

# altstadtsanierung herrieden

stadtbildpflege + förderung heute  
weitere programme in der praxis: erfahrungen aus feuchtwangen  
vorschlag / empfehlungen

# **inhaltsverzeichnis**

## **1. altstadtsanierung / förderung herrieden heute**

**1a. stadtbildpflege herrieden 2008 - 2015: erfolge und kosten**

**1b. weitere fördermöglichkeiten: beispiele und kosten**

**1c. herausforderungen: investitionsstau, gebäude mit baulichen mängeln, leerstände und baulücken**

## **2. weitere programme in der praxis: erfahrungen aus feuchtwangen**

## **3. 4 vorschläge / empfehlungen für herrieden**

**3a. inhaltliche fortschreibung der gestaltungsrichtlinie (beschlossen) + gebietsanpassung**

**3b. stadtbildpflege: erhöhung der förderung**

**3c. zusätzliches städtisches förderprogramm - vorschlag für förderung / fördergebiete**

**3d. zusammenfassung aller fördermöglichkeiten und -richtlinien in einem übersichtlichen handbuch**

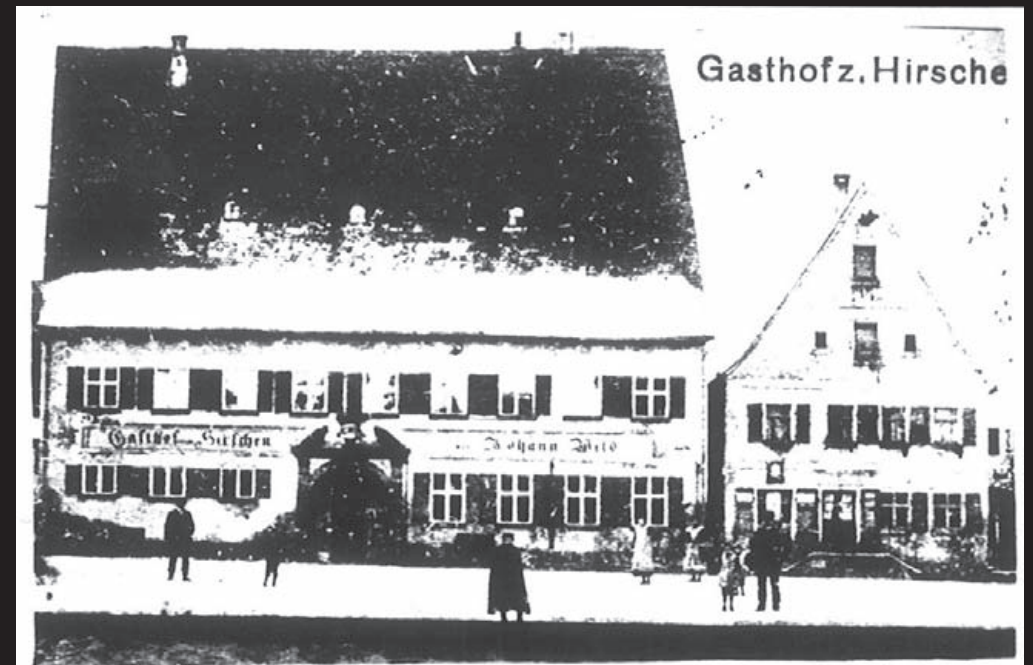
**1. altstadtsanierung / -förderung herrieden heute**

## **1a. stadtbildpflege herrieden 2008 - 2015: erfolge und kosten**





historischer stadtkern: räumliche und architektonische qualitäten



historischer stadtkern: räumliche und architektonische qualitäten



# förmlich festgelegtes sanierungsgebiet



## LEGENDE:

- Gebietsabgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß Stadtratsbeschluss vom 13.01.1988

