

# Das UmbauORt



Thema „Wie werden wir wohnen? – Fördermöglichkeiten für Wohnen 2035 in Oberfranken“

Impuls | Förderung der Sanierungserstberatung

im Rahmen des Interkommunalen Stadtumbaumanagements Oberes Rodachtal

Birbaum  
Dorferneuerung  
2006 - heute



Nurn  
Flurneuordnung und  
Dorferneuerung  
1979 - 2021

Schlegelshaid  
Dorferneuerung  
2006 - heute



Neufang  
Flurneuordnung und  
Dorferneuerung  
1979 - 2010

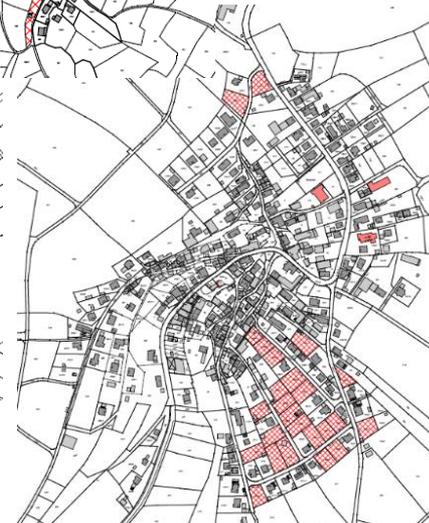
Steinwiesen  
Städtebauförderung  
seit 1996

Gast  
FREUNDLICH

# Das Umbau**ORt**

ca. 90-100 potenzielle  
einzelne Bauflächen (2019)

- ca. 20-30 WE in EFH/DHH  
möglich (Schätzung 2019)
- ca. 30-50 WE RH/MFH  
möglich (Schätzung 2019)



# Das Umbau**ORt**

## 2 | Stadtumbaumanagement im Oberen Rodachtal

### Ziele

- Stärkung der Kernorte von Wallenfels & Steinwiesen
- Bürger- und Eigentümerberatung
- Förderung interkommunaler Austausch
- Strategie- & Ideenentwicklung

### Tätigkeiten

- Beratung zur Nutzung des interkommunalen Förderprogramms
- Generelle Eigentümerberatung zu Fragen der privaten Gebäudesanierung
- Projektinitiierung und -begleitung (privater Investoren)
- Fördermittelberatung & -akquise
- Begleitung kommunaler Projekte (Marktplatz, Kirchplatz etc.)
- Netzwerk-, Informations- & Öffentlichkeitsarbeit (Immobilienlotsen, Förderfibel, Infoabend, Presse etc.)
- Lenkungsgruppen & Telefonkonferenzen zum regelmäßigen Austausch

→ Aktuelle Beauftragung 2022-2025

### TEAM



M. Stöhr (Planwerk)  
S. von Poblocki (DSK)  
im Hintergrund:  
G. Schramm (Planwerk)  
F. Höhne (DSK)



# Das UmbauORT <sup>3</sup> Leerstandsmanagement zur Förderung einer aktiven Innenentwicklung

## Leitlinien des Marktes Steinwiesen zu einer aktiven Innenentwicklung nach dem Motto „Innen statt Außen“

- Proaktives Leerstands- & Baulückenmanagement
- Kommunikation guter Beispiele in die Bevölkerung & Bewusstseins-schaffung über Öfftl.keitsarbeit
- Umdenken dahingehend, dass Grundstücke auch <800 m<sup>2</sup> & mit abweichenden Zuschnitten vermarktungsfähig sein können und für eine Wohnbebauung infrage kommen
- Verständnis dafür, dass innerörtliche un- & untergenutzte Freiflächen zunächst für Wohnnutzung geprüft werden sollen

**DSK** | STADT  
ENTWICKLUNG

Förderinitiative  
Innen statt Außen



### ●●● „IM KERN WACHSEN“

Fördervoraussetzungen zur Antragstellung für die Förderinitiative „Innen statt Außen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Markt Steinwiesen

