnerstadt gem. § 141 BauGB zugrunde.

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

Ziel und Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung der Altstadt von Münnerstadt mit ihrem typischen Stadtgefüge und den noch vorhandenen historischen Bauten und Bauteilen. Daneben soll die Weiterentwicklung der Altstadt bei Neu-, An- oder Umbauten durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen nach Vorgabe der Gestaltungssatzung gelenkt werden.

Um das Engagement der Eigentümer für die Stadtbildpflege zu stärken und zu unterstützen, soll der Mehraufwand für die ortsgerechte Gestaltung durch das vorliegende Kommunale Förderprogramm gemindert werden. Es soll eine Mithilfe zur Deckung des denkmalpflegerischen, städtebaulichen oder gestalterischen Mehraufwandes sein.

### **3. Gegenstand der Förderung**

Folgende Arten von Baumaßnahmen können gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit stadtbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Außentreppen mit ortsbildprägendem Charakter
- Anlage und Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung
- Bei Neubauten und Ersatzbauten der denkmalpflegerische und gestalterische Mehraufwand für die unter Ziff. 4 genannten Punkte

---

Werden an einem Objekt (Grundstücks- bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen durchgeführt, z.B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so gilt dies als Gesamtmaßnahme.

Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die nach Nr. 15 der Städtebauförderungsrichtlinien gefördert werden, entfällt eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm.

#### **4. Grundsätze der Förderung**

Die geplante Gesamtmaßnahme muss sich insbesondere in Bezug auf folgende Punkte an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten:

- Erhaltung der Grundstücks- und Parzellenstruktur und Stellung der Gebäude
- Dichte und Höhe der Bebauung
- Dachlandschaft und Dacheindeckung mit naturroten Tonziegeln und sonstigen Naturmaterialien
- Fassadengestaltung inkl. Sockel
- Fenster / Schaufenster / Fensterläden. Es werden nur Massivholzfenster gefördert
- Hauseingänge, -treppen / Türen / Tore
- Hoftore / Einfriedungen
- Freiflächengestaltung regional typische Bepflanzung
- Erhaltung historischer Werbeanlagen

#### **5. Zuwendungsfähige Kosten, Höhe der Förderung**

- (1) Zuwendungsfähig sind jene Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Gestaltungssatzung entstehen. Abweichend hiervon wird bei Neubauten nur der gestalterische Mehraufwand zugrundegelegt. Anfallende Architekten- und Ingenieurleistungen werden bis zu 10 v.H. der reinen Bauleistungen berücksichtigt. Bei Eigenleistungen sind lediglich die Materialkosten zuwendungsfähig.
- (2) Höhe der Förderung:  
Bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit, jedoch höchstens 10.000 € als Zuwendung. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf einem Grundstück verteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Stadt Münnerstadt festgelegt.

- 
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Falls die beantragten Maßnahmen das zur Verfügung stehende Jahresbudget übersteigen, entscheidet die Stadt Münnerstadt anhand der Priorität der Maßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Förderung.

## 6. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückeigentümern in Form von Zuschüssen gewährt.

## 7. Anforderungen bei Antragsstellung

Es wird empfohlen vor Antragstellung ein Vorgespräch mit der Stadt Münnerstadt zu führen und in Absprache mit der Stadt gegebenenfalls eine Beratung durch das von ihr beauftragte Stadtplanungsbüro durchzuführen.

**Gefördert werden nur Maßnahmen, die vor der Bewilligung durch die Stadt Münnerstadt noch nicht begonnen wurden. Als Maßnahmebeginn ist die Auftragsvergabe zu bewerten.**

Dem Antrag sind beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende
- ein Lageplan Maßstab 1:1000
- ggf. weitere erforderliche Pläne, wie Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beauftragten Planungsbüros
- Kostangebote: 3 Angebote bei Kosten ab € 5.000,00; 2 Angebote bei Kosten unter 5.000,00 €. Die Angebote müssen vergleichbar sein.
- ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden; ggf. sind die Bewilligungsbescheide beizufügen

Die Anforderungen weiterer Angaben od. Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. Die Stadt Münnerstadt und das Stadtplanungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen der Gestaltungssatzung sowie den baurechtlichen und denkmalpflegerischen Erfordernissen entsprechen.

Die Förderzusage ersetzt jedoch **nicht** die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen! Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung des vorliegenden Verwendungsnachweises.

---

## **8. Abweichungen**

Die Stadt Műnnerstadt behält sich eine Rűcknahme der Fűrderung vor, wenn die Ausfűhrung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht.

## **9. Inkrafttreten des kommunalen Fűrderprogramms**

Diese Richtlinien treten am 01.01.2007 in Kraft. Sie werden ortsűblich bekannt gemacht.

## **10. Zeitliche Begrenzung der Fűrderung**

Das Kommunale Fűrderprogramm endet mit der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Műnnerstadt, den .....

Eugen Albert  
1. Bűrgermeister

# **Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung**

---

## Allgemeine Informationen zur Städtebauförderung

### 1. Wofür kann ich Fördermittel erhalten?

- Umfassende Modernisierung am Gebäude, innen und außen, auch mit haustechnischer Installation: **staatliche Förderung**
- Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, die zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen und den beschlossenen Sanierungszielen entsprechen: **kommunale Förderung**

### 2. In welcher Form kann ich staatliche Fördermittel bekommen?

Die nachstehenden Angaben zu steuerlichen Vergünstigungen und Zuschüssen für Sanierungsmaßnahmen sind immer nur von der geltenden Rechtslage abhängig und können deshalb nur einen Überblick über die derzeit wichtigsten Finanzierungshilfen geben.