## **stadtbildpflege 2008 - 2015:**

- ca. 60 beratungen und stellungnahmen
- 28 anträge auf förderung bzw. geförderte maßnahmen (2009 + 2010: jeweils 1 antrag, 2011: 3 anträge, 2012: 2 anträge, 2013 + 2014: jeweils 6 anträge, 2015: 9 anträge)
- baukosten für stadtbildpflege (förderfähige kosten): ca. 550.000,-- euro
- durchschnittlicher auszahlungsbetrag der stadt herrieden 9.000,-- bis 10.000,-- im jahr, davon 40 % eigenanteil, 60 % über städtebauförderung
- gefördert werden: außenwirksame maßnahmen, z. b. dacheindeckung, fenster, türen, fassadenanstrich, ziebauteile, vom straßenraum aus einsehbare freiflächen, außenmobiliar für gaststätten usw., sofern sie den vorgaben der altstadtrichtlinie entsprechen und im vorfeld mit der stadt herrieden / dem sanierungsplaner abgestimmt wurden





marktplatz 16

vorher



nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



marktplatz 7

vorher



photorealistische darstellung, var. 1

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme





marktplatz 7

vorher



photorealistische darstellung, var. 2

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



marktplatz 7

vorher



photorealistische darstellung, var. 3

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme





deocarplatz 3

vorher



nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



vogteiplatz 6

vorher

nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme





vogteiplatz 6

vorher



nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



fronveststraße 1

vorher



nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme





herrnhof 10

vorher



nachher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



vorgängerbau



vogteiplatz 3

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme

**exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim**



seit ende 2014: 21 beratungen und 3 stellungnahmen



rodgasse 5

vorher



photorealistische darstellung, var. 1

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim





rodgasse 5

vorher



photorealistische darstellung, var. 2

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim



rodgasse 5

vorher



photorealistische darstellung, var. 3

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim





rodgasse 5

vorher

photorealistische darstellung hofseite, var. 1

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim



friedenseicheplatz 6

vorher

photorealistische darstellung, var. 1

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim





friedenseicheplatz 6

vorher



photorealistische darstellung, var. 2

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim

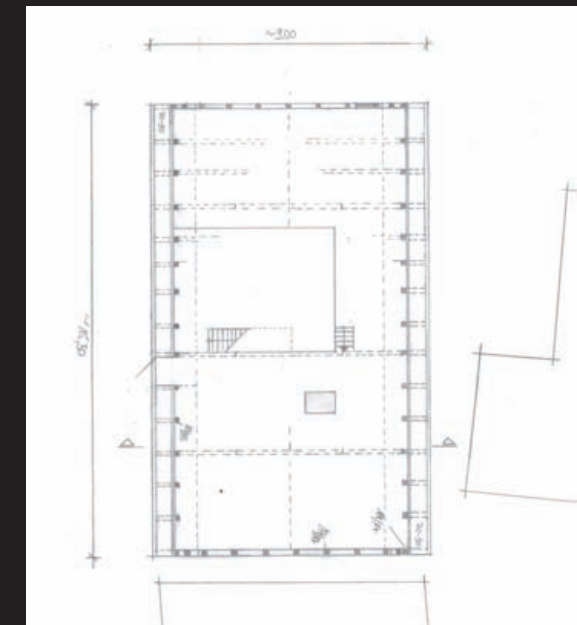
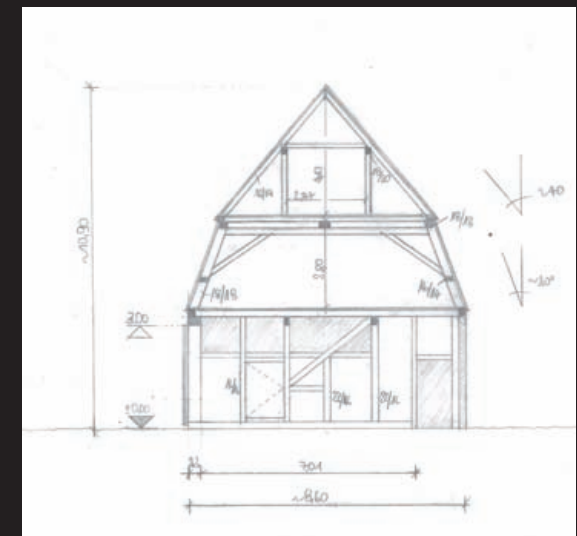