Stand // 14.07.2020

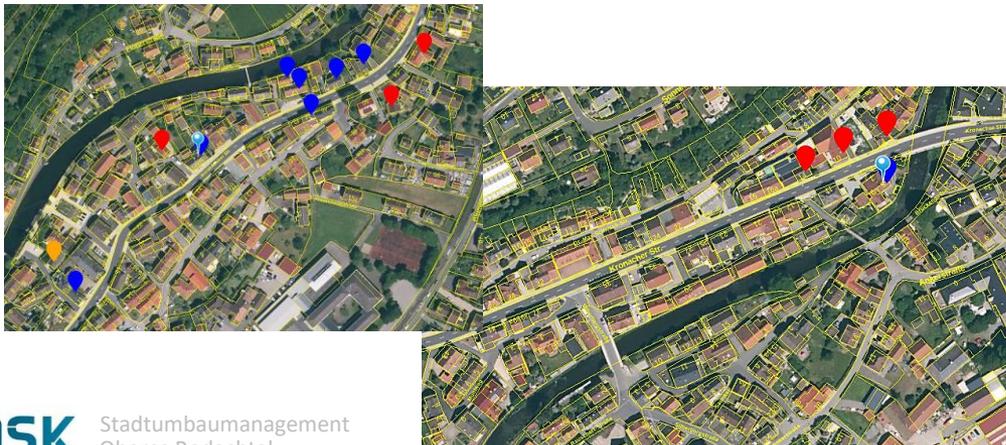
[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

# Das UmbauORT

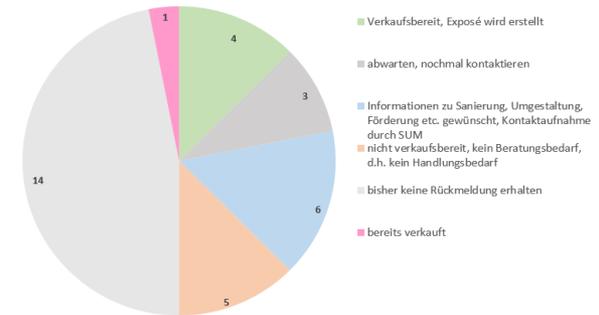
## 3 | Leerstandsmanagement zur Förderung einer aktiven Innenentwicklung

### Leerstandsbefragungen

- 2020 Leerstandsbefragung in Wallenfels
- 2021 Leerstandsbefragung in Steinwiesen
- Wiederholung in regelmäßigen Abständen
- Ergebnisse als Grundlage für Beratungen, Vermittlungen etc.
- Befragung von 33 Eigentümern → Rückmeldung von knapp 50 %
- Telefonische Kontaktaufnahme und Erinnerungsschreiben wichtig



Auswertung der Befragung von Eigentümern leerstehender Objekte in Steinwiesen (gesamt 33 Objekte, N=33)



# Das UmbauORT

3 | Leerstandsmanagement zur Förderung einer aktiven Innenentwicklung

## Immobilienexposés

- Unterstützung bei kostenloser Exposéerstellung von städtebaulich markanten Leerstandsobjekten (inkl. Beratung zu Verkauf, Fördermitteln, Energieausweis o.ä.)

## Förderfibel

- 2021 wurde eine neue Förderfibel erstellt & veröffentlicht, die Infos zum Interkommunalen Förderprogramm sowie zu Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibung & zu Förderprogrammen für energetische Sanierungsmaßnahmen enthält
- Erhältlich auf Homepage der Kommunen & ORT sowie in den Rathäusern & beim SUM

# Das UmbauOrt 3 | Leerstandsmanagement zur Förderung einer aktiven Innenentwicklung

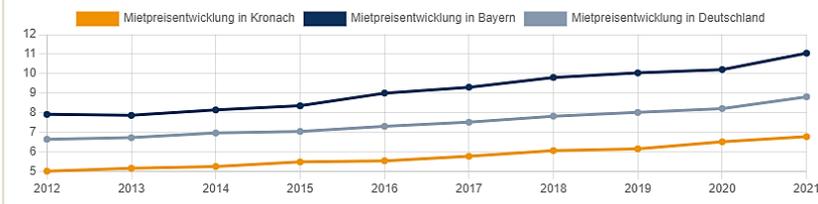
## Begleitung von Einzelobjekten / Investorenbetreuung

- Im Ortskern bieten sich gute Möglichkeiten für altersgerechte & kleinere Wohneinheiten
- Sanierung bzw. Neubebauung tragen dazu bei, dass moderner und attraktiver Wohnraum bzw. neue Ferienwohnungen oder Appartements entstehen
- Ist das Angebot attraktiv, können auch „höhere“ Mieten generiert werden  
 → zur Orientierung: 7-8,50 €/m<sup>2</sup> sind mittlerweile problemlos zu erzielen



### Informationen zum Mietspiegel Kronach

Der durchschnittliche Mietpreis (Kaltmiete) im Kreis Kronach liegt im Jahr 2021 bei 6,78 EUR / m<sup>2</sup>.





