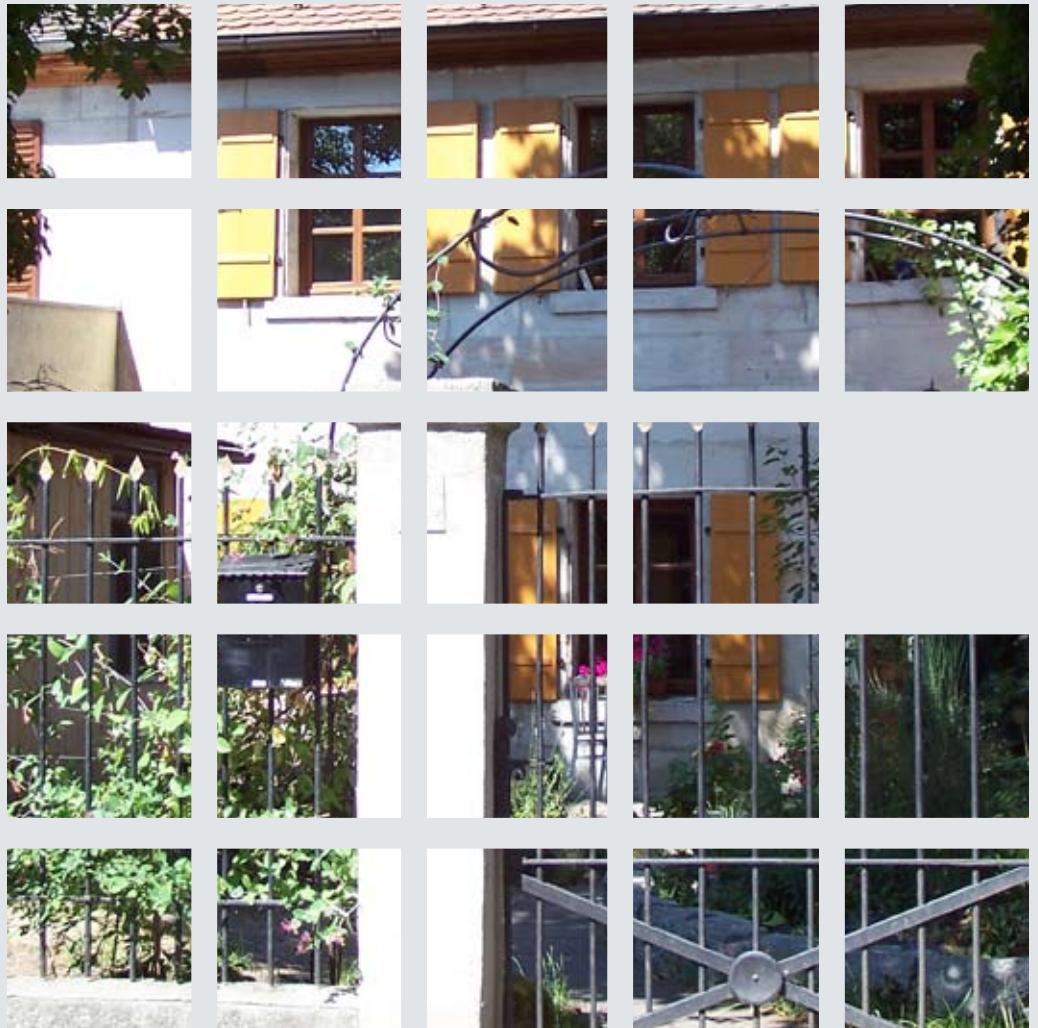


BAUREFERAT STADT ERLANGEN FORDERPROGRAMME

Innenstadtentwicklung



REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUWESEN

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

NUMMER
01

2. Auflage

Ein Zitat von Christian Morgenstern lautet:

„Zeige mir,
wie du baust,
und ich sage dir,
wer du bist.“

Ein deutsches Sprichwort sagt:

„Bauen ist eine
Lust, nur kostet
es Geld.“

Bildnachweis:

Entwurfsverfasser der Umbaumaßnahme:
Titelbild: Turnstraße, Patrick Oelerich, Architekt, Erlangen

Entwurfsverfasser der Umbaumaßnahmen:
Seite 10

Bild oben links: Pfarrstraße, Christa Baumgartner, Architektin, Nürnberg
Bild oben mitte: Hauptstraße, Tempel Meinetsberger, Architekten, Erlangen
Bild oben rechts: Neue Straße, Fa. Merkel und Sohn GmbH, Erlangen
Bild unten links: Westl. Stadtmauerstraße, Thomas Wenderoth, Erlangen
Bild unten mitte: Kutlerstraße, Entwurfsverfasser nicht bekannt
Bild unten rechts: Theaterstraße, KJS Architekten, Erlangen

Beratung der Umbaumaßnahme:
Seite 13

Alle Bilder: Hauptstraße, Christa Baumgartner, Architektin, Nürnberg

Entwurfsverfasser der Umbaumaßnahmen:
Seite 14

Bild oben links: Pfarrstraße, Stefan Ender, Büro für Architektur und Denkmalpflege, Cadolzburg
Bild oben mitte: Engelstraße, Christof Präg, Architekt, Erlangen
Bild oben rechts: Kath. Kirchenplatz, Bernhard und Erich Popp, Herzogenaurach

Bild unten links: Paulistraße, Christa Baumgartner, Architektin, Erlangen
Bild unten rechts: Bohlenplatz, Richard Selig, Weisendorf

Entwurfsverfasser der Umbaumaßnahme:
Seite 16

Beide Bilder: Theaterstraße, Architekturbüro Albert & Reinecke, Nürnberg

Betreuung der Umbaumaßnahme:
Seite 19

Beide Bilder: Feldstraße, Dr. Reinhard Lehnen, Erlangen

Sehr geehrte Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer,

überall auf der Welt schätzen Bewohner und Touristen historische Städte, Orte also, an denen Charakter und Atmosphäre gespürt werden und Bau- und Stadtgeschichte erlebt werden kann. Auch die gründerzeitlichen Stadterweiterungen erfreuen sich heute allgemeiner Wertschätzung, sie stehen zum Teil ebenfalls unter Denkmalschutz.