friedenseicheplatz 6

vorher

photorealistische darstellung, var. 3

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim



rodgasse 24 (gepl. ersatzbau)

hirschengasse (grobaufmaß scheune)

exkurs: beispiele aus der stadtbildpflege burgbernheim

## **1b. weitere fördermöglichkeiten - beispiele und kosten**



## **weitere fördermöglichkeiten in sanierungsgebieten:**

**- kostenerstattung für abbruchkosten (nur bei ersatzbau):**

**durchschnittlicher auszahlungsbetrag der stadt herrieden: 4.000,-- bis 5.000,-- euro pro jahr,  
davon 40 % eigenanteil, 60 % über städtebauförderung**

**- modernisierungsvereinbarung nach § 177 baugb zwischen bauherr und stadt:**

**individuelle förderhöhe wird durch regierung v. mfr. berechnet, es werden dabei nur  
„unrentierliche kosten“ gefördert, fördersatz max. 6 - 8 %; letzte baumaßnahme in 2004 (!)  
hinweis: auch modernisierungsgutachten können gefördert werden**

**erhöhte steuerliche abschreibung nach § 7 einkommensteuergesetz:**

**modernisierungskosten können innerhalb von 12 jahren (vermietung) abgeschrieben bzw. als  
sonderausgaben in 10 jahren (eigennutzung) angesetzt werden**

**bsp. 1: modernisierungskosten 50.000,-- euro, steuersatz 27 %: steuerersparnis 13.500,-- euro**

**bsp. 2: modernisierungskosten 50.000,-- euro, steuersatz 42 %: steuerersparnis 21.000,-- euro**



fronveststraße 12



marktplatz 4 / deocarplatz 10

beispiele für modernisierungsvereinbarungen

- unabhängig davon laufend wechselnde staatliche förderprogramme  
(unabhängig von sanierungsgebieten):

detaillierte auskunft bei beratungsstelle für barrierefreies bauen an der regierung von mfr,  
landratsamt ansbach und  
banken z. b. zu derzeit:

staatliche wohnraumförderung (sozialwohnungen)

förderung von barrierefreiem wohnen im mietwohnraum (i. d. r. für sozial schwächere)

oder verschiedene kfw-darlehen und investitionszuschüsse, z. b. bei eigentumserwerb oder  
energieeffizienten oder barrierefreien umbauten



**1c. herausforderungen: investitionsstau, gebäude mit  
baulichen mängeln, leerstände und baulücken**

## **investitionsstau / gebäude mit baulichen mängeln:**

- etliche (noch) genutzte bzw. nur teilweise genutzte gebäude betroffen, z. t. gebäude mit hohem denkmalpflegerischem wert
- insbesondere auch defizite im gebäudeinneren, z. b. haustechnik, grundrissstruktur, barrierefreiheit, wärmeschutz usw.
- gefahr eines zukünftigen leerstandes und verfalls (bzw. verlust eines bedeutenden gebäudes)



neunstetter straÙe 14



marktplatz 18

beispiele für gebäude mit investitionsstau





wolfhardstraße 5



vordere gasse 33 + 33a

beispiele für gebäude mit investitionsstau

## **leerstände / baulücken:**

- etliche dauerleerstände, häufig an städtebaulich wichtigen punkten, teilweise auch gebäude mit hohem denkmalpflegerischem wert
- gefahr des verfalls (bzw. verlust eines bedeutenden gebäudes)
- gesamteindruck der altstadt leidet erheblich (insbesondere bei verfall und in „guten lagen“)
- baulücken führen zu schwächung / verlust der städtebaulichen figur (straßen- und platzräume)