Das Umbau

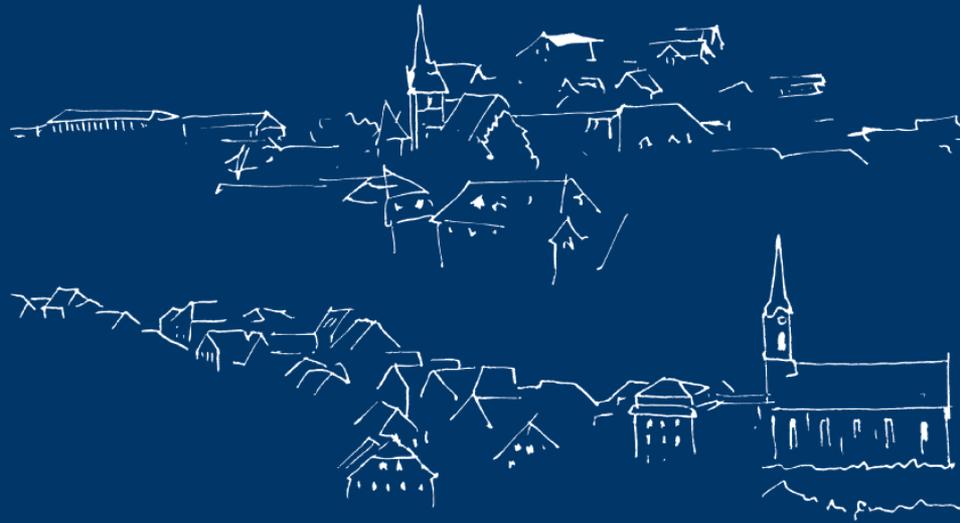
Das Heimat**ORT**

derprogramm

# GESTALTUNGSFIBEL

## MARKT steinwiesen und STADT wallenfels

Gestalterischer Leitfaden zum Kommunalen Förderprogramm



# Das Umbau**ORt**

## 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

### Strassenräume

Der Straßenraum ist ein öffentlicher Bereich, den jeder frei nutzen kann. Er besteht aus Straßen- und Parkflächen, Fuß- und Radwegen, aber auch aus größeren und kleineren Plätzen. Begrenzt wird der öffentliche Straßenraum durch private Grundstücke und Gebäude. Er stellt somit ein Bindeglied zwischen den privaten Anwesen untereinander dar.

Im Bereich der beiden Sanierungsgebiete werden schmale Gassen, Wohnstraßen oder auch Ortsdurchfahrten mit größerem Verkehrsaufkommen vorgefunden. Zum einen liegt es natürlich an der Gestaltung des Straßenraumes selbst, welche Wirkung er auf Personen erzeugt. Dies geschieht durch geometrische Gestaltung, Materialwahl und durch die jeweilige Nutzungsart. Zum anderen haben auch die privaten Anwesen mit ihren Gebäuden einen erheblichen Einfluss auf die Wirkung des öffentlichen Raumes. In den Ortschaften Steinwiesen und Wallenfels wurden bzw. werden Straßenräume mit Hilfe der Städtebauförderung ihren Anforderungen entsprechend neugestaltet. Dazu gehört auch die Aufwertung der privaten anliegenden Anwesen. In den folgenden Punkten soll hierfür eine Hilfestellung gegeben werden.