Leben und Wohnen in unserer Innenstadt unterliegen aber auch einem ständigen Wandel und vielfältigen, oft neuen Ansprüchen an Nutzung und Wohnstandards. Gebäudesanierungen und Modernisierung sind daher immer aktuell. Dabei erfordern sie einen verantwortungsvollen Umgang mit jedem Einzelgebäude, das als Baustein unserer Stadt ein Stück Identität Erlangens prägt.

Erlangen, als Hightech-Schmiede von nationalem und internationalem Rang, hat mit seiner historischen Innenstadt ein gewaltiges Potenzial, das Leben, Arbeiten und Wohnen im Stadtkern noch attraktiver zu gestalten. Dafür sind oft neue Ideen für alte Gebäude gefragt. Die seit Ende 2004 festgelegten Innenstadtsanierungsgebiete und die Unterstützung aus Förderprogrammen für private Hauseigentümer sind dafür die Basis. Sie als Hauseigentümer oder Hauseigentümerin stehen oftmals im Spannungsfeld zwischen Finanzierung, Nutzung und der besonderen Verantwortung für den Umgang mit Ihrer langlebigen und stadtbildprägenden Bausubstanz.

Diese Broschüre will Ihnen finanzielle Hilfen aufzeigen und Sie bei der Sanierung Ihres Gebäudes unterstützen.



Dr. Siegfried Balleis
Oberbürgermeister



Egbert Bruse
Bau- und Planungsreferent





Stadt Erlangen Luftbild: Nürnberg - Luftbild.de (Hajo Dietz Fotografie)

INHALT

3 Grußwort

Erläuterungen aus den Bereichen des Denkmalschutzes und der energetischen Modernisierung

6–7 Denkmalschutz und Denkmalpflege als Bestandteil der Stadtsanierung

8–9 Energetische Modernisierung bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden

Förderprogramme, die besonders für die Erlanger Sanierungsgebiete geeignet sind

11 Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

11 Entschädigungsfonds des Freistaates Bayern

11 Denkmalförderung der Bayerischen Landesstiftung

11 Steuervergünstigung nach §§ 7i, 11b, 10f, 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG)

12 Zuschüsse des Bezirks Mittelfranken zur Förderung der Denkmalpflege

13 Kommunales Fassadenprogramm der Stadt Erlangen

15 Steuervergünstigung nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

16 KfW - Programm „Wohnraum Modernisieren“

17 KfW - CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

18 Energiesparberatung vor Ort

18 Städtisches Programm zur Förderung von Energiesparmaßnahmen

Sonstige Förderprogramme

19 Bundesprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien

19 Bayerisches Modernisierungsprogramm

19 Bayerisches Wohnungsbauprogramm / Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Herausgeber: Stadt Erlangen,
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Gebberstraße 1, 91052 Erlangen

Redaktion: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung;
Annette Willmann-Hohmann,
Dagmar Piezunka, Dieter Waczenski

Konzept & Gestaltung: nach einer Musterbroschüre des Baureferates der Stadt
Erlangen, erstellt durch Selzer-Grafik Nürnberg

Druck: Druckhaus Mayer, Erlangen

Auflage: 1.000 Stück

Gefördert im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“
Erlangen, Januar 2008

Bei Erstellung dieser Broschüre haben folgende
Dienststellen der Stadt Erlangen mitgewirkt:
Bauaufsichtsamt
Amt für Umweltschutz und Energiefragen
Liegenschaftsamt

Beiträge weiterer Institutionen:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Bezirk Mittelfranken
Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V.
Sanierungsberaterin Frau Baumgartner vom Architekturbüro Baumgartner

© Stadt Erlangen,
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Hinweis:
Informieren Sie sich bitte
rechtzeitig vor Beginn
der Maßnahme über die
Fördermöglichkeiten.
Sie erhalten bei den
jeweiligen Ansprechpartnern
auch Informationen über
die geltenden Förder-
voraussetzungen und die
Art der Förderung.
Auf eine Förderung
besteht kein Anspruch.

Denkmalschutz und Denkmalpflege als Bestandteil der Stadtsanierung

Bis auf wenige Ausnahmen unterliegen die Gebäude in den ausgewiesenen Sanierungsgebieten in Erlangen dem Denkmal- und Ensembleschutz.

Die Baudenkmäler und Ensembles sind in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Die Liste ist öffentlich und kann von jedem eingesehen oder auch online unter www.blfd.bayern.de abgefragt werden.

Das Denkmalschutzgesetz regelt die auf die Erhaltung von Denkmälern abgestellten hoheitlichen Maßnahmen der öffentlichen Hand, insbesondere denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse, Genehmigungen und sonstige Anordnungen. Unter Denkmalpflege versteht man Tätigkeiten und Maßnahmen, die der Erhaltung von Denkmälern dienen. Die Untere Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (kurz: Landesamt) beraten bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und bieten organisatorische Hilfe.

Grundsätze der Denkmalpflege sind:
Denkmäler pflegen, bewahren und erhalten,
nicht aber: Denkmäler verfälschen, beschädigen,
beeinträchtigen oder gar zu zerstören.

Jede bauliche Maßnahme, in oder an einem Baudenkmal und an der Gebäudehülle im Ensemble bedarf zumindest einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Dazu zählen z.B. Fassadenanstriche, Dacherneuerungen und Umdeckungen, die Erneuerung von Fenstern oder Haustüren genauso wie Umbauten oder Renovierungen im Inneren: z.B. Anstriche der Decken und Wände, Einbau neuer Bäder, Heizungen, Innentüren oder Fußböden.

Ansprechpartner für alle geplanten Maßnahmen am Baudenkmal und im Ensemble ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen, Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, 2. Stock, Zimmer 222.

Es ist zu empfehlen, alle Fragen, die im Zusammenhang mit einem Baudenkmal stehen, möglichst frühzeitig zu klären und auch mit der Denkmalfachbehörde, dem Landesamt, abzustimmen. Dessen Beteiligung wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde veranlasst.

Das Landesamt erfüllt seine Aufgaben insbesondere durch fachliche Beratungen, Erstellung von Gutachten, Bezuschussung restauratorischer Arbeiten und dem Ausstellen von Bescheinigungen zur Inanspruchnahme von Steuerabschreibungen. Vorgespräche sind auch dann schon sinnvoll, wenn noch keine konkrete Absicht besteht, ein Baudenkmal instand zu setzen oder zu renovieren. Bei frühzeitiger Beratung lassen sich viele fachliche Fragen klären, manche Meinungsverschiedenheit beseitigen und gemeinsame Ziele entwickeln. Es können Erfolg versprechende Lösungswege aufgrund vorliegender Erfahrungen gefunden werden, die von vornherein zeit- und kostenaufwendige Fehlplanungen ersparen.

