

Baudenkmäler und Gebäude im Ensemble

Leitfaden für (Haus-) Eigentümer





Wer wünscht sich nicht, Spuren von seinem Leben zu hinterlassen?

Alte Gebäude sind solche Spuren von Menschen, die einst gelebt, gewohnt, gearbeitet haben. Für uns sind sie heute noch (be)greifbar. Sie prägen unsere Umwelt und damit auch unser Leben. Sie legen Zeugnis ab von der kulturellen und künstlerischen Entwicklung einer Gesellschaft, des wirtschaftlichen und sozialen Wandels einer Region. Der Erhalt originaler Zeugnisse dient dem Wohl der Allgemeinheit.

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem ständigen Wandel. Die heutigen Lebensformen und Ansprüche sind anders als vor 50 oder gar vor 500 Jahren. Um unsere gebaute Geschichte weiterhin erlebbar, bewohnbar, begreifbar zu machen und dennoch den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden, ist es wichtig, die alte Bausubstanz genau zu analysieren und Konzepte zu entwickeln, die es ermöglichen, alte Gebäude sinnvoll, Ressourcen schonend, respektvoll und dennoch günstig für den Bauherrn auf die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Die Stadt Kaufbeuren hat deshalb gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein Förderprogramm aufgestellt, mit dem die Analyse sowie die ersten Planungsschritte für die Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes finanziell unterstützt werden.

Für die Sanierung und Instandsetzung denkmal geschützter Gebäude gibt es bereits eine breite Palette an Förderprogrammen, die in dieser Broschüre nochmals vorgestellt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde unterstützt den Eigentümer bei der Revitalisierung historischer Bausubstanz.



Welche Gebäude stehen unter besonderem Schutz?

Baudenkmal:

Definitionsgemäß sind Denkmäler „von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.“

(Art. 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz DSchG)

In Bayern werden die Denkmäler nachrichtlich in einer Liste verzeichnet, wobei diese Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Unter www.blfd.bayern.de kann die Denkmalliste eingesehen werden.

Ensemble:

Ensemble nennt man eine Gruppe von Gebäuden, die zusammen ein historisches Orts-, Platz- und/oder Straßenbild darstellen und deshalb als Ganzes erhaltungswürdig sind.

Dabei können einzelne Gebäude innerhalb eines Ensembles Einzelbaudenkmäler sein.

(Art. 1 Abs. 3 DSchG)





Welche Fördermittel bestehen?

- Zuschussmittel des Landesamtes für Denkmalpflege
- alternativ: Entschädigungsfonds des Bayerischen Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst
- Zuschussmittel des Bezirks Schwaben
- Zuschussmittel der Stadt Kaufbeuren
- Förderprogramm für Voruntersuchungen der Stadt Kaufbeuren
- Darlehen der Stadt Kaufbeuren für Wohnen in der Altstadt
- Kommunales Förderprogramm
- Städtebauförderung
- Bayerische Landesstiftung
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Fördergelder des Landesamtes für Denkmalpflege

Sie werden gewährt für die Erhaltung und Sicherung von Kunst- und Geschichtsdenkmälern, d.h. für die Durchführung denkmalpflegerischer Maßnahmen. Die Förderhöhe richtet sich nach der Bedeutung und Dringlichkeit der Maßnahme, der Leistungsfähigkeit des Eigentümers oder Maßnahmenträgers und nach der Haushaltslage. Bemessungsgrundlage ist der bei der Maßnahme anfallende denkmalpflegerische Mehraufwand; er wird von der Denkmalfachbehörde festgelegt und kann in Ausnahmefällen auch den Gesamtkosten entsprechen.

Der Antrag ist vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren einzureichen. Diese prüft den Antrag vor und leitet ihn an das Landesamt für Denkmalpflege weiter.

Alternativ zu den direkt vom Landesamt bewilligten Geldern können Mittel aus dem sog. Entschädigungsfonds bewilligt werden.





Entschädigungsfonds

Der Entschädigungsfonds ist ein Sondervermögen, welches vom Freistaat Bayern und den Kommunen finanziert wird. Die Verwaltung übernimmt das Bayerische Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst.

Voraussetzungen:

- herausragende Bedeutung des Objektes
- akute Substanzgefährdung
- die Instandsetzung ist dem Eigentümer nicht zumutbar, d.h. der Eigentümer muss seine wirtschaftlichen Verhältnisse offenlegen

In der Regel werden die Objekte durch das Landesamt für Denkmalpflege in Abstimmung mit dem Staatsministerium vorgeschlagen. Beantragt werden die Mittel durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Die Unterstützung kann in Form von Zuschüssen und Darlehen erfolgen.

www.stmwfk.bayern.de/kunst/denkmalschutz

Bayerische Landesstiftung

Die Bayerische Landesstiftung verfolgt gemeinnützige und mildtätige Zwecke auf sozialem und kulturellem Gebiet. Dazu gehören auch „Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von bedeutenden Bau- und Kunstdenkmälern“, nicht jedoch Bauunterhaltsmaßnahmen.

