

STEINBACH AM WALD



INFORMATION ZU DEN  
STÄDTEBAULICHEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN  
SOWIE ZU FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE HAUSHALTE

IM GEMEINDETEIL STEINBACH AM WALD

1.	Städtebauförderung in Steinbach am Wald	4
	- <i>Vorbereitende Untersuchungen 2018/19 in Steinbach am Wald</i>	
	- <i>Ziele der Sanierung</i>	
	- <i>Maßnahmen- und Impulsprojekte</i>	
2.	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	10
	- <i>Sanierungsgebiet „Rennsteigstraße / Bahnhof“</i>	
	- <i>Sanierungsgebiet „Steinbach-Ort / Café Schönau“</i>	
	- <i>Genehmigungsvorbehalte - Steuerabschreibung - Städtebauförderung</i>	
3.	Kommunales Förderprogramm	14
	- <i>Was ist ein kommunales Förderprogramm?</i>	
	- <i>Wie funktioniert eine Förderung?</i>	
	- <i>Grundsätzliches zur Förderung</i>	
	- <i>Das Kommunale Förderprogramm im Gemeindeteil Steinbach am Wald</i>	
4.	Übersicht weiterer Fördermöglichkeiten	21
	- <i>Förderkompass der Regierung von Oberfranken</i>	

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Ortschaft Steinbach am Wald bietet über 1.000 Menschen im idyllischen Frankenwald eine wunderschöne Heimat. Wo die Wasserscheide zwischen Elbe und Rhein liegt, sind fleißige Menschen zu finden, die ihr Steinbach über Generationen hinweg zu dem gemacht haben, was es heute ist. Besonders beeindruckend ist dabei das Zusammenspiel zwischen Ökologie und Ökonomie, welches durch die Verbindung von vielen Erholungsmöglichkeiten in wunderschöner Natur und sehr innovativen Unternehmen zum Ausdruck gebracht wird. Ein starkes Vereinsleben mit ehrenamtlichem Engagement, sowie gegenseitige Unterstützung und ein vernünftiges Miteinander bilden dabei die Grundlage für eine hohe Lebensqualität. So können wir mit Stolz und Heimatverbundenheit auf unser Steinbach blicken und uns alle daheim in „Staabich“ wohlfühlen.

Die nun abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen stellen zugleich den Start in die Städtebauförderung für Steinbach am Wald dar. Wie ich meine, ein wegweisender Schritt, der uns viele Möglichkeiten für die Zukunft ermöglicht - nicht nur finanziell, sondern auch konzeptionell.

Gewiss gibt es in Steinbach am Wald an vielen Stellen Verbesserungspotential, die Entwicklung einer Ortschaft ist schließlich ein fortlaufender Prozess. Lassen Sie uns auch weiterhin gemeinsam anpacken und die vielen Ideen und Anregungen, die wir dankenswerterweise stetig aus der Bürgerschaft erhalten, in den nächsten Jahren zielstrebig umsetzen. Steinbach am Wald soll schließlich gemeinsam mit allen Bürgerinnen und Bürgern in großen Schritten in eine erfolgreiche Zukunft geführt werden.

Thomas Löffler, 1. Bürgermeister



# 1. Städtebauförderung in Steinbach am Wald

## Vorbereitende Untersuchungen 2018/19 in Steinbach am Wald

Trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, sind im Gemeindeteil Steinbach am Wald städtebauliche Missstände vorhanden, die den Gesamteindruck negativ beeinflussen. Hierbei sind auch die sich durch den demografischen Wandel vollziehenden Veränderungen (u.a. Alterung der Gesellschaft, Bevölkerungsrückgang) zu nennen, die sich in der gesamten Frankenwaldregion besonders auffällig zeigen.

Daher möchte die Gemeinde für den Gemeindeteil Steinbach am Wald – bestehend aus den Siedlungsbereichen „Steinbach Ort“ und „Steinbach Bahnhof“ – Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchführen.