Bei einer baulichen Maßnahme an einem Baudenkmal ist in der Regel eine fachliche Begleitung und Überwachung durch einen in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten erforderlich, der auch als Ansprechpartner für die Untere

Denkmalschutzbehörde und das Landesamt zur Verfügung stehen muss.

Befunduntersuchungen durch Restauratoren sind für alle Oberflächen und Bauteile erforderlich, an denen Veränderungen vorgesehen sind. Ziel einer restauratorischen Untersuchung ist es, genaue Informationen über die historische Baugestaltung, die Baugeschichte, die Denkmalbedeutung und die Zugehörigkeit einzelner Bauteile zu bestimmten historischen Bauphasen sowie über Art und Umfang eventuell vorhandener Schäden zu erhalten. Diese Ergebnisse stellen die Basis für eine bestandsgerechte Planung dar, die wiederum Grundlage für eine verlässliche Kostenschätzung ist. Restauratorische Untersuchungen helfen, fehlerhafte und damit in aller Regel auch kostentreibende Instandsetzungsmaßnahmen zu vermeiden. Umfang und Art der Untersuchungen sowie deren Bezuschussung werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt. Die Beauftragung eines Restaurators obliegt dem Bauherren. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Erlangen berät Sie auch, ob eine Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz oder ein Bauantrag einzureichen ist.

Formblätter für den Erlaubnis Antrag nach Denkmalschutzgesetz oder für einen Bauantrag erhalten Sie im Bauaufsichtsamt der Stadt oder auch im Internet unter www.erlangen.de. Suchbegriff „Bauaufsicht“ oder „Denkmalschutz“ eingeben.

Sie finden dort:

- die wesentlichen Informationen zu den verschiedenen Genehmigungsverfahren
- Ihre zuständige Sachbearbeiterin/ Ihren zuständigen Sachbearbeiter
- alle gängigen Formulare zum Herunterladen
- direkte Email- Möglichkeiten



Dreigeschossiger repräsentativer Neurenaissancebau am Theaterplatz

LEITFADEN für eine Baumaßnahme am Baudenkmal

- 1. Zielsetzung**
Legen Sie zu Beginn die Ziele für Ihre geplante Baumaßnahme fest.
Was wollen Sie verändern und was wollen Sie damit erreichen?
- 2. Einschaltung Denkmalschutzbehörde**
Wenden Sie sich an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Erlangen.
- 3. Beratungsgespräch**
Die Untere Denkmalschutzbehörde veranlasst für Sie ein gemeinsames Beratungsgespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 4. Planungskonzept**
Baufragen Sie ein Architekturbüro mit der Erstellung eines Planungskonzeptes einschließlich Kostenermittlung.
- 5. Konzept-Abstimmung**
Das endgültige Konzept stimmen Sie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Erlangen) und dem Landesamt für Denkmalpflege (München) ab.
- 6. Erlaubnis Antrag / Bauantrag**
Je nach Baumaßnahme stellen Sie einen Antrag für eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz oder einen Bauantrag.
- 7. Genehmigung**
Ihr Erlaubnisantrag / Bauantrag wird durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen genehmigt.
- 8. Durchführung der Baumaßnahme**
Das Landesamt für Denkmalschutz und die Untere Denkmalschutzbehörde betreuen die Durchführung Ihrer Baumaßnahme.

Energetische Modernisierung bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden

Eine aufwendig verzierte Fassade an einem Haus aus der Gründerzeit oder ein noch älteres Gebäude aus dem 18. Jahrhundert – aus gutem Grund stehen viele dieser Gebäude unter besonderem Schutz: Sie machen Geschichte erfahrbar und stiften regionale Identität.

Wenn Sie Besitzer eines solch wertvollen Gebäudes sind und über eine Modernisierung nachdenken, wollen Sie den Charakter des Gebäudes bewahren. Sie überlegen aber auch, wie Sie die Energiekosten senken können. Beides lässt sich durch eine Vielzahl erprobter Maßnahmen miteinander verbinden. Auch in denkmalgeschützten Gebäuden lassen sich geringe Energiekosten mit dem Erhalt der historischen Bausubstanz vereinen.

Sinnvoll ist ein langfristiges Modernisierungskonzept, das aufeinander abgestimmte Maßnahmen sowohl für Wärmeschutz als auch Heizung enthält. Neben der baulichen Analyse ist eine energetische Bestandsaufnahme des Gebäudes über eine „Energiesparberatung vor Ort“ von einem anerkannten Energieberater (www.bafa.de; www.neuebauen.de) erforderlich, um den energetischen Zustand und die Effizienz von Maßnahmen bewerten zu können.

Mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen umfassen Maßnahmen an den Gebäudebauteilen wie Außenwände, Dach, Kellerdecke bzw. Erdgeschossfußboden, Fenster, Türen und die Erneuerung des Heizungssystems:

• Außenwände

An verputzten Fassaden zur Hofseite kann oft bei Fassadeninstandsetzung eine Wärmedämmung angebracht werden. Im Einzelfall ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erlangen abzustimmen, ob eine Außendämmung an der zur Straße sichtbaren Fassade angebracht werden darf. In vielen Fällen darf an der sichtbaren Seite der Fassade das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändert werden und die Fassade im Originalzustand muss erhalten bleiben. Hier kommt nur eine Dämmung von innen in Frage. Die Innendämmung kann dabei helfen, Schimmelpilzbefall zu vermeiden. Wenn sich beispielsweise nach dem Einbau von luftdichten, wärmeschutzverglasten Fenstern Raumfeuchte nicht mehr an der Fensterscheibe, sondern an der raumseitigen, kalten Außenwand niederschlägt, kann eine Innendämmung für hinreichend warme Wandoberflächen sorgen. Eine Innendämmung muss sehr sorgfältig ausgeführt werden, um Wärmebrücken zu Geschossdecken und Innenwänden zu vermeiden. Unsachgemäße Innendämmung kann erhebliche Bauschäden durch Feuchtigkeit verursachen. Auf gute Fachberatung sollte also nicht verzichtet werden, um Bauschäden zu vermeiden.

