

Städtebauförderung und Kommunales Förderprogramm

Präsentation des städtebaulichen Rahmenplans
und der Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bayerischen Städtebauförderung

Markt Ammerndorf,
Bürgerinformationsabend, 01.07.2026

Constantin Rühl, Büro **stadt+land**, Helmstraße 5, 90762 Fürth



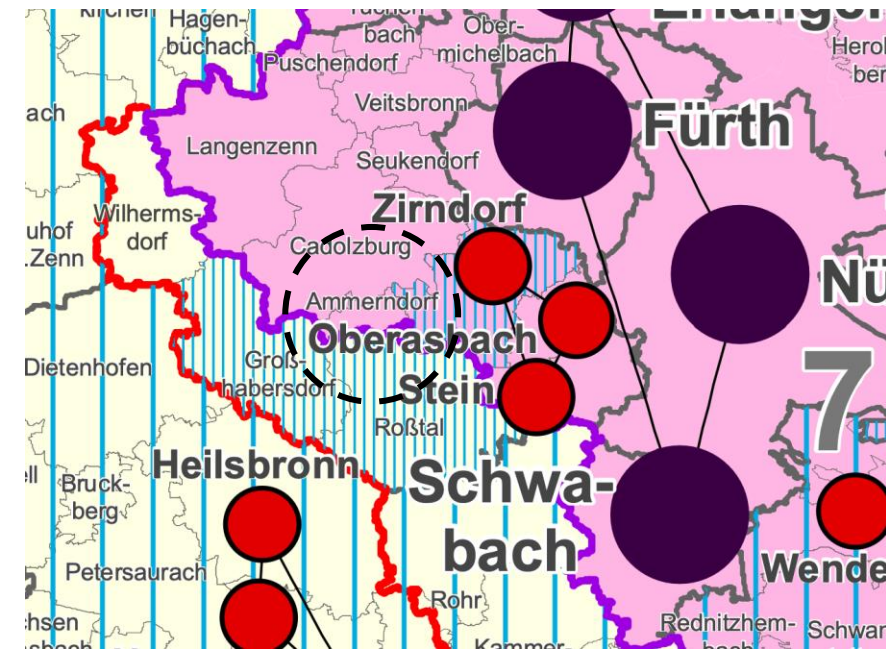
stadt+land

Themen für den heutigen Abend

- Grundsätze der Städtebauförderung
- Der Städtebauliche Rahmenplan „Ortskern Ammerndorf“
- Was bedeutet das Sanierungsgebiet für die Gemeinde und Private?
- Ablaufschema einer Förderung über das Kommunale Förderprogramm

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- **Verbindliche Ziele und Grundsätze** der zukünftigen Raumentwicklung
- Vision Bayern 2035:
 - **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** (demografischen Wandel berücksichtigen, Zugang zu Wohnen, Arbeit, Versorgung, Erholung, ...)
 - **Attraktive Lebens- und Arbeitsräume** (strukturschwächere Räume fördern, qualifizierte Arbeit zu den Menschen bringen)
 - **Räumliche ausgewogene, polyzentrale Entwicklung** (Stärkung des Mittelstandes und ländlichen Raums, regionale Wertschöpfungsketten)
 - **Historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder**, regionale Identitäten erhalten und behutsam weiterentwickeln
 - **Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur** (besserer ÖPNV, innovative Formen der Mobilität implementieren)
 - **Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen** (Erneuerbare Energien, verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen, Mobilität klimafreundlich gestalten, Grün erhalten und neu schaffen, Luftschneisen sichern, Hochwasserschutz)
 - **Nachhaltige Energieinfrastruktur** (KWK, Bürger einbinden, Erneuerbare Energien, Energiespeicherung, vor Ort nutzen)
 - **Flächensparen** (Innenentwicklung, Zersiedelung vermeiden effiziente Verkehrsstrukturen, nachhaltige Ver- und Entsorgungsstrukturen)
 - **Interkommunale Kooperationen** (v.a. bei Daseinsvorsorge)



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

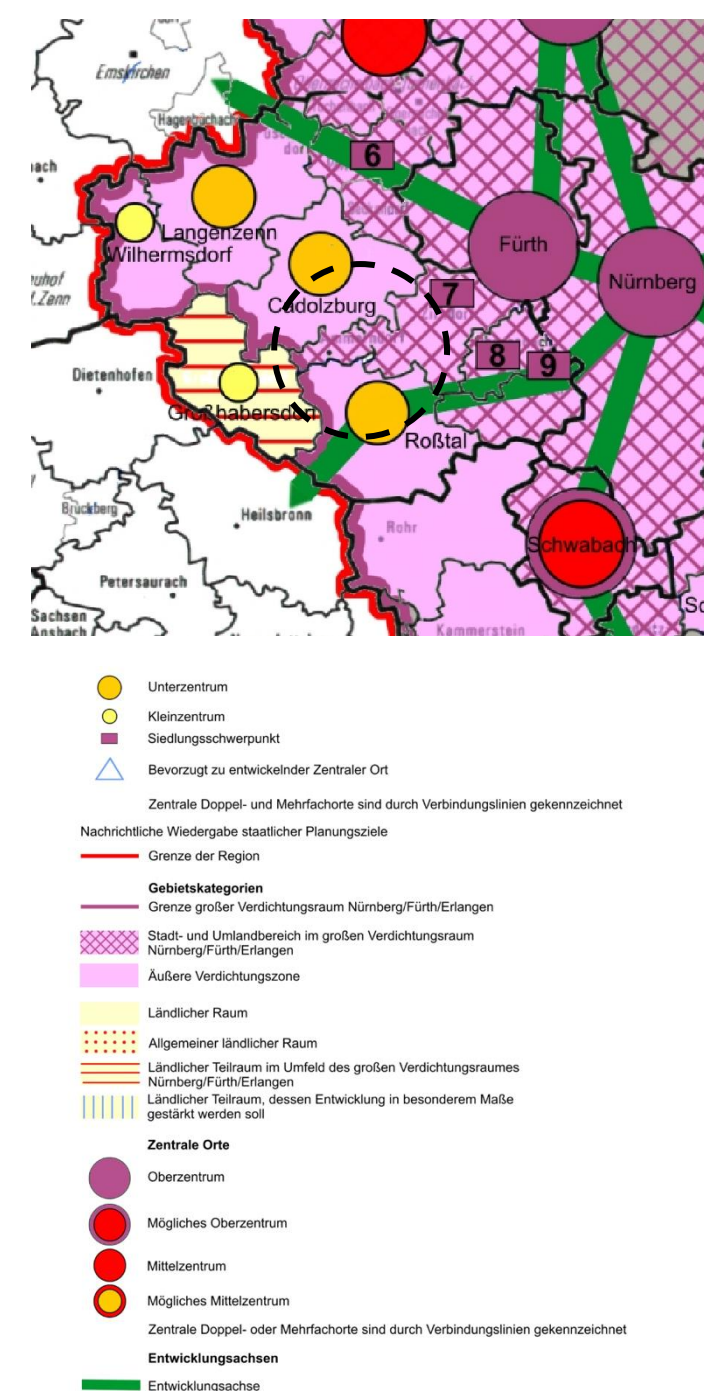
-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Regionalplan Region Nürnberg

