

## **Interkommunales Förderprogramm der Zukunftsallianz SSN+ nach der aktuell gültigen StBauFR**

(geänderte Fassung vom 30.05.2026)

### **Präambel**

Das interkommunale Förderprogramm der Zukunftsallianz SSN+ ist als Initiative zur Belebung und Aufwertung der Kernorte zu verstehen. Das vorliegende Förderprogramm basiert auf bereits bestehende kommunale Förderprogramme der Städte Naila und Schwarzenbach a. Wald. In interkommunaler Zusammenarbeit schafft es einen attraktiven Anreiz für Privateigentümer, im Stadtkern Gebäude aufzuwerten und leer stehende Wohn- und Geschäftsgebäude zu reaktivieren, indem diese über einen Zuschuss bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen unterstützt werden.

### **A) Allgemeines**

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des interkommunalen Förderprogramms wird durch die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der jeweiligen Städte gebildet.

Dies sind:

Stadt Selbitz „Stadtkern I“ und „Stadtkern II“

Stadt Naila „Stadtkern Naila“

Die räumlichen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sind der Karten zu entnehmen, die als Anlage der Sanierungssatzung beigelegt sind.

#### **§ 2**

##### **Zweck und Ziel der Förderung**

- (1) Zweck des Interkommunalen Förderprogramms ist die Sicherung und Erhaltung von insbesondere ortsbildprägenden Gebäuden, die Verbesserung der ortstypischen Gestaltung von Grundstücken sowie deren Wohn- und Nutzqualität und die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

- (2) Im Vordergrund der Förderung steht die gestalterische und bauliche Aufwertung der Gebäude sowie die Revitalisierung von leer stehenden, mindergenutzten oder zweckentfremdeten Gebäuden und Grundstücken im Sanierungsgebiet, um das Ortszentrum als lebendigen Standort zu stärken und aufzuwerten.
- (3) Um diese Ziele zu erreichen, bieten die Städte Selbitz und Naila an, private Erneuerungsmaßnahmen, die den jeweiligen allgemeinen Sanierungszielen entsprechen (siehe dazu die Sanierungssatzungen der Sanierungsgebiete), zu unterstützen. Dies erfolgt durch die Förderung von Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an privaten Anwesen.

### **§ 3**

#### **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. Zur Orientierung dient die aktuell gültige Gestaltungsfibel der jeweiligen Stadt bzw. die gemeinsame Gestaltungsfibel der interkommunalen Allianz SSN+.
- (2) Maßnahmen, die lediglich dem Bauunterhalt dienen, und Neubaumaßnahmen sind von der Förderung ausgeschlossen.
- (3) Gefördert werden nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen.

### **§ 4**

#### **Grundsätze des Verfahrens**

- (1) Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage durch die jeweilige Stadt.
- (2) Es gelten die aktuell gültigen Städtebauförderungsrichtlinien, 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 Richtlinie.
- (3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung eines Sanierungsvorschlages entstehen, der mit der örtlichen Sanierungsberatung entsprechend abgestimmt ist.
- (4) Förderfähig sind Sanierungen, die auf eine ganzheitliche Aufwertung des Objekts und/oder eine Wiedernutzung einer leerstehenden Gewerbeeinheit abzielen.

## **§ 5**

### **Zuständigkeit**

- (1) Ansprechpartner für die Antragstellung, die Durchführung des Verfahrens, die Vorlage des Verwendungsnachweises und die Auszahlung des Zuschusses ist jeweils diejenige Stadt, in der das Sanierungsvorhaben liegt.

## **§ 6**

### **Zuwendungsempfänger**

- (1) Zuwendungsempfänger können alle Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte, als natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern sein.

## **B) Förderung baulicher Maßnahmen**

## **§ 7**

### **Gegenstand der Förderung**

- (1) Im Rahmen dieses interkommunalen Förderprogramms können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:
- a. Private Maßnahmen zur Sanierung vorhandener Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude im Sanierungsgebiet. Dies betrifft:
    - i. Neu- und Umgestaltung sowie Renovierung von Fassaden, wie z.B. Fenster, Fensterläden, Schaufenster, Türen und Tore, Außenputz und -anstrich, Werbeanlagen
    - ii. Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten und Dacheindeckungen
    - iii. Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel
    - iv. (Modernisierung-)Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen (z.B. Plattenverkleidung, Balkone, Brüstungen, Neon- und Lichtwerbeanlagen an Hauswänden etc.)

Kosten für Maßnahmen der energetischen Sanierung, welche zusammen mit einer Fassaden- oder Dachsanierung durchgeführt werden, sind berücksichtigungsfähig.
  - b. Anlage bzw. 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.
  - c. Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche.