Gasse „An der Rodach“, in Steinwiesen



Johannes in Wallenfels



Gestalteter Kirchplatz in Steinwiesen



Ortsdurchfahrt Steinwiesen



Geschlossene Reihenbebauung in Wallenfels



Geschlossene Reihenbebauung in Steinwiesen



Neugestalteter Platz a. d. Rodach in Steinwiesen



Grünflächen zwischen Frankwaldstraße und Jakob-Degen-Straße in Wallenfels

### Baustruktur

In den Sanierungsgebieten von Steinwiesen und Wallenfels befinden sich hauptsächlich ein- bis dreigeschossige Gebäude, überwiegend mit reiner Wohnnutzung, aber auch Gebäude mit Mischnutzung für Wohnen, Handel und Dienstleistung. Stellenweise sind auch reine Gewerbebetriebe anzutreffen, was jedoch eine untergeordnete Rolle spielt. Neben der überwiegenden Einzelbebauung sind gerade im Kernbereich an den Hauptstraßen geschlossene Reihenbebauungen vorhanden. Hier sind meist im Erdgeschoss die gewerblichen Nutzungen ansässig. Die Bebauungsdichte ist dort sehr hoch, wobei in den der Hauptstraße abgewandten Bereichen, größere Grünflächen und unbebaute Grundstücke vorzufinden sind.



Schwarzplan Markt Steinwiesen



Schwarzplan Stadt Wallenfels

# Das UmbauOrt

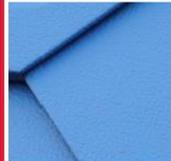
## 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

### Zu vermeiden

- Ortsuntypische Eindeckungen aus Industrieprodukten, wie Trapezbleche oder Kunststoffeindeckungen
- Färbung der Eindeckung in grellen, glänzenden, untypischen Farben
- Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff



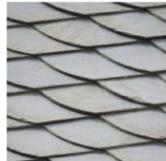
Sanierungsbeispiel in der Angerstraße in Wallenfels



Lackierte Blechschindeln



Natschieferdach



Natschiefer



Glatte Ziegelddeckung



Wellendeckung aus Faserzementplatten



Stehfalzverblechung aus Zink



Biberschwanzeindeckung



Falzziegel, natur



Hervorstehender Satellitenspiegel



Satellitenspiegel positiv integriert



Solar positiv angeordnet



Photovoltaikanlage, Negativbeispiel



Störende Dachgaube



Harmonische Dachgauben



Negativbeispiel Gestaltung Farbe für Gauben

Es ist das Ziel der Kommunen, durch die nachfolgend aufgezählten Empfehlungen, die Wirkung des Ortsbildes bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu verbessern.

### Empfehlungen

- Möglichst ebene mineralische Putze, geglättet oder gefilzt. Bei gekörnten Oberputzen möglichst kleine Korngrößen
- Dezenze, warme Farben, auf die Umgebung sowie auf die restlichen Bauteile abgestimmt
- Faschen in Proportion und Farbton angemessen abgesetzt
- Öffnungen in Größe, Anordnung und Gliederung harmonisierend zum restlichen Baukörper und zueinander
- Möglichst wenige Öffnungsformate in gleicher Größe
- Rückbau von Fliesen und Glasbausteinflächen
- Gestaltung des Sockels abgesetzt in Putz, freigelegten Naturstein oder großformatigen Natursteinplatten
- Erhalt von historischen gegliederten Fassaden, letztere sollen nicht durch Dämmsysteme überklebt werden.
- Verkleidungen aus Natschiefer oder Holz, letzteres in natur oder farblich behandelt
- Blechverkleidungen nur in kleineren Flächen aus Kupfer oder Zink in Stehfalztechnik
- Reduzierung des Gestaltungselementes auf möglichst wenige Formen, Farben und Materialien
- Natursteinfassaden sollen erhalten werden

### Zu vermeiden

- Grob strukturierte Effektputze
- Grelle und stark hervortretende Farböne
- Überdimensionierte Öffnungen der Fassade
- Verkleidungen aus Kunststoffpaneelen oder Industrieblechformaten
- Bemalung von Fassaden