- Ammerndorf liegt im **großen Verdichtungsraum N / FÜ / ER**
- **Nachbarorte übernehmen Zentrale Funktionen**
- **Innenentwicklung**, geringer Flächenverbrauch, Vermeidung von Zersiedelung
- **Modernisierung** des vorhandenen Wohnungsbestands
- **Denkmalschutz und Ortsbild**: Erhalt historischer und prägender Bausubstanz
- **Anpassung an den Klimawandel, Entsiegelung und Begrünung**
- **Umwelt- und sozialverträgliche Siedlungsentwicklung**
- **Soziale Infrastruktur verbessern**, Pflegeeinrichtungen, Angebote für Junge und Ältere Menschen
- **Nachhaltige Energieversorgung**
- **Innovative und flexible ÖPNV-Konzepte** (z.B. Bürgerbus, etc.)
- **Wohnortnahe, qualifizierte Arbeitsplätze**: Neuansiedlung von Unternehmen
- Defizit an **Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor** ausgleichen
- **Natürliche Lebensgrundlagen schützen und sichern**



Ziele der Städtebauförderung

- Sind das Leitbild für förderfähige Maßnahmen
- Schwerpunkte in der Entwicklung sind:
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
 - Räume für Kultur und Kunst, Bildung und Soziales
 - Bedürfnisse, v.a. älterer Menschen, Haushalten mit Kindern und Menschen mit Behinderung
 - Nachhaltiges Wirtschaften
 - Umwelt- und Naturschutz
 - Klimaschutz und Klimaanpassung, Biodiversität
 - Entsiegelung, Begrünung
 - Maßnahmen zur Energieeffizienz
 - Barrierefreiheit
 - Vernetzte Mobilitätsangebote



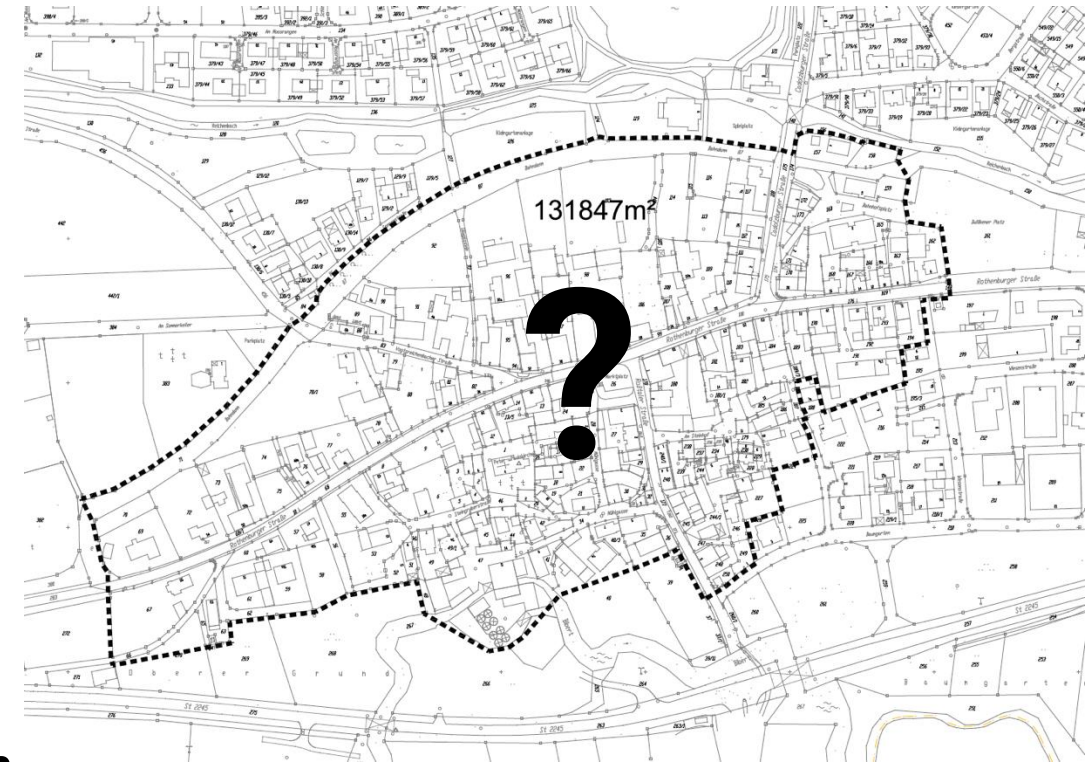
Beispiel einer Maßnahme zur Entsiegelung und Inwertsetzung eines Weihers
(hier: Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt)

An aerial photograph of a residential area. In the center, there is a dense cluster of houses with red-tiled roofs. To the left, a large, irregular pond is visible. A road intersection is prominent in the lower right quadrant. The surrounding landscape includes green fields and some industrial or commercial buildings on the right side.

Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan: „Ammerndorf 2040“ aus dem Jahr 2014

