

Kurzbericht

Anlage - Nr.: SBF/017/2026

Abteilung: Amt für Städtebauförderung

Datum: 23.06.2026

AZ:

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	14.07.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	22.07.2026	öffentlich

Schokofabrik, Bericht über die aktuelle Förderkulisse und weiteres Vorgehen

Sachstand

Der Stadtrat hat am 25.01.2023 dem Entwurf mit Gesamtkonzept des denkmalgeschützten Industriegebäudes der Schokofabrik zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Projekt durch die mit der Planung beauftragten Büros bis zur Baueingabereife weiterzuführen und die entsprechenden Förderanträge zu stellen. Die entsprechenden Genehmigungsunterlagen wurden erarbeitet und zusammengestellt. Die Baugenehmigung liegt seit 24.06.2024 vor.

Als nächster Schritt waren Fördergespräche mit potentiellen Fördergebern zu führen, um mögliche Förderszenarien abzuklären. Dies erfolgte im Sommer 2024.

Zur abschließenden Koordination fand am 23.10.2024 eine Videokonferenz mit allen interessierten, potentiellen Fördergebern statt.

Das Ergebnis wurde dem Bauausschuss am 10.12.2024 und dem Stadtrat am 18.12.2024 vorgestellt.

Die potentiellen Hauptfördergeber waren:

- Bund KulturInvest
- Städtebauförderung
- Oberfankenstiftung

Zum damaligen Zeitpunkt wäre eine Förderquote von 74,2% bis 89,2% erreichbar gewesen. Der Eigenanteil der Stadt lag hier bei zwischen 1.180.000€ und 2.815.000€.

Ohne das Bundesprogramm KulturInvest hätte er bei 3.360.000€ gelegen.

Aus verschiedenen Gründen der Finanzierung wurde dieser Punkt mit Gutachten des Bauausschusses vom 10.12.2024 und Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2024 vorerst um ein Jahr zurückgestellt. In dieser Zeit sollte die Verwaltung aktuelle bzw. weitere Finanzierungsmöglichkeiten nachgehen.

Zum Zeitpunkt des Berichts im Jahr 2025 war das Förderszenario analog dem bereits berichteten vom Dezember 2024.

Das maßgebliche Programm KulturInvest sollte lt. Pressemitteilung 303

vom 14. November 2025 auch von der neuen Bundesregierung fortgeführt werden. Somit wäre weiterhin ein Förderanteil von bis zu 90% zu erreichen gewesen.

Eine Umsetzung war und ist jedoch nur im Rahmen der haushalterischen Möglichkeiten denkbar.

Auf dieser Basis wurde lt. Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.12.2025 und des Beschlusses des Stadtrates von 17.12.2025 die Behandlung in den Gremien zunächst zurückgestellt.
Die Verwaltung wurde weiterhin beauftragt, mit aktualisierten Kosten und Förderszenario im Juli 2026 erneut zu berichten.

Stand aktuell:

Die Kosten wurden vom Architekten Kühnlein mit Stand 22.06.2026 aktualisiert. Somit würden sich die Kosten derzeit auf 12,6 Mio € belaufen.
Dies bedeutet einen Preisanstieg gegenüber der alten Kostenberechnung von 2023 von ca. 1,7 Mio €.
Bei einer Indexierung für die Folgejahre ist mit der folgenden Entwicklung der Kosten zu rechnen:

2026	12,6 Mio €
2027	13,5 Mio € <i>mit 7% Steigerung</i>
2028	14,4 Mio €.

Die Förderprogramme bestehen unverändert fort, jedoch ist eine Förderzusage erst mit einer Ausführungsplanung inkl. Kostenermittlung und einem skizzierten Finanzierungsplan zu erhalten.

Hierzu ist die Förderung durch die folgenden Fördergeber avisiert:

- Städtebauförderung
- Bund KulturInvest
- Oberfrankenstiftung
- Bayerische Landesstiftung
- (Optional ergänzt durch versch. Stiftungen: z.B. Oskar Hacker Stiftung usw.)

Somit kann weiterhin von einem Fördersatz von bis zu 90% ausgegangen werden.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen die Planung fortzuführen und als nächsten Schritt die LP 5 und 6 HOAI beim bereits beauftragten Architekturbüro abzurufen. Die Kosten des Architekten lt. Vertrag vom 20.12.2021 betragen hierfür 243.516,34€.

Nach Vorlage dieser Unterlagen, die maßgeblicher Bestandteil der Anträge bei den Fördergebern sind, wäre eine kurzfristige Beantragung noch möglich. Je nach Haushaltslage der Stadt Bayreuth kann zu diesem Zeitpunkt auch von einer Beantragung abgesehen und kein Bauumsetzungsbeschluss gefasst werden.

Einschätzung R2:

- **Neue Investitionsmaßnahme** die **gemäß RvO HH-Genehmigung** derzeit **nicht** denkbar ist.
- **Hochkomplexes Förderverfahren** mit vielen Teilnehmern; ob sich Gesamtförderung im angenommenen Niveau ergibt, bleibt zu beweisen
- **dauerhafte Unterhaltskosten** (Strom, Instandhaltung, Afa etc.) liegen bei der Stadt
- dauerhafte Bespielung wird den **Ruf nach Betreuungspersonal** erhöhen, somit weiterer dauerhafter Kostenfaktor
-

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ☐ ja ☒

falls ja:

einmalig: (244.000) €

davon im Haushaltsjahr: 2027 244.000€

laufend: (insbesondere Folgekosten)

ggf. näher erläutern

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel

I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:

	Ja, positiv
	Ja, negativ
X	Nein, keine Auswirkung

II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?

	Ja
	Nein

III. Nur Planung

Vorschlag der Verwaltung für Gutachten:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt vom Bericht des Referates Planen und Bauen Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung mit der Fortführung der Planung bis Antragsreife zu beauftragen. Die zur Beauftragung des Architekten mit den LP 5 und 6 benötigten Mittel in Höhe von 244.000€ sind im Haushalt 2027 zu berücksichtigen.
2. Nach Vorliegen der vorgenannten, für die Beantragung der Fördermittel notwendigen, Unterlagen ist in den Gremien erneut zu berichten.