Ein Rechtsanspruch, gleich welcher Art, kann deshalb aus diesen allgemeinen Informationen nicht abgeleitet werden. Wichtig ist, dass entsprechende Anträge immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

#### **Städtebauförderung:**

Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. Die Höhe der Zuwendung errechnet sich individuell nach den örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe des Darlehens bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Auskünfte erteilt das Landratsamt Bad Kissingen, Untere Denkmalschutzbehörde  
Tel. 0971 / 8010

#### **Darlehen:**

Die Summen im Darlehens- und Zuwendungsbereich ändern sich jeweils durch die Flächenangabe, in der Wohnungszahl, bei Förderungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau (3. Förderungsweg), durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit je nach Höhe der Steuerveranlagung und durch die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

#### **Steuervergünstigungen:**

Steuerliche Vergünstigungen sind u.a. im Bereich der Einkommenssteuer möglich (siehe nachfolgend). Zudem können bei Baudenkmalern Zuwendungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, den Landkreis Bad Kissingen und den Bezirk Unterfranken gewährt werden.

**Steuervergünstigungen laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege** (Auszug aus Heft: Denkmalpflege Informationen - Ausgabe D Nr. 21):

Neben Zuschüssen, die im Einzelfall gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur ein Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben. Wegen der Tatbestandsvoraussetzungen

---

im Einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

- Einkommenssteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG):  
Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % abgeschrieben werden.  
Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 9 % abgeschrieben werden. Diese Regelung gilt auch für Objekte in einem Ensemble, soweit die Baumaßnahme nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich ist (z.B. Fassadenarbeiten, Erneuerung der Fenster, Dacharbeiten, Natursteinarbeiten).

Aufwendungen an schutzwürdigen Kulturgütern im Inland (z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, aber auch bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind und unter Denkmalschutz gestellt sind), können bei der Einkommensteuer 10 Jahre lang mit je 9 % abgeschrieben werden.

Auskünfte erteilt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Steuerstelle  
Tel. 089 / 21140-0219

- Einheitsbewertung:  
Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ermäßigung der Einheitsbewertung in Betracht kommen. Diese Ermäßigung wirkt sich bei der einheitswertabhängigen Grundsteuer aus.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Bad Kissingen, Bewertungsstelle  
Tel. 0971 / 8021 - 0

- Grundsteuer:  
Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen vollständig oder teilweise für den Zeitraum erlassen, in welchem die erzielten Einnahmen und sonstigen

---

Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen oder der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist.

Auskünfte erteilt die Stadt Münnerstadt, Grundsteuerstelle  
Tel. 09733 / 810537

- Erbschafts- und Schenkungssteuer:  
Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch für Kulturdenkmäler, deren jährliche Kosten höher als deren Einnahmen liegen und die der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind, eine Steuervergünstigung gewährt bleiben.

Auskünfte erteilt das Finanzamt Lohr  
Tel. 09352 / 8500

- Vermögenssteuer:  
Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer werden Denkmäler nur mit 40 v.H. des festgestellten Wertes angesetzt. Denkmäler bleiben im übrigen völlig außer Ansatz, wenn sie für Forschung und Volksbildung nutzbar gemacht werden, soweit sie seit mind. 20 Jahren im Besitz der Familie stehen oder in die Verzeichnisse national wertvollen Kulturgutes bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind.  
Abgezogen werden kann auch die sogenannte Überlast eines denkmalgeschützten Gebäudes, die sich aus einem Pauschalansatz je Kubikmeter umbauten Raumes des Denkmals errechnet, wobei jedoch auf diese Überlast ein bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks aus Gründen des Denkmalschutzes gewährter besonderer Abschlag anzurechnen ist.

### **3. Was habe ich zu tun, um Fördermittel zu erhalten?**

- Kontakt mit der Stadt Münnerstadt
- Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Missstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung der Altstadt von Münnerstadt
- Anforderung einer für die Antragsteller kostenfreien Beratung des für die Stadtsanierung beauftragten Architekturbüros über die Stadt Münnerstadt.
- Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für einen Förderantrag wie Pläne, Angebote, Kostenzusammenstellung usw. Für komplizierte Maßnahmen ist es empfehlenswert, einen für denkmalpflegerische Belange versierten Architekten einzuschalten, um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept zu erarbeiten.
- Erstellen des Förderungsantrages wie Städtebauförderung, Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung mit Hilfestellung der Stadt Münnerstadt . und des Büros des Sanierungsbeauftragten.

- Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch das Landesamt für Denkmalpflege, den Bezirk, den Landkreis und die Regierung von Unterfranken erteilt wurde. Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden.
- Die Stadt Münnerstadt schließt zudem einen Eigentümersanierungsvertrag ab, in dem z.B. die Auszahlungsraten der Städtebauförderung festgelegt werden.
- Nach Abschluss der gesamten baulichen Maßnahme ist der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Bad Kissingen ein Verwendungsnachweis vorzulegen, mit Vor- und Sanierungszustand mittels Fotos, Beschreibung und den erforderlichen Handwerkerrechnungen. Auch hier wird Ihnen die Stadt Münnerstadt hilfreich zur Seite stehen.

---

erstellt von:

ARCHITEKTURBÜRO  
DAG SCHRÖDER  
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT SRL  
ZÜRCH 20  
97421 SCHWEINFURT

# **Anlagen zum Kommunalen Förderprogramm**

**Formblätter zur Beantragung, Prüfung und Abrechnung von Zuwendungen**