Die städtebaulichen vorbereitenden Untersuchungen (kurz: VU) bauen hierzu auf bereits bestehenden Planungen auf – einem „Interkommunalen Entwicklungskonzept“ (kurz: IKEK) der Interkommunalen Kooperation „Rennsteigregion im Frankenwald“ und einem „Integrierten Regionalen Entwicklungskonzept“ (kurz: IRE) des Landkreises Kronach.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist somit die Entwicklung eines städtebaulichen vertiefenden Gesamtkonzepts für den Gemeindeteil Steinbach am Wald. Die vorbereitenden Untersuchungen wurde zwischen 2018 und 2019 unter Beteiligung der Steinbacher Bürgerinnen und Bürger erarbeitet und abschließend am 08.10.2019 durch den Gemeinderat verabschiedet.

In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen sowie eine Beteiligung der Steinbacher Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Als Ergebnis daraus wurden in einem zweiten Schritt die Stärken und Schwächen des Gemeindeteils gegenüber gestellt und ausgewertet.

Basierend auf diesen Untersuchungen wurden Handlungsfelder für die künftige Entwicklung von Steinbach am Wald abgeleitet. Dabei weisen die Stärken auf vorhandene oder entwickelbare Potenziale sowie die Missstände auf konkrete Handlungsbedarfe hin, aus denen sich die Sanierungsziele für den Gemeindeteil herleiten.

Daraus wurde ein Rahmenplan entwickelt, der einen möglichen Handlungsrahmen für die künftige Entwicklung des Gemeindeteils beschreibt. Solch ein Handlungsrahmen umfasst üblicherweise einen langfristigen Zeitraum von bis zu 15 Jahren und somit kurz-, mittel- sowie langfristige Zielstellungen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind auf den folgenden Seiten auf das Wesentliche reduziert zusammengefasst. Weitere Details hierzu können dem Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchung vom 08.10.2019 entnommen werden, welcher von der Internetseite der Gemeinde Steinbach am Wald heruntergeladen werden kann.

Die vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die rechtliche Grundlage für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, welches Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist.

# 1. Städtebauförderung in Steinbach am Wald

## Ziele der Sanierung

1. Erhalt und Weiterentwicklung Steinbachs als attraktiven Arbeits- und Wirtschaftsstandort
  - Sicherung der Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe
  - Einbindung der Betriebe in die städtebauliche Entwicklung / Behutsame Bereitstellung von Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten / Konfliktbewältigung zwischen Wohn- und Produktionsstandorten
  - Stärkere Vernetzung und Schaffung von Synergien am Wirtschaftsstandort Steinbach
  
2. Erhalt und Stärkung von Steinbach als attraktiven Wohnstandort
  - Erhalt und behutsame Nachverdichtung des Siedlungsbestandes
  - Verbesserung des Wohnraumangebotes
  - Gezielte Neuordnung bzw. Aufwertung von Bereichen mit Gestaltungs- und Nutzungsdefiziten sowie die Entwicklung von bestehenden Nachverdichtungspotenzialen
  - Erhalt ortsbildprägender Einzelgebäude und Siedlungsstrukturen
  - Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand
  - Unterstützung privater Eigentümer bei Erhalt und Sanierung Ihrer Immobilien
  
3. Stärkung und Ausbau des öffentlichen Raums
  - Sicherung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen
  - Schaffung fußläufig erreichbarer und qualitativ ausgestalteter Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum
  - Schaffung von Plätzen die eine Funktion als Ortsmitte wahrnehmen
  - Ortsbildpflege - Behebung bestehender Missstände im öffentlichen Raum

#### 4. Sicherung und Ausbau der Nahversorgung und Daseinsvorsorge in Steinbach

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Daseinsvorsorgeangebote
- Schaffung und Ausbau bedarfsgerechter Einrichtungen und Infrastrukturen für ältere Bewohner
- Sicherung der Schul- und Betreuungsangebote
- Schaffung von öffentlichen Treffpunkten für Jugendliche