Rhombusschalung, Lärche Natur



Stüpschalung, Lärche Natur



Boden-Deckel Schalung, Natur



Stüpschalung, grau lasiert



Sanierte Sandsteinfassade



Natursteinverkleidung, großflächig



Natschiefer Verkleidung



Putzfassade, historisch



Grelle Farbgestaltung



Steinformige Fliesen



Aluvelle



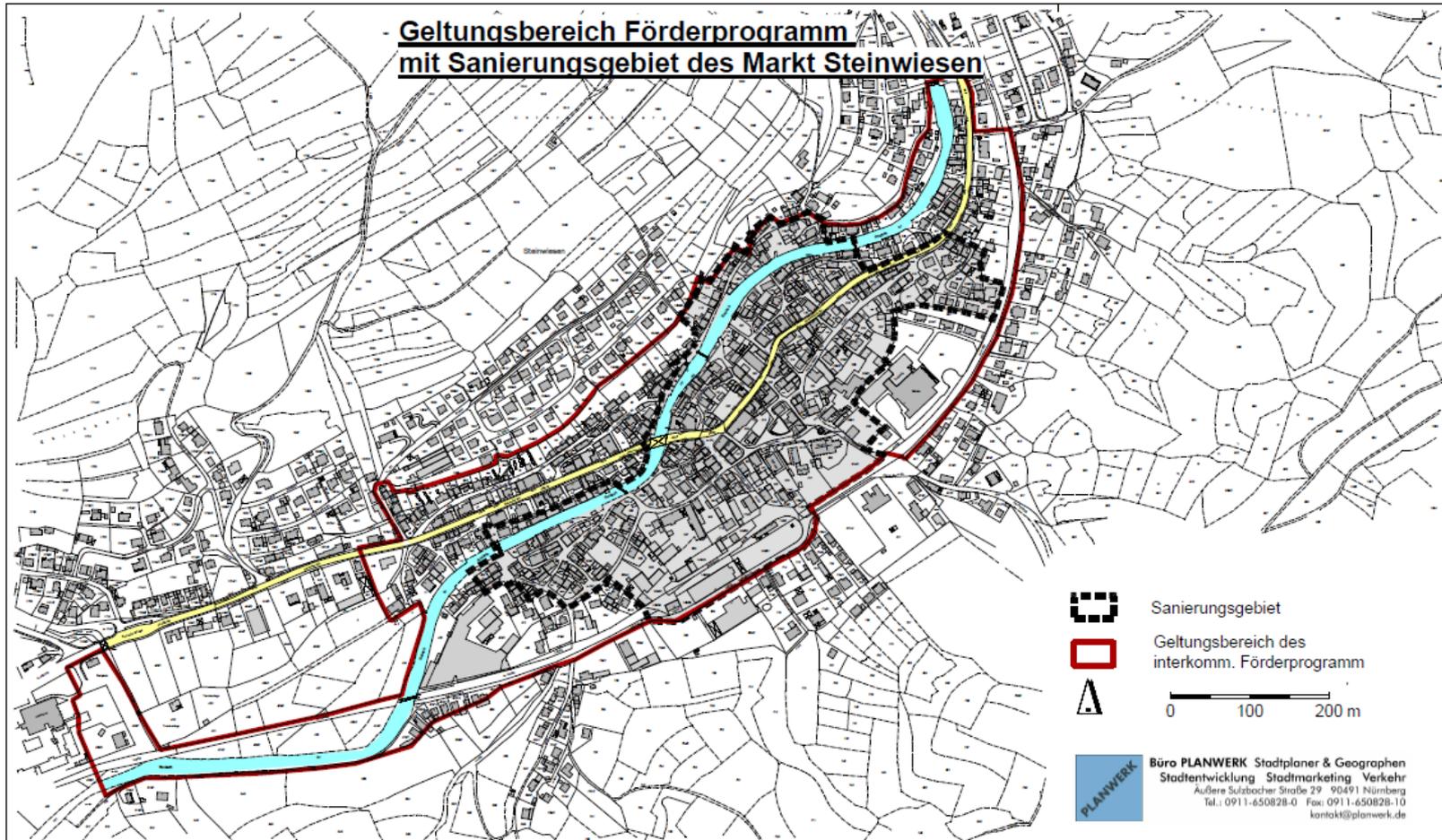
Fliesensockel



Sockel Kunststoffverkleidung

# Das Umbau**ORT**

## 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm



# Das Umbau**ORT** 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm



Erstkontakt  
über SUM



Weitervermittlung  
an Sanierungs-  
beratung



Begehung  
vor Ort



Erstellung  
Sanierungsprotokoll



Fertigstellung  
Unterlagen &  
Förderantrag



Bau/  
Sanierung



Auszahlung  
Zuschuss

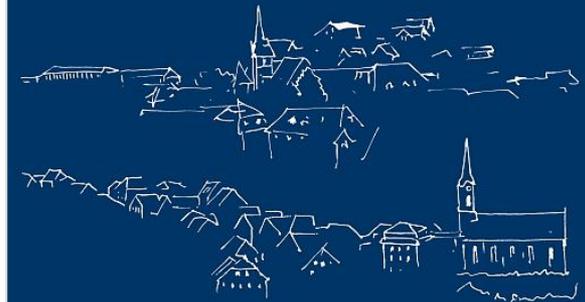
## FÖRDERRICHTLINIEN

Bei Lage der Immobilie innerhalb des Sanierungsgebietes von Steinwiesen können Förderungen in Höhe von 30% der förderfähigen Kosten beantragt werden. Der Zuschuss beträgt dabei höchstens 20.000 €.

Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit bis zu 10% der förderfähigen Baukosten anerkannt und damit auch mit dem oben genannten Satz gefördert.

Der Maßnahme und einer Förderzusage geht verpflichtend eine Sanierungsberatung durch ein qualifiziertes Büro voraus. Diese Sanierungsberatung ist für Sie, bei einem Aufwand von maximal 5 Stunden Beratungsleistung, kostenfrei.

Eine Erstberatung zum Förderprogramm und dessen Ablauf sowie eine Antwort auf die Frage, ob Ihre Immobilie für das Programm infrage kommt, erhalten Sie kostenfrei durch das Stadtumbaumanagement.



# Das Umbau**ORt** 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

## was ist das INTERKOMMUNALE FÖRDERPROGRAMM?

Möchten Sie Ihre Immobilie sanieren? Bei Lage Ihrer Immobilie innerhalb der Fördergebiete von Wallenfels oder Steinwiesen können Sie vom Interkommunalen Förderprogramm profitieren (siehe rote Linien in beiden Karten auf S. 10-11). Dieses wird im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert und bietet für Sie die Möglichkeit, einen Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten, von bis zu 20.000 Euro, zu bekommen.

