

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

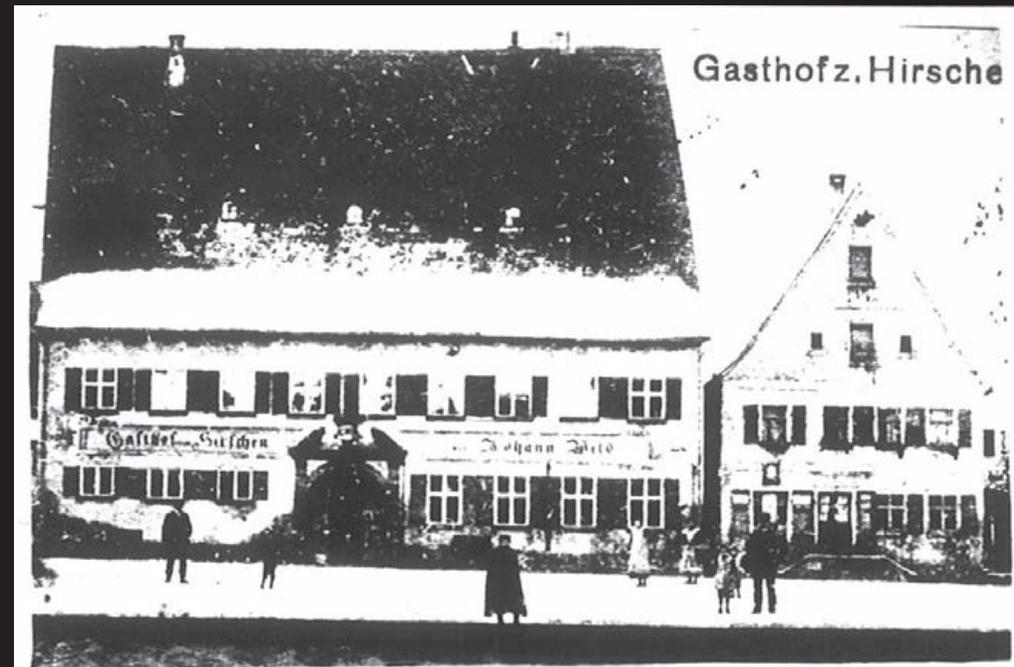
3d. zusammenfassung aller fördermöglichkeiten und -richtlinien in einem übersichtlichen handbuch

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, zierbauteile, 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



nacher

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



nacher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



vogteiplatz 6

vorher



nacher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



vogteiplatz 6

vorher



nacher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



fronveststraße 1

vorher



nacher

stadtbildpflege - beispiel einer geförderten maßnahme



herrnhof 10

vorher

nacher

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

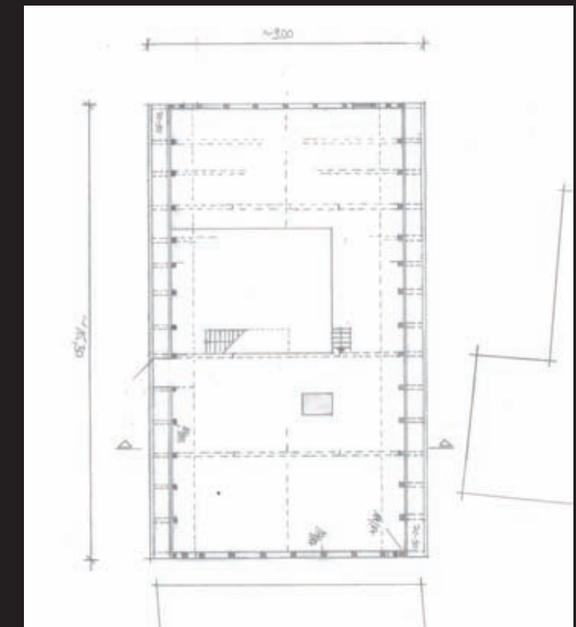
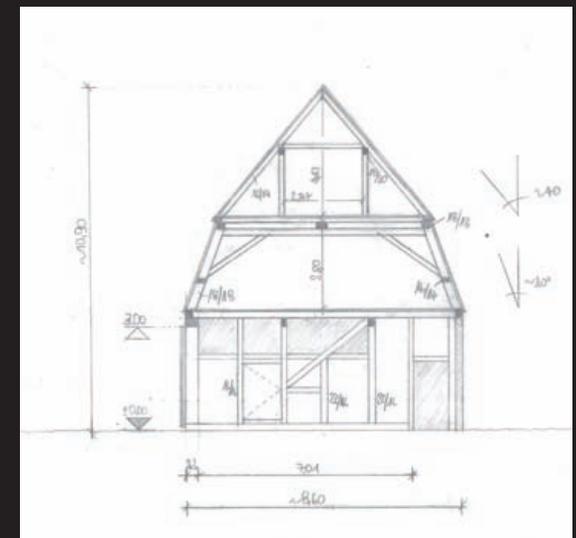