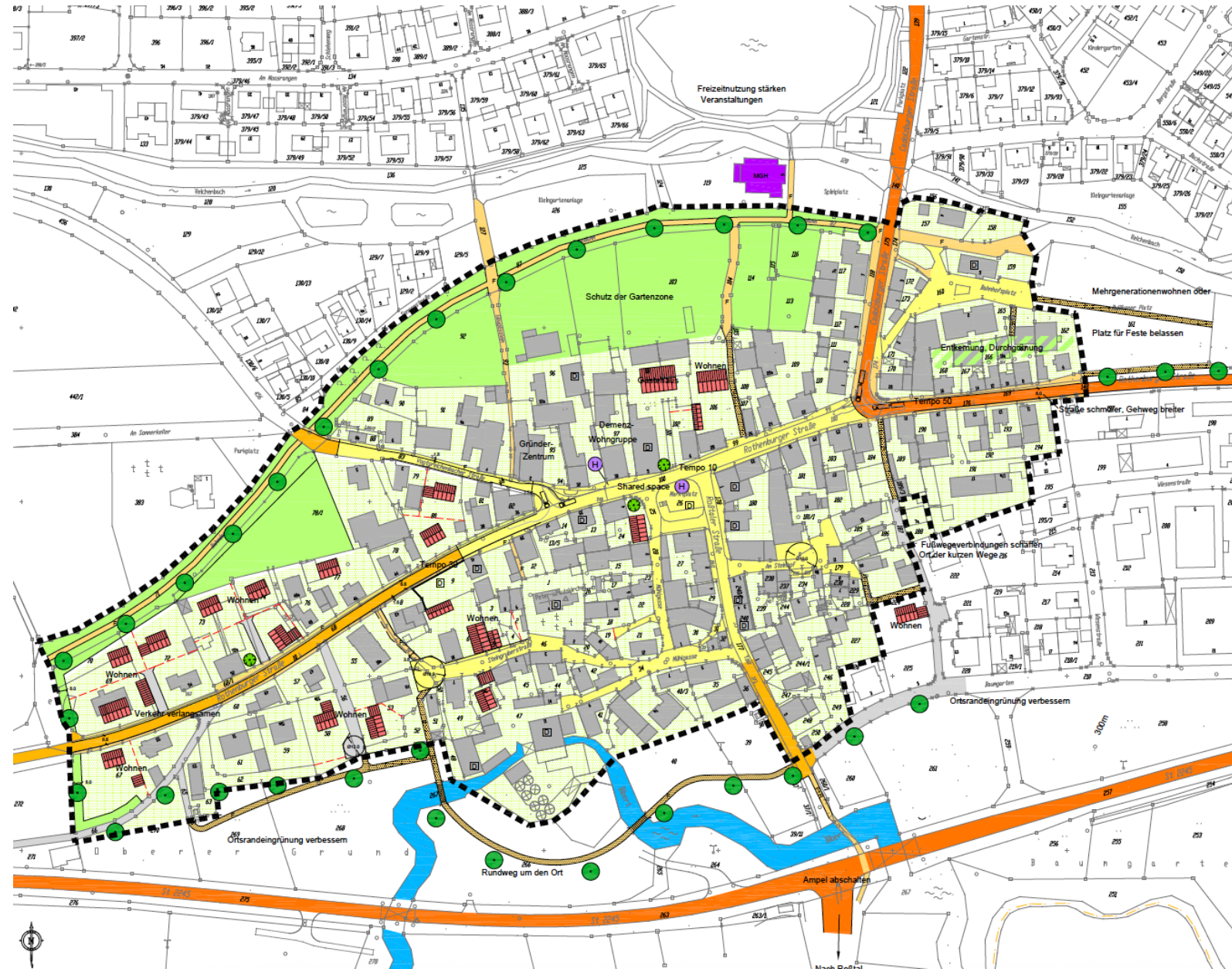
- Zeigt das „**Idealbild**“ von Ammerndorf
- Grundsätzliche Lösungen
- Vereinfachte Darstellung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten
- Verortung *möglicher* Maßnahmen; daraus später Projekte entwickeln und Förderung beantragen
- **Informelles Planungsinstrument**
 - Nicht rechtsverbindlich
- Eine **Vision**, der bei allen Planungen herangezogen werden soll
- Flexibles Instrument: **kann fortgeschrieben werden**



Städtebaulicher Rahmenplan „Ortskern Ammerndorf“

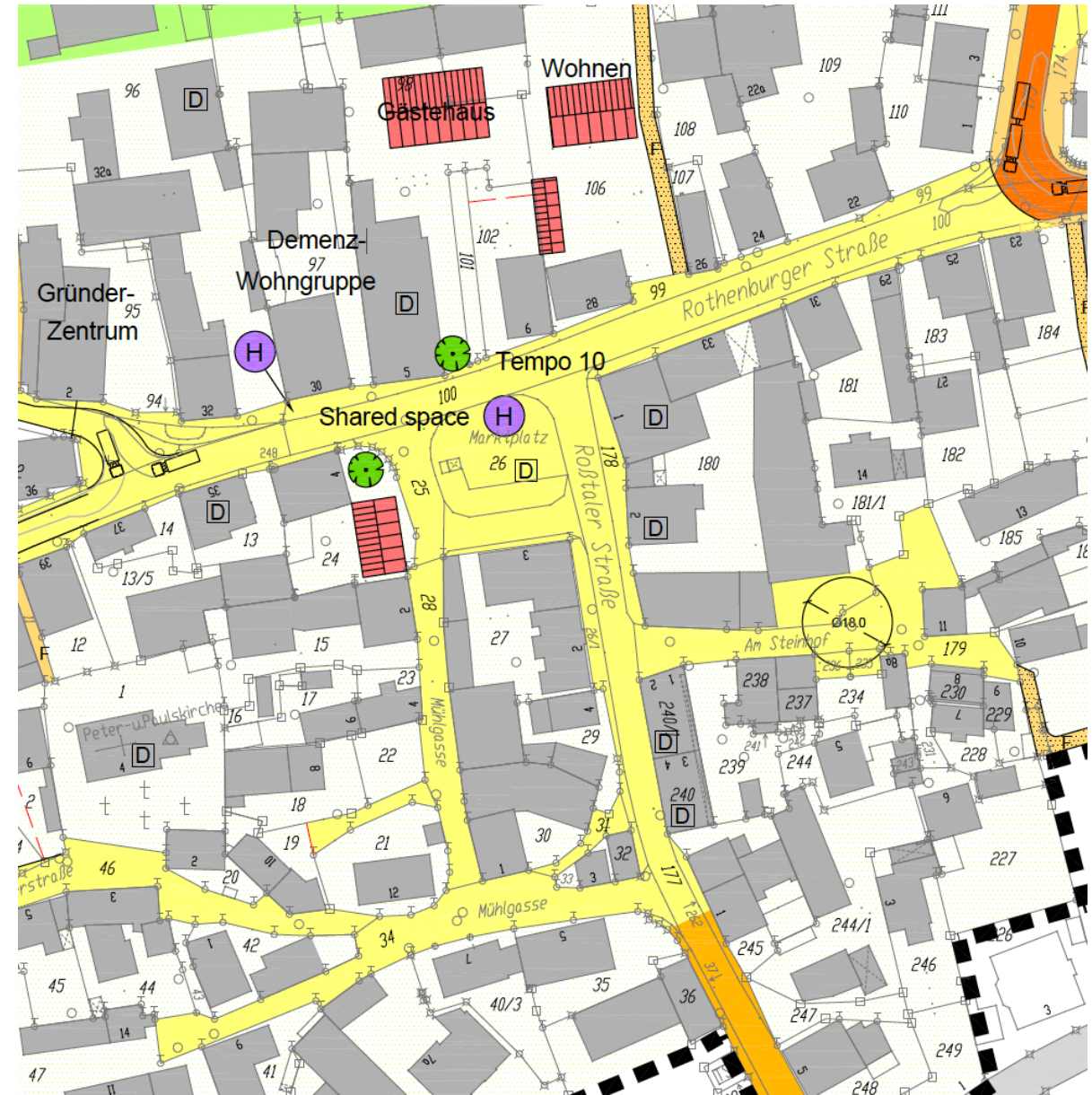
Allgemeines:

- Planen für Fußgänger, Radfahrer und Bewohner
- Verkehr beruhigen
- Hauptstraßen verschmälern und begrünen; breite Gehwege
- Aufenthaltsqualität schaffen
- Treffpunkte, Mehrgenerationenhaus
- Demografisch angepasstes Wohnangebot
- „Ort der kurzen Wege“
- Mikromobilität (Scooter, Lastenräder, Carsharing)
- Rundweg um den Ortskern