- d. Private Maßnahmen zum Rückbau von städtebaulichen Missständen, insbesondere von nicht erhaltenswerten Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, wenn dies im direkten Zusammenhang mit einer Aufwertung von Vorgärten, Hofräumen und Zufahrten stehen. Zu den Maßnahmen gehören Rückbau von Gebäuden und 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. Die neu entstandene Fläche bzw. freigestellte Fassade ist aufzuwerten.
  - e. Die Förderung von Geschäftsflächen betrifft alle gewerblichen, baulichen Maßnahmen, die objektiv eine Verbesserung des Erscheinungsbildes, der Funktion und Nutzung der Verkaufsflächen, Geschäfts- und Gastronomieräume und sonstige Ladenlokale sowie der Freiflächen bewirken. Hierbei können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Ansiedlung neuer Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomief Flächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume gefördert werden:
    - i. Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang inkl. Herstellung der Barrierefreiheit
    - ii. Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen MissständenNicht förderfähig sind mobile Inneneinrichtungen / Ausstattungsgegenstände und eigenständige Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen.
  - f. Bauliche Maßnahmen im Gebäudeinnern eines leerstehenden oder mindergenutzten Gebäudes zur Schaffung von Wohnraum (z.B. Änderung des Grundrisses oder Erneuerung der Sanitär- oder Elektroinstallationen). Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln für Maßnahmen im Gebäudeinnern ist, dass die Modernisierung die ganzheitliche Gestaltung der Fassade einschließlich der Fenster, der Türen, des Daches und die Außenanlagen beinhaltet.
- (2) Die bauliche Anlage, für die eine Förderung beantragt wird, muss erhaltenswert sein.
- (3) Die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 18 v. H. der reinen Baukosten anerkannt.
- (4) Grundsätzlich sind Maßnahmen an leer stehenden 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 vorzuziehen. Im Falle eines Rückbaus ist ein Nachnutzungskonzept vorzulegen.
- (5) Von der Förderung ausgeschlossen sind:
- a. Umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach den aktuell gültigen StBauFR bezuschusst werden
  - b. Maßnahmen, die lediglich dem Bauunterhalt dienen
  - c. Neubaumaßnahmen
- (6) Der privaten Sanierungsmaßnahme geht verpflichtend eine Sanierungsberatung voraus.
- (7) Gefördert werden nur Maßnahmen mit anrechenbaren Gesamtkosten von mindestens 2.500 €. Bei Eigenleistungen sind nur die Materialkosten anrechenbar, keine Werkzeugkosten oder Arbeitszeit.

## § 8

### Sanierungsberatung

- (1) Die Sanierungsberatung gewährleistet, dass die jeweils geplanten Maßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitativ durchgeföhrt werden.
- (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 Städte der Zukunftsallianz SSN+ (jeweils oder gemeinsam) 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 privaten Bauherrn grundsätzlich kostenfrei. Der Bauherr erhält eine Sanierungsberatung im Umfang von max. 5 Stunden.

## § 9

### Verfahren

- (1) Zu Beginn der Umsetzungsphase steht eine Begehung / Gespräch mit dem Stadtumbaumanagement und/oder der örtlichen Bauverwaltung. Dabei wird die grundsätzliche Förderfähigkeit der potenziellen Sanierungsmaßnahme abgestimmt. Das Ergebnis dieser Begehung / dieses Gesprächs wird in einem Kurzprotokoll dokumentiert und ist Voraussetzung für die Beantragung einer Sanierungsmaßnahme bzw. die Durchführung einer verpflichtenden Sanierungsberatung.
- (2) Der privaten Sanierungsmaßnahme geht verpflichtend eine Sanierungsberatung gemäß § 8 voraus, das in einem Protokoll über die Sanierungsberatung mündet.
- (3) Der Antrag auf Förderung ist bei der jeweiligen Stadt schriftlich einzureichen. Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
  - a. Das Kurzprotokoll aus dem Gespräch bzw. der Begehung mit dem Stadtumbaumanagement und/oder der örtlichen Bauverwaltung
  - b. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit 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 Ansichtszeichnungen, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe der Sanierungsberatung
  - e. Eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme nach Gewerken und soweit bereits vorliegend mind. 3 Angebote je Gewerk
  - f. Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Soweit bereits vorliegend, sind die Bewilligungsbescheide beizufügen



