

DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Bürgerwerkstatt Pleystein

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957. www.dsk-gmbh.de

Agenda

1. Begrüßung
2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel
3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG
4. Vorstellung weiterer Fördermöglichkeiten (KfW, BAFA, Denkmalschutz)
5. Abschluss

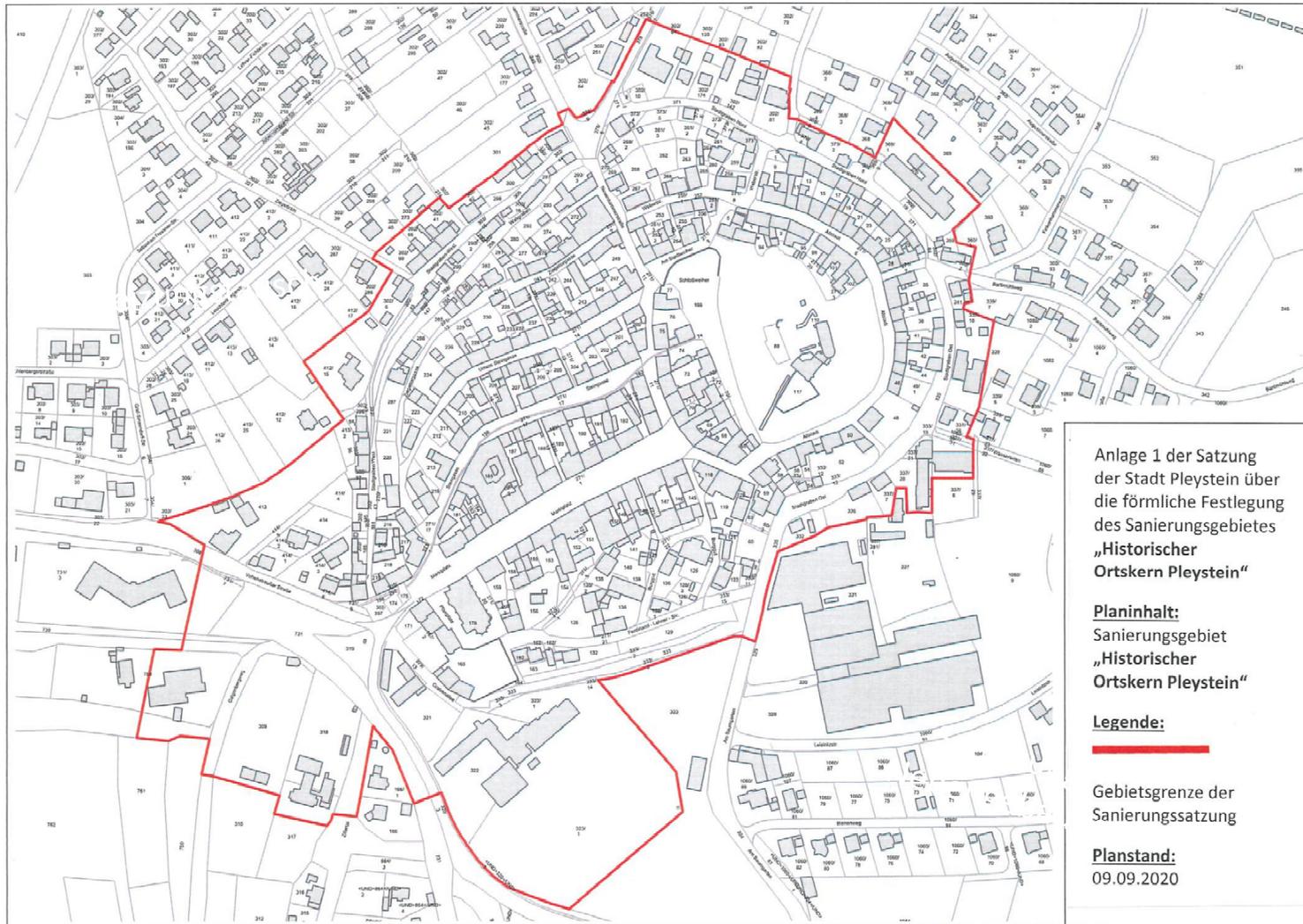
1. Begrüßung & Einführung

Sanierungsgebiet Altstadt Pleystein:

- Sicherung + Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- Baulich-gestalterische Aufwertung
- Wiedernutzung von Leerständen
- Qualitätsvolle Fortentwicklung der Bausubstanz
- Aufwertung des Ortsbildes

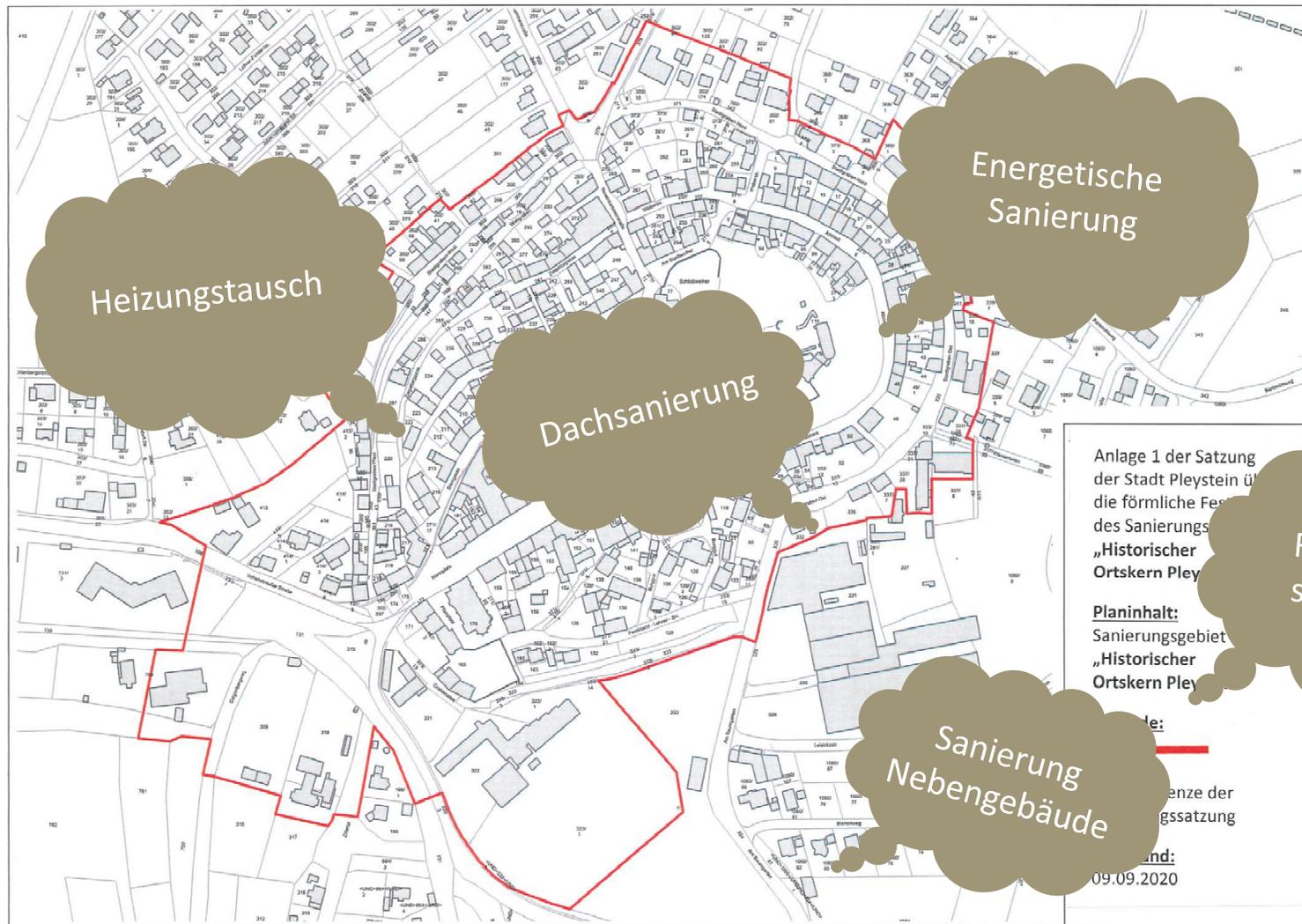


1. Begrüßung & Einführung



Sanierungsgebiet
„Historischer Ortskern
Pleystein“

1. Begrüßung & Einführung



Sanierungsgebiet
„Historischer Ortskern
Pleystein“

1. Begrüßung & Einführung

Baudenkmäler „Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit“ (Art. 1 Abs. 2 DSchG)

- Altstadt 3
- Burggut 8
- Galgenbergweg 1
- Kreuzbergweg
- Marktplatz 13
- Marktplatz 19
- Pfarrplatz 6
- Untere Steingasse 2
- Untere Steingasse 4

Ensembleschutz

„Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören“ (Art. 1 Abs. 3 DSchG)

- Altstadt Pleystein