► Bitte beachten Sie jedoch, dass energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die dem reinen Bauunterhalt dienen, nicht über das Interkommunale Förderprogramm gefördert werden.

## wie beantrage ich die FÖRDERUNG?

Für weitere Informationen zum Förderprogramm und eine Anleitung zur Beantragung der Förderung kontaktieren Sie das Stadtumbaumanagement. Wir erläutern genau den Ablauf des Förderprogramms und wann welche Schritte zu erledigen sind.

► **Diese Beratung ist für Sie kostenfrei!**



### ziele des FÖRDERPROGRAMMS:

- » die Sicherung und Erhaltung von ortsbildprägenden Gebäuden,
- » die Bewahrung der Vielfalt an historischen Bauformen und deren zeitgemäße und qualitätsvolle Fortentwicklung
- » Wiedernutzung von Leerständen
- » Baulich-gestalterische Aufwertung
- » Abrissmaßnahmen
- » Qualitätsvolle Fortentwicklung der Bausubstanz
- » Nutzbarmachung leerstehender Flächen
- » Aufwertung des Ortsbildes

### das WIRD GEFÖRDERT:

Es können Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, die den Außenbereich Ihrer Immobilie betreffen.

- » Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung der baulichen Substanz führen
- » Maßnahmen an Hausfassade, Fenstern und Türen
- » Maßnahmen an Dach und Dachaufbauten
- » Maßnahmen an Hofanlagen und -toren
- » Maßnahmen in Vorgärten mit öffentlicher Wirkung
- » Abriss von Gebäuden und nicht mehr genutzten Gebäudeteilen
- » Architekten- und Ingenieurleistungen

# Das Umbau**ORt**

## 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

Status der Maßnahmen im Interkommunalen Förderprogramm	SW	WF	Gesamt
Vollständig umgesetzte Maßnahmen	<b>27</b>	27	54
Aktuell in Umsetzung	<b>6</b>	10	16
Angemeldet	<b>2</b>	9	11
<u>Gesamt</u>	<b>35</b>	46	<u>81</u>



