



SANIEREN WOHNEN LEBEN

**Impulse und Erfolge
aus der Förderpraxis**



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Roman Roell

Moderation

leben
bauen
bewegen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Ingrid Simet

Ministerialdirektorin

im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

leben
bauen
bewegen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Alexander Putz

Oberbürgermeister

Stadt Landshut

leben
bauen
bewegen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Innovation und Trägheit Unser gesellschaftlicher Umgang mit der Energiekrise

Dr. Irmhild Saake

Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München

Akademische Oberrätin

leben
bauen
bewegen

Themen

1. Wie funktioniert eine moderne Gesellschaft?

→ Funktionslogiken, unterschiedliche Akteure, Perspektivendifferenzen
(Innovation und Trägheit)

2. Wie werden gesellschaftliche Probleme gelöst?

→ in Organisationen, pragmatisch, nicht abrupt, über Konsumpraktiken, über Distinktion
(Innovation und Trägheit)

1. Wie funktioniert eine moderne Gesellschaft?

Funktionslogiken, unterschiedliche Akteure, Perspektivendifferenzen

- *Politik* Regierung/Opposition, Ministerien, Verwaltung, Kommunen
- *Recht* (Bundes-)Gerichte, Anwälte, Gesetze
- *Wirtschaft* Unternehmen, Arbeitsplätze, Konsumgüter
- *Wissenschaft* Universitäten, Professoren, Lehre, Fachartikel
- *Bildung* Schulen, Lehrpersonal, Schüler, Schulabschlüsse
- *Medizin* Krankenhäuser, Ärzte und Ärztinnen, Krankheiten
- *Familie/Freunde* Vater/Mutter/Kind/Freund/Freundin
- *Massenmedien* Zeitungen, Fernsehen, Social Media
- *Religion* „Kirche“, Seelsorger/Seelsorgerinnen, Glauben

1. Wie funktioniert eine moderne Gesellschaft?

Funktionslogiken, unterschiedliche Akteure, Perspektivendifferenzen

- Eine moderne Gesellschaft redet nicht mit einer Stimme:
Funktionslogiken, Akteure, Perspektivendifferenzen
- Eine moderne Gesellschaft besteht aus vielem, was wir nicht sehen: Sie erzeugt
Ungleichzeitigkeiten und Intransparenz!
- Eine moderne Gesellschaft ist wie eine ständige Krise:
Aber alles läuft in den Funktionslogiken normal weiter.

2. Wie werden gesellschaftliche Probleme gelöst?

Extremes Innovationspotential der modernen Gesellschaft

Klimakrise, **Energiekrise**, Ukrainekrieg, Erfolg autoritärer Regime, demographischer Wandel (Fachkräftemangel), Migration, China als unkalkulierbarer Konkurrent, Work-Life-Balance, Identitätspolitik (Gendern usw.) ...

Im historischen und kulturellen Vergleich sieht man:
Alles könnte anders sein, aber keiner will das.

→ In einer modernen Gesellschaft wird ein extremes Innovationspotential sichtbar (ständige Variation und Rekombination).

2. Wie werden gesellschaftliche Probleme gelöst?

Sie werden „gelöst“ ...

in Organisationen: funktionale Logiken erzeugen Spezialisierungen

→ Lösungen werden von ‚Übersetzungseliten‘ ermöglicht

pragmatisch: Überzeugungsarbeit/Informationsvermittlung ist sehr sehr schwierig

→ Lösungen müssen im Horizont der Betroffenen erlebt werden

nicht abrupt: wir leben in Gegenwart mit unterschiedlichen Planungshorizonten

→ Lösungen müssen Anpassungsmöglichkeiten anbieten und Ungleichzeitigkeiten ankündigen

über Konsumpraktiken: die Souveränität des Bürgers ist eigentlich die eines Konsumenten

→ Lösungen sollten die Konsumästhetik nutzen

über Distinktion: eine moderne Gesellschaft muss mit sozialer Ungleichheit umgehen

→ Lösungen funktionieren, wenn sie Distinktion ermöglichen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



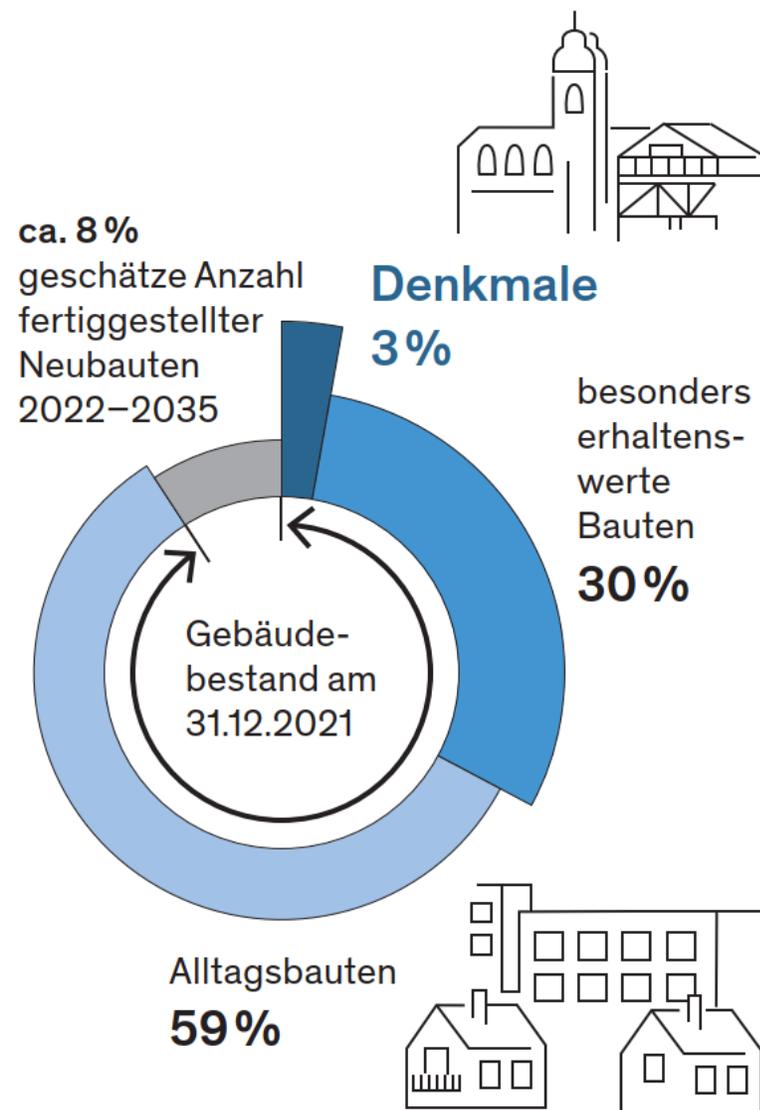
High Tech, Low Tech oder einfach robust

Prof. Elisabeth Endres

Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur

Technische Universität Braunschweig

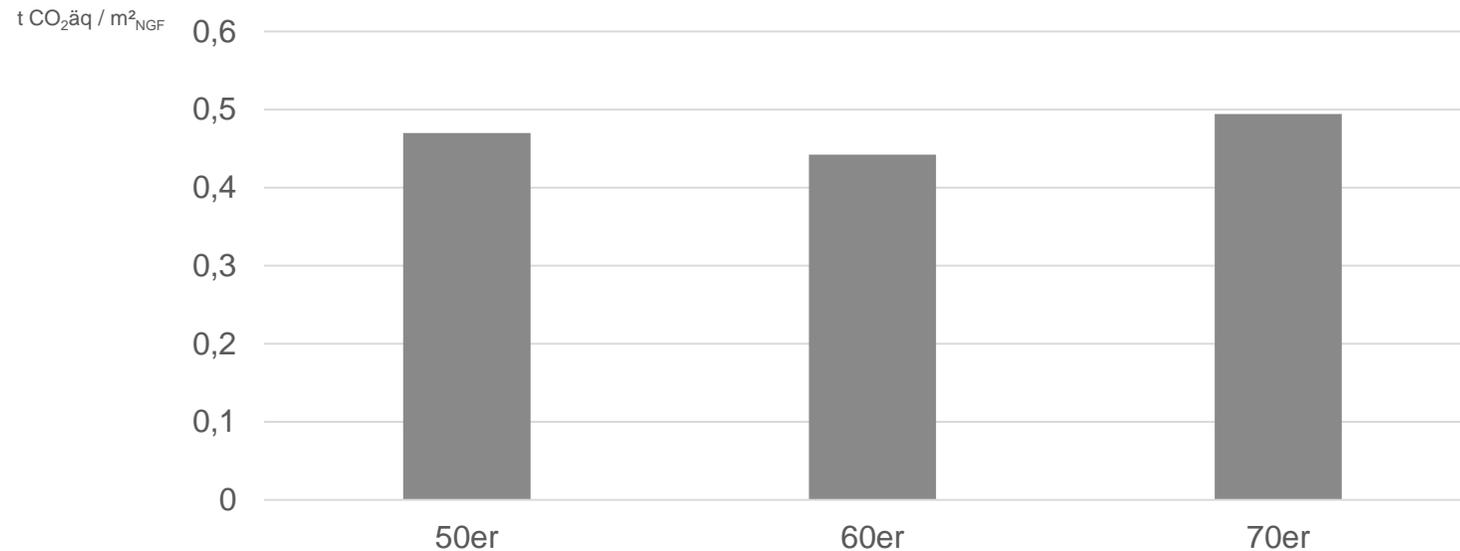
IB Hausladen



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes



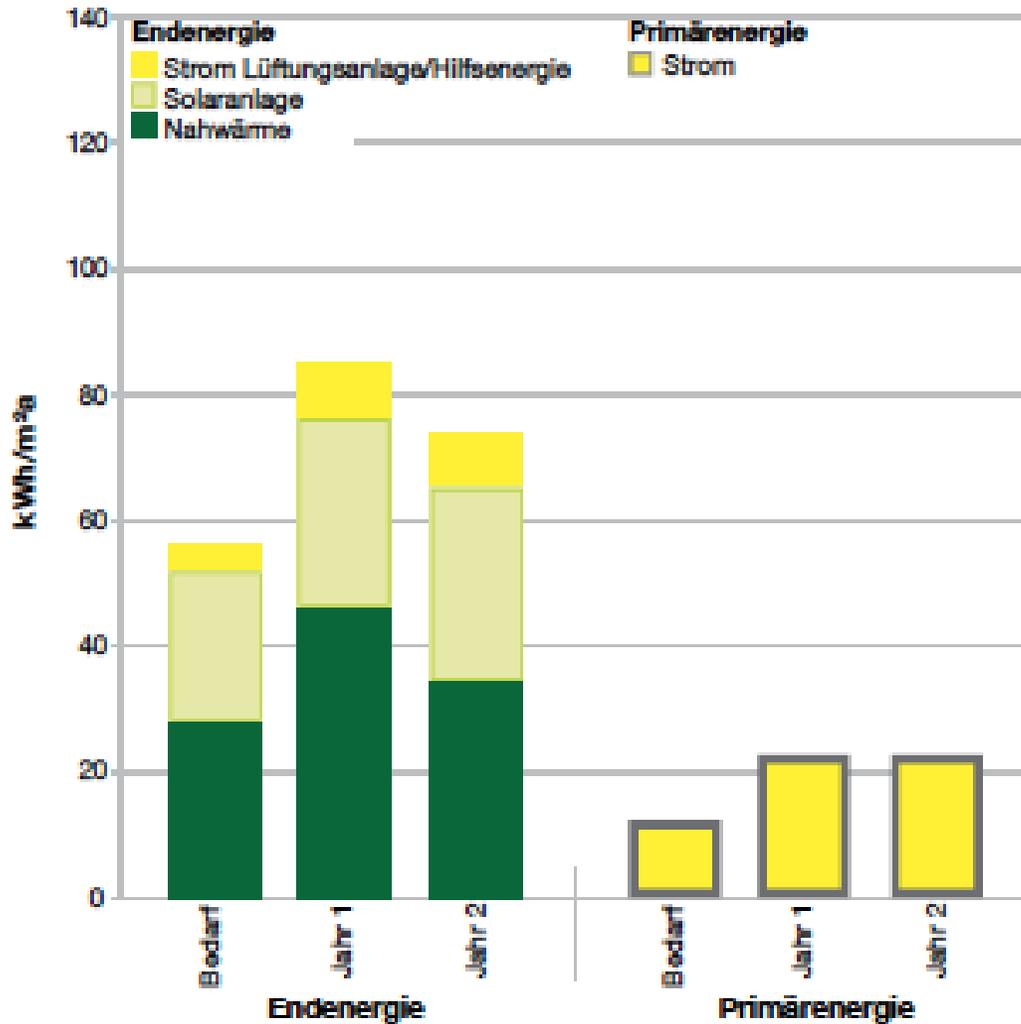
Verbaute Graue Energie (Herstellung und Instandhaltung) im typologischen Mehrfamilienhaus



Gebäudetypologien und Baualtersklassen nach Institut Wohnen und Umwelt (IWU): Deutsche Wohngebäudetypologie

➔ etwa **230 Mio. t CO₂äq** verbaut in deutschen Mehrfamilienhäusern (1950-1969)

mit: Gebäudebestand MFH nach Zensus 2011



Forschungsprojekt e%

Oberste Baubehörde + TU München

Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik

Professor Gerhard Hausladen / Professor Thomas Auer

Hollerstauden II- Ingolstadt

Bauherr:

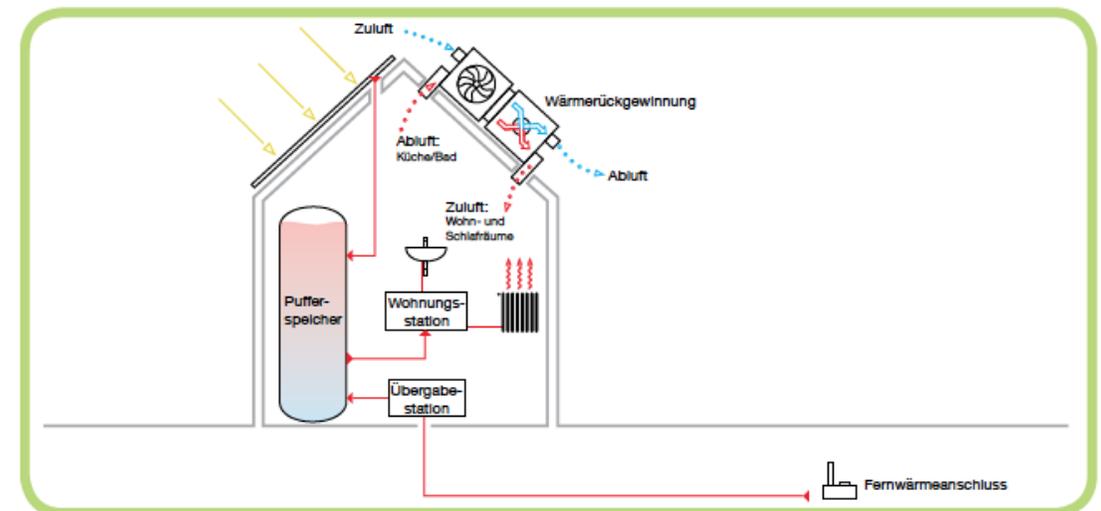
St. Gundekar-Werk Eichstätt;

Wohnungs- und Städtebaugesellschaft Schwabach

Architekt:

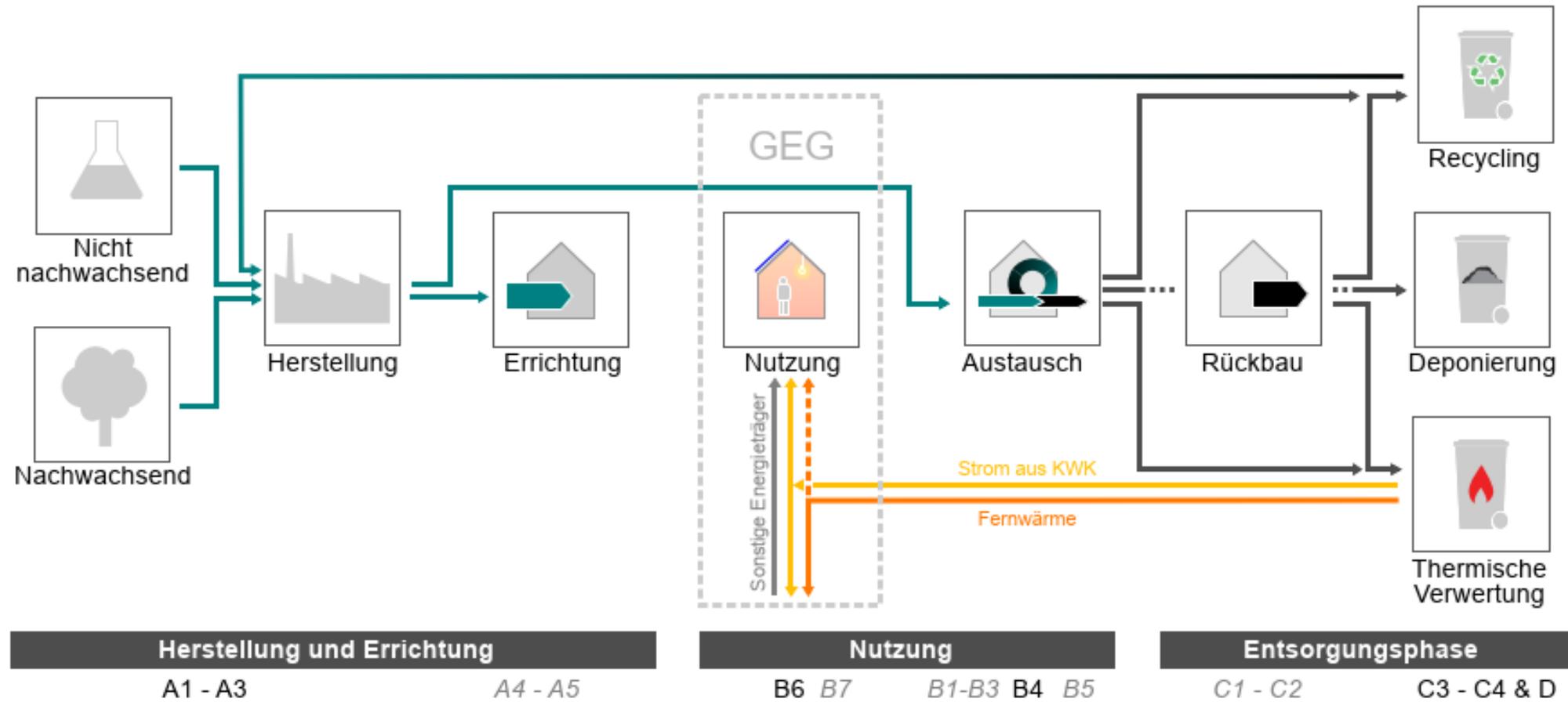
Behnisch Architekten, Stuttgart

Seibold + Seibold Architekten Eichstätt (Bauleitung)





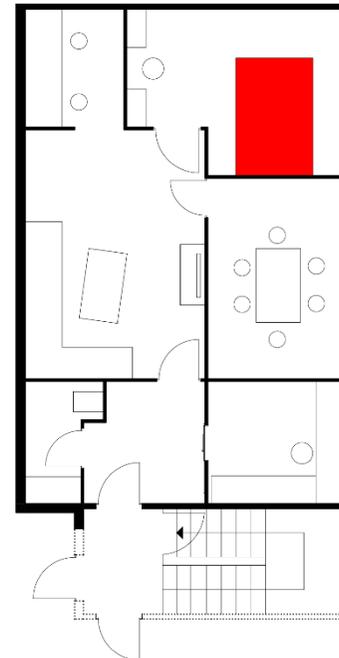
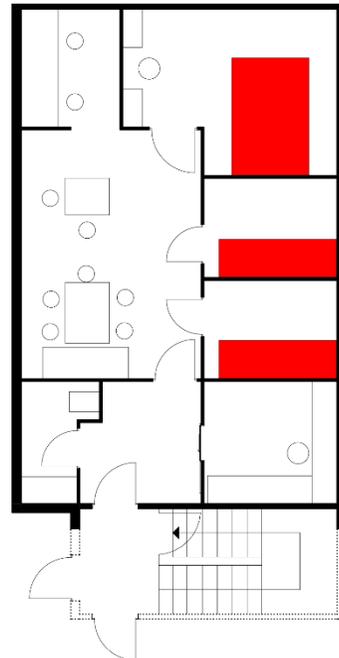
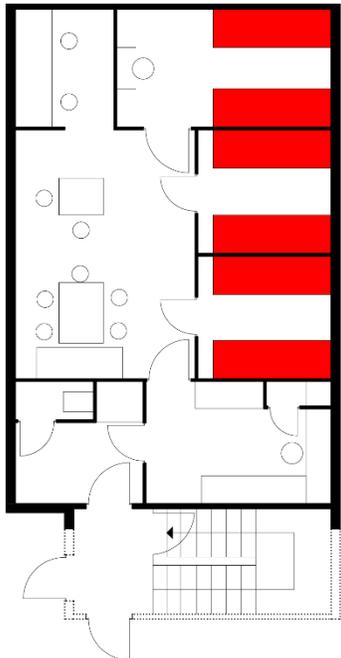
KLUG BILANZIEREN STATT STUMPF RECHNEN
+
TALENTE ERKENNEN



Phasen des Lebenszykluses nach DIN EN 15804. *Kursive Phasen werden nicht berücksichtigt*