• Dach

Bei neuer Dacheindeckung kann in vielen Fällen das Dach umfassend gedämmt werden. Ist der Dachstuhl nicht ausgebaut und erhält dieser keine Dämmung, so ist oberhalb der obersten Geschossdecke eine Dämmung einzubringen (s. a. u. Vorgaben der EnEV bei baulichen Änderungen).

• Fenster

Sind keine historisch bedeutenden Fenster des 18. oder 19. Jahrhundert mehr vorhanden, können neue Fenster mit Wärmeschutzglas oder Verbundfenster, die aus Außenflügeln mit Einfachverglasung nach historischem Vorbild und Innenflügeln mit Wärmeschutzglas bestehen, eingebaut werden. Die Fensterteilung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erlangen abzustimmen. Soll das vorhandene historische Fenster erhalten bleiben, so kann ein zweites Fenster mit Wärmeschutzverglasung in die innere Laibung eingebaut werden.

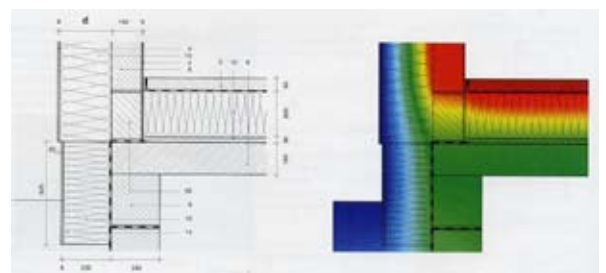
• Erdgeschoss und Keller

Fußböden im nicht unterkellerten Bereich sind bei Erneuerung zu dämmen, wobei unterschiedliche Techniken zum Einsatz kommen können. Bei einem vorhandenen unbeheizten Keller empfiehlt sich die Dämmung der Kellerdecke.

• Heizungssystem

Bei Erneuerung der Heizung sollte die Technik gewählt werden, die den eingesetzten Brennstoff am besten ausnutzt: In der Regel eine Zentralheizung mit hocheffizientem Gas-Brennwertkessel oder Fernwärme.

Es sollte der Einsatz von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder auch zur Heizungsunterstützung angestrebt werden. Diese Solaranlagen können angebracht werden, sofern diese vom öffentlichen Raum, d. h. von der Straße, aus nicht einsehbar sind oder falls aus der Sicht des Denkmalschutzes keine Bedenken bestehen.



Temperaturlauf in der Wandkonstruktion mit Wärmedämmung (blau)

Energieeinsparverordnung (EnEV) bei der Gebäudesanierung

Prinzipiell gelten die Bestimmungen der seit 2002 gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) auch für denkmalgeschützte und schützenswerte Gebäude. Eine Änderung der EnEV mit niedrigen Grenzwerten ist für 2009 geplant. Für bestehende Gebäude und Anlagen sind Nachrüstverpflichtungen eingeführt. Dabei gilt bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen generell:

- Die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der obersten nicht begehbaren Geschossdecke müssen den Wert von $0,30 \text{ W/m}^2, \text{ K}$ einhalten.
- Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 aufgestellt wurden, und deren Brenner nach dem 01.11.1996 erneuert wurden oder die zulässigen Abgaswerte nach Ertüchtigung einhalten, sind bis zum Dezember 2008 außer Betrieb zu nehmen.
- Wärme- und Warmwasserverteilungen in ungeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

Die Heizungsanlage muss für alle Wohngebäude über eine außentemperaturgeführte und zeitgesteuerte Regelung sowie über eine raumweise selbsttätige Temperaturregelung (Thermostatventile) verfügen.

Bei baulichen Änderungen von bestehenden Gebäuden greifen die Anforderungen der EnEV, wenn der erstmalige Einbau, der Ersatz oder die Erneuerung einzelner Bauteile ein Fläche von jeweils 20 % der jeweiligen Bauteilfläche übersteigt. Es müssen für Außenwände, Dächer, Decken und Wände gegen unbeheizte Räume und Fenster bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten (U_{max}) eingehalten werden. Dies bedeutet z. B. für Dächer und Außenwände die Anbringung einer Wärmedämmung. Die einzuhaltenden U-Werte sind in der EnEV festgelegt. Falls bautechnisch möglich, sollten die EnEV-U-Werte unterschritten werden, d. h. bei Außenwand und Dach sollten erhöhte Dämmdicken angestrebt werden.

Die Fachbetriebe haben dem Hauseigentümer nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten zu bestätigen, dass die von ihnen eingebauten oder geänderten Außenbauteile den Anforderungen der EnEV entsprechen.

Die baulichen Anforderungen gelten auch dann erfüllt, wenn für das gesamte Gebäude – unter Berücksichtigung der baulichen Änderungen – der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten nicht mehr als 40 % überschritten wird.

Bei der baulichen Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um zusammenhängend mindestens 30 Kubikmeter sind für den neuen beheizten Gebäudeteil die Anforderungen, wie sie bei Neubauten einzuhalten sind, zu beachten. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden entweder Erweiterung des beheizten Volumens um mehr als die Hälfte oder innerhalb eines Jahres Modernisierung von mindestens drei Außenbauteilen (z. B. Dach, Wand und Fenster) einschließlich einer Heizungserneuerung – ist ein Energiebedarfsausweis zu erstellen.

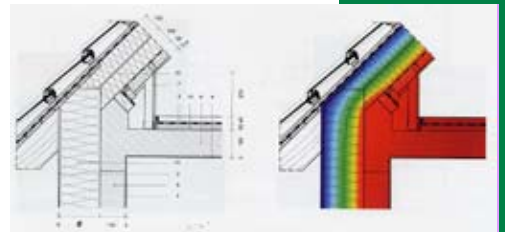
Bei Ersatz eines Heizkessels muss der neue Kessel dem Stand der Technik der Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik entsprechen. Der bestehende Wärmeschutz der Bauteile darf nicht verringert werden, energiebedarfssenkende Einrichtungen sind betriebsbereit zu halten.

Das Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen ist in Erlangen für die Durchführung der EnEV zuständig. Die örtlichen Schornsteinfeger überprüfen die Heizkessel und die Anlagenausstattung gemäß EnEV.

Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der EnEV-Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen und andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden, lässt das städtische Bauaufsichtsamt auf Antrag Ausnahmen zu.