vordere gasse 21



vordere gasse 13

beispiele für (dauer-) leerstände





an der stadtmauer 1 + neunstetter straße 2



an der stadtmauer 6

beispiele für (dauer-) leerstände



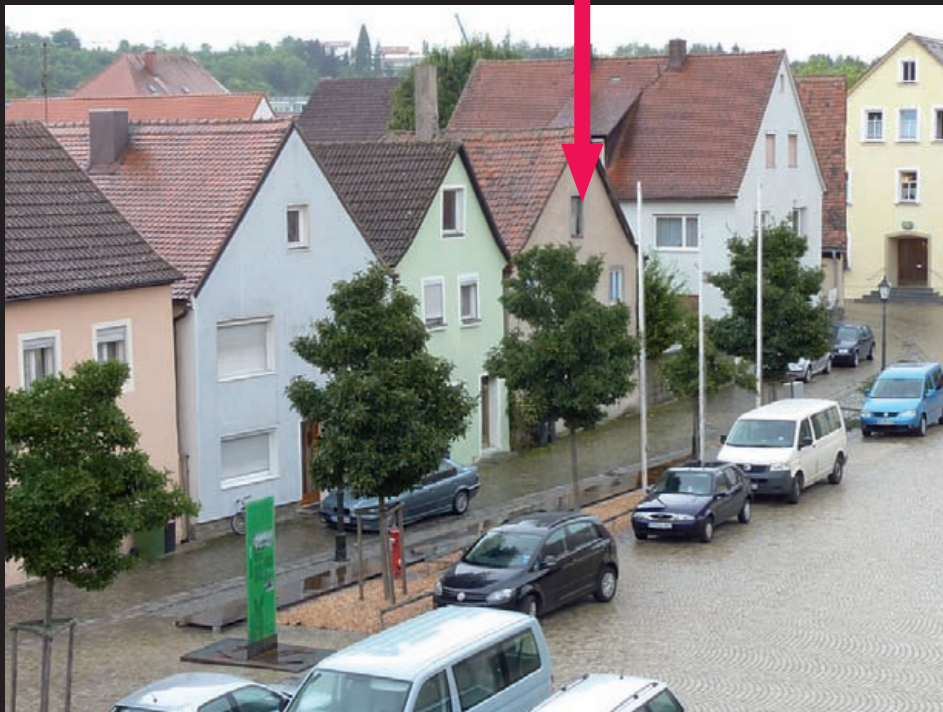
vogteiweg 2



hintere gasse 15

beispiele für (dauer-) leerstände





vorher

nachher

beispiel für baulücke



## **2. weitere programme in der praxis: erfahrungen aus feuchtwangen**

## **zusätzliche städtische förderprogramme in der praxis**

- beispiel feuchtwangen (größe sanierungsgebiet ca. 45 ha, d. h. 3x so groß wie in herrieden):

1. **erwerbsförderung (3 % vom kaufpreis)**
2. **modernisierungsförderung (10 % der umbaukosten)**  
max. förderung für 1. und 2.: 25.000,-- euro
3. **betriebsgründerförderung (ausstattung usw.)**

**zwischen 2007 und 2015 insgesamt 29 maßnahmen mit:**

**ca. 3,7 mio. euro baukosten und**

**ca. 0,7 mio. euro grunderwerbskosten (6 maßnahmen)**

**auszahlung insgesamt ca. 440.000,-- euro, d. h. im durchschnitt ca. 55.000,-- pro jahr**

**seit 2014 hat nachfrage deutlich nachgelassen > aktuelle überlegungen: erhöhung der quote,  
zusammenlegung / inhaltliche überarbeitung der unterschiedlichen richtlinien**



ladengeschäfte (eg) und wohnen (og+dg)



kanzlei (eg+dg)

beispiele für städt. modernisierungsförderung feuchtwangen





ladengeschäft (eg) und wohnen (og+dg)



wohnen (og+dg)