#### 5. Schaffung attraktiver Infrastrukturen

- Sicherung der guten Bahn-Anbindung
- Stärkung des ÖPNV-Angebotes durch ergänzende Angebote
- Abbau von Sicherheitsdefiziten durch die Schaffung von Querungshilfen entlang von B85 und St2209
- Verbesserung der Parkraumsituation im Bereich der Rennsteigstraße sowie am Bahnhof
- Sanierung einzelner Straßen und Wege, die sich in einem schlechten Zustand befinden
- Vernetzung und Auffindbarkeit zentraler Einrichtungen verbessern
- Wandlung der Ortseingänge zu attraktiven Willkommensschildern der Gemeinde
- Abbau von Leit- und Orientierungsdefiziten

#### 6. Verstärkte Nutzung und Ausbau der Potenziale im Tourismussektor

- Vermarktung und Profilierung von Stärken und Besonderheiten nach Innen und nach Außen
- Erhalt und Qualifizierung bestehender Gast- und Ferienunterkünfte
- Schaffung neuer Gast- und Ferienunterkünfte

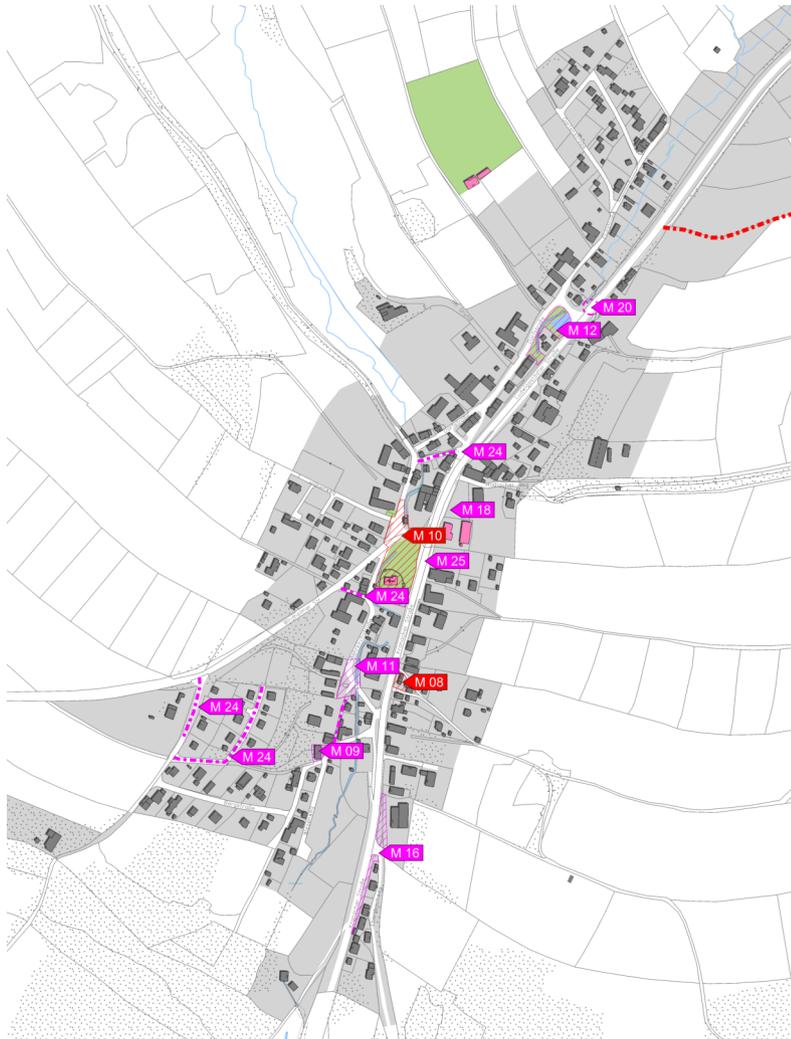
#### 7. Ausbau der regenerativen Energieversorgung

- Erarbeitung eines örtlichen Gesamtkonzeptes für eine nachhaltige Energieversorgung
- Motivation privater Eigentümer zur energetischen Modernisierung und der Nutzung regenerativer Energieträger