Mit der EnEV 2007 wird der Energieausweis ab 01. Juli 2008 Pflicht bei Verkauf und Neuvermietung von Gebäuden bzw. Wohnungen, welche vor 1965 errichtet wurden. Der Energieausweis ist von anerkannten Sachverständigen auszustellen. Für denkmalgeschützte Gebäude müssen keine Energieausweise ausgestellt werden.

Anschluss der
Wärmedämmung von der
Außenwand ans Dach



Weitere Auskunft:
Stadt Erlangen,
Amt für Umweltschutz und
Energiefragen,
Schuhstr. 40, Tel. 09131/86-2323
Energieberaternetz Mittelfranken:
Verzeichnis von Energieberatern unter
www.newebauen.de oder
www.bafa.de oder www.dena.de

Ensemblebereich in der Erlanger Innenstadt



Beispielhafte Maßnahmen, die in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde realisiert wurden

Zuschüsse des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

Was wird gefördert?

Denkmalpflegerischer Mehraufwand im Rahmen der Instandsetzung und Restaurierung von Baudenkmalern, sprich Mehraufwendungen, die sich allein durch die Denkmaleigenschaft und der daraus resultierenden Erhaltungsforderung ergeben. In besonderen Fällen auch Fassadeninstandsetzungen bei Gebäuden, die kein Baudenkmal, aber wesentlicher Bestandteil des Ensembles sind. Maßnahmen des reinen Bauunterhalts werden nicht bezuschusst.

Wer wird gefördert?

Eigentümer oder dinglich Verfügungsberechtigte.

Wie wird gefördert?

Festbetragsförderung in Höhe von mindestens 2.500,- EUR. Aufgrund der Vielzahl der Anträge liegt die Förderhöhe selten über 10.000,- EUR. Mit den Arbeiten darf frühestens nach der Erteilung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) angefangen werden. Die Antragstellung muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Einzeldenkmäler und Ensemblebereiche (siehe Plan auf Seite 10).

Besonders geeignet für:

Restauratorische Arbeiten wie Untersuchungen, Dokumentationen und die Restaurierung von historischer Ausstattung (Decken, Fußböden, Türen, Fenster etc.).

Wer informiert?

Antragstellung über das Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen, Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, Frau Kartmann, Tel. 09131/86-1007, E-Mail: Lydia.Kartmann@Stadt.Erlangen.de

Auskünfte zur Zuschusshöhe:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Herr Wenderoth (Mo-Di), Tel. 089/2114-374, E-Mail: Thomas.Wenderoth@blfd.bayern.de

Endschädigungsfonds des Freistaates Bayern

Besonders geeignet für:

Gesamtinstandsetzungen bei substanzell gefährdeten und bedeutenden barockzeitlichen Baudenkmalern.

Hinweis:

Das Verfahren wird von der Stadt für geeignete Objekte eingeleitet!

Denkmalförderung der Bayerischen Landesstiftung

Besonders geeignet für:

Instandsetzung von herausragenden Barockfassaden innerhalb des Ensembles.

Ansprechpartner:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Herr Wenderoth (Mo-Di), Tel. 089/2114-374, E-Mail: Thomas.Wenderoth@blfd.bayern.de

Hinweis:

Förderung ca. 10% der Instandsetzungskosten der Fassade.

Steuervergünstigung nach §§ 7i, 11b, 10f, 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Was wird gefördert?

Alle Maßnahmen an Baudenkmalern, die der Erhaltung oder der sinnvollen Nutzung des Baudenkmals dienen, und vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind. Zudem Aufwendungen an schützenswerten Gebäudehüllen im Ensemble, die selbst kein Einzeldenkmal sind.

Räumlicher Geltungsbereich:

Uneingeschränkt bei Einzeldenkmälern und im Ensemble bei prägenden Fassaden.

Besonders geeignet für:

Alle Maßnahmen, die der Erhaltung denkmalgeschützter Objekte dienen.

Wer wird gefördert?

Denkmaleigentümer, Hauseigentümer im Ensemblebereich.

Wer informiert?

Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen, Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, Frau Kartmann, Tel. 09131/86-1007, E-Mail: Lydia.Kartmann@Stadt.Erlangen.de

Wie wird gefördert?

Die Arbeiten müssen vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden. Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt stellt das Landesamt auf Antrag für einzelne Bauabschnitte (jährlich) oder nach Abschluss einer Maßnahme aus. (Absetzung 8 Jahre 9% anschließend 4 Jahre 7% bei § 7 i EStG, 10 Jahre 9% bei § 10 f, 10 g EStG, 2 - 5 Jahre verteilbar bei § 11 b EStG - nur bei Vermietung anwendbar).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Herr Reiner, Tel. 089/2114-219

Hinweis:

Die oben stehenden Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.



Der denkmalpflegerische Mehraufwand hat sich gelohnt. Ein originales, 300 Jahre altes bleiverglastes Holzfenster mit Durchblick in den Innenhof und umgebende Altane



Mit der Steuervergünstigung werden Hauseigentümer „belohnt“, die den Wert ihres Denkmals erkennen und erhalten, als Beispiel ein Anwesen in der Kuttlerstraße

Zuschüsse des Bezirks Mittelfranken zur Förderung der Denkmalpflege

Was wird gefördert?

Der denkmalpflegerische Mehraufwand im Rahmen der Instandsetzung von fränkischen Denkmälern (z.B. die regionalen Hauslandschaften prägende Bauernhäuser und Nebengebäude, die Sakrallandschaft prägende Kirchen, die Stadtlandschaften prägende Bürger- und Patrizierhäuser im Ensemblebereich, Denkmäler der Technik und Industrie, Burgen und Schlösser, Klein- und Flurdenkmäler). Maßnahmen des reinen Bauunterhalts werden nicht bezuschusst. Außerdem kein Zuschuss für Maßnahmen, die aus dem Entschädigungsfonds gefördert werden.

Wer wird gefördert?

Natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die vorwiegend gemeinnützige Zwecke verfolgen.
Kommunale Gebietskörperschaften und staatliche Stellen erhalten grundsätzlich keine Zuschüsse.

Wie wird gefördert?

Antragstellung (über das Bauaufsichtsamt der Stadt Erlangen, Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, Frau Kartmann, Tel. 09131/86-1007) muss vor Abschluss der Maßnahme erfolgen.