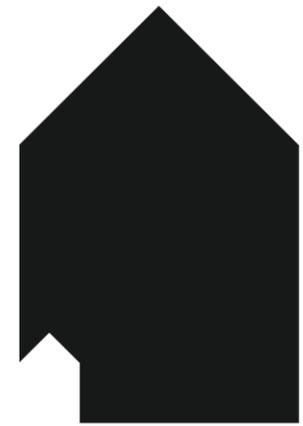


CO₂ pro Pers. vs. CO₂ pro m²

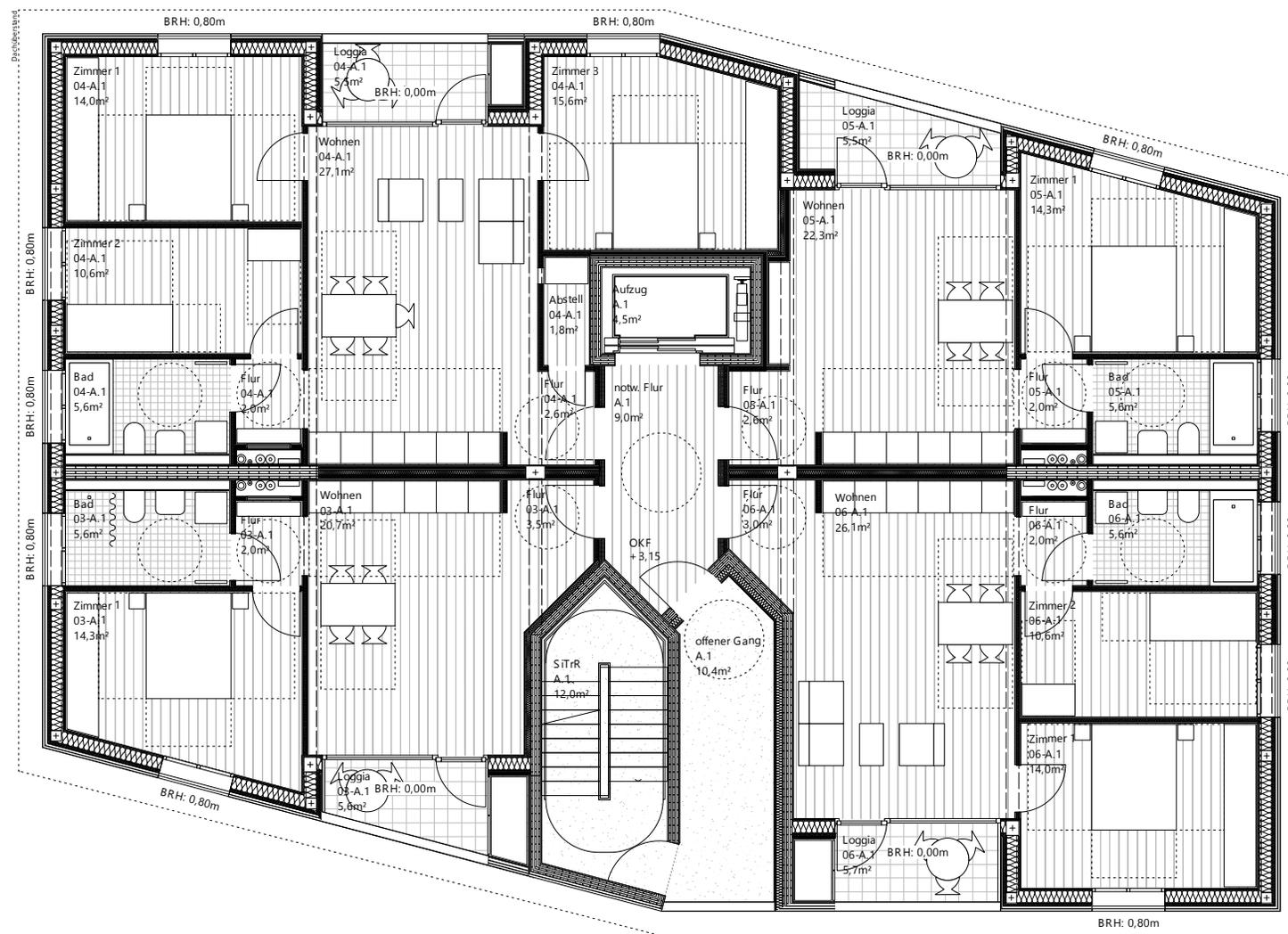


1931

+ 461%



2020

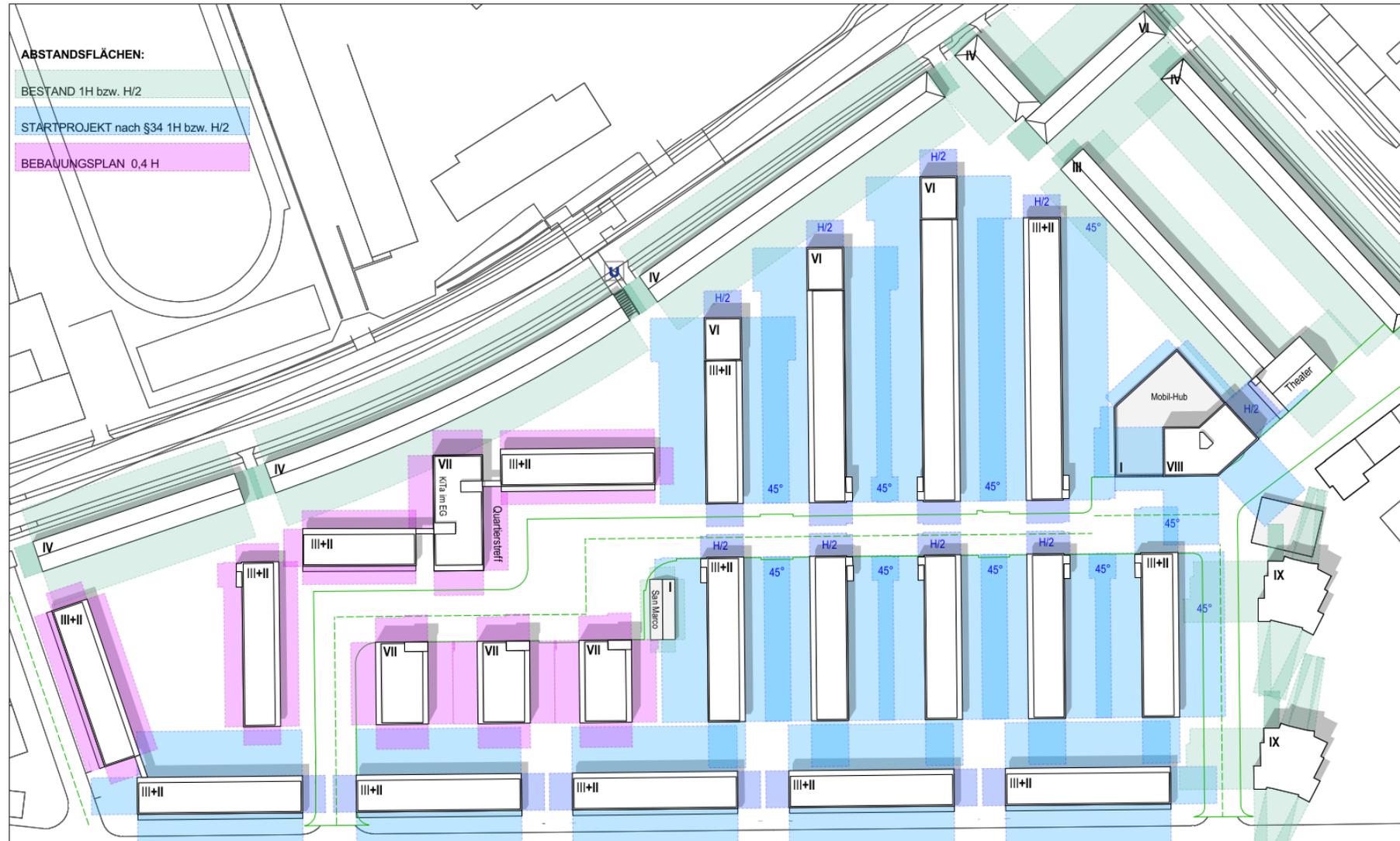


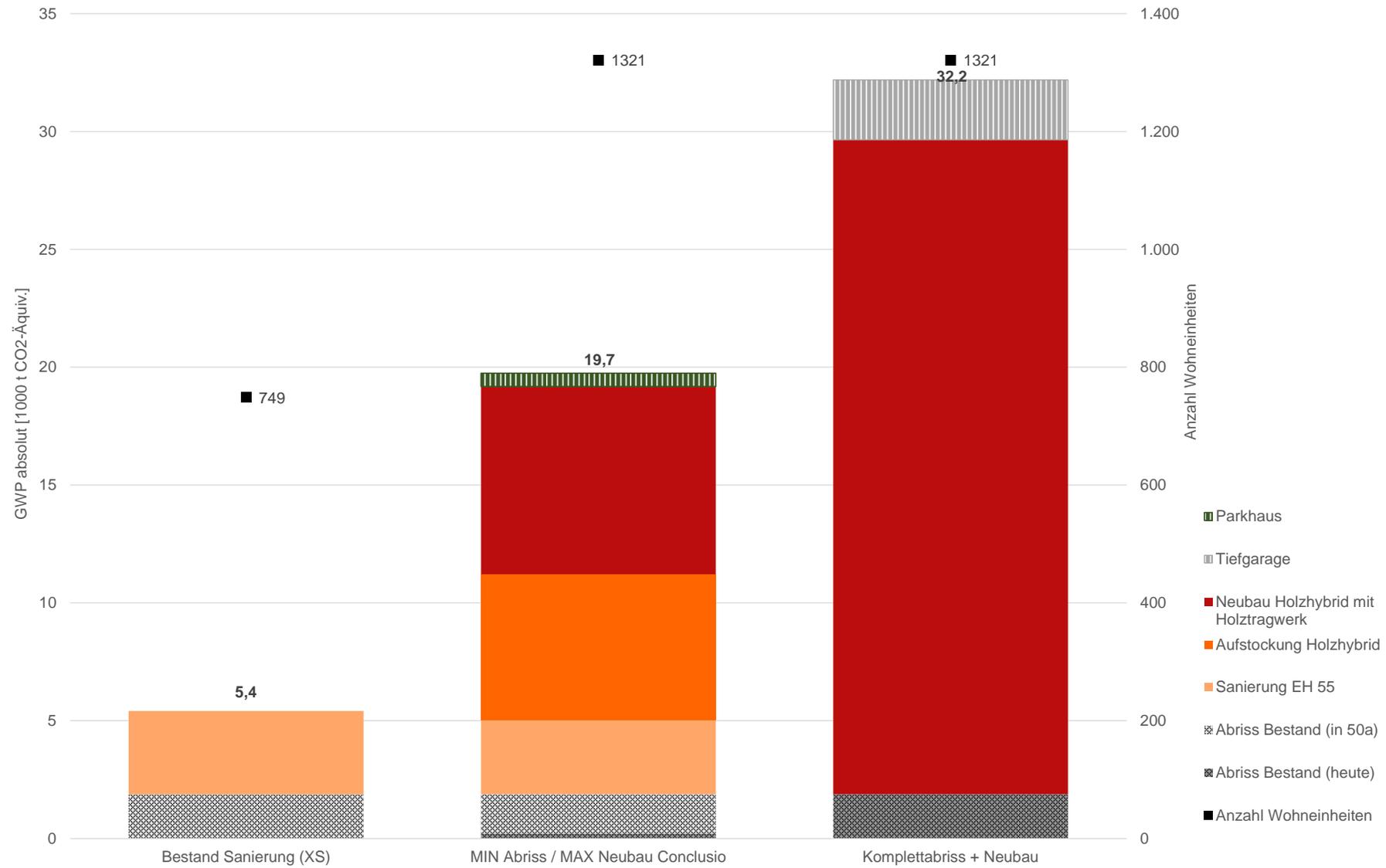


RAMERSDORF SÜD MÜNCHEN

GEWOFAG | LHM | IB Hausladen









VERGLEICH

Kennzahlen / Quartier

SZENARIO XL 07/22 > 10/22

**KOMPLETTABRISS WILRAMSTRASSE
NEUBEBAUUNG MIT TG BEI BEDARF**



CONCLUSIO C1 09/22

**TEILABRISS WILRAMSTRASSE
ANBAU UND AUFSTOCKUNG**



CONCLUSIO C2 10/22

**ERHALT WILRAMSTRASSE
AUFSTOCKUNG BESTAND**



Schwarzplan / Struktur

KPI /

WE GESAMT
WE SANIERUNG
WE NEUBAU
WE ABRISS
WE PLUS

1350 WE
610 WE
740 WE
139 WE -
601 WE +

1322 WE
666 WE
656 WE
83 WE -
573 WE +

1250 WE
691 WE
559 WE
58 WE -
501 WE +

GFZ / GRZ o.l.
VERDICHTUNG

1,63 / 0,34
184%

1,61 / 0,34
182%

1,53 / 0,34
173%

EINWOHNER
M2 GRÜN/EW

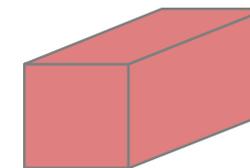
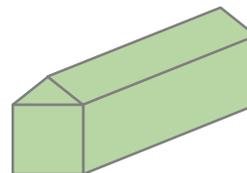
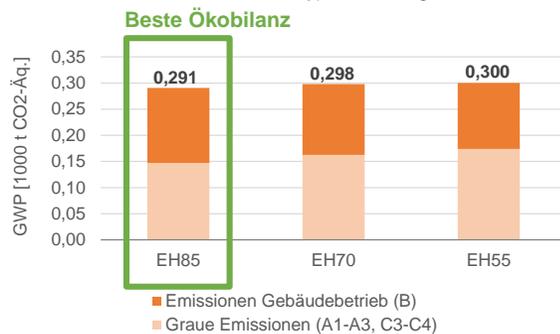
3510
13,4

3437
13,7

3250
14,5

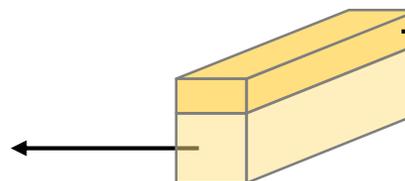
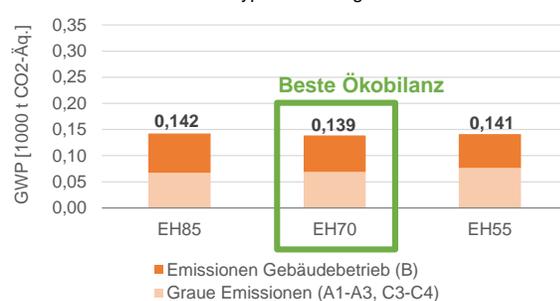


Claudius-Keller-Straße 10 – 20: Typ0 Sanierung

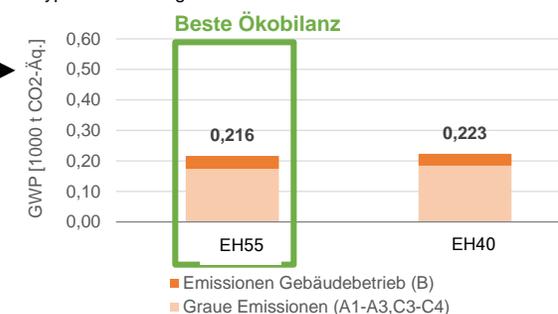


EH40 für reine Neubauten

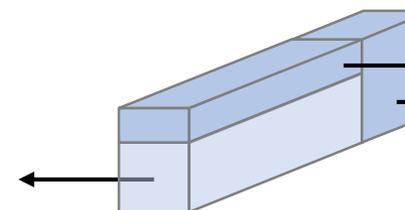
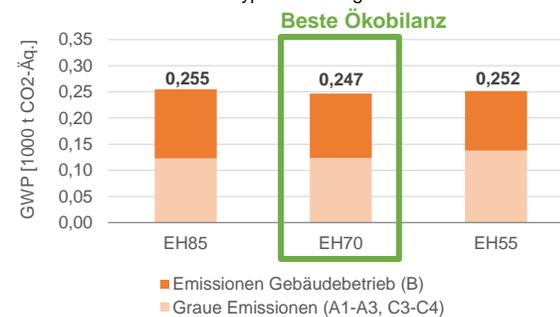
Triester Straße 38 – 44: Typ1 Sanierung



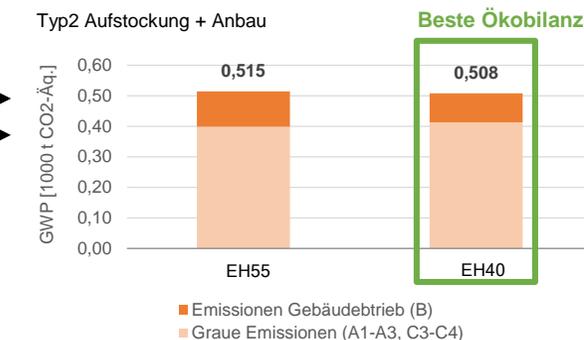
Typ1 Aufstockung

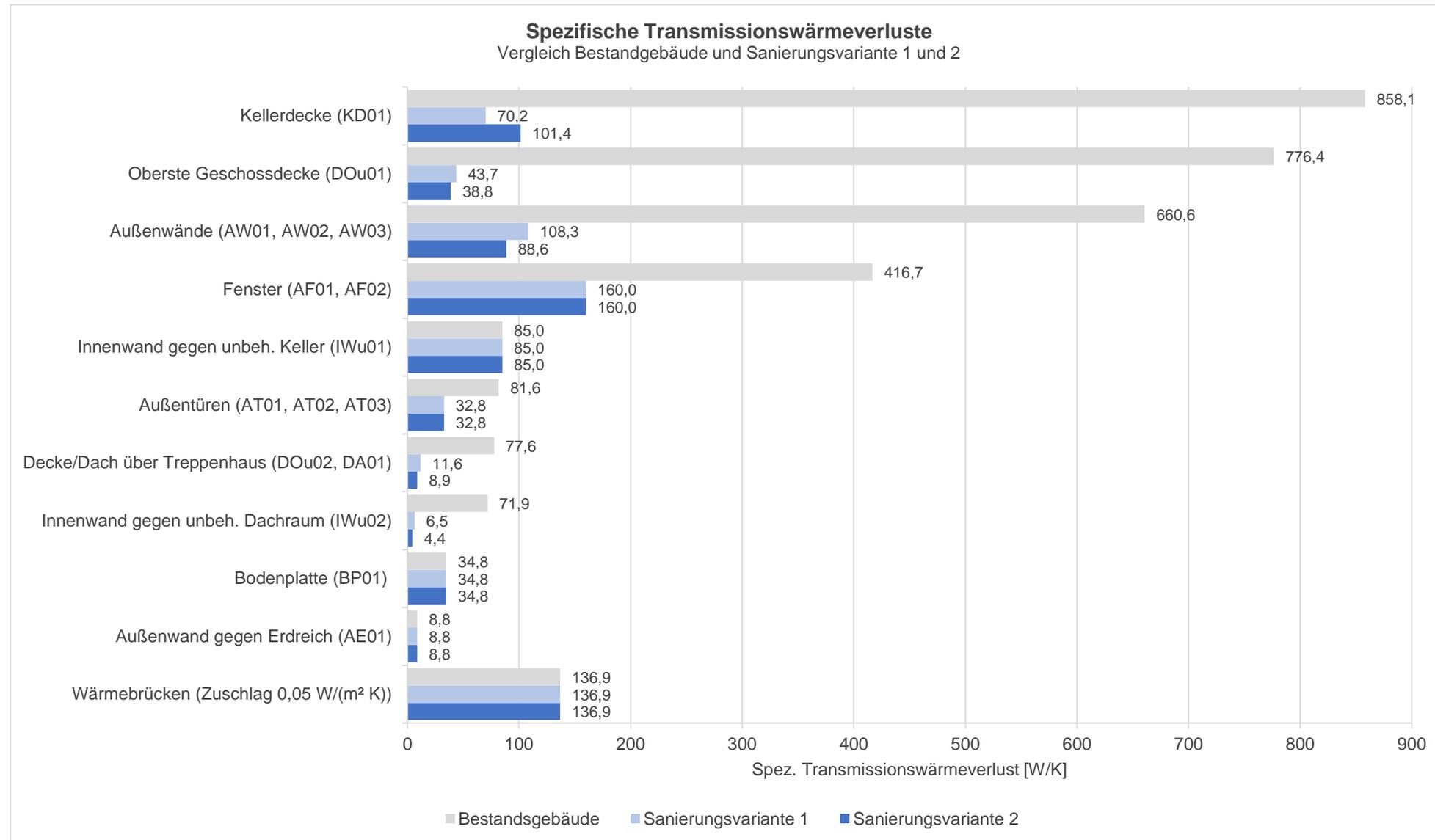


Triester Straße 49 – 63: Typ2 Sanierung



Typ2 Aufstockung + Anbau

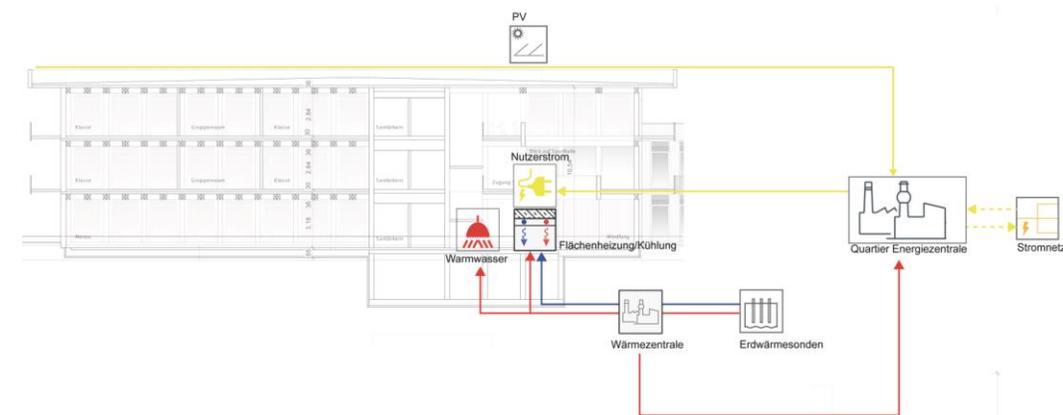






GRUNDSCHULE REGENSBURG

DIEZINGER ARCHITEKTEN | IB HAUSLADEN





Standard



LowTech



Mechanische Lüftung

- Sporthalle
- Küche/Sanitär/innenliegend

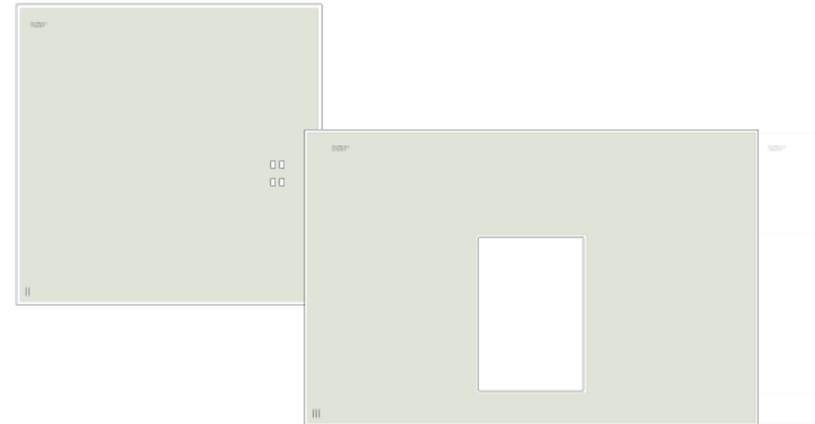
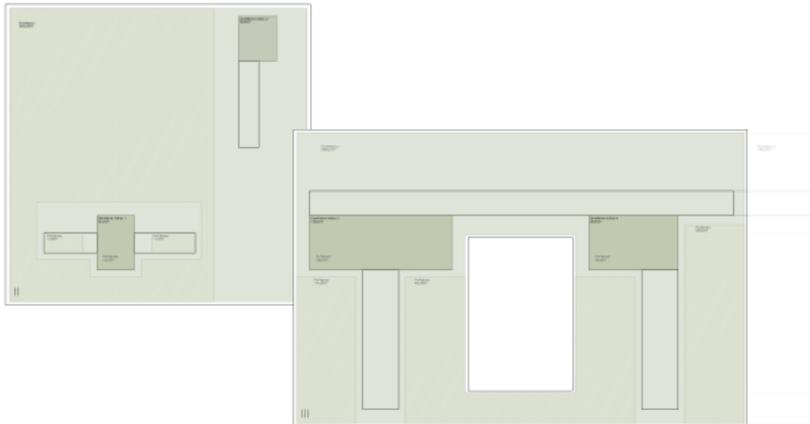
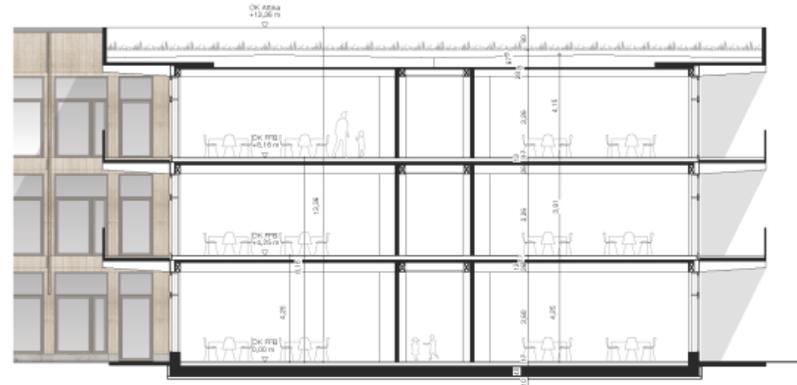
Hybride Lüftung