# 1. Städtebauförderung in Steinbach am Wald

## Maßnahmen- und Impulsprojekte





## Maßnahmen

- ◀ M 01 Leerstands- und Flächenmanagement
- ◀ M 05 Möblierungskonzept
- ◀ M 06 Leit- und Beschilderungskonzept
- ◀ M 07 Beleuchtungskonzept
- ◀ M 09 Abriss Wiesenweg 3
- ◀ M 11 Erlebbarkeit des Steinbach
- ◀ M 12 Grünfläche "Oberer Teich"
- ◀ M 13 Festplatz
- ◀ M 14 Grünfläche "An der Wasserscheide"
- ◀ M 15 Grünfläche "Im Lehen"
- ◀ M 16 Südlicher Ortseingang
- ◀ M 17 Nördlicher Ortseingang
- ◀ M 18 E-Mobilität an zentralen Orten
- ◀ M 20 Querungshilfe "Oberer Teich"
- ◀ M 21 Querungshilfe "Rennsteigstraße Süd"
- ◀ M 22 Querungshilfe "Rennsteigstraße Mitte"
- ◀ M 23 Querungshilfe "Rennsteigstraße Nord"
- ◀ M 24 Straßen und Wege
- ◀ M 25 Bushaltestellen
- ◀ M 26 Beratungsangebot für Gründer und Unternehmen
- ◀ M 27 Bedarfsanalyse und Standortuntersuchung Gästehaus
- ◀ M 28 Bedarfsanalyse und Standortuntersuchung MVZ
- räumliche Abgrenzung der Maßnahmen (flächig)
- räumliche Abgrenzung der Maßnahmen (linienhaft)

## Impulsprojekte

- ▶ M 02 Kommunales Förderprogramm
- ▶ M 03 Neugestaltung Bahnhofsbereich
- ▶ M 04 Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Daseinsvorsorge
- ▶ M 08 Abriss Kronacher Straße 13
- ▶ M 10 Wehkirchpark und Dorfplatz
- ▶ M 19 Umgehungsstraße zwischen B85 und KC8
- räumliche Abgrenzung der Impulsprojekte (flächig)
- räumliche Abgrenzung der Impulsprojekte (linienhaft)

## 2. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

### Sanierungsgebiet „Rennsteigstraße / Bahnhof“

Der Gemeinderat hat am 08.10.2019 zwei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, in denen u.a. das Engagement der privaten Eigentümer gestärkt werden soll. So soll die Umsetzung der Ziele der vorbereitenden Untersuchungen unterstützt werden.



# Sanierungsgebiet „Steinbach-Ort / Café Schönau“



## 2. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

### Genehmigungsvorbehalte - Steuerabschreibung - Städtebauförderung

Die vorbereitenden Untersuchungen bilden die rechtliche Grundlage für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, welches Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist. Die Satzungen zu den Sanierungsgebieten „Rennsteigstraße / Bahnhof“ und „Steinbach-Ort / Café Schönau“ wurden am 21.10.2019 öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung sind die Satzungen in Kraft getreten.

Damit verbunden sind einerseits Genehmigungsvorbehalte, andererseits aber auch Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung und die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung.

#### Genehmigungsvorbehalte

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Sanierungsgebiet gelten mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB die besonderen Genehmigungsvorbehalte des § 144 Baugesetzbuchs, d.h. es besteht u.a. für folgende Vorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Beseitigung und teilweiser Abbruch
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind

### Steuerabschreibung

Neben diesen Genehmigungsvorbehalten werden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach dem Einkommensteuergesetz (§ 7h EStG) aber auch investive Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen folgen, steuerlich begünstigt. Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Durchführung der Investition mit der Gemeindeverwaltung Steinbach am Wald in Verbindung zu setzen, welche auch die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt erteilt.

### Städtebauförderung

Weiter können auch private Sanierungsmaßnahmen durch die Städtebauförderung gefördert werden. Die Gemeinde Steinbach am Wald hat hierzu ein kommunales Förderprogramm aufgelegt (siehe hierzu die folgenden Seiten), um private Bauherren bei Ihren Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes zu unterstützen. Ansprechpartner ist auch hier die Gemeinde Steinbach am Wald.

# 3. Kommunales Förderprogramm

## Was ist ein kommunales Förderprogramm?

Die Umsetzung und Realisierung der Sanierungsziele hängt stark von der Bereitschaft der einzelnen privaten Eigentümer ab, einerseits Geld in Ihre Immobilien zu investieren und andererseits dabei den gemeindlichen Zielen der Sanierung zu folgen. So benötigt es das Engagement der Eigentümer um Gestaltungsmängel im Gebäudebestand zu beseitigen und somit das Ortsbild zu pflegen und zu stärken.