beispiele für städt. modernisierungsförderung feuchtwangen



arztpraxen



ladengeschäft (eg) und wohnen (og+dg)

beispiele für städt. modernisierungsförderung feuchtwangen



wohnen (eg-dg)



wohnen (eg-dg)

beispiele für städt. modernisierungsförderung feuchtwangen





wohnen (eg-dg)

beispiele für städt. modernisierungsförderung feuchtwangen

**3. 4 vorschläge / empfehlungen für herrieden**

**3a. gestaltungsrichtlinie: inhaltliche fortschreibung (beschl.) +  
gebietsanpassung (= 1. empfehlung für herrieden)**



*allgemein:*

*aufnahme einer beratungspflicht (erstberatung vor einreichung von zeichnungen und angeboten beim sanierungsplaner) u. a. zur abstimmung der genehmigungspflicht nach dem denkmalschutzgesetz*

§ 2 pkt. 2.2 sachlicher geltungsbereich

aufnahme ausstattung (außenbestuhlung, schirme)

die richtlinie gilt für ... aller baulichen anlagen sowie die aufstellung, anbringung und  
änderung aller werbeanlagen *und ausstattungsgegenständen* ...

§ 6 pkt. 6.3 flachdächer

aufnahme zusatzhinweis:

flachdächer sind nur im innenbereich von baublöcken ... zulässig ....

*ausnahmen können in abstimmung mit der stadtplanung und der unteren denkmalschutz-  
behörde zugelassen werden.*

§ 6 pkt. 6.7 dachflächenfenster

aufnahme zusatzhinweis:

*großflächigere verglasungen können in ausnahmefällen in abstimmung mit der stadtplanung  
und der unteren denkmalschutzbehörde zugelassen werden.*

beispiel für inhaltliche fortschreibung der gestaltungsrichtlinie

*... die errichtung einer anlage muss im einzelfall durch die stadtplanung in abstimmung mit der unteren denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden ...*

beispielfotos



negativ



positiv

beispiel für inhaltliche fortschreibung der gestaltungsrichtlinie

§ 7 pkt. 7.4.4 vordächer  
keine änderung erforderlich, da:  
zitat „abweichungen können ... nach vorlage von zeichnungen ...  
in abstimmung mit der stadtplanung zugelassen werden.“

§ 7 pkt. 7.4.6 stufen und freitreppen  
aufnahme „barrierefreie zugänge“

*die herstellung eines barrierefreien zugangs muss im einzelfall durch die stadtplanung in  
abstimmung mit der unteren denkmalschutzbehörde geprüft und beurteilt werden ...*

§ 8 pkt. 8.3.2 außentüren und tore  
ergänzung bei „garagentore“:  
... rolltore *und sektionaltore* sind nicht zulässig. *bei neuen außentüren und toren sind der  
stadtplanung generell ausführungszeichnungen vorzulegen.*



beispiel für inhaltliche fortschreibung der gestaltungsrichtlinie



§ 8 pkt. 8.3.2 außentüren und tore

zitat: „neue außentüren und tore (*entfall: an wohnhäusern*) sind nach überliefertem vorbildern in handwerklicher ausführung aus heimischen hölzern herzustellen.“