Bodendenkmal (gesamter Innenstadtgrundriss)

„Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen“ (Art. 1 Abs. 4 DSchG)

- Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Pleystein



Ensemble



Bodendenkmal

1. Begrüßung & Einführung

Baudenkmäler „Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit“ (Art. 1 Abs. 2 DSchG)

- Altstadt 3
- Burggut 8
- Galgenbergweg 1
- Kreuzbergweg
- Marktplatz 13

Ensembleschutz

„Zu den Baudenkmalen gehören auch bauliche Anlagen (Ensemble)“

- Altstadt Pleystein

Bodendenkmal

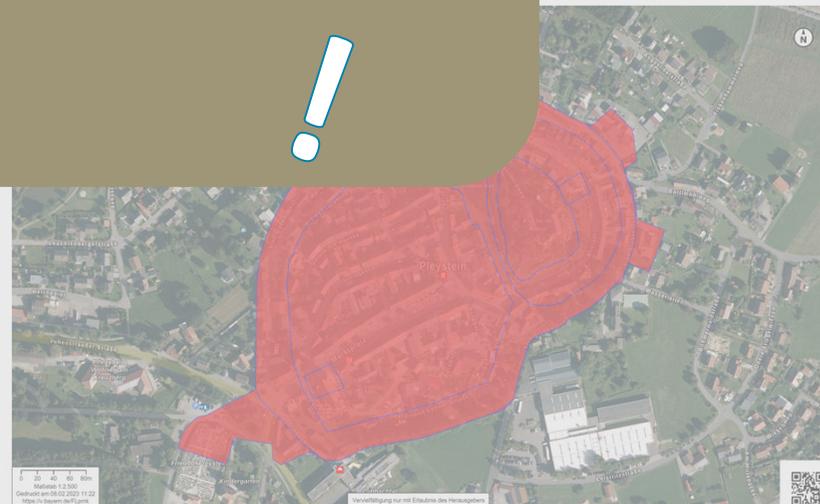
„Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen“ (Art. 1 Abs. 4 DSchG)

- Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Pleystein

Eigentümer:innen sind verpflichtet, sich bei jeder baulichen Veränderung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen



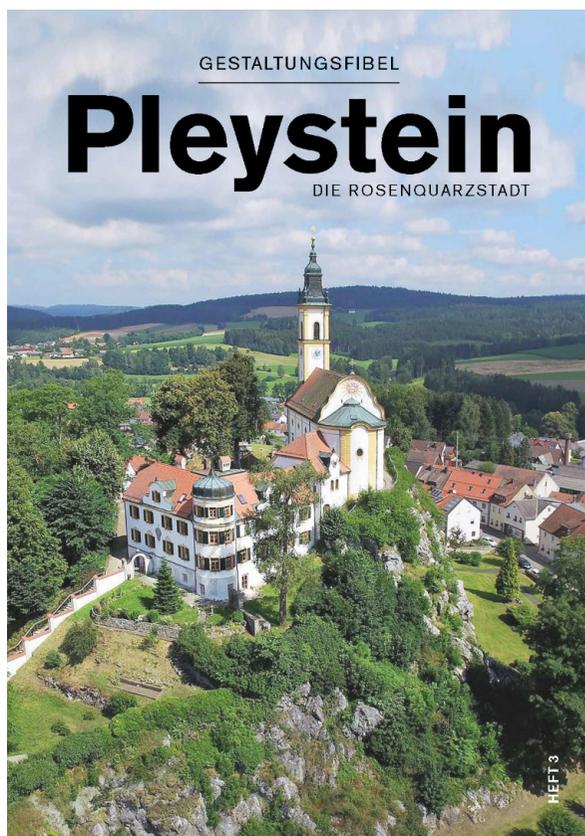
Ensemble



Bodendenkmal

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.1 Gestaltungsfibel



Inhalt		
	Vorwort	4
	Präambel	5
A	1.0 Informationen	6
	1.1 Ihr Weg zur Förderung	
	1.2 Planung	
	1.3 Genehmigung	
	1.4 Ansprechpartner	
	2.0 Kommunales Förderprogramm	7
3.0 Zuschüsse und Steuervergünstigung	10	
4.0 Denkmalschutz	12	
5.0 Ensembleschutz	13	
	5.1 Stadtgrundriss	14
B	6.0 Gestaltung	16
	6.1 Stadtstruktur	
	6.2 Baufluchten	
	6.2 Bauhöhe	17
	6.4 Baukörper und Bauform	
	7.0 Fassaden	
	7.1 Oberfläche Außenwände	18
	7.2 Farboberflächen	20
	7.3 Fenster	22
	7.4 Außentüren, Tore, Schaufenster	24
	7.5 Sonnenschutz	26
	7.6 Balkone und Balkonzubehör	28
	8.0 Dächer	
	8.1 Dächer und Dachaufbauten	30
	9.0 Außengestaltung	34
	9.1 Einfriedung	36
9.2 Belag von Plätzen, Straßen und Wegen	38	
9.3 Grünflächen	39	
9.4 Möblierung von Freiflächen	40	
9.5 Beleuchtung und Werbeanlagen	41	
C	10.0 Geschichte	
	10.1 Die Altstadt von Pleystein im Wandel	42
	10.2 Prägante Orte	44
	Impressum	50
	Quellen	
Gestaltungsfibel Pleystein		3

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.2 Kommunales Förderprogramm

Förderung:

Die **Höhe der Förderung wird als prozentuale Förderung der zuwendungsfähigen Kosten** je Maßnahmengruppe und Einzelobjekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) festgesetzt

Werden Maßnahmen aus mehreren Maßnahmengruppen durchgeführt, werden die Beträge der jeweiligen Maßnahmengruppe addiert

- » Maximaler Höchstbetrag 30.000 €
- » Maßnahmen unter 1.000 € werden nicht gefördert

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.2 Kommunales Förderprogramm (§3 Gegenstand der Förderung)

a) Fassaden

Maßnahmen zur einmaligen Erneuerung und Verbesserung des äußeren Zustands

- Instandsetzung der Fassadengestaltung
- Fenster, Fensterläden, Türen und Tore
- Schaufensteranlagen, Gebäudezugänge
- Vordächer

Förderhöhe 30 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 12.500 € (§ 4 Förderung)

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.2 Kommunales Förderprogramm (§3 Gegenstand der Förderung)

b) Dächer

Maßnahmen zur Erneuerung und Verbesserung der Dächer

- Dacheindeckungen
- Dachaufbauten
- Dachentwässerung

Förderhöhe 30 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 12.500 € (§ 4 Förderung)

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.2 Kommunales Förderprogramm (§3 Gegenstand der Förderung)

c) Außenanlagen und Einfriedungen

Einmalige Anlage bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung:

- Einmalige Erneuerung oder Verbesserung von Einfahrten, Einfriedungen
- Einmalige Erneuerung von Hoftoren und Hofflächen