Qualitätsvolle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im privaten Gebäude- und Freiflächenbestand sollen aber auf freiwilliger Basis erfolgen. Zur Aktivierung und Unterstützung der privaten Eigentümer hat die Gemeinde Steinbach am Wald daher als sogenannte Anreizförderung ein kommunales Förderprogramm beschlossen. Somit soll einerseits eine Aufwertung des Ortsbildes sowie andererseits der Erhalt und die Nachnutzung der bestehenden Gebäudestruktur gefördert werden.

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ können mit Hilfe des kommunalen Förderprogramms private Sanierungsmaßnahmen gefördert und somit die Eigentümer aktiv in den städtebaulichen Sanierungsprozess eingebunden werden.

## Wie funktioniert eine Förderung?

Ihr Ansprechpartner für das Kommunale Förderprogramm ist die Gemeinde Steinbach am Wald. Die Bauverwaltung prüft in einem ersten Gespräch die grundsätzliche Förderfähigkeit der potenziellen Sanierungsmaßnahme.

Die eigentliche Sanierungsberatung erfolgt daraufhin durch den externen Sanierungsberater, der durch die Gemeinde Steinbach am Wald beauftragt wird. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst. Das Protokoll dient dem Bauherren als Grundlage zur Antragstellung bei der Gemeinde.

Liegt der Gemeinde der Antrag mit allen notwendigen Unterlagen vor, entscheidet der Gemeinderat über die Förderung und den Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit dem Bauherren. Nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung kann mit der Maßnahme begonnen werden.

Die Abnahme und Dokumentation der fertigen Maßnahme erfolgt durch den Sanierungsberater. Danach ist seitens des Bauherren ein Verwendungsnachweis bei der Gemeinde vorzulegen. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises und Feststellung der förderfähigen Kosten.

# 3. Kommunales Förderprogramm

## Grundsätzliches zur Förderung

- Das Sanierungsvorhaben muss in einem Sanierungsgebiet liegen
- Eine Anmeldung sollte frühzeitig bei der Gemeinde Steinbach am Wald erfolgen
- Die Teilnahme an der Sanierungsberatung ist verpflichtend
- Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen
- Es können nur Maßnahmen gefördert werden, mit denen noch nicht begonnen worden ist. Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Der Maßnahmenbeginn darf erst nach schriftlicher Förderzusage durch die Gemeinde erfolgen.
- Die Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtl. Genehmigungen
- Maßnahmen der energetischen Sanierung sowie des Bauunterhaltes sind nicht über das Kommunale Förderprogramm förderfähig.

## Das Kommunale Förderprogramm im Gemeindeteil Steinbach am Wald

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms wird durch die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete gebildet. Dies sind:

- „Steinbach-Ort und Café Schönau“
- „Rennsteigstraße und Bahnhof“

Die räumliche Abgrenzung ist der jeweiligen Sanierungssatzung zu entnehmen.

### §2 Zweck und Ziel der Förderung

(1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden, die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

(2) Ein wesentlicher Aspekt der Förderung ist die Revitalisierung von leerstehenden, mindergenutzten und zweckentfremdeten Gebäuden und Grundstücken. Dies umfasst sowohl baulich-gestalterische Aufwertungen als auch Maßnahmen des Rückbaus, die eine städtebaulich-stadträumliche Aufwertung nach sich ziehen.

3) Ein weiterer bedeutender Aspekt der Förderung ist die Sicherung und Inwertsetzung der noch genutzten historischen und ortsbildprägenden Bausubstanz, um auf diese Weise das weitere Leerfallen innerörtlicher Gebäude nachhaltig zu vermeiden. Dies umfasst sowohl baulich-gestalterische Aufwertungen, als auch Maßnahmen des Rückbaus, die eine städtebaulich-stadträumliche Aufwertung nach sich ziehen.