In der Regel

- 10 v.H. des denkmalpflegerischen Mehraufwands bei natürlichen und juristischen Personen des privaten Rechts,
- 5 v.H. des denkmalpflegerischen Mehraufwands bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften,
- höchstens jedoch 10.000,- EUR je Einzelmaßnahme.
- Größere Vorhaben können ggf. in Bauabschnitte aufgeteilt werden, wenn eine selbständige Nutzung der einzelnen Abschnitte möglich ist (gesonderte Antragstellung und gesonderte Abrechnung).
- Zuschüsse unter 250,- EUR werden nicht gewährt.
- Über Bewilligung der Zuschüsse entscheidet der Kulturausschuss des Bezirkstages Mittelfranken nach Vorlage eines Kostennachweises.

Räumlicher Geltungsbereich:

Bezirksgebiet Mittelfranken.



Aufzugsanker aus dem frühen 18. Jahrhundert. Ein charakteristisches Detail in der Erlanger Innenstadt, das es zu erhalten gilt



Wer hätte gedacht, dass sich solche Schätze in der ehemaligen „HEKA“ verbergen – Stuckdecke nach der Sanierung

Besonders geeignet für:

Gesamt- bzw. Teilinstandsetzungen, Sanierungs-, Restaurierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen an o.g. Denkmälern. Voruntersuchungen, wenn sie zur Erhaltung des Denkmals dienen und eine Instandsetzung durchgeführt wird. Voruntersuchungen nur zu dokumentarischen Zwecken werden nicht bezuschusst.

Wer informiert?

Nähere Auskünfte zu den Förderrichtlinien:
Bezirk Mittelfranken - Kulturreferat -, Danziger Straße 5,
91522 Ansbach
Frau Boas, Tel. 0981/4664-5005

Kommunales Fassadenprogramm der Stadt Erlangen



Ein vorbildlicher Schaufensterrückbau in der Hauptstraße. Das Ergebnis einer fruchtbaren Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer, der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem städtischen Umweltamt, der städtischen Sanierungsberaterin und dem Sachgebiet für Stadterneuerung

Was wird gefördert?

Insbesondere Fassadeninstandsetzungen, die zur Beseitigung von städtebaulichen und gestalterischen Missständen beitragen, z. B.

- Fassadenrückbauten unter Berücksichtigung historischer und stadtegestalterischer Aspekte,
- Balkonbauten, die zu einer Verbesserung der Wohnsituation führen,
- gestalterische Aufwertungen von Innenhöfen durch Begrünungsmaßnahmen; Entkernungen und Entsiegelungen, die zu einer Verbesserung der Wohnsituation führen.

Maßnahmen des reinen Bauunterhalts werden nicht bezuschusst.

Wer wird gefördert?

Eigentümer, deren Anwesen sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erlangens befindet.

Wie wird gefördert?

Bis zu 30 Prozent der Kosten können gefördert werden. Ein maximaler Zuschuss bis zu 15.500,- EUR ist möglich. Das Kommunale Fassadenprogramm ist subsidiär einzusetzen, d. h. alle Förderungsmöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber müssen bereits ausgeschöpft sein. Die Antragstellung beim Sachgebiet für Stadterneuerung muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Sanierungsgebiete der Stadt Erlangen (siehe Plan auf Seite 14).

Besonders geeignet für:

Eigentümer, die zum Beispiel an ihrem Anwesen gestalterische Verbesserungen vornehmen wollen oder das Wohnumfeld durch Begrünungen aufwerten wollen. Es kann aber unter Umständen auch zur Ergänzung einer Gesamtansanierung herangezogen werden.

Wer informiert?

Quartiersbüro Erlangen,
Martin-Luther-Platz 3, 91054 Erlangen
Herr Versl, Tel. 09131/61006-64
E-mail: quartiersbuero-erlangen@nefkom.net

Stadt Erlangen, Sachgebiet für Stadterneuerung,
Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, Tel. 09131/86-1337,
E-mail: Dieter.Waczenski@Stadt.Erlangen.de

Hinweis:

Bei Generalsanierungen mit einem Kostenvolumen von mehr als 100.000,- EUR können unrentierliche Kosten, d. h. Kosten, die sich nicht aus den Erträgen des Gebäudes (Mieten und ähnliches) finanzieren lassen, aus Städtebauförderungsmitteln bezuschusst werden. Die Antragstellung ist nur durch den Hauseigentümer eines in einem der Sanierungsgebiete befindlichen Anwesens möglich. Die Antragstellung muss vor Beginn der Maßnahme beim Sachgebiet für Stadterneuerung erfolgen.



Vor der Sanierung –gestalterische Mängel an Fassade (Markise), Fenster und Ladeneinbauten



Erste Eindrücke schwarz auf weiß – die Skizze der Sanierungsberaterin



Schrittweiser Schaufensterrückbau und Neugliederung der Fassade mit Vollwärmeschutz des Obergeschosses – die Entwürfe nehmen Gestalt an

Geltungsbereiche der Erlanger Sanierungsgebiete



SCHLOSSGARTEN



Beispielhafte Sanierungsmaßnahmen die durch Städtebauförderung und Mittel der Stadt Erlangen aus dem "Kommunalen Fassadenprogramm" unterstützt wurden

Steuervergünstigung nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Was wird gefördert?

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) oder Maßnahmen, die der Erhaltung und Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (z. B. Gesamtinstandsetzung der Altbausubstanz).

Wer wird gefördert?

Eigentümer eines in einem Sanierungsgebiet Erlangens befindlichen Gebäudes.

Wie wird gefördert?

Der Inhalt der durchzuführenden Maßnahmen ist vor Baubeginn mit der Stadt Erlangen abzustimmen. Die Durchführung ist in einer vertraglichen Vereinbarung zu sichern. Die Vereinbarung ersetzt nicht eine evtl. benötigte Baugenehmigung oder sonstige erforderliche Genehmigungen. Die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt stellt die Stadt Erlangen nach Abschluss der Maßnahmen aus (Absetzung auf 8 Jahre zu je 9 % und 4 Folgejahre zu je 7 %).

Räumlicher Geltungsbereich:

Sanierungsgebiet der Stadt Erlangen (siehe Plan auf Seite 14).

Besonders geeignet für:

Eigentümer, die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Anwesen durchführen, die über den reinen Unterhalt hinaus gehen.

Wer informiert?

Vorrangig das für die Steuerveranlagung jeweils zuständige Finanzamt
Stadt Erlangen, Sachgebiet für Stadterneuerung,
Gebbertstraße 1, 91052 Erlangen, Tel. 09131/86-1337,
E-mail: Dieter.Waczenski@Stadt.Erlangen.de

Hinweis:

Die oben stehenden Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann von der Stadt Erlangen nicht übernommen werden.