- 2022**
- ✓ Sanierungsberatungen: 7 (insg. 142)
  - ✓ Abgerechnete Maßnahmen: 6 (4 in WF, 2 in SW)
  - ✓ Höhe der investierten Maßnahmen: rd. 110.000 Euro
  - ✓ Gesamtförderung in 2022: 28.500 Euro

→ Insgesamt wurden seit Beginn des Kommunalen Förderprogramms ca. 2,0 Mio. € durch Private investiert & ca. 600.000 € an Fördermitteln ausgezahlt.

# Das Umbau**ORT** | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

## Interkommunales Förderprogramm - Oberes Rodachtal

abgerechnete Maßnahmen	Steinwiesen			Wallenfels			Gesamt		
	Anzahl	Bausumme	Förderung	Anzahl	Bausumme	Förderung	Anzahl	Bausumme	Förderung
2017	3	48.959 €	14.600 €				3	48.959 €	14.600 €
2018	6	117.213 €	34.900 €	14	334.014 €	99.000 €	20	451.227 €	133.900 €
2019	8	234.383 €	69.900 €	9	255.597 €	76.300 €	17	489.980 €	146.200 €
2020	3	38.186 €	11.400 €	13	283.482 €	82.100 €	16	321.668 €	93.500 €
2021	11	354.297 €	94.200 €	8	258.969 €	64.200 €	19	613.266 €	158.400 €
2022	2	19.448 €	4.900 €	4	88.163 €	23.600 €	6	107.611 €	28.500 €
<b>GEAMT</b>	<b>33</b>	<b>812.486 €</b>	<b>229.900 €</b>	<b>48</b>	<b>1.220.225 €</b>	<b>345.200 €</b>	<b>81</b>	<b>2.032.711 €</b>	<b>575.100 €</b>

# GELUNGENE BEISPIELE

## Das Umbau**ORT**

4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm



Nordhalbener Straße, Steinwiesen



Nordhalbener Straße, Steinwiesen

aus WÄLLENFELS



SCHÜTZENSTRASSE / WÄLLENFELS

vorher



nachher



Nordhalbener Straße, Steinwiesen



vorher



nachher



nachher

„Der Kontakt zum Rathaus war in allen Belangen bisher durchwegs positiv und man merkt den Willen, den den Bürger:innen zu helfen!“

## GUTE BEISPIELE ...

D

FRANKENWALDSTRASSE / steinwiesen



„Das Interkommunale Förderprogramm würde ich allen empfehlen, die Sanierungsarbeiten (an Fassade etc.) durchzuführen haben. Man wird gut beraten und alles ist sehr einfach und strukturiert gelöst!“

amm

# Das Umbau**ORt**

## 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm





Das Umb

Das Immobilien**ORT**

# Die FÖRDERFIBEL FÜR DAS OBERE RODACHTAL

Eine Zusammenstellung von Unterstützungs- & Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen an Immobilien und deren Umfeld



**NEU**  
mit INFOS ZUR  
sanierungs-  
erstBERATUNG

örderprogramm

# Das Umbau**ORt** 4 | Sanierungserstberatung & Interkommunales Förderprogramm

Grußwort	4
Anlass & Hintergrund der Förderfibel	5
Was ist das Stadtumbaumanagement?	7
Interkommunales Förderprogramm	8
Geltungsbereiche des Interkommunalen Förderprogramms	8
Steuerliche Sonderabschreibung	14
Energetische Gebädeförderung durch KfW & BAFA	18
Weitere Förderprogramme der KfW	22
Energieberatung für Wohngebäude: individueller Sanierungsfahrplan	25
Förderung für denkmalgeschützte Gebäude	26
Wohnraumförderung in Bayern	28
Zuschuss für Haushalte mit Kindern	29
Gute Beispiele	30

# Das Ur

5



Wenn wir in Steinwiesen nicht weniger werden wollen,  
brauchen wir moderne Wohnungen!  
Ohne Wohnraum kein Zuzug!