friedenseicheplatz 6

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 straÙe 2



an der stadtmauer 6

beispiele für (dauer-) leerstände

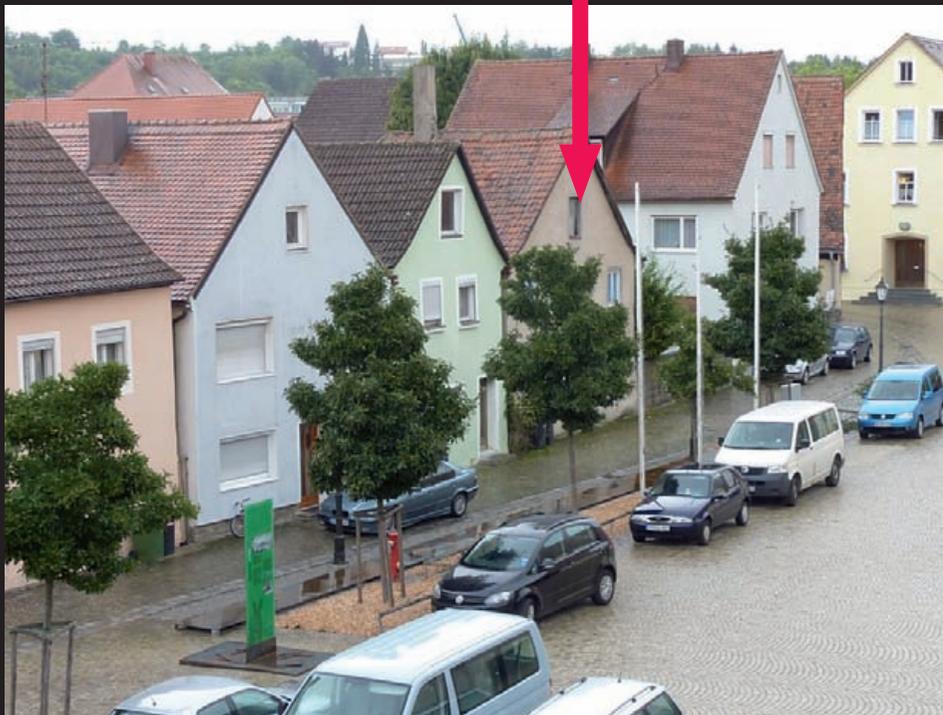


vogteiweg 2



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 gründerwerbskosten (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 angebot 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 denkmalschutzbehörde 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 ausführungsszeichnungen 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.“

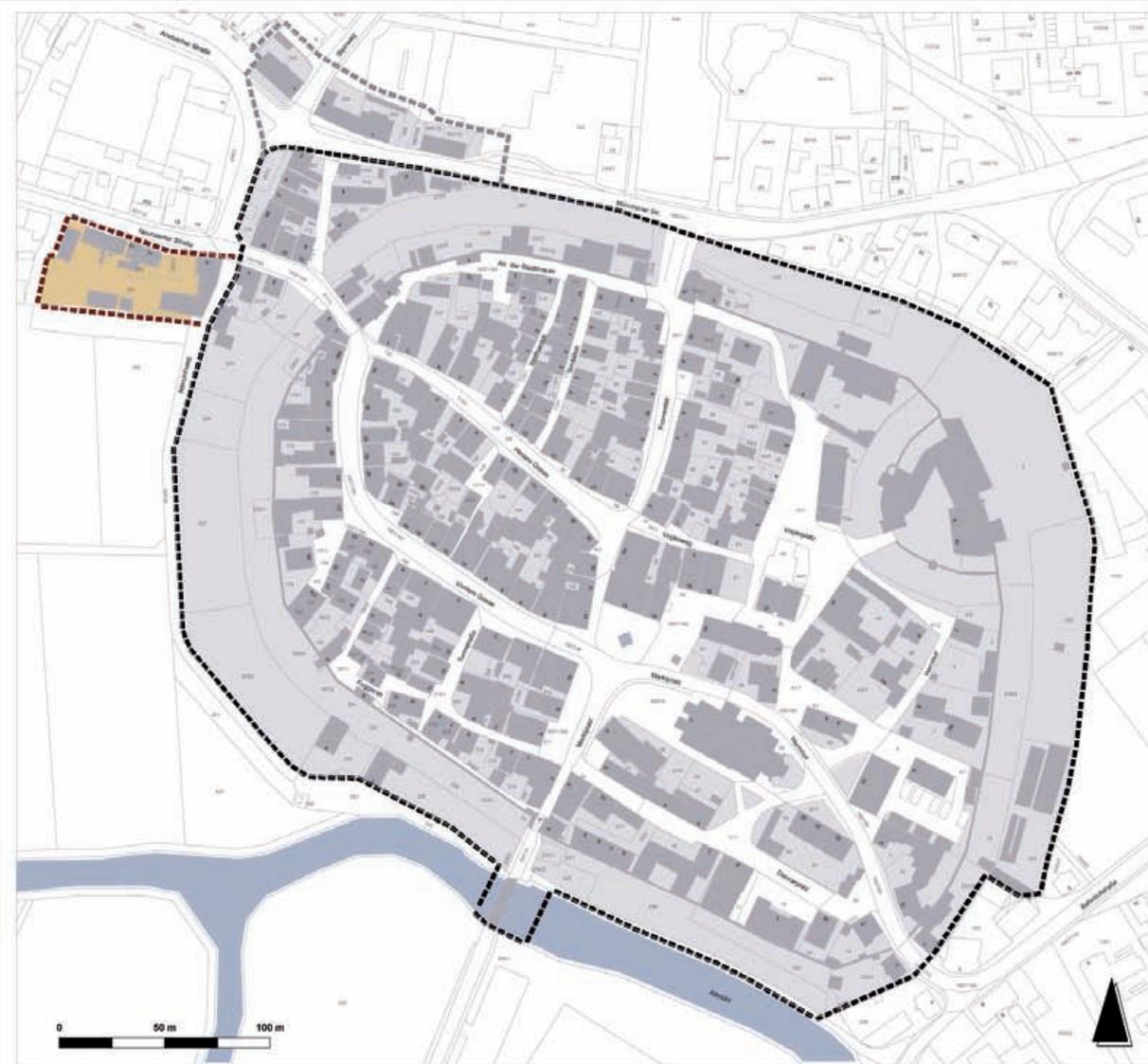


negativ



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!