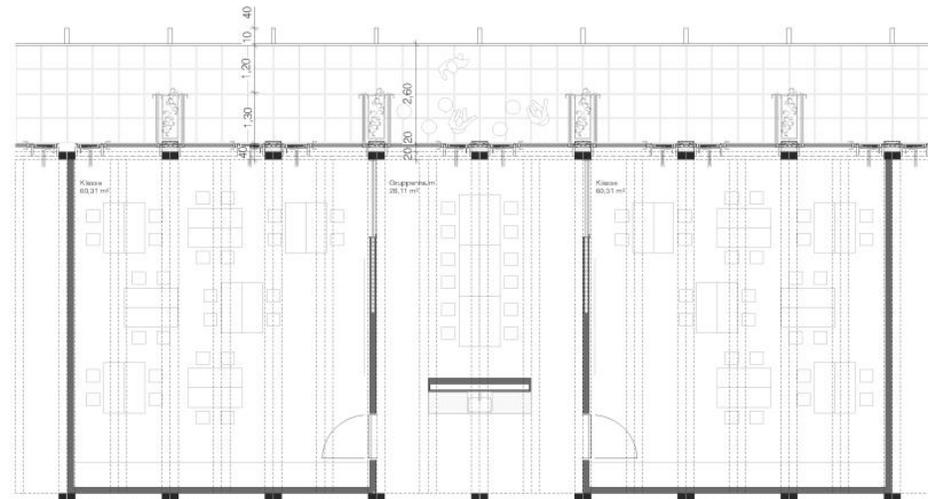
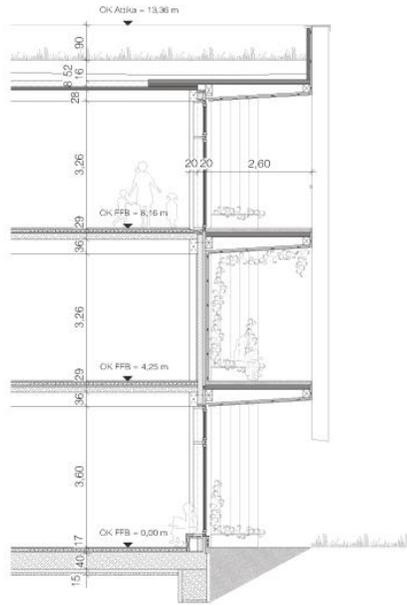
- Aufenthaltsräume
- Doppelnutzung der RLT-Anlage (GTS)

Standard



LowTech





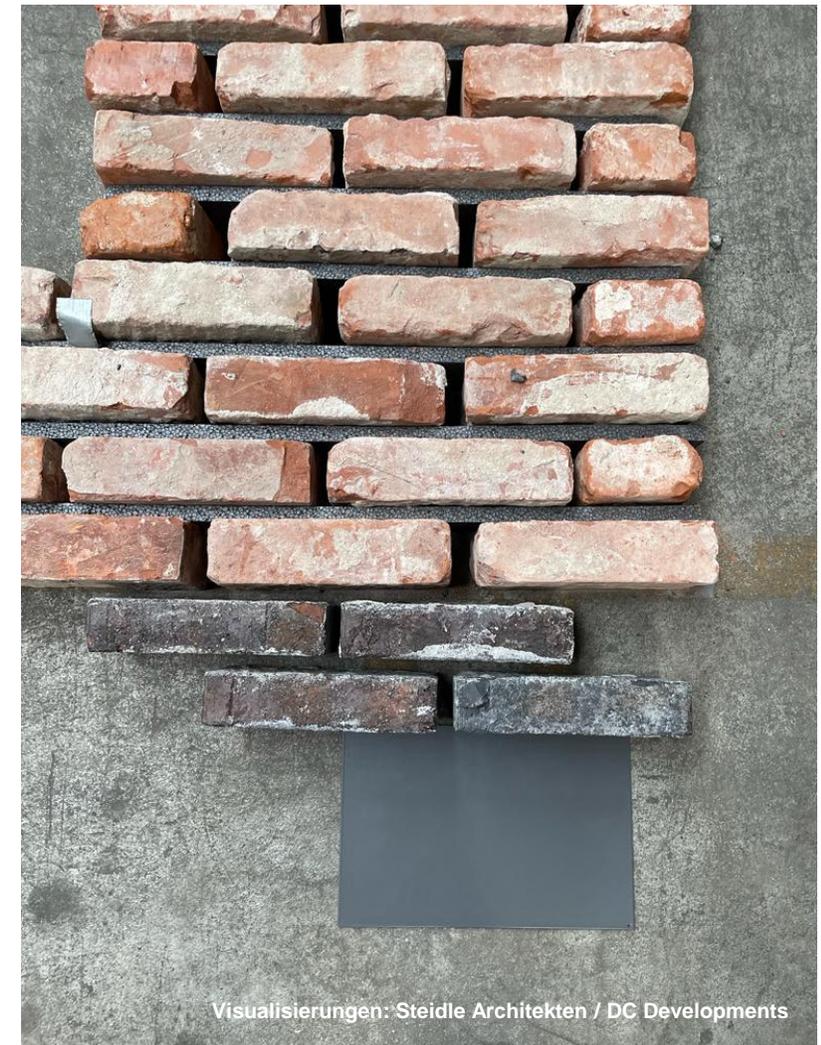


ELBBRÜCKENQUARTIER HAMBURG

STEIDLE ARCHITEKTEN | DC DEVELOPMENTS

Visualisierungen: Steidle Architekten / DC Developments





Visualisierungen: Steidle Architekten / DC Developments



WELCHE ENERGIEVERSCHWENDUNG, WELCH EIN AUFWAND, UM ZU LÜFTEN,
ZU HEIZEN, ZU BELEUCHTEN,...WENN EIN FENSTER GENÜGT!

Luigi Snozzi



HERZLICHEN DANK!



Podiumsdiskussion

Dr. Irmhild Saake

Institut für Soziologie

Ludwig-Maximilians-Universität München

Prof. Elisabeth Endres

Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur

Technische Universität Braunschweig | IB Hausladen

Renate Deniffel

Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Wildpoldsried



SANIEREN WOHNEN LEBEN

MITTAGSPAUSE

Sie finden das Buffet vor dem Saal im 1. und 2. Obergeschoss.

Guten Appetit.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

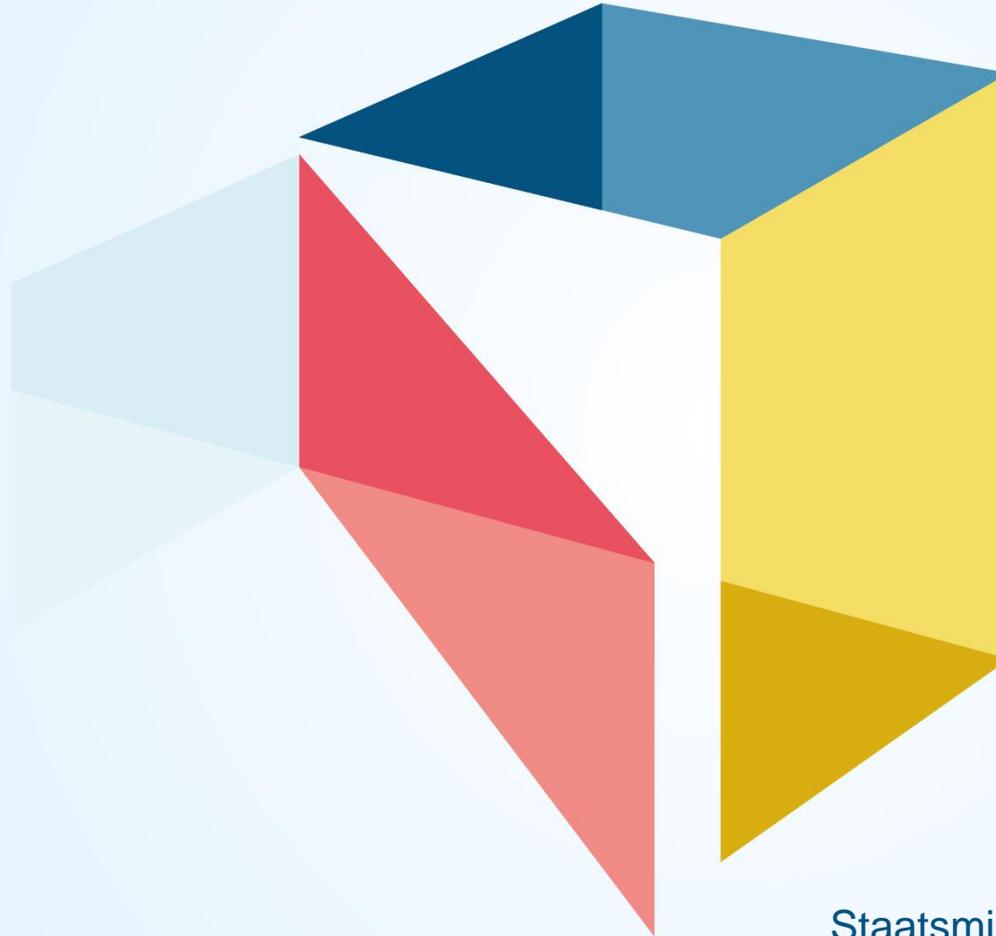


Sanieren, Wohnen, Leben Wohnraumförderung und Städtebauförderung in Bayern

Christian Bernreiter

Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

leben
bauen
bewegen



SANIEREN WOHNEN LEBEN

Christian Bernreiter

Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Beilngrieser Altstadt – das große Ganze im Detail

Helmut Schloderer

Erster Bürgermeister
Stadt Beilngries

leben
bauen
bewegen



Stadt Beilngries - Impressionen

Stadt Beilngries - Fakten

Gemeinde



Mittelzentrum im Naturpark Altmühltal



Fläche 100 km²



10.200 Einwohner (55% Kernstadt, 45% in 19 Ortsteilen)



270.000 Übernachtungen vor Corona



Chronisch unterfinanziert (100 km Gemeindestraße, 17 Feuerwehren...)

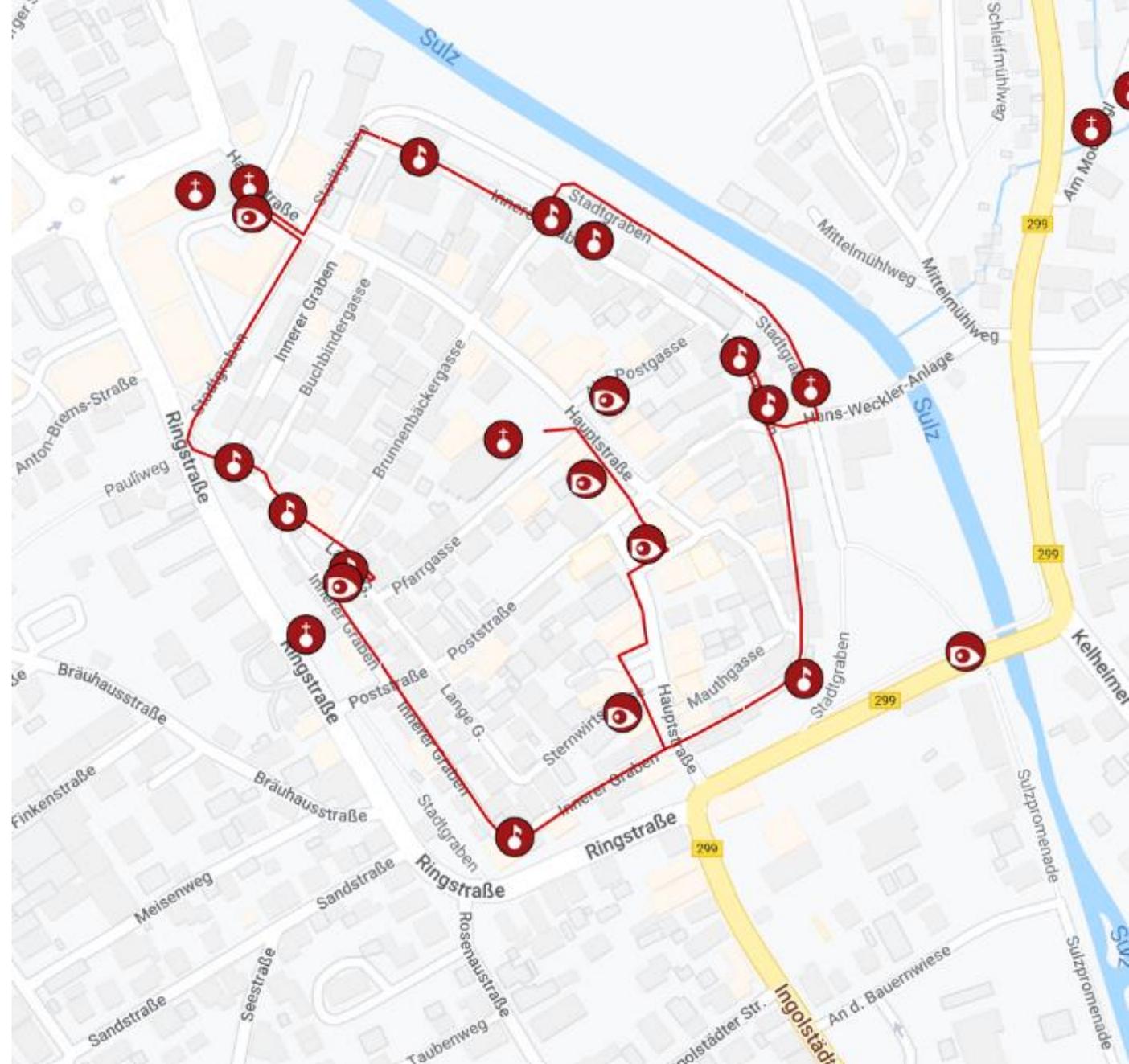


Mittelschule, Grundschule, Förderschule, Realschule, Gymnasium, 8
Kindergärten

Beilngries Altstadt

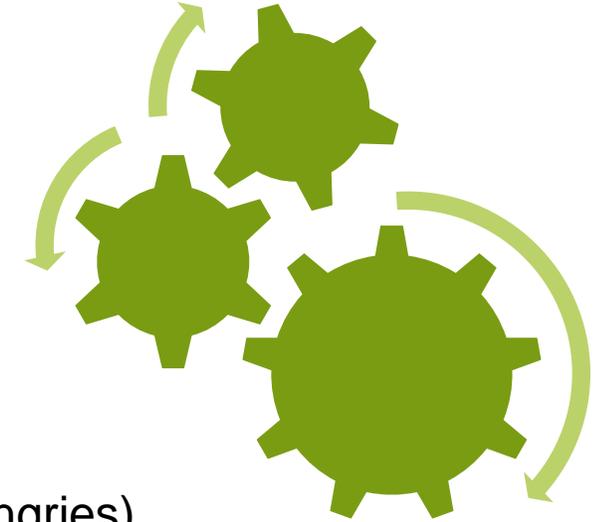
Innenstadtentwicklung über die Zeit

- Ackerbürgerstadt
- Kreisstadt bis zur Gebietsreform
- Strukturwandel der Altstadt (Landwirtschaft, Gewerbe, Demografie, Gastronomie, Tourismus)
- Innenstadtnaher Einzelhandel



Die Altstadtentwicklung als integrierter Prozess

Gemeinsames Ziel: vitale und zukunftsstarke Altstadt



Alle Entwicklungsmaßnahmen greifen ineinander oder bauen aufeinander auf

- Entwicklungskonzepte (ISEK, EEK, Altstadtentwicklungskonzept, Fitnesscheck Beilngries)
- Kontinuierliche Einbindung relevanter Akteure (Verwaltung, Bürgerschaft, Städtebauförderung, Landesamt für Denkmalschutz, externe Berater...)
- Kommunales Förderprogramm
- Flächen-/Leerstandsmanagement (aktive Ansprache Leerstandseigentümer, Unterstützung bei der Nachmietersuche, Zwischennutzungskonzept „Zukunftsraum“ zur Ansiedlung neuer Geschäfte)
- Altstadtmanagement als aktive Umsetzungsbegleitung der Altstadtentwicklung

Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen

Das Kommunale Förderprogramm Beilngries

- Gibt es in Beilngries seit 2019 als Angebot für:
 - Private Immobilieneigentümer
 - Eigentümer/Mieter einer Geschäftsimmobilie
- Umgriff: Altstadt Beilngries, darüber hinaus im Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibung möglich
- Seit Beginn wurden zahlreiche Beratungen und Förderungen durchgeführt, Programm wird gut angenommen
- Erstberatung und Hilfe bei der Antragsstellung durch Altstadtmanagement, Beratung zu konkreten Maßnahmen durch Sanierungsberaterin



Von 2 Seiten: Öffentliche und private Investitionen

Beispiel Brunnenbäckergasse

Städtische Baumaßnahme:

Barrierefreie Umgestaltung der Gasse, Kanalsanierung im Bestand

Private Baumaßnahmen:

Brunnenbäckergasse 1: Sanierung über Städtebauförderung 60/40;

Brunnenbäckergasse 3 – 5: Sonderprogramm „Kommunal-

Investitionsprogramm KIP“ (Anteil Reg v. Obb: 90% statt 60%), 2015

Vorher - Nachher

Brunnenbäckergasse





Altstadtmanagement

Aktiv für die Altstadt

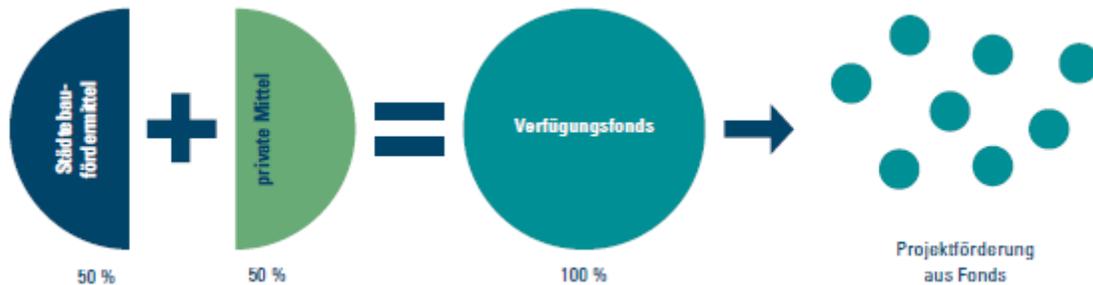
- Ziel: sektorenübergreifende Standortstärkung
- Handlungsfelder:
 - Pro-aktive Sanierungsberatung für Privateigentümer und Geschäftsinhaber
 - Stärkung von Kooperation und Netzwerken (u.a. in den Bereichen Einzelhandel und Kultur)
 - Flächen-/Leerstandsmanagement
 - Öffentlichkeitsarbeit
- Förderprogramm: Lebendige Zentren (ehemals Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)
- Erster Projektzeitraum von Mai 2019 bis Mai 2023, verlängert bis Mai 2025



Projektfonds

Förderung von Ideen für die Altstadt

- Eingeführt im Mai 2017
- Volumen: jährlich rund 17.000 €
- Lenkungsgruppe entscheidet über Einsatz der Fördergelder, das Gremium setzt sich zusammen aus Mitgliedern der Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft



Quelle: Plan und Praxis auf Grundlage von B.B.S.M. – Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH/Geschäftsstelle Städteforum Brandenburg, 2017: Präsentation im Rahmen des Netzwerktreffens „Soziale Stadt“ des Städteforums Brandenburg am 17.07.2017 in Eberswalde.

- Ziele:

- Funktionsstärkung und Erhalt der Altstadt Beilngries
- Zusammenarbeit unterschiedlicher lokaler Akteure in der Innenstadt
- Bewusstsein und Wertschätzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“
- Vereinfachte Förderung von kleineren Projekten in lokaler Verantwortung
- Flexibler Einsatz von Fördermitteln



Erfolgsfaktoren



Kombination aus privaten und öffentlichen Investitionen



Gesprächsbereite Eigentümer



Konkrete Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen



Frühzeitige Einbindung Denkmalschutz



Dranbleiben, dranbleiben, dranbleiben...



Je mehr mitziehen, desto „Erfolg“

„Das große Ganze“ – aktiver Einsatz für die zukünftige Entwicklung

- Langfristiger Blick für zukünftige Entwicklungen und Projekte
- „Blick über den Tellerrand“: was können wir noch tun, um die Stadtentwicklung aktiv zu begleiten → aktive Bewerbung um Förderprojekte und -gelder

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“
Städtebauförderung



Quelle:
<https://www.innenstaedte-beleben.bayern.de/>



Quelle:
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/zentrenprogramme/fitnessprogramm-starke-zentren/>



EUROPÄISCHER FONDS
FÜR REGIONALE ENTWICKLUNG
als Teil der Reaktion der Union auf die
COVID-19-Pandemie finanziert

REACT-EU

Quelle:
<https://www.innenstaedte-beleben.bayern.de/eu-initiative/>

Wünsche eines Bürgermeisters

Weniger Bürokratismus bei Förderprogrammen. (EU, Projektbüros...)



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Synergien erkennen – Bürger beteiligen – Nutzen schaffen

Renate Deniffel

Erste Bürgermeisterin Gemeinde Wildpoldsried

leben
bauen
bewegen



Wildpoldsried

Energie- und Heimatdorf



2600 Einw., Bezirk Schwaben, Landkreis Oberallgäu, bei Kempten





Wildpoldsried

Energie- und Heimatdorf

- 800 % des eigenen Bedarfs an elektrischem Strom aus Sonne, Wind und Biomasse
- 60 % der Wärme aus erneuerbarer Energie
- alle kommunalen Gebäude am Nahwärmenetz angeschlossen
- von der VU aus dem Jahr 2008 zum ISEK 2023
- 2018 erster Wohnungsbau mit KommWFP in Schwaben mit erstem Mieterstromprojekt im Oberallgäu



Wildpoldsried

Energie- und Heimatdorf

...unser Erfolgsrezept:

- 3-Klang **Ökologie – Ökonomie - Soziales** schafft Akzeptanz
- Kommunikation
- Bürgerbeteiligung: ISEK, LANDSTADT Bayern
- Bürgerenergiegesellschaften:
jede WKA eine GmbH & Co.KG, PV-Erlöse als Vereinsförderung (50 T € p.a.)
- Bürger und Kommunen: gemeinsam Gestalter der Energiewende
- Fördergeber als starke Partner









Aktuelles Projekt: Platzgestaltung Ortszentrum Süd

Schaffung eines Friedensplatzes im Zuge der Umgestaltung des Kriegerdenkmals



Umgestaltung des Kriegerdenkmals – mit digitaler Erweiterung

139 Kurz-Biografien Gefallener und Vermisster sowie ziviler Opfer des Zweiten Weltkriegs
in Textform und Audioversion abrufbar



„Den Helden in Dankbarkeit gewidmet“



„Erinnerung als Mahnung zum Frieden“









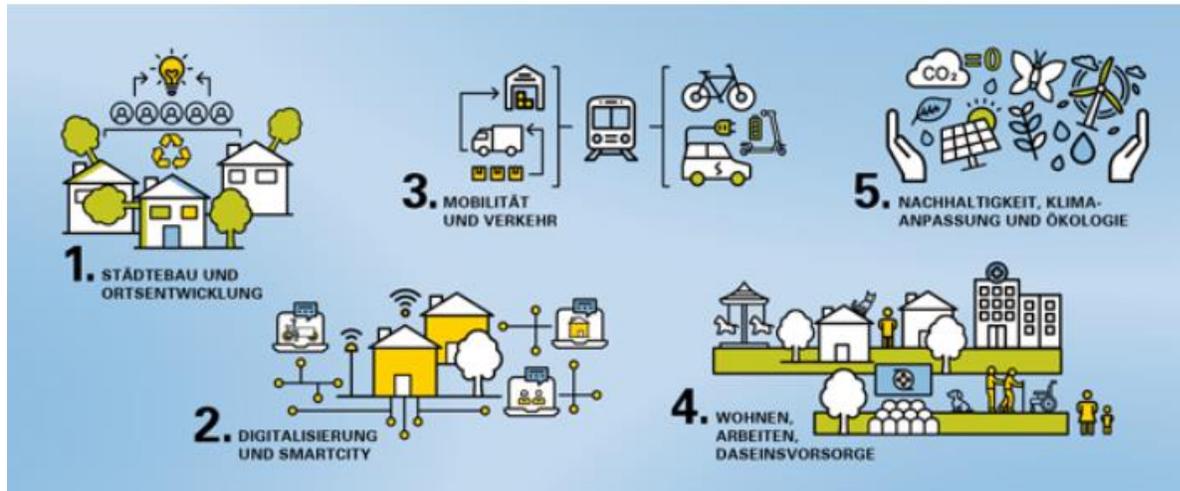




LANDSTADT BAYERN

Initiative für innovative
Stadtentwicklung

„Das Beste aus Stadt und Land vereinen“



- Städtebau und Ortsentwicklung
- Wohnen, Arbeiten und Daseinsvorsorge
- Mobilität und Verkehr
- Digitalisierung und Smart City
- Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Ökologie













Die Boind 1/500





Schellheimer-Gelände 1/500



Wildpoldsried

Energie- und Heimatdorf

...unser Erfolgsrezept:

- 3-Klang **Ökologie – Ökonomie - Soziales** schafft Akzeptanz
- Kommunikation
- Bürgerbeteiligung: ISEK, LANDSTADT Bayern
- Bürgerenergiegesellschaften:
jede WKA eine GmbH & Co. KG, FV-Erlöse als Vereinsförderung (50 T € p.a.)
- Bürger und Kommunen: gemeinsam Gestalter der Energiewende
- Fördergeber als starke Partner – **Danke an RvS und StMB !**

nachahmen erlaubt !

Synergien erkennen – Bürger beteiligen – Nutzen schaffen

Renate Deniffel

| Erste Bürgermeisterin im Energie- und Heimatdorf Wildpoldsried



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Blick auf die Baustelle: Neubau in der Breslauer Straße / Isarweg, Landshut

Eva Maria Lang

Knerer und Lang Architekten

Johannes Doll

Bau- und Umweltreferent

Stadt Landshut

leben
bauen
bewegen

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Städtebauliche Einordnung

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Bestandssituation

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



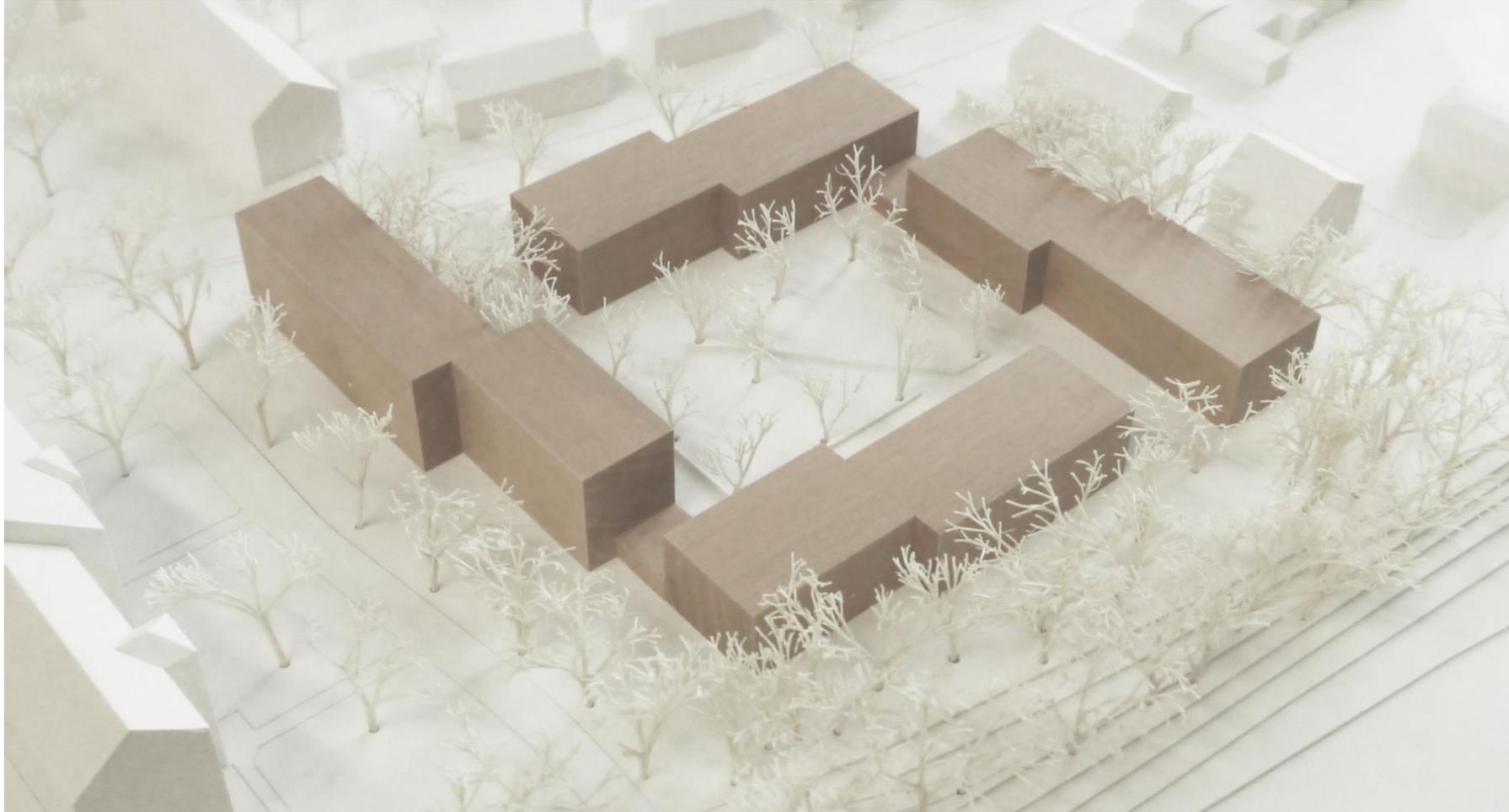
Bestandssituation

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Gebäudebestand

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



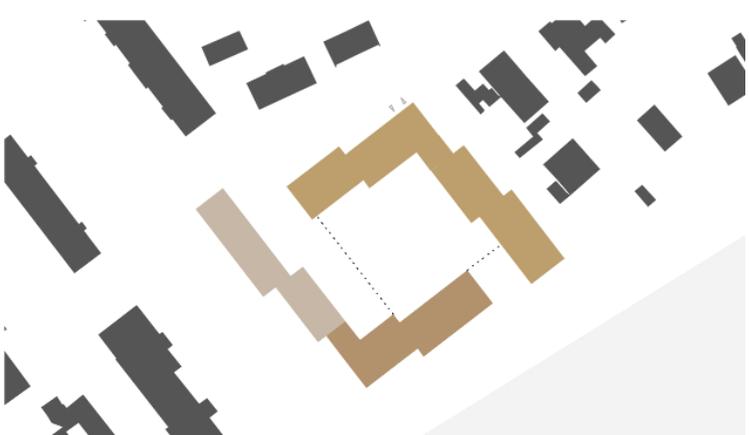
Modell Wettbewerb

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Vision Wettbewerb

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Planung in Bauabschnitten

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Lageplan

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



1. Bauabschnitt

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



2. Bauabschnitt

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



2. Bauabschnitt

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



2. Bauabschnitt

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



2. Bauabschnitt

Neubau in der Breslauer Straße/ Isarweg, Landshut



2. Bauabschnitt



SANIEREN WOHNEN LEBEN

PAUSE

Getränke, Kaffee und Kuchen finden Sie vor dem Saal im 1. und 2. Obergeschoss.