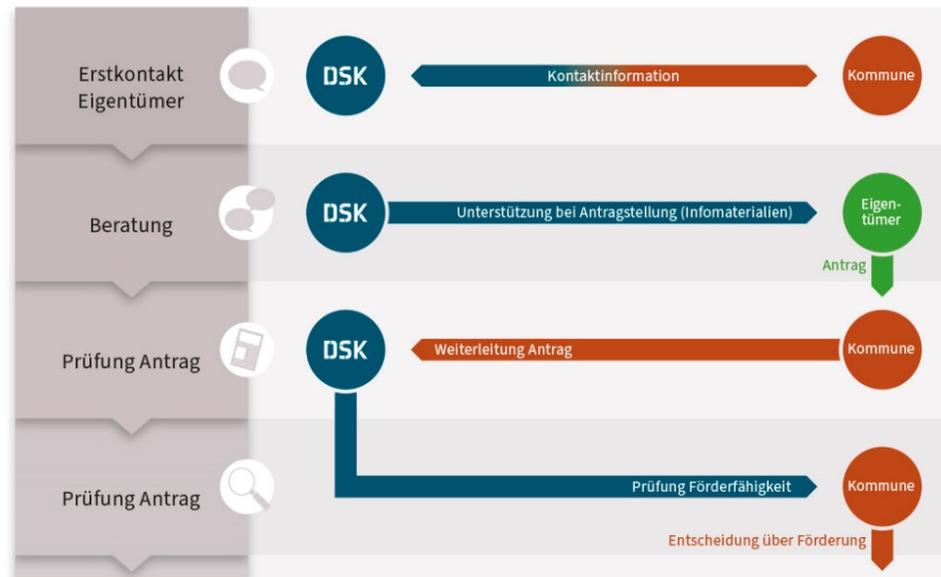
Förderhöhe 30 % der förderfähigen Kosten, Förderhöhe maximal 5.000 € (§ 4 Förderung)

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.3 Ablauf Fördermittelbeantragung

Ablauf

Private Modernisierungsmaßnahmen



.....> nur in Sanierungsgebieten

Stand: Januar 2022

2. Vorstellung Kommunales Förderprogramm inkl. Gestaltungsfibel

2.4 Rechenbeispiel



a) Fassaden

- Erneuerung Fenster & Aufwertung Tür 25.000 €
 - Fassadensanierung (komplett neu verputzt, neuer Fassadenanstrich) 25.000 €
- 50.000 €
- 30 % der förderfähigen Kosten: ~~15.000 €~~
- Förderhöhe maximal 12.500 €

b) Dächer

- Dachsanierung 30.000 €
- 30 % der förderfähigen Kosten: 9.000 €

c) Außenanlagen

- Erneuerung Einfahrt mit Hoftor 13.500 €
- 30 % der förderfähigen Kosten: 4.050 €

Gesamtkosten 93.500

Zuschuss = 25.550 €

3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG

3.1 Worum geht es bei der Sonderabschreibung?

Förderung des Erhalts und der Sanierung von denkmalgeschützten und in Sanierungsgebieten liegenden Gebäuden Sanierungskosten können beim Finanzamt geltend gemacht werden

→ Sanierungskosten sind durch Abschreibung/ als Sonderausgaben absetzbar

Für Kapitalanlager:innen – Vermietung:

Sanierungskosten durch Abschreibung absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-8. Jahr

7 % pro Jahr im 9.-12. Jahr

→ gesamt 100 % innerhalb von 12 Jahren

→ **§ 7h EStG**

Für Eigennuter:innen:

Sanierungskosten als Sonderausgaben absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-10. Jahr

→ gesamt: 90 % innerhalb von 10 Jahren

→ **§ 10f EStG**

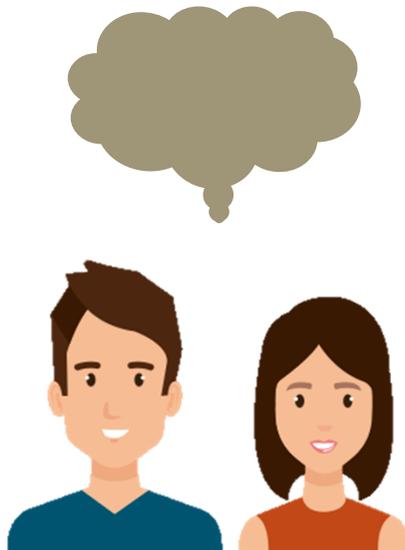
3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG

3.2 Ablauf der steuerlichen Sonderabschreibung



3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG

3.3 Rechenbeispiele



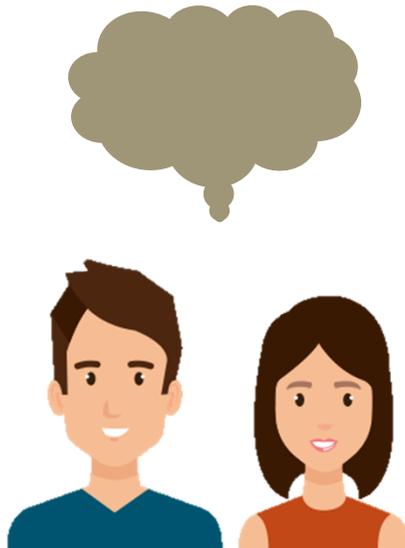
Das Ehepaar Stefanie und Stefan Steuerbeispiel (verheiratet, keine Kinder, gemeinsam veranlagt) bekommt ein stark sanierungsbedürftiges Haus in ihrer Heimatstadt zum Kauf angeboten.

Sie könnten das Gebäude aus dem Jahr 1933 für **50.000 €** kaufen, müssten aber noch rund 250.000 € investieren, um es auf den heutigen Wohnstandard zu sanieren.

Aufgrund des Kommunalen Förderprogrammes erhält die Familie Steuerbeispiel den Maximalzuschuss von **30.000 €** zur Sanierung (Zuschuss aus KommFP wird bei der steuerlichen Sonderabschreibung abgezogen).

3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG

3.3 Rechenbeispiele: Fall A (Vermietung)

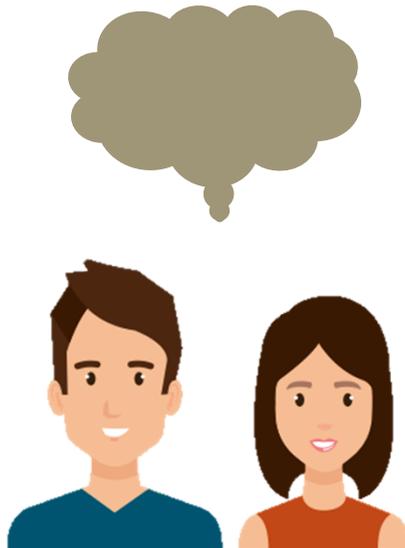


Da das Ehepaar Steuerbeispiel in sicheren und gut bezahlten Arbeitsverhältnissen in der nächsten Großstadt ist, überlegt es, das Haus vorerst zu vermieten.

vermietung §	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) Baudenkmal (§ 7i EStG)
zu versteuerndes Gehalt	75.000,00 Euro	75.000,00 Euro
+ Mieteinnahmen	15.000,00 Euro	15.000,00 Euro
= zu versteuerndes Einkommen	90.000,00 Euro	90.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
	Normalabschreibung 2 %	Normalabschreibung 2 %
Gesamtkaufpreis der Immobilie	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Abschreibungszeitraum 12 Jahre		
Abschreibung Altbau (2 %)	54.000,00 Euro	6.000,00 Euro
Sonderabschreibung	- Euro	200.000,00 Euro
Steuervorteil nach 12 Jahren	20.952,00 Euro = ca. 8,5 % des Kaufpreises	76.905,00 Euro = ca. 31 % des Kaufpreises