Marktplatz und Umgebung

- Marktplatz begrünen und aufwerten
- Verkehrsflächen entsiegeln, "shared space"(Mischverkehrsfläche), wie in Mühlgasse & Steingruberstraße
- Geschwindigkeit reduzieren
- Nebengebäude sanieren, Wohnungen schaffen
- Kleine „Nachbarschaftsplätze“ mit Aufenthaltsqualität
- Demenzwohngruppe, Wohnangebot
- Gründerzentrum
- Gastronomie aufwerten



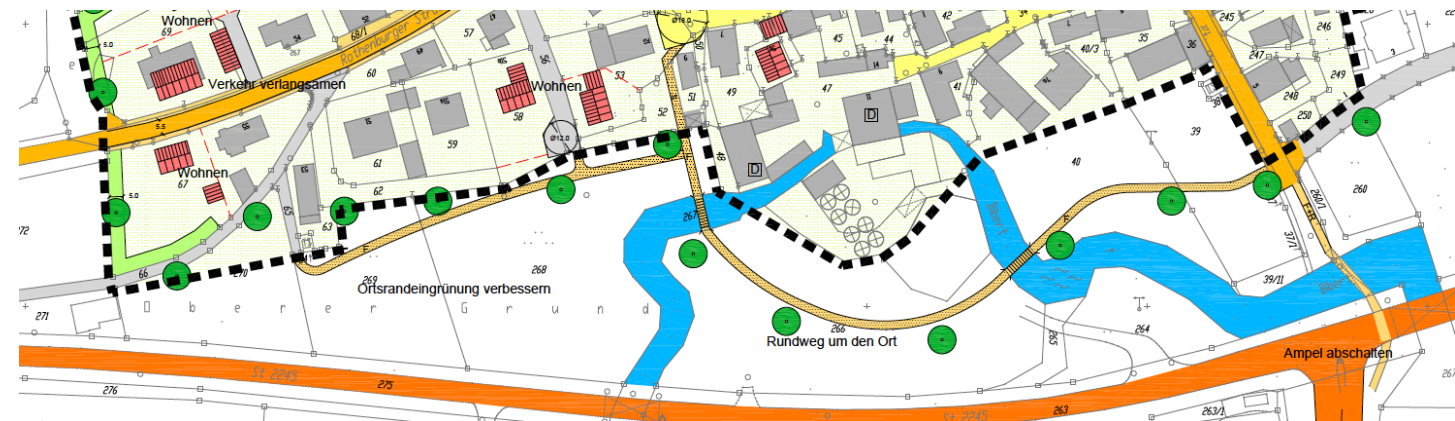
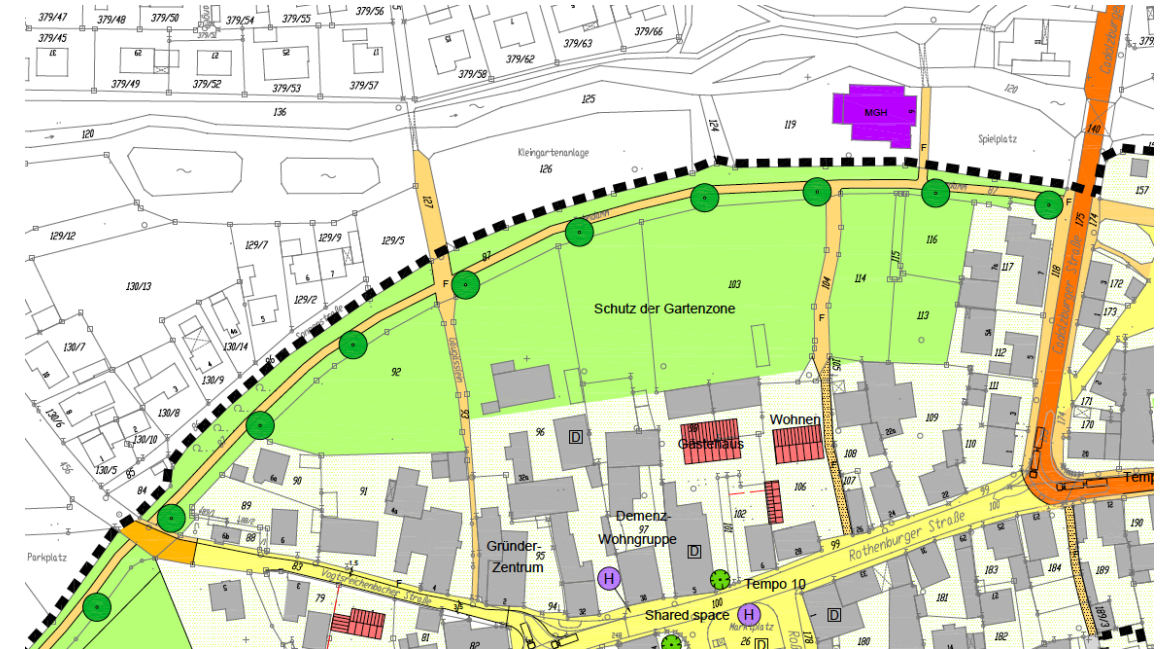
Ortsränder Nord und Süd

Norden:

- Erhalt der klimatisch wichtigen Gartenzone
- Kurze Geh- und Radwegverbindungen
- Mehrgenerationenhaus

Süden:

- Rudnweg um den Ort
- Ortsrandeingrünung verbessern



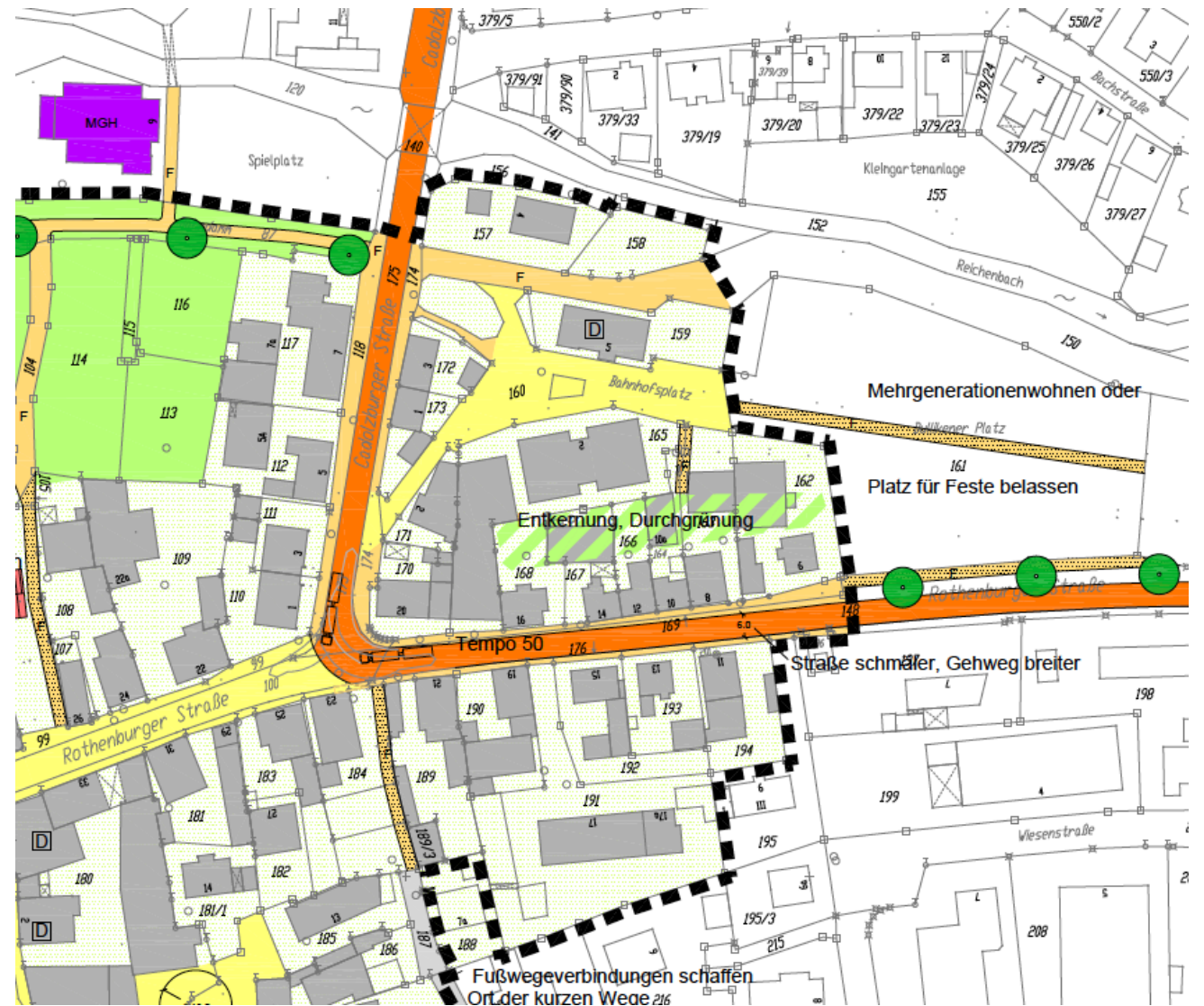
Westlicher Ortsausgang

- Ortsrand eingrünen, Grünflächen erhalten
- Gebäudebestand sanieren
- Nachverdichtungspotential v.a. in zweiter Reihe
- Verkehr beruhigen