Guten Appetit.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Das Genusshaus

Qualitätsvolle Innenentwicklung und Sanierung

Dieter Lenzer

Erster Bürgermeister

Stadt Iphofen

leben
bauen
bewegen

Stadt Iphofen

„Wein, Gips und Holz sind Iphofens stolz.“



- südöstliches Unterfranken, Weinlandkreis Kitzingen
- knapp 5.000 Einwohner
- 78 km² Fläche (rd. 260 ha Weinbau, > 2.200 ha Wald)
- sieben Stadtteile: Birklingen, Dornheim, Iphofen, Hellmitzheim, Mönchsondheim, Nenzenheim und Possenheim
- seit rd. vier Jahrzehnten Städtebauförderung (Gestaltungssatzungen, kommunales Förderprogramm)



Ausgangslage

Leerstand vermeiden – „Quick and Dirty“



- Leerstand nach Geschäftsaufgabe Ende 2018
- zentrale städtebauliche Lage (Marktplatz Iphofen)
- Ankauf der Immobilie durch die Stadt
- schnell realisierbares Konzept: nur notwendigste bauliche Maßnahmen und optische Aufwertung, keine energetischen Veränderungen ...



Konzept Genusshaus

Leerstand vermeiden – „Quick and Dirty“

- Konzeptentwicklung 1. Hj. 2019
- Idee Genusshaus
- bewusst improvisiert
- schnell realisierbar
- erster Kostenüberschlag: rd. 200.000 Euro



Konzept Genusshaus

Leerstand vermeiden – Förderung LEADER nutzen

- Weiterentwicklung 2. Hj. 2019
- Überarbeitung als LEADER-Projekt
- weg vom temporär improvisierten Charakter
- zusätzliche bauliche Maßnahmen (Erneuerung Fassade und Sanitärbereich, hochwertigere Oberflächengestaltung etc.)
- Aber: weiterhin nur EG; keine Maßnahmen Gesamtgebäude
- Kostenermittlung Antrag LEADER: rd. 380.000 Euro



Von „Quick and Dirty“ zur Generalsanierung

- Bauteilöffnungen, statische Beratung
- Untersuchungen zur Tragfähigkeit Wand/Decke
- Unerwartete Konstruktionen
- Änderung Heizsystem (Öl → Fernwärme)
- Auswirkungen auf Gesamtgebäude
- Substanz der Haustechnik
- Bauphysikalische Überlegungen





Generalsanierung

Kombination mehrerer Förderoptionen

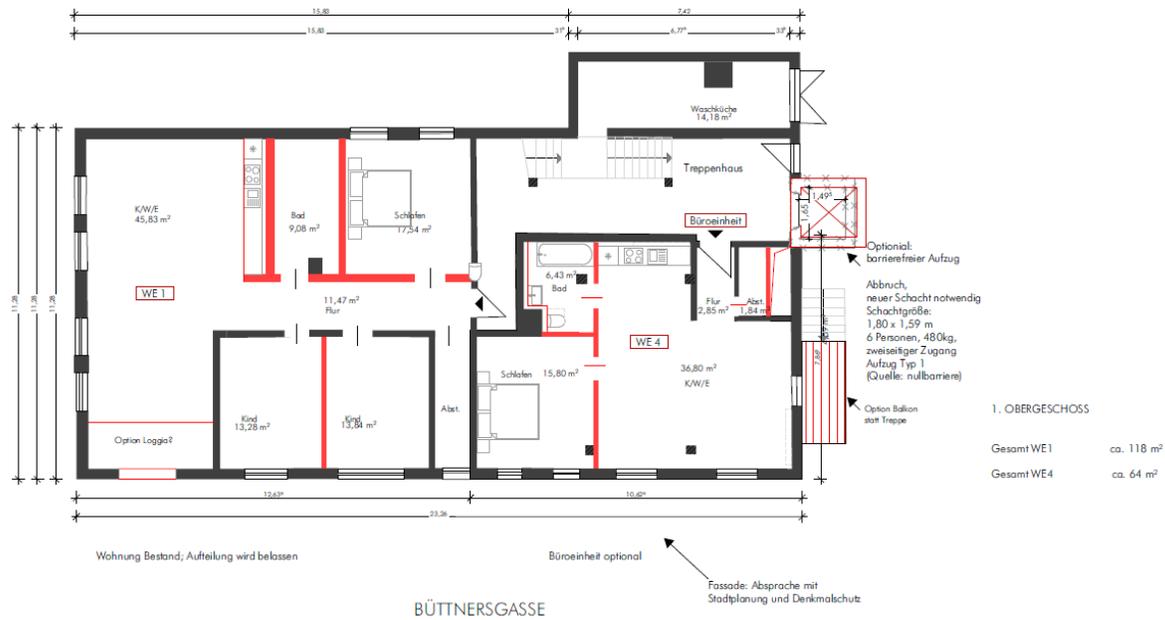
- Generalsanierung des gesamten Objektes
- Genusshaus im EG → LEADER
- 4 barrierefreie Wohnungen im OG und DG → Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)
- Energetische Sanierung & Heizungsumstellung → KfW-Mittel
- Außenanlagen inkl. Gasse → Städtebauförderung



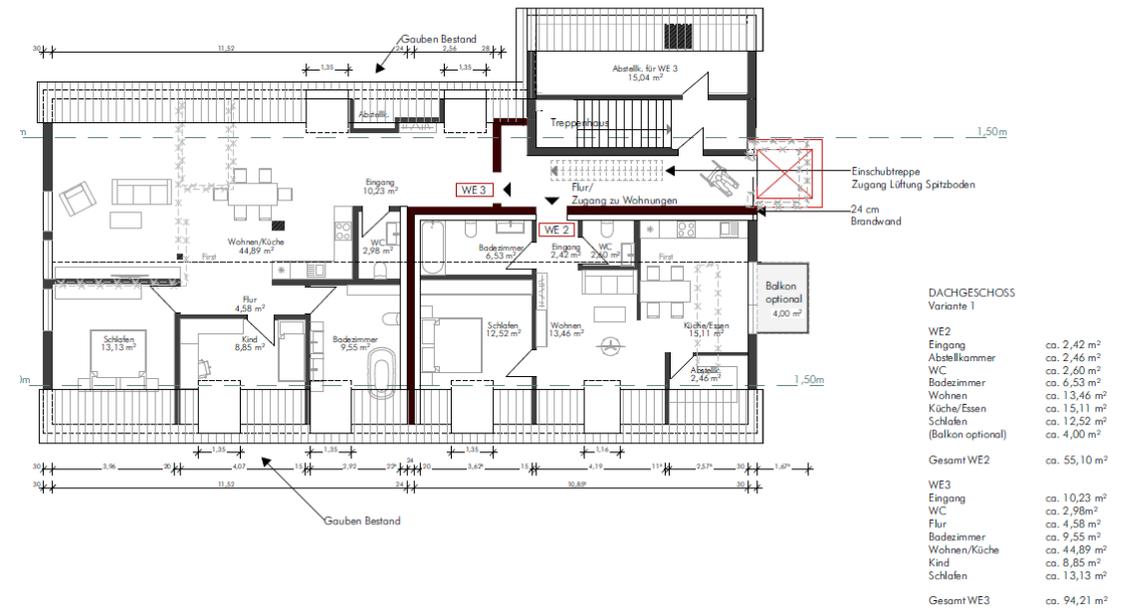
Generalsanierung

Grundrisse Wohnen

1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS Variante 1





Genusshaus Iphofen

Finanzierungsplan Generalsanierung

- Gesamtkosten Generalsanierung 3.345.800 € (inkl. ursprüngl. Grunderwerb)
- KommWFP-Zuschuss 582.100 €
- KommWFP-Darlehen 1.164.300 €
- LEADER-Förderung 125.600 €
- Eigenmittel und Grundstück 1.473.800 €
- teilweiser Vorsteuerabzug über die gewerbliche Nutzung im EG
- Stadtratsbeschluss vom 07.12.2020



Fertigstellung





Genusshaus Iphofen

Finanzierungsstand, Juni 2023

• Gesamtkosten Generalsanierung	3.345.800 €	3.607.000 € (inkl. ursprüngl. Grunderwerb)
• KommWFP-Zuschuss	582.100 €	582.100 €
• KommWFP-Darlehen	1.164.300 €	684.300 € Kürzung für KfW
• KfW-Darlehen (4 WE á 120 T€)	---	360.000 €
• inkl. KfW-Tilgungszuschuss	---	120.000 €
• LEADER-Förderung	125.600 €	96.900 € Kürzung
• KfW-Zuschuss Energieberatung	---	4.000 €
• Eigenmittel und Grundstück	1.473.800 €	1.759.700 €
• Finanz.-Aufwand (n. Förd.)	2.638.100 €	2.804.000 € (inkl. ursprüngl. Grunderwerb)



Hackschnitzelheizwerk und Nahwärmenetz

Konzeption und schrittweise Umsetzung

- umweltfreundliche Energiegewinnung aus eigenem Stadtwald → regionale Wertschöpfung
- 2009 Errichtung Hackschnitzelheizwerk mit 600 kW, ca. 2.200 m Fernwärmeleitung, Schaffung von ca. 300 Hausanschlüsse
- Energienutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen 2011/2012
- 2016/2017 Erweiterung um 900 kW, ca. 600 m neue Fernwärmeleitung, 180 weitere Hausanschlüsse
- Spitzenlastabdeckung durch bestehende Gas-Brennwertkessel im städt. Hallenbad
- Ausblick: Standortsuche für 2. Heizwerk (mit Kraft-Wärme-Kopplung); Aufbau 2. Fernwärmenetz und Ringschluss





Hackschnitzelheizwerk und Nahwärmenetz

Bilanz 2022

- 3.177.000 kWh erzeugte Wärme (davon rd. 20 % aus Spitzenlastkessel)
- 3.105.000 kWh verbraucht
- über 80 % Eigenverbrauch in öffentl. Gebäuden
- Rest an Dritte (privat + gewerblich)

Jahresbericht "Biomasseheizwerk"

3. Zählerstände der Wärmemengenzähler bei den Wärmeabnehmern

Biomasseheizwerk:

Ipohfen

Berichtszeitraum:

01.01.2022

bis

31.12.2022

Lfd. Nr. gem. Anlage	Wärmeabnehmer	Nutzungsart	Ablesewert des Wärmemengenzählers am			
			Jahresanfang	Jahresende	Wärme- lieferung	Einheit
1	Hallenbad + Schule	öffentlicher Gebäude	4340,43	5484,47	1.144,04	MWh
2	Altenbetreuungszentrum	öffentlicher Gebäude	1726,13	2197,60	471,47	MWh
3	Vinothek	öffentlicher Gebäude	317,41	394,84	77,43	MWh
4	Jugendhaus	öffentlicher Gebäude	69,89	89,40	19,51	MWh
5	Karl Knaut Halle	öffentlicher Gebäude	2807,60	3189,60	382,00	MWh
6	Verwaltung + Rathaus	öffentlicher Gebäude	1105,34	1402,78	297,45	MWh
7		EFH/DHH	79,67	88,80	9,13	MWh
8	Kirchgasse 30	MFH	331,72	362,72	31,01	MWh
9	Winzerscheune	öffentlicher Gebäude	40,61	52,05	11,44	MWh
10		EFH/DHH	147,23	165,24	18,01	MWh
11		MFH	58,59	68,59	10,01	MWh
12		Gewerbe	117,85	133,14	15,28	MWh
13		EFH/DHH	110,89	127,36	16,47	MWh
14		EFH/DHH	38,22	43,67	5,46	MWh
15		Gewerbe	49,28	61,00	11,72	MWh
16		Gewerbe	62,75	77,42	14,67	MWh
17		EFH/DHH	74,67	89,82	15,15	MWh
18		Gewerbe	253,34	308,24	54,90	MWh
19		EFH/DHH	78,32	93,44	15,12	MWh
20		Gewerbe	170,71	206,73	36,02	MWh
21		EFH/DHH	51,91	65,47	13,56	MWh
22	Kiga St. Barbara	öffentlicher Gebäude	140,40	181,42	41,02	MWh
23		Gewerbe	355,40	446,76	91,36	MWh
24		Gewerbe	175,42	246,87	71,45	MWh
25		EFH/DHH	37,03	51,27	14,24	MWh
26		Gewerbe	110,17	158,05	47,88	MWh
27		EFH/DHH	46,23	74,24	28,01	MWh
28		Gewerbe	9,82	33,03	23,22	MWh
29		MFH	26,01	61,40	35,38	MWh
30	Genusskaufhaus	Gewerbe	8,76	51,67	42,90	MWh
31		Gewerbe	0,00	7,63	7,63	MWh
32		EFH/DHH	0,00	6,90	6,90	MWh
33		EFH/DHH	0,00	10,30	10,30	MWh
34		EFH/DHH	0,00	5,68	5,68	MWh
35		EFH/DHH	0,00	9,37	9,37	MWh
	Summe				3.105,17	MWh

Weitere Wohnbau- und Städtebauförderungsprojekte

Mietwohnungen Stadtteil Nenzenheim

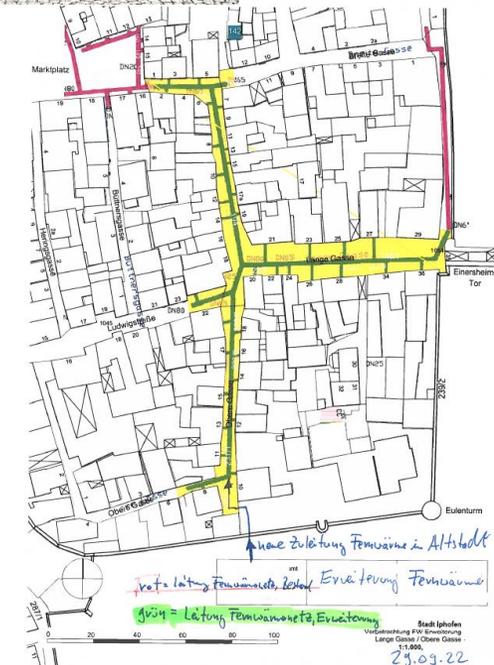
- Neubau + Denkmal
- 6 Mietwohnungen im ländlichen Raum
- Kombination KommWFP + KfW
- Energieversorgung über Pellets + PV



Weitere Wohnbau- und Städtebauförderungsprojekte

Planungswettbewerb Lange Gasse / Obere Gasse

- notwendige Erneuerung Kanal + Wasser
- Planungswettbewerb Oberflächengestaltung
- Aufwertung und Attraktivitätssteigerung
- Parkraumerhebung
- Erweiterung Fernwärme



Wir freuen uns auf Ihren Besuch

Vielen Dank



www.iphofen.de

Facebook: [tourist.iphofen](https://www.facebook.com/tourist.iphofen)

Instagram: [@iphofeninfo](https://www.instagram.com/iphofeninfo)



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Uehlfeld – gut vernetzt

Detlef Genz

Erster Bürgermeister

Markt Uehlfeld

leben
bauen
bewegen

Marktgemeinde Uehlfeld

Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim in Mittelfranken

Flächengemeinde mit 8 Ortsteilen

Insgesamt ca. 3150 Einwohner

Uehlfeld, das Storchendorf

Aktuelle Herausforderungen

Marktgemeinde Uehlfeld

Städtebauförderung, wie alles begann...

1999 Beginn Sanierungsplanung zur Erhaltung und Wiederbelebung des Altortes als historisches und zukünftiges Ortszentrum.

Anlass war der damals kurzfristig in Aussicht gestellte Bau einer Umgehungsstraße. Zur Erhaltung der zentralen Funktion unserer Geschäfte und des dörflichen Lebens bedurfte es eines Konzeptes.