3. Vorstellung steuerliche Sonderabschreibung §7h, 10f EStG

3.3 Rechenbeispiele: Fall B (Eigennutzung)

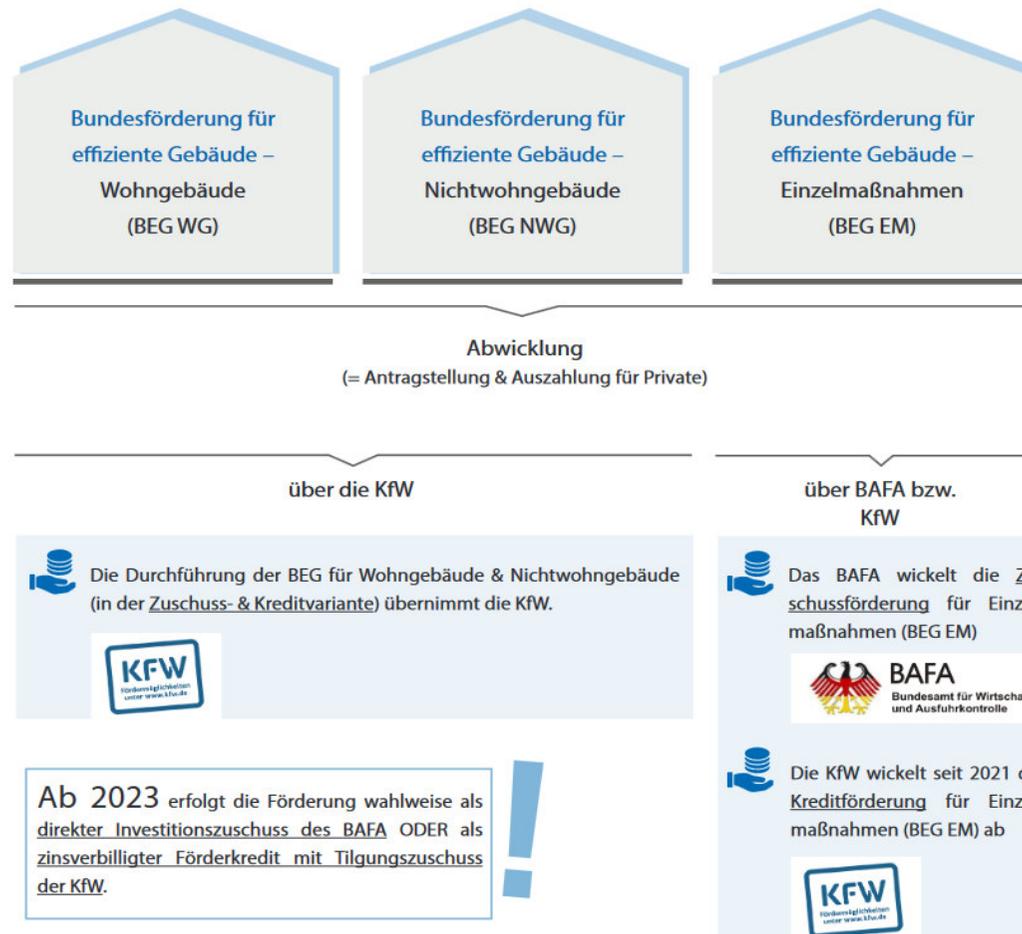


Familie Steuerbeispiel möchte wieder zurück in ihre alte Heimat ziehen und bewohnt das Haus nach der Sanierung selbst.

Eigennutzung §	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 10f EStG) Baudenkmal (§ 10f EStG)
zu versteuerndes Gehalt	75.000,00 Euro	75.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
Gesamtkaufpreis der Immobilie	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Sonderausgabennutzung 10 Jahre	- Euro	180.000,00 Euro
Steuervorteil nach 10 Jahren	- Euro	60.894,00 Euro = ca. 25 % des Kaufpreises

4. Vorstellung weitere Fördermöglichkeiten (KfW, BAFA)

4.1 Energetische Gebäudeförderung KfW und BAFA



4. Vorstellung weitere Fördermöglichkeiten

4.1 Energetische Gebädeförderung KfW und BAFA

Im Rahmen der BEG EM werden folgende Einzelmaßnahmen mit folgenden Zuschüssen gefördert:

Maßnahmen an der Gebäudehülle

- z.B. Dämmung Gebäudehülle, Dachflächen, Geschosdecken

Anlagentechnik

- z.B. Einbau, Austausch, Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung

Erneuerbare Energien für Heizungen

- z.B. Gas-Brennwertheizung
- Gas-Hybridheizungen
- Solarkollektoranlagen
- Biomasseheizungen
- Wärmepumpen

Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

- z.B. hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
- Austausch Heizpumpen
- Optimierung Wärmepumpe
- Dämmung Rohrleitungen und Einbau Flächenheizungen

Fachplanung und Baubegleitung

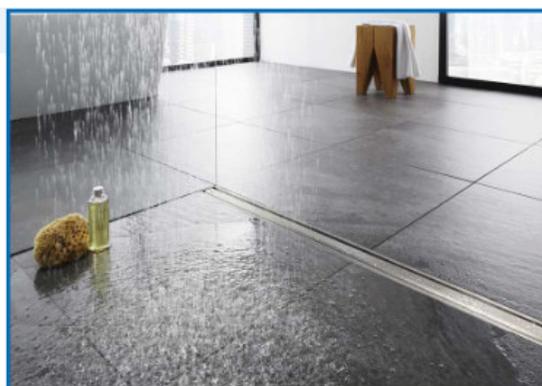
- Kosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung
- Kosten und Gutachten f. Baustoffuntersuchungen (bei Wiederverwendung von Bauteilen)
- Leistungen unabhängiger Energieeffizienz-Experten

4. Vorstellung weitere Fördermöglichkeiten

4.2 Weitere KfW-Fördermöglichkeiten

Barrierereduzierung – Investitionszuschuss [KfW 455-B-Zuschuss]

- » Zuschuss bis zu 6.250 Euro
- » Unabhängig von ihrem Alter für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für alle, die Barrieren in ihrer Wohnung reduzieren und mehr Wohnkomfort schaffen wollen (z.B. bodentiefe Dusche)
- » keine Förderung für Ferienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude



Einbruchschutz – Investitionszuschuss [KfW 455-E-Zuschuss]

- » Zuschuss bis zu 1.600 Euro
- » für Eigentümer:innen und Mieter:innen eines Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung, für private Wohnungseigentümergeinschaften, für Käufer:innen eines sanierten Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Wohnung
- » für Maßnahmen zum Schutz vor Einbrüchen, z. B. einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie Garagentore und -zugänge; Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren sowie für Fenster und Fenstertüren; Gefahrenwarnanlagen sowie Sicherheitstechnik in Smarthome-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion
- » keine Förderung für Ferienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude

4. Vorstellung weitere Fördermöglichkeiten

4.3 Förderung für denkmalgeschützte Gebäude

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können vom Landesamt Zuschüsse an Privatpersonen, Kommunen oder Kirchen ausgezahlt werden.

Zuschussfähig sind diejenigen Kosten, die, bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen, den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Die individuelle Höhe der zuschussfähigen Kosten legt das Landesamt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens fest.

// Nähere Infos unter: <https://www.blfd.bayern.de/>



Bayerische Landesstiftung

Die Bayerische Landesstiftung fördert jährlich zahlreiche Projekte in den Bereichen Kultur und Soziales. Mit ihren Förderungen möchte sie mutige und innovative Menschen oder Ideen unterstützen, Anreize geben und zum Nachahmen anregen.

Gefördert werden kann die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmäler, im Ausnahmefall durch private Denkmaleigentümer, deren Objekte einen besonderen Beitrag zum Ortsbild leisten, jeweils in Abstimmung mit dem BLfD. Bezuschusst werden Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verbessern (Fassade, Dach, Dachaufbauten, Fenster).

// Nähere Infos unter: <https://www.landesstiftung.bayern.de>

Abschluss

Kontaktdaten



Fabian Höhne

Büro Nürnberg
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Telefon 0911 960468-13
E-Mail fabian.hoehne@dsk-gmbh.de



Dina Michel

Büro Nürnberg
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Telefon 0911 960468-21
E-Mail dina.michel@dsk-gmbh.de