(4) Um diese Ziele zu erreichen, ist die Gemeinde Steinbach am Wald aufgefordert, private Erneuerungsmaßnahmen, die den jeweiligen allgemeinen Sanierungszielen entsprechen (siehe dazu die Sanierungssatzungen der zwei Sanierungsgebiete), zu unterstützen.

### §3 Gegenstand der Förderung

Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können folgende Maßnahmen gefördert werden:

(1) Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude, die durch Leerstand oder Mindernutzung in ihrer Funktion wesentlich eingeschränkt sind oder deren bauliche bzw. gestalterische Aufwertung zur Erreichung der Sanierungsziele beiträgt. Zu den Maßnahmen gehören Aufwertungen der Bausubstanz, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsfunktion nach sich ziehen, sowie Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.

(2) Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen, insbesondere von nicht erhaltenswerten Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, die durch Leerstand einen wesentlichen oder vollständigen Funktionsverlust erlitten haben.

Zu den Maßnahmen gehören Rückbau und Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen oder gesamten Grundstücksbebauungen, soweit die damit geschaffene Freifläche städtebaulich funktional einzubinden ist oder die geschaffene Freifläche für die Neuordnung des Quartiers im Sinne der Sanierungsziele erforderlich ist.

(3) Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Das sind z. B. Maßnahmen an Fassaden, Fenstern und Türen, an Dächern und Dachaufbauten, Werbeanlagen, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen.

(4) Anlage und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, wie z. B. durch ortstypische Begrünung und Befestigung sowie Entsiegelung und Entkernung.

(5) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 v. H. der reinen Baukosten anerkannt.

(6) Maßnahmen der energetischen Sanierung sind von der Förderung ausdrücklich ausgeschlossen.

(7) Eigenleistungen sind nicht förderfähig, können aber grundsätzlich erbracht werden. Die Materialkosten bei Eigenleistungen sind förderfähig.

(8) Maßnahmen mit einem Umfang von unter 3.000 € Gesamtkosten (inkl. Umsatzsteuer) sind nicht förderfähig.

(9) Maßnahmen, mit denen vor Abschluss einer Sanierungsvereinbarung oder vor Zustimmung zum vorzeitigem Maßnahmebeginn begonnen wurde (Beauftragung von Bauleistungen), sind nicht förderfähig.

(10) Der privaten Sanierungsmaßnahme geht verpflichtend eine Sanierungsberatung voraus.

### §4 Sanierungsberatung

(1) Um zu gewährleisten, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ durchgeführt werden,

# 3. Kommunales Förderprogramm

geht den privaten Sanierungsvorhaben eine Sanierungsberatung der / des Eigentümer(s) / Bauherren voraus.

(2) Inhalt der Sanierungsberatung ist die Erfassung und Bewertung des Bestandes, die Zusammenstellung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Abstimmung bzw. Formulierung eines abschließenden Sanierungsvorschlags sowie eine Empfehlung zum Förderumfang.

(3) Die Sanierungsberatung erfolgt durch ein externes Fachbüro, das durch die Gemeinde Steinbach am Wald beauftragt wird. Die Sanierungsberatung ersetzt nicht die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Planungsleistungen. Die Sanierungsberatung ist verpflichtend. Über das Ergebnis der Sanierungsberatung wird ein Protokoll verfasst.

(4) Die erste Sanierungsberatung ist für den / die privaten Eigentümer / Bauherren grundsätzlich kostenfrei. Der / die Eigentümer / Bauherr(en) erhält / erhalten dafür einen Beratungsscheck über max. 5 Stunden Sanierungsberatung.

## §5 Grundsätze der Förderung

(1) Die jeweilige private Sanierungsmaßnahme hat sich besonders in folgenden Punkten den Geboten der ortstypischen Gestaltung anzupassen: Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fenster und Sonnenschutzvorrichtungen, Hauseingänge, Türen und Tore, Hoftore und Einfriedungen, Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume.

(2) Maßnahmen, die lediglich dem Bauunterhalt dienen, sind von der Förderung ausgeschlossen.

(3) Grundsätzlich sind Maßnahmen an leerstehenden und mindergenutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen, sowie auf Baulücken und Nachverdichtungsflächen vorrangig zu behandeln. Weiter sind Sanierungsmaßnahmen und Inwertsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen einem (Teil-)Rückbau oder Abriss vorzuziehen.