Benötigt werden:

- Moderne kleinere Wohnungen (60 m<sup>2</sup>)
- Attraktive Ferienwohnungen
- Kleine Häuser mit Garten

In der (die) Heimat investieren:

- Wer kann mich beraten?  
(Renovieren? Sanieren? Verkaufen? Abreißen?)
- Wie kann mein Altbau zukünftig genutzt werden?
- Welche Kosten entstehen?
- Gibt es Bauzuschüsse?

Sprechen Sie mich an!  
Ich helfe Ihnen weiter.

Bruno Beierlorzer,

Ihr „Immobilienlotse“  
in Steinwiesen



09262-1226

# Das UmbauORT

## 5 | Zusammenarbeit mit Immobilienlotsen



**MARKT Steinwiesen**

**Wenn wir in Steinwiesen nicht weniger werden wollen, brauchen wir moderne Wohnungen! Ohne Wohnraum kein Zuzug!**

**Benötigt werden:**

- Moderne kleinere Wohnungen (60 m<sup>2</sup>)
- Attraktive Ferienwohnungen
- Kleine Häuser mit Garten

**In der (die) Heimat investieren:**

- Wer kann mich beraten? (Renovieren? Sanieren? Verkaufen? Abreißen?)
- Wie kann mein Altbau zukünftig genutzt werden?
- Welche Kosten entstehen?
- Gibt es Bauzuschüsse?

**Sprechen Sie mich an! Ich helfe Ihnen weiter.**  
 Hans Kuhnlein,  
 Ihr „Immobilienlotse“ in Steinwiesen

☎ 09262-972367

**GAST FREUNDLICH**  
 WOHNRAUM SCHAFFEN

Getragen durch:  
  
 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

GEFÖRDERT DURCH:  
  
 KOMMUNALES MARKETINGPLUS KRONACH

- Einrichtung ehrenamtlicher „Immobilienlotsen“ im Kernort Steinwiesen und jedem Ortsteil
- Fachlicher Austausch mit Stadtumbaumanagement, Kronach Kreativ und Steinwiesen Aktiv zu leerstandsrelevanten Themen und Bedarfen

# Das Umbau**ORT**

## 6 | Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung & Sensibilisierung



# Das Umbau**ORT**

## 6 | Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung & Sensibilisierung



# Das Umbau**ORt**

## 6 | Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung & Sensibilisierung



- Etwa alle 2 Jahre Veranstaltung eines Infoabends für alle Interessierten
- Themenfokus auf Leerstandsaktivierung, Sanierung und touristischen Potenzialen und Bedarfen
- Gut besuchte Veranstaltungen mit je 50-70 Teilnehmern
- Talkrunden und Vorträge mit mehreren Rednern wie Investoren, touristische Vermieter, Anwälten, Immobilienexperten
- Ausgerichtet von Team aus Stadtumbaumanagement, Tourismusinformation & Kommunalmarketing

**ORT OBERES RODACHTAL**  
 mitten im FRANKENWALD

**Das veranstaltungsORt**

Mittwoch, 27. APRIL 2022,  
 18.30 UHR,  
 im KULTURZENTRUM WAlLENFELS

**INFOabend**  
 für EIGENTUMER, GASTGEBER UND INTERESSIERTE

Immobilien- und Leerstandsentwicklung im Oberen Rodachtal:  
 Sanieren, Investieren, Gastgeber werden!

- Wie kann ich mein leerstehendes Wohnhaus zukünftig nutzen?
- Welche Förder- und Sanierungsprogramme gibt es?
- Welche Investitionen an meinem Haus sind förderfähig?
- Was kann steuerlich geltend gemacht werden?
- Welche Chancen bietet die touristische Nutzung meiner Immobilie?
- Worauf muss ich als künftiger Vermieter einer Ferienwohnung achten?

**Bitte beachten Sie:**  
 Die Veranstaltung wird unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt gesetzlich geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.

**Weiterführende Informationen:**  
 www.oberes-rodachtal.de  
 Sandra Heinz, Tel. 09282-1538

# Das Umgebungs-ORT+

## Öffentliche Veranstaltungen





# Beratungsgutscheine



# Das Umbau**ORT**

## 6 | Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung & Sensibilisierung



# Das Umbau**ORt**

Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit

Gast  
FREUNDLICH