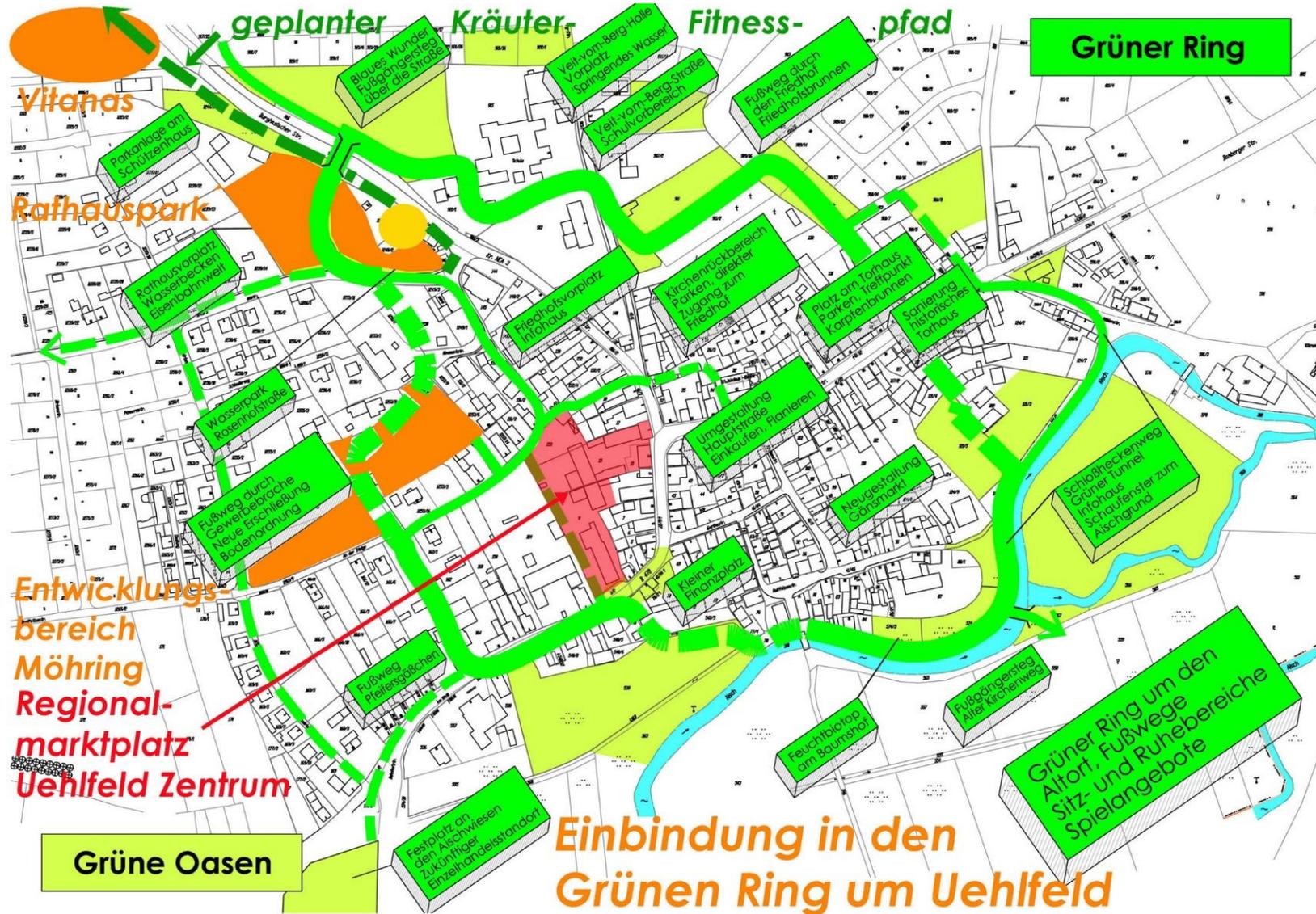
Marktgemeinde Uehlfeld

Konzeptschwerpunkte

- Innentwicklung
- Energie / Nahwärmenetz(e)
- Wasser
- Nahversorgung
- Medizinische Versorgung
- Grüne Infrastruktur

Marktgemeinde Uehlfeld

Grüner Ring



Marktgemeinde Uehlfeld

Vor der Umsetzung

Grunderwerb, wie geht das?

- Immer offene Augen und ein offenes Ohr haben
- Protokollierung der Verhandlungsgespräche
- Manchmal ist ein langer Atem wichtig.

Marktgemeinde Uehlfeld

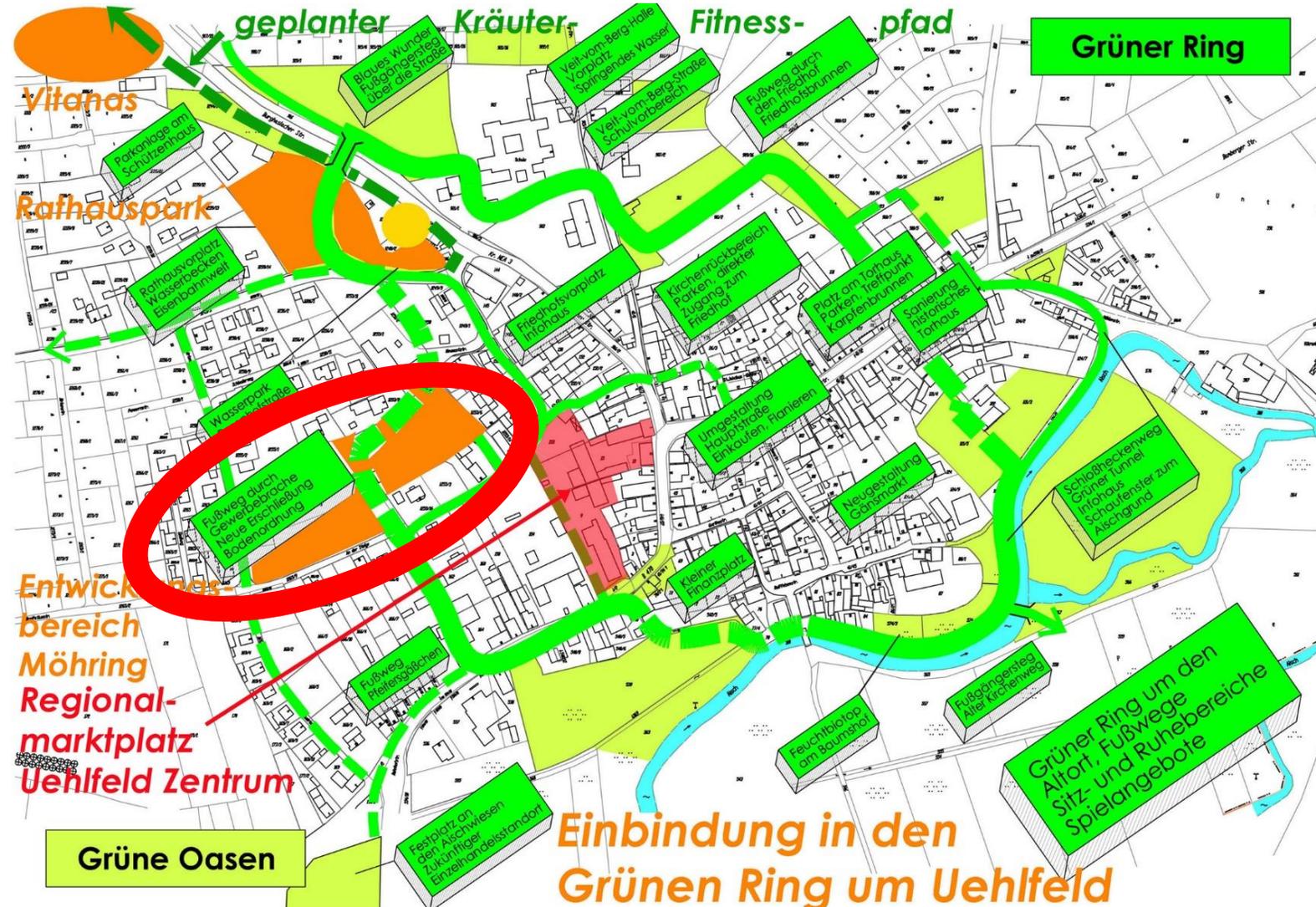
Innenentwicklung „Uehlfeld Mitte“

Unser Ziel war es u. a., einen aufgelassenen Gewerbestandort in seniorenrechtliches Wohnen – im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzeptes – umzuwandeln.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

Marktgemeinde Uehlfeld

Uehlfeld Mitte



Marktgemeinde Uehlfeld

Innenentwicklung „Uehlfeld Mitte“



Marktgemeinde Uehlfeld

Innenentwicklung „Uehlfeld Mitte“



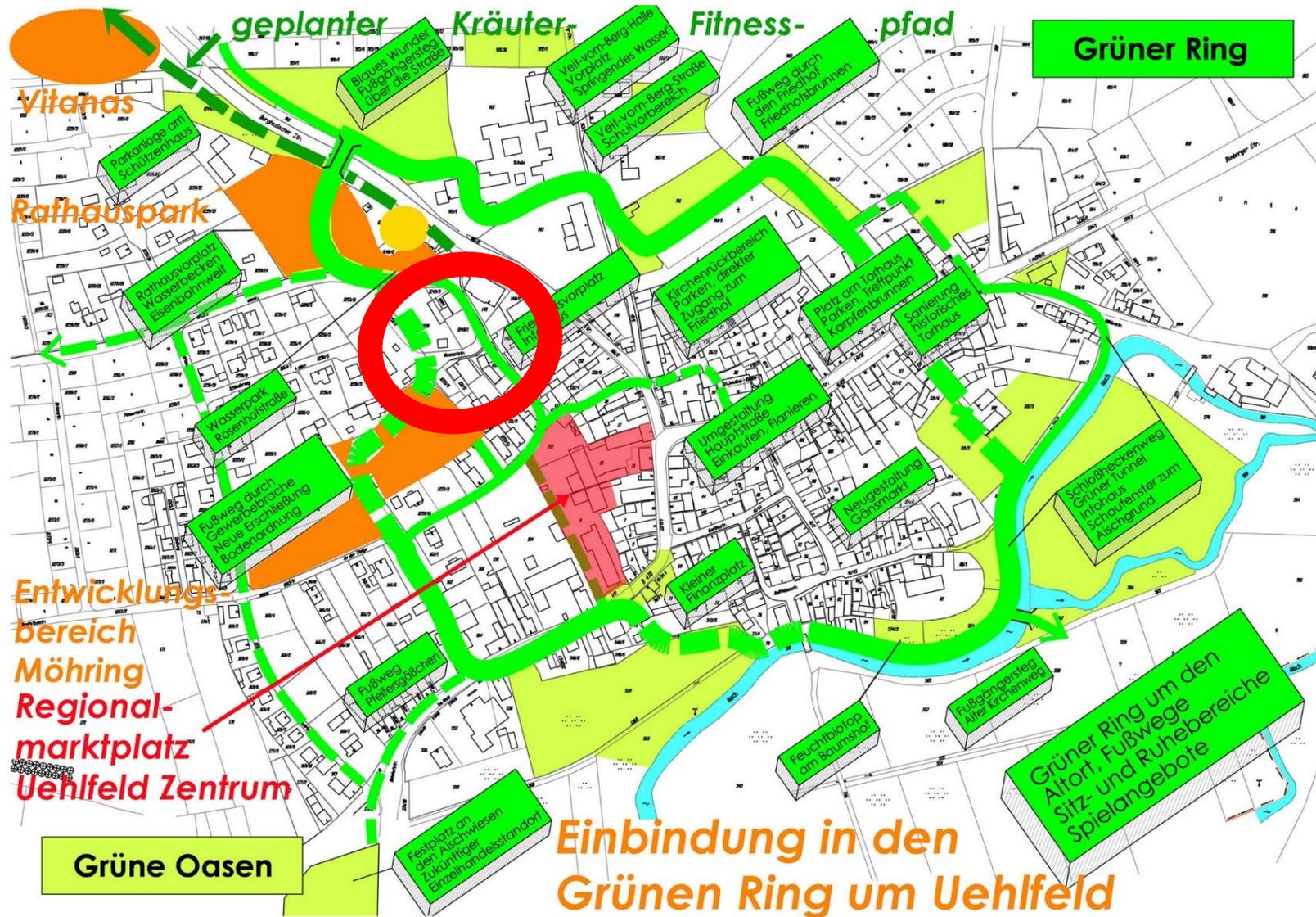
Marktgemeinde Uehlfeld

Ärztehaus

- Ärztlicher Versorgungsengpass drohte 2015
- Gemeinde erwarb alte, leerstehende Schuhfabrik
- Umbau zu einer modernen Arztpraxis
- Nach aufwendiger Akquise konnte 2016 ein aus Dortmund kommender Arzt einziehen.

Marktgemeinde Uehlfeld

Ärztehaus



Marktgemeinde Uehlfeld

Ärztehaus

Vorher



Nachher



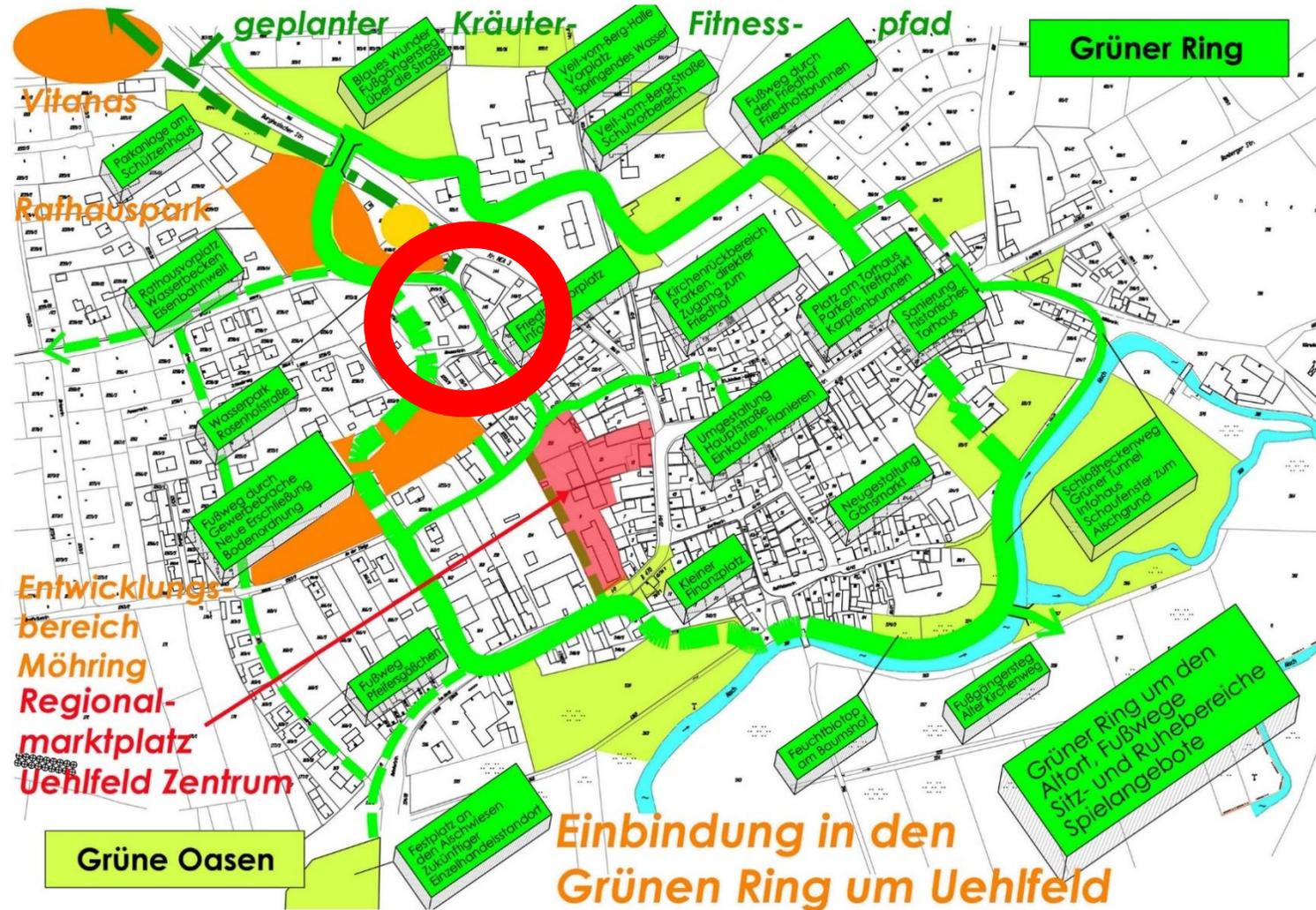
Marktgemeinde Uehlfeld

Energie-, Heilkräuter-, Wasserplatz

- Standort war ein früherer Brauchwasserbrunnen der alten Molkerei mit dazugehöriger Zisterne und Pumpenkeller direkt gegenüber dem Ärztehaus.
- Entlang der Straße wurden zwölf zusätzliche Stellplätze in die Grünanlage eingebunden. Zentral in der Mitte entstand eine Kneippanlage mit unmittelbar anschließenden Heilkräuterbeeten und Sitzpavillon.
- Gespeist wird das Kneippbecken mit frischem Brauchwasser aus dem Brauchwasserbrunnen.
- Zwei PKW-Stellplätze wurden mit einer Elektrotankstelle versehen.
- Die Dächer, u. a. vor dem Sitzpavillon, erzeugen mit Photovoltaik zusätzlich Strom.

Marktgemeinde Uehlfeld

Energie-, Heilkräuter-, Wasserplatz



Marktgemeinde Uehlfeld

Energie-, Heilkräuter-, Wasserplatz



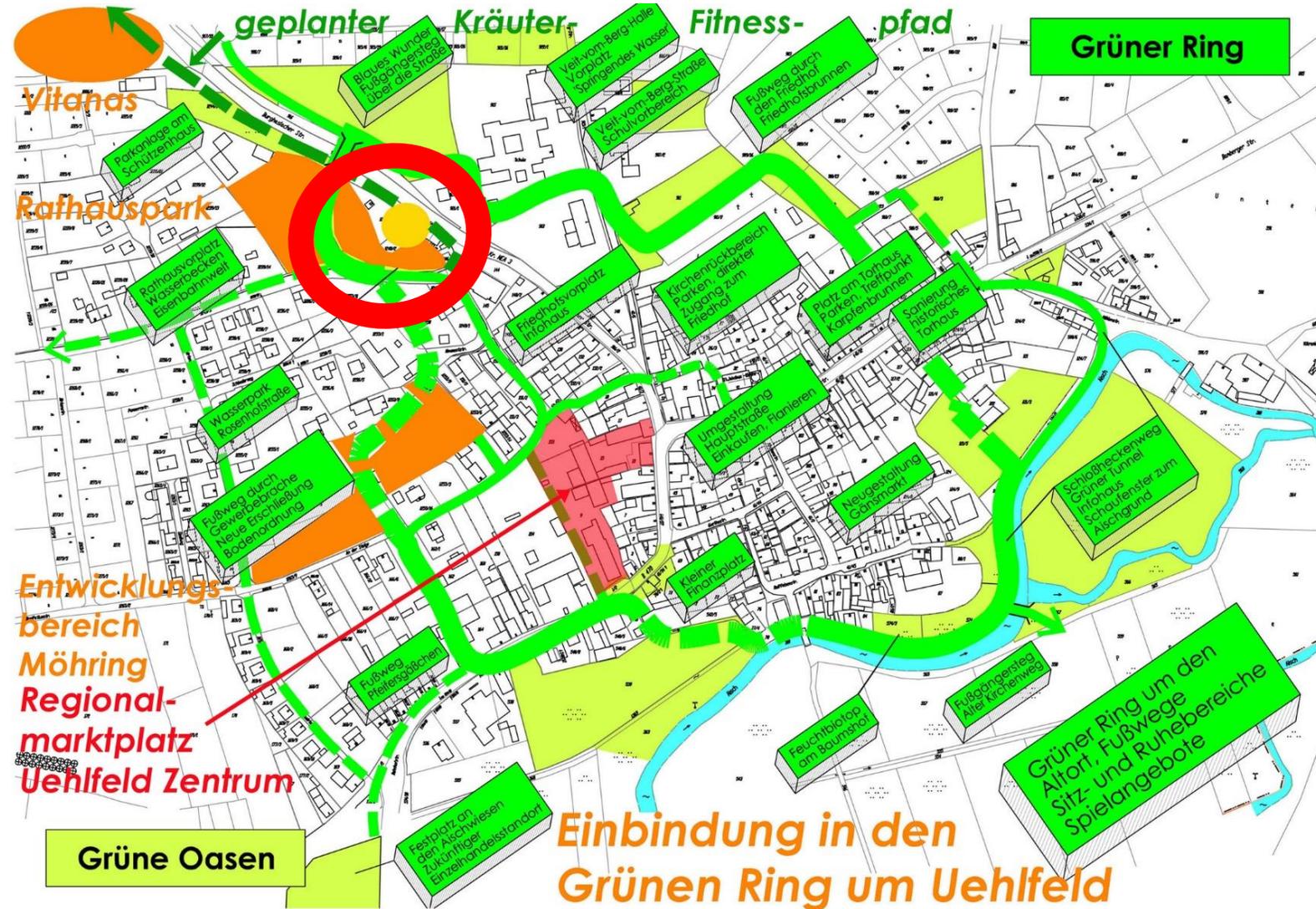
Marktgemeinde Uehlfeld

Energiescheune

- Kauf einer alten, nicht mehr genutzten, sehr zentral gelegenen Scheune
- Umbau zum Versorgungszentrum eines kommunalen Nahwärmenetzes
- Betrieb erfolgt mit einer Pelletheizung
- Die Energiescheune hat ein großes „Energiefenster“. Dieses gestattet Interessierten Einblicke in die technische Ausstattung und gibt zusätzlich Informationen zum Energieverbrauch
- Angeschlossen sind die gemeindlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, Rathaus, der Regionalmarktplatz und „Uehlfeld Mitte“
- Erweiterung durch Ankauf des Nachbargartens möglich

Marktgemeinde Uehlfeld

Energiescheune



Marktgemeinde Uehlfeld

Energiescheune

Vorher



Nachher



Marktgemeinde Uehlfeld

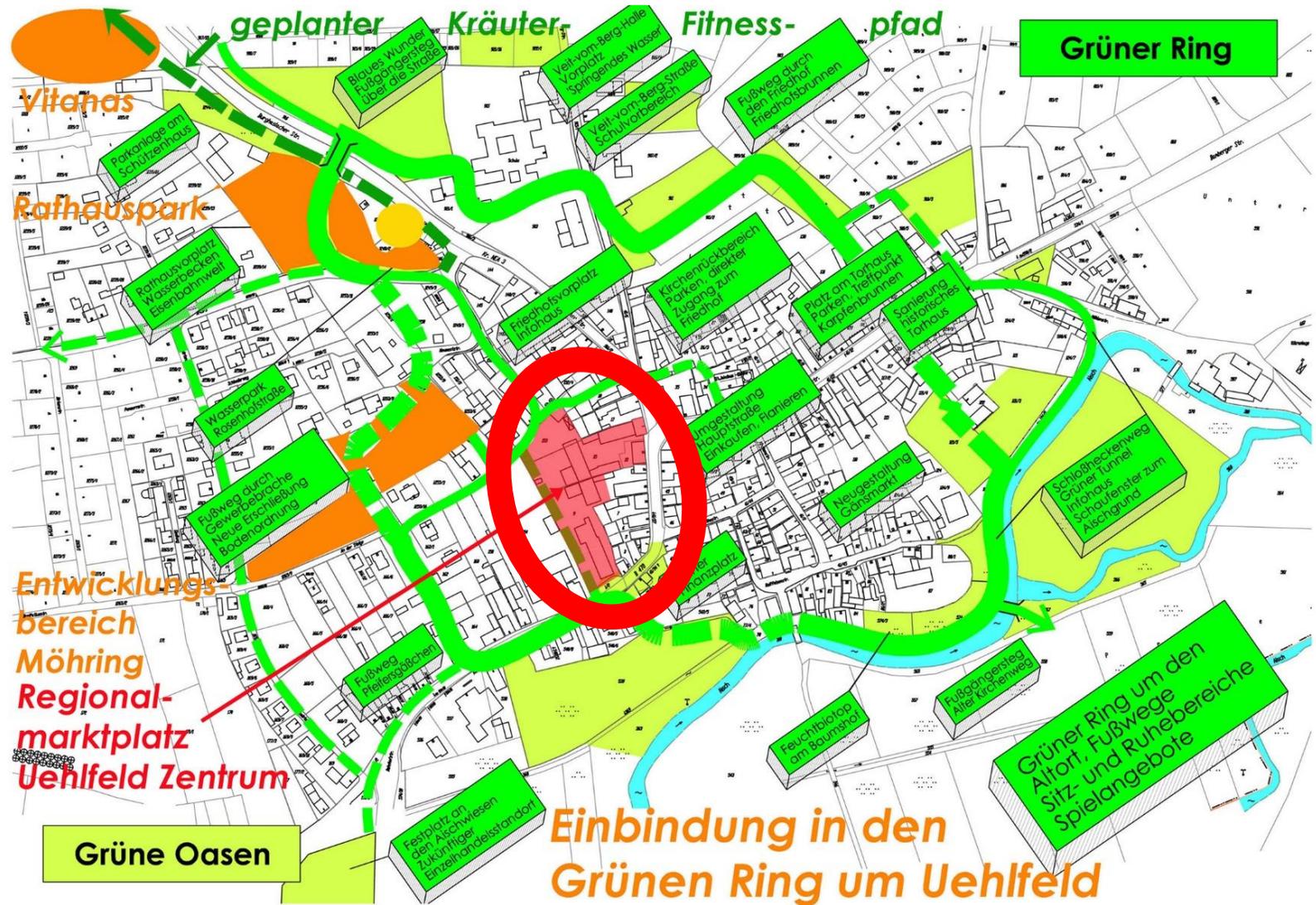
Regionalmarktplatz

Der „Grüne Ring“ tangierte auch zwei große Flächen mitten im Altort:

- Eine ehemalige Rewe und
- eine ehemalige Metzgerei mit dahinterliegendem großen landwirtschaftlichen Areal
- Erwerb dauerte „JAHRE“ ...
- Abbruch der vorhanden Altgebäude -Städtebauförderung-
- Fußwegerschließung und öffentliche Parkplätze -Städtebauförderung-
- Es konnte mit der NORMA ein Investor gefunden werden und dieser baute nicht nur eine eigene Filiale, sondern auch Nebengebäude mit weiteren kleinen Geschäften -in der Ortsmitte-

Marktgemeinde Uehlfeld

Regionalmarktplatz



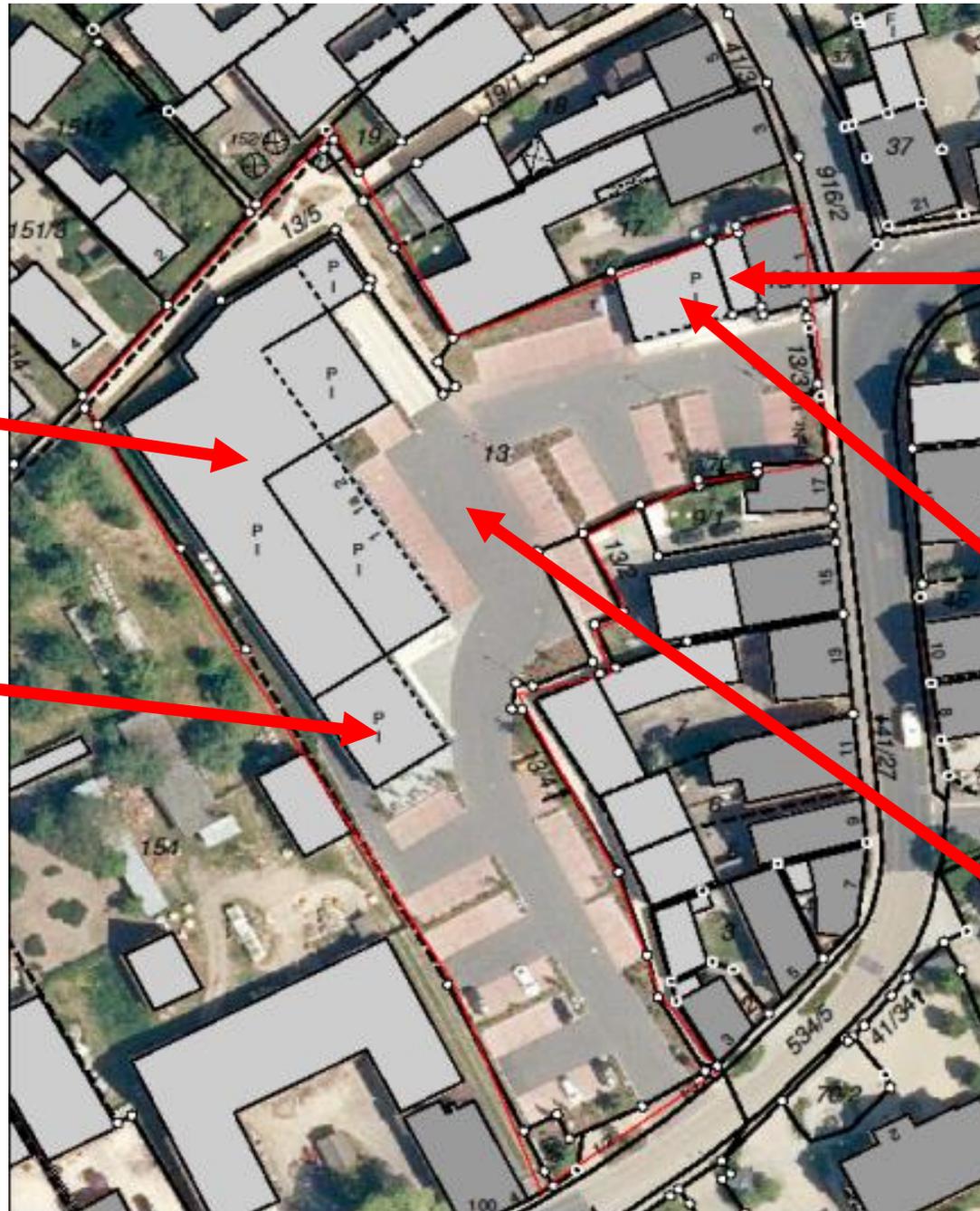
Einbindung in den
Grünen Ring um Uehlfeld

Marktgemeinde Uehlfeld

Regionalmarktplatz

Norma
Discounter

Bäckerei,
Cafe



Sparkasse

Lotto und
Schreibwaren,
Dekoartikel,
Postfiliale

Öff. Parkplatz

Marktgemeinde Uehlfeld

Fazit

Der Erfolg solch großer Gesamtmaßnahmen ist an sich nur möglich, wenn sowohl Planer, Verwaltung, Bürgermeister/Gemeinderat als auch die Bewilligungsbehörden frühzeitig einen gemeinsamen Weg aufzeigen können und auch gewillt sind, über Jahre intensiv an der Umsetzung zu arbeiten.

Unser besonderer Dank ergeht insofern an unseren Städteplaner, an die Regierung von Mittelfranken sowie meinem Amtsvorgänger der ganz maßgeblich zu zahlreichen Projekten beigetragen und immer wieder neue Entwicklungspotentiale aufgezeigt hat.

Denn wie unser Kämmerer immer sagt: „Gemeinden, die die Städtebauförderung nutzen, können einfach doppelt bis 3x so viel bauen, wie andere Gemeinden. Der Aufwand rentiert sich auf jeden Fall.“

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**





Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Petra Kramer

Leiterin der Abteilung
Wohnungswesen und Städtebauförderung, Liegenschaften

leben
bauen
bewegen



SANIEREN WOHNEN LEBEN

**Wir wünschen Ihnen eine
gute Heimreise.**

Sie erreichen den Hauptbahnhof in ca. 12 Minuten
ab Haltestelle Ländtorplatz mit folgenden Bussen:

16:25 Uhr	(Shuttle)
16:26 Uhr	(Linie 2)
16:30 Uhr	(Shuttle)
16:42 Uhr	(Linie 1)