(4) Neubaumaßnahmen sind von der Förderung ausgeschlossen.

## §6 Fördervoraussetzungen

(1) Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen

dem Bauherren / Eigentümer und der Gemeinde Steinbach am Wald.

(2) Inhalt der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 10 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.

(3) Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Gemeinderat durch Beschluss.

## §7 Förderung

(1) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Es gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR), die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die Bestimmungen dieser Satzung.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in

sach- und fachgerechter Erfüllung eines Sanierungsvorschlages entstehen, der mit der örtlichen Sanierungsberatung entsprechend abgestimmt ist.

(4) Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt:

- 30 % der anerkannten förderfähigen Kosten werden von der Gemeinde Steinbach am Wald als Zuschuss übernommen, höchstens jedoch 20.000 €. Dabei erfolgt die finanzielle Abwicklung für den Bauherren / Eigentümer über die Gemeinde Steinbach am Wald.

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

- Die Gemeinde Steinbach am Wald behält sich die Rücknahme der Förderzusage vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht.

#### §8 Zuständigkeit

(1) Ansprechpartner für die Antragstellung, die Durchführung

des Verfahrens, die Vorlage des Verwendungsnachweises und die Auszahlung der Fördermittel ist die Gemeinde Steinbach am Wald.

(2) Die Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Steinbach am Wald. Sie bestätigt, im Einvernehmen mit der Regierung von Oberfranken und auf der Grundlage der Empfehlungen der Sanierungsberatung, welche Maßnahmen gefördert werden.

#### §9 Verfahren

(1) Am Beginn jeder Sanierungsmaßnahme steht ein Gespräch / eine Begehung mit dem Stadtumbaumanagement oder der örtlichen Bauverwaltung. Dabei wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der potenziellen Sanierungsmaßnahme abgestimmt. Das Ergebnis dieses Gesprächs / dieser Begehung wird in einem Kurzprotokoll dokumentiert und ist Voraussetzung für die Beantragung einer Sanierungsmaßnahme bzw. den Anspruch auf Erhalt des Beratungsschecks zur Sanierungsberatung.

(2) Mit der privaten Sanierungsmaßnahme darf erst nach Erteilung einer Bewilligung bzw. Abschluss der Sanierungsvereinbarung gem. § 6

Abs. 2 oder Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch die Bewilligungsbehörde begonnen werden. Die Förderzusage ersetzt nicht die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

(3) Die Maßnahme ist innerhalb von einem Jahr nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung durchzuführen.

(4) Anträge auf Förderung sind bei der Gemeinde Steinbach am Wald schriftlich einzureichen. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:

- a. Das Kurzprotokoll aus dem Gespräch / der Begehung mit dem Stadtumbaumanagement / der kommunalen Bauverwaltung.
- b. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit der Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende.
- c. Das Protokoll über die Sanierungsberatung, aus dem der abgestimmte Sanierungsvorschlag, die dafür veranschlagten Gesamtkosten sowie die Empfehlung zum Umfang der Förderung hervorgehen.
- d. Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 sowie alle weiteren erforderlichen Pläne, insbesondere Ansichts-

# 3. Kommunales Förderprogramm

zeichnungen, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung.

- e. Eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme nach Gewerken.
- f. Jeweils 3 Angebote bauausführender Unternehmen zu den in der Kostenschätzung aufgeführten Gewerken. Bei Kosten eines Gewerkes bis 5.000 € reichen ein Angebot und die Bestätigung des Sanierungsberaters über die Angemessenheit der Kosten.
- g. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind Bewilligungsbescheide beizufügen.
- h. Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.

(5) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist innerhalb von sechs Monaten seitens der privaten Eigentümer / Bauherren ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis umfasst einen kurzen Bericht der Sanierungsberatung über das Ergebnis der Sanierungsmaßnahme, eine Kostenabrechnung mit den dazugehörigen Rechnungs- und Zahlungsbelegen,

sowie eine Fotodokumentation (vorher/nachher).