Beseitigung der Missstände und Verbesserung der Wohnverhältnisse-
Modernisierungsmaßnahme
in der Neuen Straße



Modernisierungsmaßnahme in einem Bürgerhaus

KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“

Was wird gefördert?

Modernisierungsmaßnahmen und klimaschutzrelevante Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.

STANDARD-Maßnahmen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden. Das sind bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, zur Behebung baulicher Mängel, zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur Erneuerung von Heizungstechnik. Ebenfalls wird die Verbesserung des Wohnumfeldes bei Mehrfamilienhäusern unterstützt.

ÖKO-PLUS-Maßnahmen für den Wärmeschutz an der Gebäudehülle (Dach, Außenwand außen oder innen, Kellerdecke) und die Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah-/Fernwärme.

Wer wird gefördert?

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.

Wie wird gefördert?

- Kredit zu günstigen Konditionen, Kombinationen mit anderen Fördermitteln möglich
- Bis zu 100% der förderfähigen Kosten,
STANDARD: maximal 100.000 € je Wohneinheit
ÖKO-PLUS: maximal 50.000 € je Wohneinheit
- Fester Zinssatz für 5 oder 10 Jahre, Zinssatz abhängig von der jeweiligen Maßnahme
- Kreditlaufzeit: 10 bis 30 Jahre; 1 bis 5 tilgungsfreie Anlaufjahre
- STANDARD: Auszahlung zu 96 %,
- ÖKO-PLUS: Auszahlung zu 100 %,
- Möglichkeit der vorzeitigen Kreditrückzahlung zu jeder Zeit
- Antragstellung vor Investitionsbeginn immer über die Hausbank

Räumlicher Geltungsbereich:

Keine Einschränkung.

Besonders geeignet für:

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



Ein herunter gekommener Innenhof in der Theaterstraße. Fachleute erkennen auch in diesem Zustand das Potenzial des Gebäudes



Die Einmaligkeit wird danach deutlich. Die denkmalgerechte Sanierung führte zu einer enormen Steigerung der Wohnqualität und des Gebäudewertes

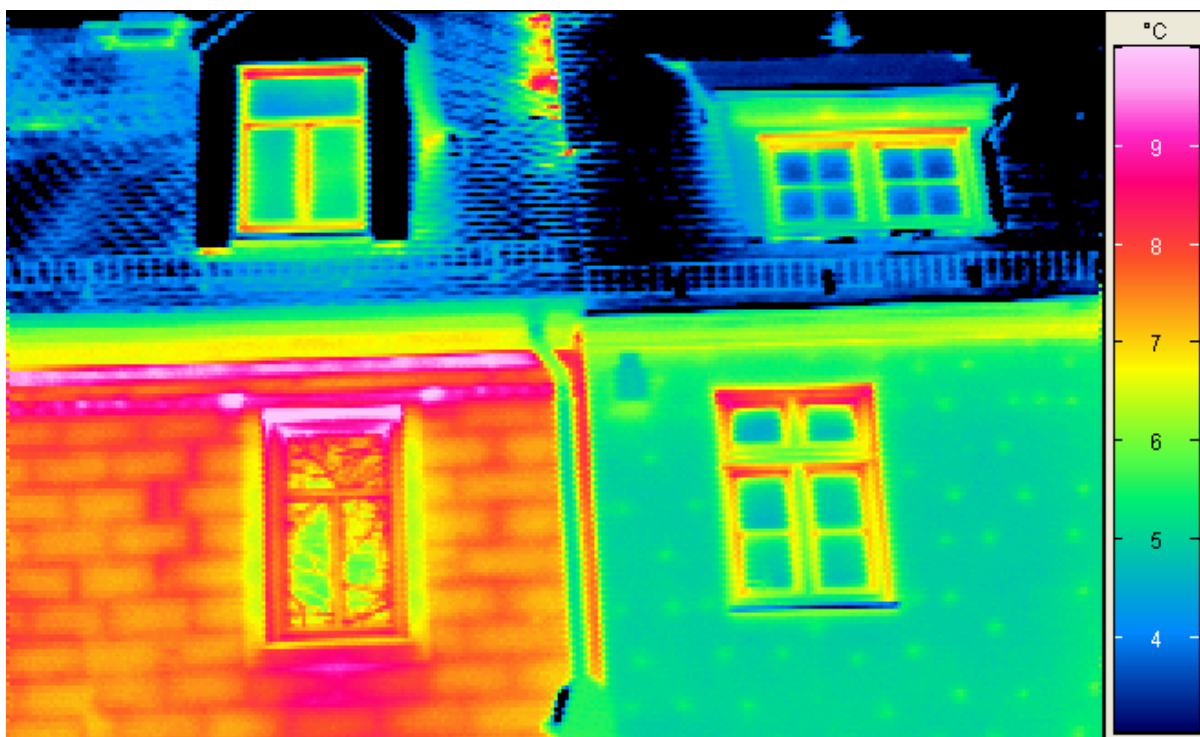
Wer informiert?

Stadt Erlangen, Amt für Umweltschutz und Energiefragen,
Schuhstraße 40, 91052 Erlangen,
Tel. 09131/86-2323,
E-Mail: Konrad.Woelfel@Stadt.Erlangen.de

Örtliche Banken

Infocenter KfW Förderbank, Tel. 01801/33 55 77,
infocenter@kfw-forderbank.de,
www.kfw-foerderbank.de

KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Infrarotaufnahme zweier Gebäude am Theaterplatz. Das linke Gebäude hat keinen Außenwandwärmeschutz und damit hohe Wärmeverluste (rot). Das rechte Gebäude ist mit Wärmeschutz ausgestattet und hat einen wesentlich geringeren Wärmeverlust (blaugrün). Dennoch sind Wärmebrücken, z. B. bei den Fenstern erkennbar

Kredit-Variante

Was wird gefördert?

Energetische Sanierung von Wohngebäuden:

- A. Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser
- B. Maßnahmenpakete mit jeweils mindestens drei Maßnahmen

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.

Wie wird gefördert?