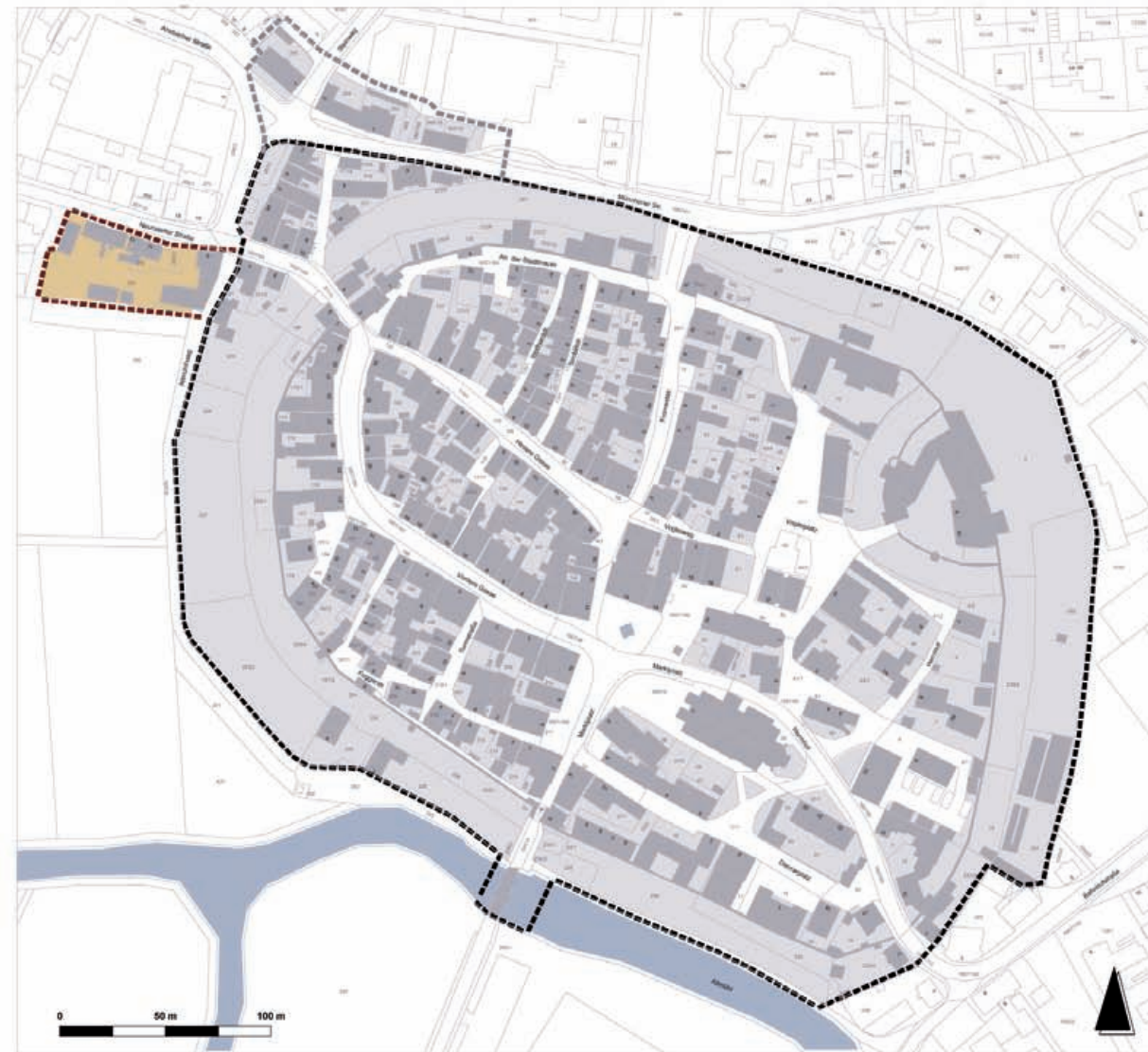


negativ



positiv

beispiel für inhaltliche fortschreibung der gestaltungsrichtlinie



# LEGENDE:

- Empfehlung Gebietsabgrenzung (Stand 22.10.2014)
- vormals Sanierungsgebiet (Entfall)
- Erweiterung Sanierungsgebiet

### **3b. stadtbildpflege - erhöhung der förderung (= 2. empfehlung für herrieden)**

- vorschlag: erhöhung der bisherigen förderquote von 25 % auf 30 % (der förderfähigen kosten)
- vorschlag: erhöhung der bisherigen obergrenze von 15.000,-- euro auf 25.000,-- euro
- regierung v. mfr. hat der erhöhung mündlich zugestimmt
- mehrausgaben für stadt herrieden pro jahr max. 1.000,-- bis 2.000,-- euro