(6) Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises und Feststellung der förderfähigen Kosten. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich entstandenen Kosten geringer sind als die im Förderantrag veranschlagten Beträge, so wird der Zuschuss entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrerungen ist eine Erhöhung des in der Sanierungsvereinbarung vereinbarten Zuschusses nur in begründeten Ausnahmefällen und mit Genehmigung des Gemeinderates möglich.

(7) Die Gemeinde Steinbach am Wald prüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogrammes, sowie den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

## [§10 Verfahren der internen Abwicklung](#)

Die Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Förderprogramm um

ein kommunales Förderprogramm handelt, setzt folgende interne Abwicklungsmechanismen voraus:

(1) Die Antragstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises durch die privaten Eigentümer / Bauherren erfolgt jeweils bei der Gemeinde Steinbach am Wald. Diese führt die förderrechtliche Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken durch.

(2) Das Förderprogramm findet in der Gemeinde Steinbach am Wald Anwendung, sobald der Gemeinderat das kommunale Förderprogramm per Beschluss verabschiedet hat.

## [§11 Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich](#)

Dieses Programm gilt ab dem 01.05.2020 und endet spätestens mit Aufhebung der Sanierungssatzungen für die Sanierungsgebiete „Steinbach-Ort und Café Schönau“ sowie „Rennsteigstraße und Bahnhof“.

Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage durch die Gemeinde Steinbach am Wald.

# 4. Übersicht weiterer Fördermöglichkeiten

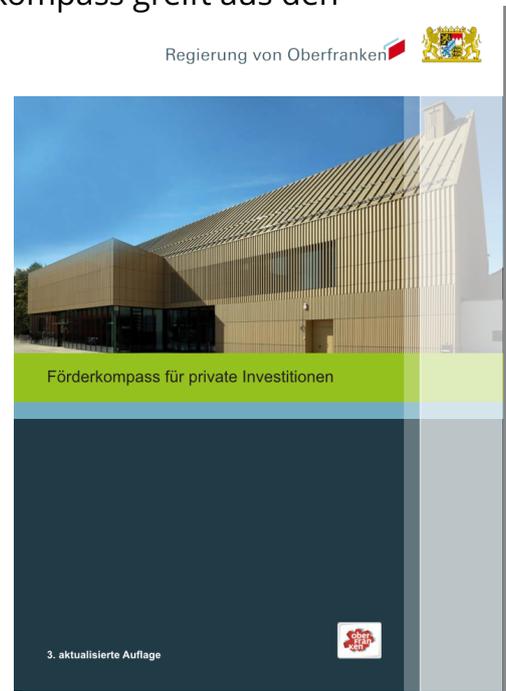
## Förderkompass der Regierung von Oberfranken

Neben dem Kommunalen Förderprogramm der Gemeinde Steinbach am Wald bestehen eine Vielzahl weiterer Fördermöglichkeiten, auch außerhalb eines Sanierungsgebietes.

Die wichtigsten Fördermöglichkeiten für private Hauseigentümer und für Kauf- und Investitionsinteressenten für die Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden hat die Regierung von Oberfranken in einem „Förderkompass für private Investitionen“ zusammengestellt. Der Förderkompass greift aus den zahlreichen Programmen, die Bund und Freistaat bereitstellen, zielgerichtet heraus, was für private Akteure wichtig sein könnte.

Der Förderkompass kann kostenlos über die Internetseite der Regierung von Oberfranken heruntergeladen werden:

[https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/bauen/literatur/foerderkompass\\_fuer\\_private\\_investitionen.pdf](https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/imperia/md/content/regofr/bauen/literatur/foerderkompass_fuer_private_investitionen.pdf)





Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm  
„Kleinere Städte und Gemeinden“ mit Mitteln des  
Bundes und des Freistaats Bayern gefördert

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Herausgeber:  
Gemeinde Steinbach am Wald  
Ludwigsstädter Straße 2  
96361 Steinbach am Wald  
Telefon: 09263/9751-0  
Telefax: 09263/9751-29  
E-Mail: [info@steinbach-am-wald.de](mailto:info@steinbach-am-wald.de)  
[www.steinbach-am-wald.de](http://www.steinbach-am-wald.de)