- Kredit zu günstigen Konditionen
- Bis zu 100 % des Investitionsbetrages, bis zu 50.000 EUR je Wohneinheit.
- Kombination mit anderen Fördermitteln möglich, wenn die Gesamtsumme aller Finanzierungsmittel die Aufwendungen nicht überschreiten.
- Kreditlaufzeit: 20 bis 30 Jahre; 1 bis 5 tilgungsfreie Anlaufjahre.
- Auszahlung zu 100 %.
- Fester Zinssatz für 10 Jahre.
- Möglichkeiten der vorzeitigen Kreditrückzahlung zu jeder Zeit.
- Antragstellung vor Investitionsbeginn immer über die Hausbank.

Räumlicher Geltungsbereich:

Keine Einschränkung.

Besonders geeignet für:

Umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Zuschuss-Variante

Was wird gefördert?

Energetische Sanierung von Wohngebäuden:

- A. Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser
- B. Maßnahmenpakete mit jeweils mindestens drei Maßnahmen

Wer wird gefördert?

Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen in Wohneigentumsgemeinschaften

Wie wird gefördert?

- 5 bis 17,5 % nicht zurückzahlender Zuschuss. Höhe in Abhängigkeit der Maßnahmeneffektivität
- Kombination mit anderen Fördermaßnahmen ist eingeschränkt möglich
- Antragstellung direkt bei der KfW

Räumlicher Geltungsbereich:

Keine Einschränkung.

Besonders geeignet für:

Umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Wer informiert? (für beide Varianten)

Stadt Erlangen, Amt für Umweltschutz und Energiefragen, Schuhstraße 40, 91052 Erlangen, Tel. 09131/86-2323

Infocenter KfW Förderbank, Tel. 01801/335577,

infocenter@kfw-foerderbank.de, www.kfw-foerderbank.de



Umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Altbausubstanz: Abscherender Holzstützenfuß (oben), Unterfangungen am Laubengang (Mitte) und am Sockel (unten)

Energiesparberatung vor Ort

Was wird gefördert?

Gefördert wird eine Vor-Ort-Beratung, die von einem besonders qualifizierten Ingenieur oder von einem Gebäudeenergieberater (HWK – Handwerkskammer) vorgenommen werden muss.

Eine Liste mit Energieberatern, die in der Region Erlangen eine „Vor-Ort-Beratung“ vornehmen können, erhält man unter www.bafa.de oder direkt beim Bundesamt für Wirtschaft (BAFA), Frankfurter Str. 29-35, 65760 Eschborn, Tel. 06196/908-400 oder -403 oder -211.

Wer wird gefördert?

Anspruch auf eine Energiespar-Beratung vor Ort haben grundsätzlich alle Gebäude- und Wohnungseigentümer, sofern sich die Beratung auf das gesamte Gebäude bezieht.

Die Anspruchsberechtigten können natürliche oder juristische Personen sein.



Wie wird gefördert?

Der Staat beteiligt sich mit einem Zuschuss an den Beratungskosten. Er beträgt 175,- € für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 250,- € für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten. Der Zuschussantrag wird vom Energieberater gestellt.

Räumlicher Geltungsbereich:

Gebäude müssen sich im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland befinden und vor dem 01.01.1984 ihre Baugenehmigung bekommen haben.

Die Gebäude müssen überwiegend, d. h. mehr als zur Hälfte der Gebäudefläche, zu Wohnzwecken genutzt werden.

Besonders geeignet für:

Eigentümer von Wohngebäuden.

Wer informiert?

Städtische Energieberatung
Schuhstraße 40, 91052 Erlangen,
Tel. 09131/86-2323

Städtisches Programm zur Förderung von Energiesparmaßnahmen

Was wird gefördert?

Wärmeschutzmaßnahmen an den gesamten Außenwänden des Gebäudes.

Wer wird gefördert?

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten Wohngebäuden mit einer Wohnfläche bis zu 300 m².

Wie wird gefördert?

- Städtischer Zuschuss,
- 10 % Fördersatz,
- maximal 2.000,- €
- Antragstellung vor Maßnahmenbeginn

Räumlicher Geltungsbereich:

Stadt Erlangen

Besonders geeignet für:

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wer informiert?

Stadt Erlangen, Amt für Umweltschutz und Energiefragen
Schuhstraße 40, 91051 Erlangen,
Tel. 09131/86-2323
E-Mail: Konrad.Woelfel@Stadt.Erlangen.de

Dort sind auch die Antragsunterlagen erhältlich.

Bundesprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien

Was wird gefördert?

Installation von Solarkollektoranlagen und/oder Biomasseanlagen (Holzheizungsanlagen).
Information unter www.bafa.de oder direkt beim Bundesamt für Wirtschaft (BAFA),
Frankfurter Str. 29-35, 65760 Eschborn,
Tel. 06196/908-625

Besonders geeignet für:

Eigentümer von Wohngebäuden.

Wer informiert?

Stadt Erlangen, Amt für Umweltschutz und Energiefragen,
Schuhstraße 40, 91052 Erlangen,
Tel. 09131/86-2323,
E-Mail: Konrad.Woelfel@Stadt.Erlangen.de
oder solid-Fürth (www.solid.de)

Bayerisches Modernisierungsprogramm



Mehrfamilienhaus in der Feldstraße mit neuen Fenstern und Vollwärmeschutz sowie einer Heizenergiezufuhrversorgung mit Blockheizkraftwerk



Mehrfamilienhaus mit Vollwärmeschutz und Farberneuerung

Besonders geeignet für:

Eigentümer, die den Gebrauchswert ihres Mietwohnraumes erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern möchten.

Wer informiert?

Regierung von Mittelfranken,
Promenade 27, 91522 Ansbach
Frau Lehner-Fabian Tel. 0981/53 1269
Frau Steca Tel. 0981/53 1261

Bayerisches Wohnungsbauprogramm/Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Besonders geeignet für:

Familien mit Kindern, die sich durch den Erwerb eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung mit angemessenem Wohnraum versorgen möchten.

Wer informiert?

Bewilligungsstelle ist jeweils die örtlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt, kreisfreie Stadt).

Für Objekte im Stadtgebiet Erlangen:

Stadt Erlangen, Liegenschaftsamt,
Nägelsbachstraße 40, 91052 Erlangen;

Frau Klausner (Buchstaben A – J) Tel. 09131/86 2597
Frau Glas (Buchstaben K–R) Tel. 09131/86 1502
Frau Kirchner (Buchstaben S – Z) Tel. 09131/86 2297