- g. Vorlage weiterer erforderlicher Genehmigungen, z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis und Baugenehmigung. Die Anforderung weiterer Angaben oder Unterlagen bleibt im Einzelfall vorbehalten.
  - h. Fotos der Bestandssituation
- (4) Die jeweilige Stadt prüft, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen des interkommunalen Förderprogramms sowie den städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechen.
- (5) Daraufhin erfolgt der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn und der jeweiligen Stadt. Gegenstand der Sanierungsvereinbarung ist der abgestimmte Sanierungsvorschlag, der Kosten- und Finanzierungsplan, die Höhe der Förderung sowie die Festlegung einer Bindefrist von mindestens 12 Jahren, in der das Ergebnis der geförderten Sanierung ihrem Inhalt und Zweck nach nicht verändert werden darf.
- Über den Abschluss der Sanierungsvereinbarung entscheidet der Stadtrat oder ein entsprechender Ausschuss der jeweiligen Stadt durch Beschluss.
- (6) Erst nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung darf mit der privaten Sanierungsmaßnahme begonnen werden bzw. Aufträge erteilt werden. Die Förderzusage ersetzt keine nach anderen Vorschriften erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).
- (7) Maßnahmen, mit denen bereits begonnen wurde, können nicht gefördert werden.
- (8) Bei der Vergabe von Bauleistungen zur Erfüllung des Zweckes hat der Bauherr die Verpflichtung Vergleichsangebote einzuholen (Einholung von in der Regel wenigstens drei Angeboten), sofern nicht eine Vergabe nach VOB/A erfolgt.
- (9) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist der jeweiligen Stadt innerhalb von sechs Monaten seitens des privaten Bauherrn ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Der Verwendungsnachweis umfasst einen kurzen Bericht über das Ergebnis der Sanierungsmaßnahme, eine Kostenabrechnung mit den dazugehörigen Rechnungsbelegen einschl. Zahlungsbelege sowie eine Fotodokumentation (vorher/nachher). Sofern anderweitige Zuschüsse gewährt wurden, sind die Bewilligungsbescheide in Kopie beizufügen.
- (10) Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlichen entstandenen, förderfähigen Kosten geringer sind als die in der Sanierungsvereinbarung veranschlagten Beträge, so werden die Zuschüsse entsprechend anteilig gekürzt. Bei einer Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

## **§ 10**

### **Höhe der Förderung**

- (1) Förderfähig sind die Kosten, die für die sach- und fachgerechte Ausführung der in der Sanierungsvereinbarung festgelegten Maßnahme entstehen.
- (2) Bis zu 30 % der anerkannten förderfähigen Kosten werden von der jeweiligen Stadt als Zuschuss übernommen, höchstens jedoch 30.000 € je Objekt. Sofern der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt ist, vermindert sich die Höchstfördersumme um den jeweils gültigen MWSt.-Satz.

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

- (3) In begründeten Ausnahmefällen können die festgelegten Förderhöchstbeträge überschritten werden. Eine Überschreitung ist insbesondere zulässig, wenn das Vorhaben eine besondere kommunale Bedeutung aufweist oder beim Objekt aufgrund besonderer Umstände ein besonders hoher Handlungsbedarf vorliegt, die eine erhöhte Förderung sachlich rechtfertigen. Die Entscheidung hierüber trifft die jeweils zuständige Stadt.
- (4) Die Städte der Zukunftsallianz SSN+ behalten sich die Rücknahme der Förderzusage vor, wenn die Ausführung nicht oder nur teilweise der Bewilligungsgrundlage entspricht.

## **C) Schlussbestimmungen**

## **§ 11**

### **Verfahren der internen Abwicklung**

Die Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Förderprogramm um ein interkommunales Förderprogramm handelt, setzt folgende interne Abwicklungsmechanismen voraus:

- (1) Die Federführung hinsichtlich der fördertechnischen Abwicklung mit der Regierung von Oberfranken übernimmt die Stadt Naila.
- (2) Die Antragstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises durch die privaten Bauherren erfolgt jeweils bei der Stadt, in der das Sanierungsvorhaben liegt. Diese leitet die eingereichten Unterlagen an die Stadt Naila weiter, die die fördertechnische Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken durchführt (Antragstellung und Abrechnung des Verwendungsnachweises).
- (3) Das Förderprogramm findet in den Städten der interkommunalen Allianz Anwendung, deren Stadtrat das Programm per Beschluss verabschiedet. Eine Beschlussfassung in allen beteiligten Städten ist nicht zwingend notwendig.

**§ 12**

**Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich**

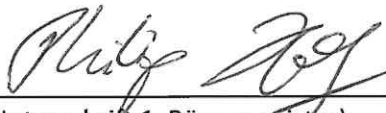
Dieses Programm gilt ab dem 01.07.2022 bzw. in seiner geänderten Form ab dem 30.05.2026 und endet in der jeweiligen Stadt durch Stadtratsbeschluss oder spätestens mit Aufhebung der Sanierungssatzung für die Sanierungsgebiete

Stadt Selbitz „Stadtkern I“ und „Stadtkern II“

Stadt Naila „Stadtkern Naila“

Die Mittelbereitstellung erfolgt nach Haushaltslage durch die einzelnen Städte.

Selbitz, den 29.07.2026

  
(Unterschrift 1. Bürgermeister)



Naila, den 29.07.2026

  
(Unterschrift 1. Bürgermeister)