Maßgebliche Fördervoraussetzung ist die öffentliche Nutzung bzw. regelmäßige öffentliche Zugänglichkeit des Objektes; bei Maßnahmen am Äußeren eines Gebäudes im Privatbesitz die besondere städtebauliche Bedeutung.

Der Fördersatz liegt derzeit bei 10 % der zuwendungsfähigen Kosten bis zu 5 Millionen Euro Gesamtkosten. Bei Gesamtkosten über 5 Millionen Euro liegt der Fördersatz bei 5 % der zuwendungsfähigen Kosten. Die maximalen Förderhöhe beträgt 10 Millionen Euro.

Die Beantragung erfolgt direkt bei der Bayerischen Landesstiftung.
www.landesstiftung.bayern.de





Förderprogramm für Voruntersuchungen an Baudenkmalern

Bevor mit der Umbauplanung für ein Einzelbaudenkmal begonnen wird, ist es sinnvoll, das Gebäude genauer kennen zu lernen: sein statisches Gefüge und die baulichen Veränderungen im Laufe seiner Geschichte. Voruntersuchungen können helfen, ein neues Raumkonzept besser in das vorhandene statische Gefüge einzupassen, unnötige Eingriffe in historische Bausubstanz zu vermeiden und die Kostenkalkulation zu erleichtern. Ebenso dient die Voruntersuchung der Beurteilung einer Umbauplanung durch die Fach- und Genehmigungsbehörden.

Welche Voruntersuchungen im Einzelfall notwendig sind, wird in einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.

Die Stadt Kaufbeuren bezuschusst die Voruntersuchungen mit 50 % der Kosten, maximal jedoch 15.000 Euro je Baudenkmal. Zusätzlich sind weitere Förderungen möglich.

Für folgende Gutachten, Untersuchungen und Dokumentationen werden Zuschüsse gewährt:

- Qualifiziertes Architektenaufmaß
- Verformungsgerechtes Aufmaß
- Baugefügeforschung
- Dendrochronologische Untersuchung (Altersbestimmung der verbauten Hölzer)
- Baualtersplan
- Statisches Vorprojekt
- Archäologische Grabungen (z.B. für Keller, Fundamente)
- Weitere Untersuchungen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Kaufbeuren
- Planerische Begleitung der Voruntersuchung
- Vorplanung und Kostenermittlung





Kommunales Förderprogramm

Die Regierung von Schwaben fördert im Rahmen des kommunalen Förderprogramms städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Das Programm kann für Einzelbaudenkmäler sowie für Gebäude im Ensemble, die für sich keine Baudenkmäler sind, angewendet werden. Teilbereiche der Altstadt Kaufbeurens werden für einen begrenzten Zeitraum in ein kommunales Förderprogramm aufgenommen.

Bezuschusst werden alle Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle (z.B. Fassadenanstrich, Fensterreparatur oder -erneuerung, Dacheindeckung, Spenglerarbeiten) mit 30 % der Kosten. Die maximale Zuschusshöhe beträgt 5.000 Euro je Gebäude. Ebenso werden gestalterische Verbesserungen der Außenanlagen (Hofraum, Garten) mit 20 % der Kosten bezuschusst. Die maximale Förderhöhe beträgt hier 3.000 Euro.

Vor Maßnahmenbeginn ist eine Vereinbarung mit der Stadt Kaufbeuren zu schließen.



Steuervergünstigung bei außergewöhnlichen Belastungen

Beim Landesamt für Denkmalpflege kann ggf. eine Bescheinigung nach § 33 EStG für außergewöhnlichen Belastungen bei wirtschaftlich nicht nutzbaren Baudenkmalern beantragt werden.

Notwendige Unterlagen:

- Antragsschreiben
- Foto
- Auflistung der Rechnungen
- Rechnungen im Original bzw. in gut leserlicher Kopie (auch Unterhaltskosten wie Heizung, Reinigung, Bewachung usw.)

Allgemeine Steuervergünstigungen

Unabhängig von den Baumaßnahmen erhalten Sie auf Anfrage eine Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes gemäß Art. 25 DSchG vom Landesamt für Denkmalpflege.

Notwendige Unterlagen:

Formloses Anschreiben mit folgenden Angaben:
genaue Anschrift des Anwesens sowie Anschrift und Telefonnummer des Eigentümers

Möglich sind Vergünstigungen bei:

- Erbschaftssteuer
- Schenkungssteuer
- Vermögenssteuer
- Grundsteuer (Entscheidung der Stadt)

Steuervergünstigungen im Bereich der Einkommenssteuer

Herstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem denkmalgeschützten Gebäude, die im Interesse der Denkmalpflege sind, den Erhalt und die sinnvolle Nutzung eines Baudenkmalms gewährleisten, können steuerlich geltend gemacht werden. Die im Abschreibungszeitraum einer Instandsetzungsmaßnahme anfallenden Pflege- und Unterhaltskosten können zusätzlich geltend gemacht werden. Vor rechtzeitigem Beginn der Maßnahme ist eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren zu beantragen. Ebenso ist vor Baubeginn die Durchführung der Maßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Bescheinigung für diese Steuervergünstigung ist beim Landesamt für Denkmalpflege zu beantragen.

Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die in einem Sanierungsgebiet liegen, können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden. Vor Maßnahmenbeginn ist hierzu eine Vereinbarung mit der Stadt Kaufbeuren, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung zu treffen.

Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten, welche steuerliche Vergünstigung für Sie in Frage kommt.



CASA TRENTINA
PRAKIS
FÜR
PIZZERIA TOTHE WÄRTE

Denkmalschutzpreise:

Für besonders gelungenen Sanierungen von denkmalgeschützten Gebäuden gibt es verschiedene Auszeichnungen:

- Deutscher Preis für Denkmalschutz
- Bayerische Denkmalpreis
- Denkmalpreis des Bezirk Schwaben
- Denkmalpreis der Hypokulturstiftung
- Bayerische Denkmalschutzmedaille
- Baupreis Kaufbeuren





HUSSEL

Was bedeutet es für Sie, wenn Ihr Gebäude ein Denkmal ist?

Wenn ihr Haus ein Denkmal oder ein Einzeldenkmal innerhalb eines Ensembles ist, bedürfen alle Veränderungen an der Fassade und auch im Inneren des Gebäudes einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG.

Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren einzuholen.

Am Äußeren zählen dazu u.a.:

- Erneuerung/Reparatur von Fenstern und Türen
- Erneuerung/Instandsetzung der Dachdeckung, von Kaminen, Verblechungen
- Einbau von Dachflächenfenstern, Erkern und Gauben
- Neuanstriche
- Überdachungen, Vordächer, Terrassen
- Änderung von Einfriedungen
- Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden

Im Inneren zählen dazu u.a.:

- Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Wasserinstallation
- Neueinbau von Bädern
- Erneuerung/Reparatur von Innentüren, Fußböden, Treppen
- Innenanstrichen
- Wanddurchbrüche



Allgäuer
Käsestube

WERNERHAUS

MEI

Was bedeutet es, wenn Ihr Gebäude innerhalb des Ensembleschutzgebietes liegt?

Alle „von außen sichtbaren“ Veränderungen an der Fassade und im Dachbereich bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Erlaubnispflichtige Maßnahmen am Äußeren eines Gebäudes im Ensemble sind die selben, wie bei einem Einzelbaudenkmal.

Sind baugenehmigungspflichtige Veränderungen an einem Gebäude geplant, ist ein Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren wird empfohlen. Erste Vorgespräche können auch mit einer gemeinsamen Ortsbesichtigung verbunden werden.

Die Erlaubnis nach Art. 6 DSchG ist für Sie kostenfrei!

Das Formular finden Sie auf www.Kaufbeuren.de

Vor der Durchführung jedes Vorhabens zur Erhaltung oder zum Umbau an einem Baudenkmal empfiehlt sich ein Beratungstermin mit dem zuständigen Referenten des Landesamtes für Denkmalpflege. Melden Sie Ihren Beratungsbedarf bitte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren an. Bei dem nächsten Behörden-sprechtag für denkmalpflegerische Fragen bringt die Untere Denkmalschutzbehörde Ihr Anliegen ein.

Bei genehmigungspflichtigen Umbauten und Sanierungen von Baudenkmalen sind neben der nach der Bauvorlagenverordnung eingeführten Baubeschreibung weitere Angaben notwendig. Diese Angaben sind in einer angefügten „ergänzenden Baubeschreibung“ dem Bauantrag bei der Stadt Kaufbeuren beizulegen.

Notwendige Unterlagen:

- Angaben zum Antragssteller / Bauherr, Vorhaben, Baugrundstück
- Bauzeichnung und textliche Beschreibung mit detaillierten Angaben über zu erhaltende und neu zu errichtende Bauteile
- Bestand und geplante Maßnahmen müssen hierbei stockwerksweise gemeinsam in einem Plan in unterschiedlichen Markierungen dargestellt werden (Was ist alt, was wird neu?)
- Fotos des Bestandes sind zur schnelleren Sachbearbeitung hilfreich.



Ansprechpartner:

Stadt Kaufbeuren
Stadtplanung und Bauordnung
Untere Denkmalschutzbehörde
Am Graben 3
87600 Kaufbeuren

Ulrike Gerber

Tel. 08341 437 435
Fax 08341 437 662
ulrike.gerber@kaufbeuren.de
www.kaufbeuren.de

Bayerisches Landesamt
für Denkmalpflege

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089 2114 0
Fax 089 2114 300
poststelle@blfd.bayern.de
www.blfd.bayern.de