## **3c. auflegen eines zusätzlichen städtischen förderprogramms (= 3. empfehlung für herrieden)**

### **- erwerbsförderung:**

**wohnen und sonstige nutzungen (einschl. vermietung)**

**vorschlag: 5 % des kaufpreises, max. 25.000,-- euro**

**bsp.: kaufpreis 250.000,-- euro: förderung 12.500,-- euro**

**vorauss. durchschnittliche kosten pro jahr: ca. 10.000,-- euro - 15.000,-- euro**

**evtl. bei eigennutzung kinderbonus möglich, z. b. 0,5 % je kind**

**förderung sollte an objekt, personen und zeit, z. b. 10 jahre gebunden sein**

### **- modernisierungsförderung:**

**umbauten, modernisierungen im gebäudeinneren**

**vorschlag: 10 % der bau- u. baunebenkosten einschl. gewerbl. einrichtung bis max. 25.000,-- euro**

**bsp.: kosten 250.000,-- euro: förderung 25.000,-- euro**

**bei ersatzbauten max. 5 % förderung**

**vorauss. durchschnittliche kosten pro jahr: ca. 20.000,-- euro - 40.000,-- euro**

**bonus für maßnahmen zur barrierefreiheit möglich, z. b. förderung einzelmaßnahmen mit 15 %**

**förderung sollte an objekt, maßnahmen und zeit, z. b. 20 jahre gebunden sein**

**vorschlag: kombinierbarkeit von erwerbsförderung, modernisierungsförderung und  
gestaltungsförderung:**

**beispiel 1 (moderater kaufpreis, fensteraustausch und dach- / fassadensanierung):**

kaufpreis 200.000,-- euro: erwerbsförderung 5 % = 10.000,-- euro

kosten für fensteraustausch und dach-/ fassadensanierung 100.000,-- euro

stadtbildpflegerischer Mehraufwand max. 50.000,-- euro: förderung 30 % = 15.000,-- euro

**investition: 300.000,-- euro, förderung 25.000,-- euro (ohne evtl. steuerliche vorteile + kfw. etc.)**

**beispiel 2 (niedrigerer kaufpreis, umfassende sanierung, barrierefrei):**

kaufpreis 100.000,-- euro: erwerbsförderung 5 % = 5.000,-- euro

modernisierungskosten innen 100.000,-- euro: förderung 10 % = 10.000,-- euro

bonus für barrierefreiheit geschätzt = 2.000,-- euro

kosten für fensteraustausch und dach-/ fassadensanierung 100.000,-- euro

stadtbildpflegerischer Mehraufwand max. 50.000,-- euro: förderung 30 % = 15.000,-- euro

**investition: 300.000,-- euro, förderung 32.000,-- euro (ohne evtl. steuerliche vorteile + kfw. etc.)**

## **ergebnis:**

durch zusätzliches neues städtisches förderprogramm werden starke anreize für eine investition in der altstadt geschaffen.

## **problem:**

wenn die eigentümer nicht über ausreichende mittel verfügen oder ungewillt sind, das gebäude instand zu setzen oder zu verkaufen bzw. den marktwert übersteigende kaufpreisforderungen haben

> persönliche gespräche mit den eigentümern erforderlich (citymanager, ggf. stadtplaner)



### **3d. zusammenfassung aller fördermöglichkeiten und -richtlinien in einem übersichtlichen handbuch: (= 4. empfehlung für herrieden)**

teil a) förderprogramm auf basis städtebauförderung:  
gestaltungsrichtlinie und förderrichtlinie  
(mit bebildeter darstellung von gestaltungsdetails)

teil b) städtisches förderprogramm:  
erwerbsförderung und  
modernisierungsförderung (richtlinie)

> mit klaren handlungsanweisungen zum verfahrensablauf (schaubilder)

**vielen dank für ihre aufmerksamkeit!**