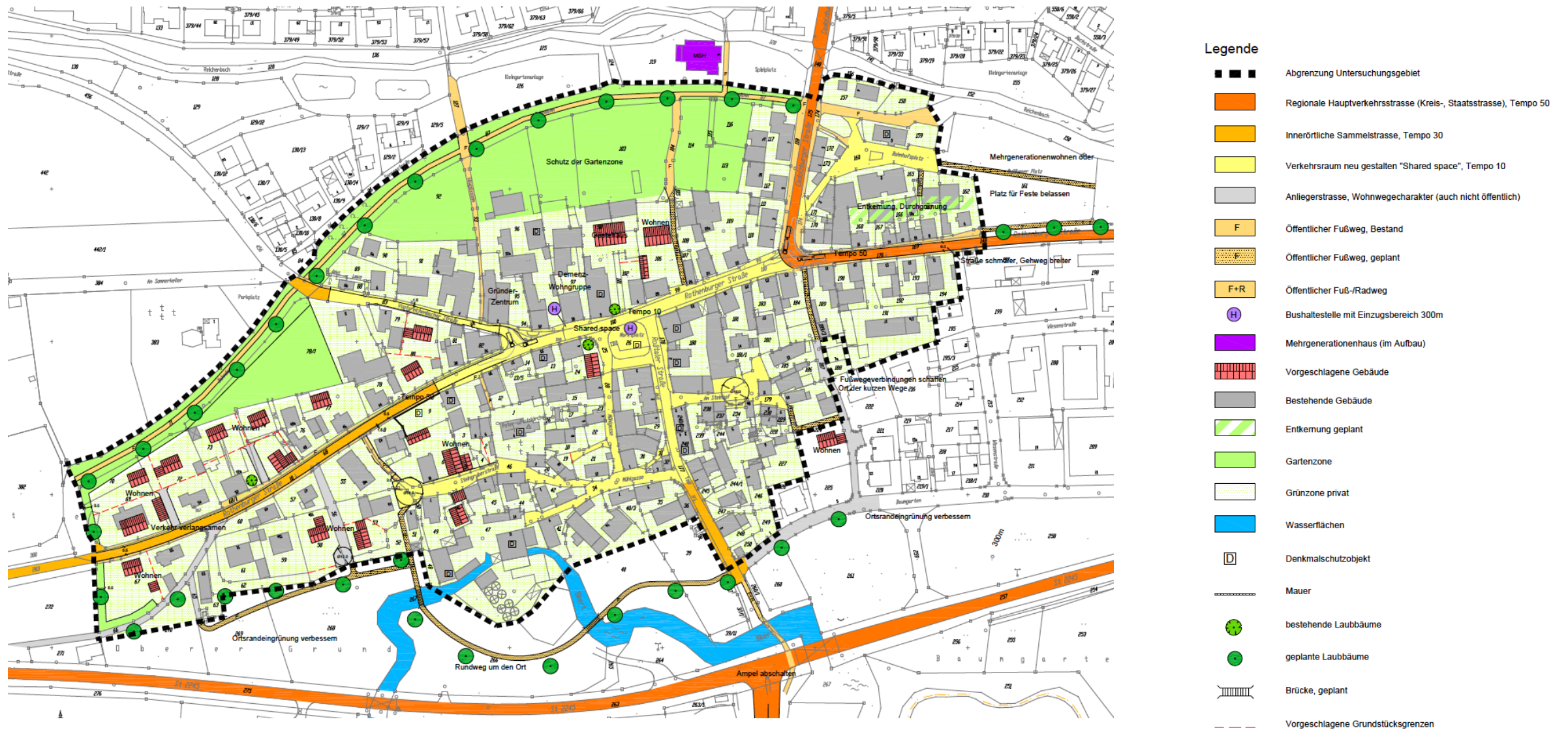


Bahnhofplatz & Dullikener Platz

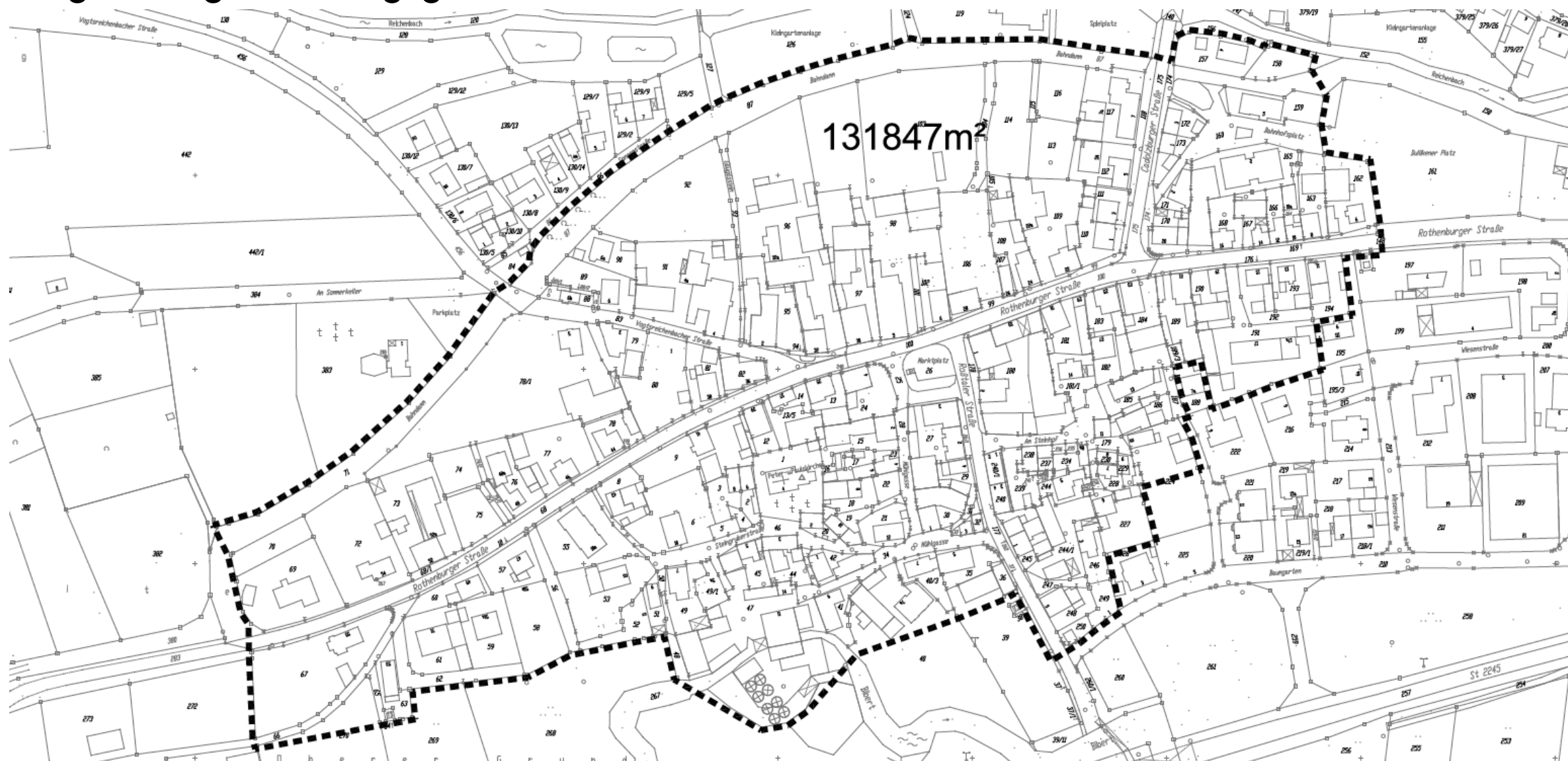
- Entsiegeln, Begrünen
- Bebauung auflockern
- Dullikener Platz für integratives Wohnprojekt oder als Festplatz nutzen
- Staatsstraße beruhigen
- Situation für Fußgänger verbessern



Städtebaulicher Rahmenplan „Ortskern Ammerndorf“



Abgrenzung Sanierungsgebiet seit 2014





Fördermöglichkeiten für Kommune und Private

Was bedeutet das Sanierungsgebiet für die Gemeinde?

siehe §144 BauGB

- Fördermittel der Bayerischen und bundesweiten Städtebauförderung (in der Regel 60% Fördersatz)
- Zugang zu speziellen Fördertöpfen und -möglichkeiten der Städtebauförderung (Sätze bis 80% möglich)
- u.a. Vorkaufsrecht bei Verkaufsvorgängen im Sanierungsgebiet
 - Notar informiert die Gemeinde über den Vorgang
 - Ausübung muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein
- Öffentliche Sanierungen und Projekte stoßen oft private Investitionen an
→ der Ort profitiert als Ganzes
- Jeder Euro, der von der öffentlichen Hand im Rahmen der Städtebauförderung investiert wird, hat ca. 7 € Investitionen durch Private zur Folge

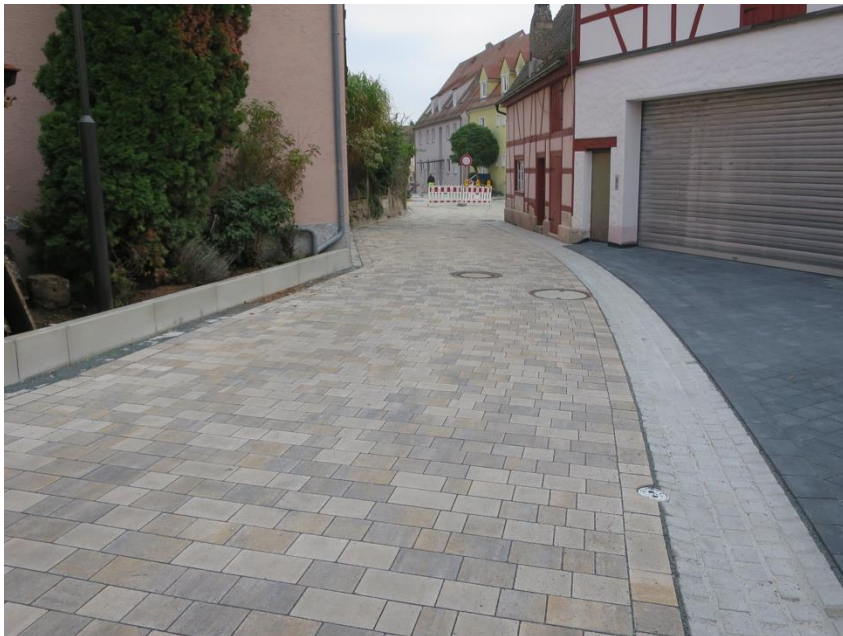
Was bedeutet das Sanierungsgebiet für die Gemeinde?

siehe §144 BauGB

- Sanierung von Gebäuden
 - Gemeinbedarfseinrichtungen
 - Straßen, Plätze
 - Wege, Brücken
 - Begrünung, Klimaschutz
 - Daseinsvorsorge
 - ggf. auch Grunderwerb und Rückbau von Gebäuden
-
- Sonderförderungen wie z.B. für Sportflächen (die Fördertöpfe variieren)

→ **Keine Pflichtaufgaben!**



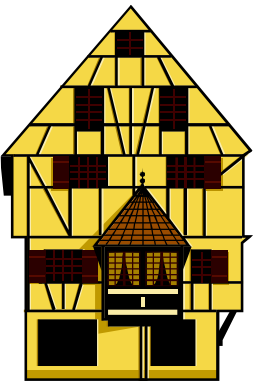


Was bedeutet das Sanierungsgebiet für die Bürger?

siehe §§143 und 144 BauGB

- Sanierungsvermerk im Grundbuch (§143 BauGB), eingetragen durch Grundbuchamt
 - Keine Aussage über das Grundstück oder Gebäude selbst
 - Besagt lediglich, dass sich das Grundstück im Sanierungsgebiet befindet
 - Möglichkeit zur Beantragung von Fördermitteln der Städtebauförderung (Bezuschussung bis 30% der Förderfähigen Kosten, bis 50% für Materialien bei Eigenleistung)
 - Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a))
 - Genehmigungspflicht für alle Bauvorhaben (§ 14 Abs. 1 BauGB)
 - u.a. Bei Grundstücksteilungen, Abriss, Umbau oder Umnutzung sind Genehmigungen der Gemeinde einzuholen
- Generell sind durch das Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Investitionen positive Auswirkungen auf die Wertentwicklung eines Gebiets zu erwarten

Fördermöglichkeiten für Private



Gesamtsanierung eines Anwesens oder Gebäudes:

Förderfähig sind die „unrentierlichen“ Kosten, d.h. alle Kosten die nicht über tatsächliche oder fiktive (bei Eigennutzung) Mieteinnahmen gedeckt sind.

→ Erstattung des „Mehraufwandes“ aufgrund höherer Anforderungen.

Förderung über das „Kommunale Förderprogramm“

Förderfähig sind alle Maßnahmen, die die Außenhaut eines Gebäudes betreffen oder Freiflächen, z.B.

- Dacheindeckung
- Türen, Fenster
- Wärmedämmung
- Putz, Farbe etc.
- Mauern, Tore, Zäune.

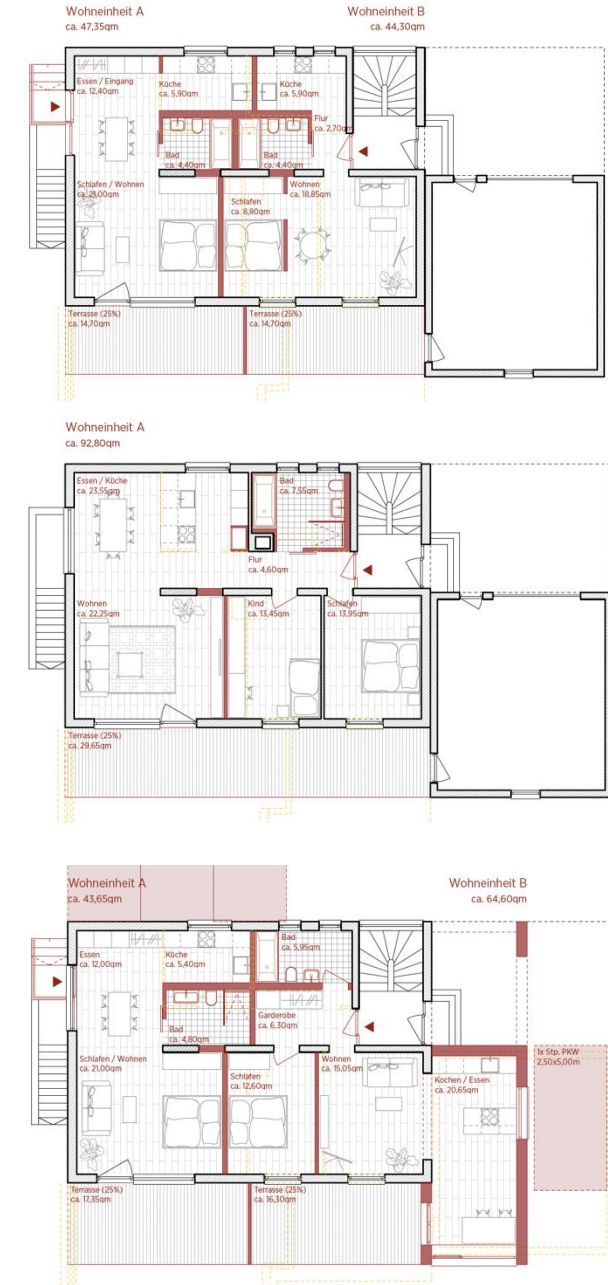
Fördermöglichkeiten für Private

Modernisierungsgutachten

- Förderfähig sind Gutachten zur Sanierung und zum Umbau von Gebäuden (z.B. wenn aus Scheunen Wohnraum geschaffen wird oder ein Gebäude grundlegend umgebaut werden soll)
- In Modernisierungsgutachten wird die Bausubstanz untersucht und die Umsetzung geprüft
- Grobe Schätzung der Baukosten
- Planung kann in Varianten erfolgen (gibt Flexibilität)

→ Förderfähig sind Planer-/Architektenkosten bis zu 50 %

→ Bei Bauantrag sind das Planungskosten, die ohnehin entstehen



Ortstypische Bebauung erhalten oder funktionale Verbesserungen durchführen

- Besondere Charakteristik des Ortes, z.B. Sandsteinfassaden erhalten, Fachwerk erhalten, besondere bauliche Details erhalten wie Gesimse, Ornamente, Fensterläden, etc.
- Förderung baulicher Veränderungen, z.B. Rückbau eines querliegenden Fensterformats in ein hochformatiges Fenster; Einbau von Holzfenstern mit Sprossung.
- Kompakte Bebauung, geradlinige Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge
- Dacheindeckung in Biberschwanzziegel, naturrot
- Einfriedungen mit Sandsteinmauern, schlichte Holzzäune, aber auch schmiedeeiserne Zäune
- Hofbäume, Hausbäume, Spalierbäume, Gärten mit blühenden Pflanzen
- Barrierefreiheit zumindest im EG herstellen,
- Dämmung, Trockenlegung Grundmauern

→ **Richtlinien der Städtebauförderung**

→ **Ortsgestaltungsrichtlinie**

Ortstypische Bebauung?



Häuser mit Geschichte: heute mit Zukunft



**Beispiele aus Langenfeld,
Landkreis Neustadt/Aisch –
Bad Windsheim**

Ipsheim, Hauptstraße 6 vor der Sanierung...



...und nach der Sanierung



Beispiel aus Bechhofen: vor der Sanierung...



... und nach der Sanierung



Rothenburger Straße 35, Ammerndorf



Rothenburger Straße 35, Ammerndorf



Neues Pflaster im Hof, Ammerndorf



Fördergrundsätze

Grundlegende gebäudeverbessernde Maßnahmen
(funktionale und gestalterische Verbesserung):

z.B. Fördersatz 25% oder 30%



- Alle mit dem Dach verbundenen Arbeiten sowie die Erneuerung von Fenstern und Türen.
- Trockenlegungsarbeiten im Fundament- und Sockelbereich z.B. in Form von Feuchtigkeitssperren oder Ringdrainagen, auch Putze etc.
- Dämmung, behindertengerechter Zugang.

Beispielrechnung:

Baukosten 60.000.- € x 30% =

18.000.- € Förderung

Gebäudeerhaltende und gestalterisch verbessernde Maßnahmen oder auch Außenanlagen:

- z.B. Außenwände einschl. Dämmung, Verputz und Farbgebung, Fenstergewände, Lisenen und andere Fassadenteile.
- Zäune, Mauern, Sockel, Oberflächenensiegelung, Treppen, Rampen
- Haubaum, Pflanzbeete, Begrünung, etc.



z.B. Fördersatz 20% oder 15%



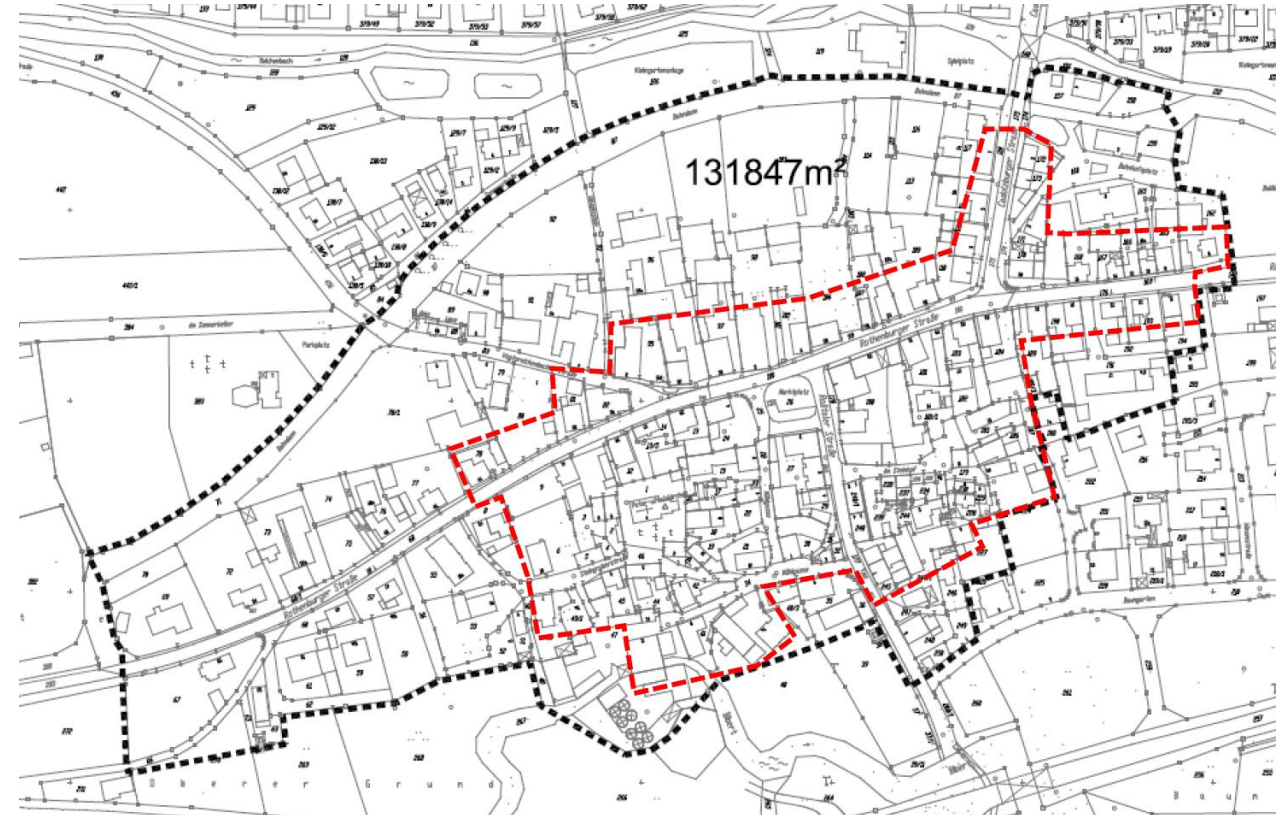
Beispielrechnung:

Baukosten 5.000.- € x 20% =

1.000.- € Förderung

Besonderheit Kommunales Förderprogramm

- Ortsgestaltungsrichtlinie mit Leitlinien für die Gestaltung bei Sanierungen
 - Gilt im rot umfassten Bereich
 - Ermöglicht Förderung auch im **Inneren eines Gebäudes** (eingeführt 2023)
 - **Bedingungen**
 - Es muss sich um ein leerstehendes Gebäude handeln
 - Es muss Wohnraum geschaffen werden
 - Förderfähig: Leitungen, Kabel, o.Ä.
- Erfahrungswerte müssen noch gesammelt werden



Wie läuft ein Förderantrag ab?



1. Bürger plant Sanierung eines Gebäudes



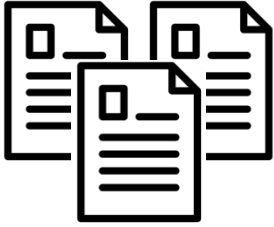
2. Beantragung der Förderung bei der Gemeinde



3. Kostenloses Beratungsgespräch mit dem örtlichen Sanierungsberater inkl. Dokumentation; später: Vereinbarung zur Durchführung



Wie läuft ein Förderantrag ab?



4. Einholung von mehreren vergleichbaren Angeboten durch den Antragsteller (min. 2 Angebote bis Summe von 5.000€, min. 3 Angebote bei höheren Summen)



5. Prüfung der Angebote durch den Sanierungsberater



6. Bewilligung durch Gemeinde, Erstellung eines Förderbescheids



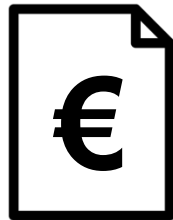
Wie läuft ein Förderantrag ab?



7. Erst jetzt:
Beauftragung des/der Unternehmen oder Kauf
von Materialien (bei Eigenleistung)



8. Durchführung und Dokumentation des Vorhabens,
Einreichung der Rechnungen bei der Gemeinde



9. Rechnungsprüfung durch Sanierungsberater und
Auszahlung der Förderung durch Gemeinde



Weitere Fördermöglichkeiten

Steuerliche Abschreibung möglich:

Die Aufwendungen im Sanierungsgebiet (Satzungsgebiet) sind über 12 Jahre steuerlich absetzbar

Städtebauförderung ist immer die nachrangige Förderung.

Vorrangig sind:

- Mittel des Landesamt für Denkmalpflege
- KfW – Förderprogramme (wie Wohnraummodernisierungsdarlehen, CO2 – Minderungsprogramm)
- Darlehen Umweltbank
- BAFA
- Förderung durch den Bezirk, Landkreis, o.Ä.
- etc.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

stadt+land



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden