

**LEISTUNGSFÄHIG
LEBENSFROH**

**Auf die Plätze. Fertig.
LebensRaum gestalten!**

Modernisierung • Umnutzung • Neubau im Bestand

FLÄCHE SCHÜTZEN. LEBENSQUALITÄT GEWINNEN.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,



seit jeher leben und wirtschaften Menschen dort, wo die besten und fruchtbarsten Böden sind. Dadurch wurden vermehrt gute Böden für Siedlungen in Anspruch genommen. Auch heute brauchen wir Flächen zum Wohnen, zum Arbeiten, für Mobilität, Infrastruktur, Freizeit und zur täglichen Verpflegung.

Durch die steigenden Flächenbedarfe wird der vorausschauende Umgang mit der Ressource Fläche immer wichtiger. Boden bzw. Fläche ist nicht nur mehr Platz für neue Bebauung. Diese Ressource erfüllt viele weitere Funktionen, die sie für Gesellschaft und Wirtschaft unverzichtbar und daher schützenswert macht.

Der Landkreis Fürth ist der flächenkleinste Landkreis in Bayern. Dank seiner zentralen Lage inmitten des Ballungsraums Nürnberg ist er ein beliebter Wohnort für Bürger und attraktiver Standort für Unternehmen. Die Vorteile von Stadt und Land vereinen sich hier auf kurzen Wegen.

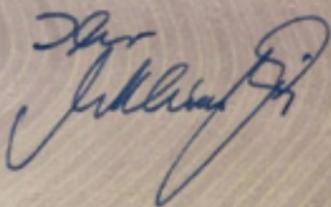
Um im Sinne zukünftiger Generationen zu handeln, ist es für unseren Landkreis Fürth mit seinen 14 Kommunen von zentraler Bedeutung, den Weg einer zukunftsgerichteten Stadt- und Ortsentwicklung zu gehen.



Dieser Begleitflyer zur Ausstellung „Auf die Plätze. Fertig. LebensRaum gestalten!“ zeigt Potentiale in den Innenorten auf, die dazu beitragen, mit der Ressource Fläche effizient und wirtschaftlich umzugehen. Bereits realisierte Beispiele bestätigen die Machbarkeit und Attraktivität vom Wohnen, Arbeiten und Leben mittendrin.

Lassen Sie sich inspirieren!

Herzlichst



Matthias Dießl, Landrat

Boden bzw. Fläche ist:

- Wirtschaftsgrundlage
- Lebensgrundlage
- Nahrung
- Energie
- Filter
- Klima
- Gesundheit
- Natur
- Vergangenheit
- Zukunft

FLÄCHE IN ZAHLEN

Wussten Sie, dass...?



11,7

Hektar Fläche werden in Bayern täglich neu verbaut.

Das entspricht einer Fläche von

17

Fußballfeldern.



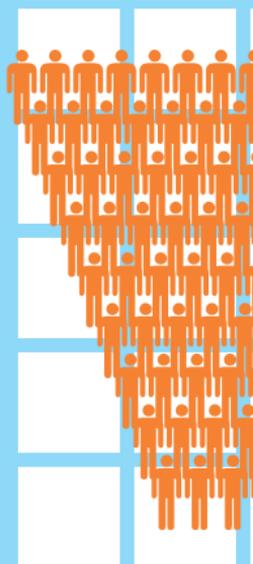
Hat man

20

Baugrundstücke im Bestand (zu je 600 m²), bebaut diese je zur Hälfte mit Doppel- und Einfamilienhäusern, kann Platz für rund

90

neue Einwohner geschaffen werden.



Bezogen auf den aktuellen Verbrauch von 16 Hektar pro Jahr im Landkreis Fürth, ist eine Reduzierung um

40,6 %

bis 2020 notwendig, um den Zielwert von 9,5 Hektar zu erreichen.

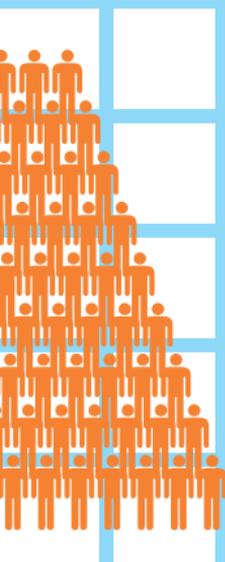
(berechnet ausgehend vom Zielwert 2020 für Deutschland (30 Hektar/ Tag))



Baumaßnahmen zur Um-
nutzung von bestehenden
Scheunen/ Nebengebäuden
kommen gut

1/3

günstiger, als ein Neubau
an gleicher Stelle.

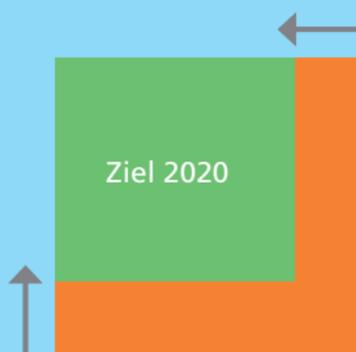


16 Hektar

Der Flächenverbrauch im Land-
kreis Fürth beträgt jährlich rund

16 Hektar.

(Durchschnitt aus den Jahren 2015 bis 2017)



MASSNAHMEN IM LANDKREIS FÜRTH

Der Landkreis Fürth engagiert sich mit verschiedenen Modellprojekten sowie Aktionen und unterstützt dabei die Kommunen bei der Aufgabe des bewussten Umgangs mit der Ressource Fläche.

Austauschveranstaltungen mit den Kommunen

Angebote von verschiedenen Informationsmöglichkeiten für die Kommunen

Austausch und Workshops mit den Kommunen zum Thema bezahlbarer Wohnraum

Modellprojekt in drei Landkreis-Kommunen mit der FAU Erlangen-Nürnberg

Erhebung der Flächen- und Gebäude-nutzung in Gewerbe-gebieten

Ansprechpartner für die Kommunen

Gemeinsame Workshops mit Bürgermeistern und Planungsverantwortlichen der Kommunen



FLÄCHENPOTENTIALE IM BESTAND NUTZEN

Flächenmanagement dient dem Ziel, mit den verfügbaren Flächen und Gebäuden im Bestand so nachhaltig wie möglich umzugehen. Damit gilt es, eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial verträgliche Siedlungsentwicklung aktiv anzugehen.

Durch die Nutzung leerstehender Gebäude und brachliegender Flächen in Innenorten ergeben sich Vorteile sowohl für die Kommunen als auch für die Bürgerinnen und Bürger.

Modernisierung, Umnutzung und Neubau im Bestand tragen zur Lebensqualität der Orte bei und helfen allen, Kosten zu reduzieren.

Diese vier Handlungsfelder zeigen Potentiale und Möglichkeiten:

1. Baulückenaktivierung

Aktivierungspotentiale: brachliegende Flächen, Baulücken, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen

Vorteile: meist geringerer planerischer und finanzieller Aufwand bei Erschließung; häufig kurzfristig mobilisierbar; bessere Auslastung bestehender Infrastruktur; Vermeidung der Landschaftszersiedelung; attraktives Wohnen im gewachsenen Siedlungsumfeld

2. Flächenrecycling und -entsiegelung

Aktivierungspotentiale: Gewerbe-, Industrie-, Bahn- und Militärbrachen

Vorteile: mittelfristigen Bedarf an Bauflächen der Kommunen decken; drastische Reduzierung von Neuausweisungen; Behebung von Funktionsverlusten durch entdichtete Zentren; Beseitigung von Altlasten

3. Flächensparendes Bauen

Aktivierungspotentiale: gesteuertes, flächensparendes Bauen in Neubaugebieten, wenn die Innenentwicklung an ihre Grenzen stößt

Vorteile: Reduzierung der Bodenversiegelung; hohe Innovationsdichte; ökonomische und soziale Wohlfahrtsgewinne

4. Sanierung, Umnutzung und Nachverdichtung

Aktivierungspotentiale: erhaltenswerte Bausubstanz (z.B. denkmalgeschützte Gebäude), große, teilbare Grundstücke, Gebäude mit Aufstockungsmöglichkeit

Vorteile: attraktive Wohnformen insbesondere in Ortszentren; Attraktivität für junge Menschen; damit Beitrag zur Lösung demographischer Probleme; Bedarf an zentrumsnahen Immobilien decken; Steigerung der Raumnutzungseffizienz und städtebaulichen Qualität

WOHNEN. ARBEITEN. LEBEN MITTENDRIN.

Neu- und Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken im Ortskern bietet vielfältige Vorteile – auch im Vergleich zum Bauen im Neubaugebiet.

Nutzen Sie diese Vorteile. Schon realisierte, gute Beispiele bestätigen die Machbarkeit und Attraktivität!

- **Günstiger als gedacht**

Eine Sanierung ist nicht unbedingt teurer als ein Neubau. Durch die Nutzung vorhandener Strukturen im Gebäude werden Kosten gespart. Es fallen keine hohen Erschließungskosten an. Dazu bestehen Möglichkeiten der Bezuschussung durch Förderprogramme.

- **Besondere und individuelle Atmosphäre**

Modernes Wohnen und den Charme der Geschichte spüren, das ist nur im Bestand möglich.



- **Kreativ und individuell**

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten machen ein Zuhause mit persönlichem Charakter realisierbar und bieten Raum für Entfaltung.

- **Privatsphäre genießen**

Eingewachsene Ortsstrukturen erhöhen die Lebensqualität. Im alten Baumbestand lässt sich der Schatten genießen, statt im Neubaugebiet auf dem Präsentierteller zu sitzen.

- **Lebendiges und gewachsenes Wohnumfeld**

Die Teilhabe am kulturellen Leben im Ort bringt Lebensqualität. Gewachsene Orte bereichert eine Vielfalt der Generationen und sind soziale Treffpunkte für alle Bürger.

- **Kurze Wege**

Schule, Lebensmittelladen und Café, hier ist alles schnell erreichbar und die Mobilität im Alter ist gesichert.

- **Möglichkeit der Finanzierung in Etappen**

Eine schrittweise Anpassung an eigene Wohnwünsche ist möglich, eben so, wie der Geldbeutel es zulässt. Zudem lässt es sich mit Eigenleistungen sparen.

- **Nachhaltig und effizient**

Das Bauen im Ortskern spart Ressourcen wie Fläche, Energie und Rohstoffe. Das reduziert Kosten für alle – Eigentümer, Bürger und Kommunen.

- **Gesellschaftlicher Beitrag**

Häuser sind belebt statt leerstehend. Sanierungs- und Neubauvorhaben im Ortskern schaffen einen positiven Beitrag zum Ortsbild. Dazu bleibt die Ortsstruktur erhalten.

INSPIRATIONEN AUS DEM LANDKREIS FÜRTH



- Event-Scheune Kernmühle, Roßtal
- Pinderturm, Zirndorf
- Wohnhaus, Zirndorf
- Fachgeschäft ‚Windelhäusla‘, Ammerndorf
- Boulderhalle ‚Der Steinbock‘, Zirndorf
- Wohnhaus in ehemaligem Spitalhof, Stein
- Evang. Hort, Obermichelbach
- Ehemaliges Bürgerhaus Pötzlinger, Langenzenn
- Spitzweed-Kulturscheune, Roßtal



EVENT-LOCATION IM EHEMALIGEN BAUERNHOF

| | |
|------------------|---|
| Objekt | Event-Scheune Kernmühle |
| Lage | Roßtal, Außenort Kernmühle |
| Vorhaben | Umbau der bis dahin landwirtschaftlich genutzten Scheune in die Event-Scheune |
| Details | Ausräumen, reinigen, teils Abbau vorheriger Einrichtung, Einbau von Toren, Türen und Fenstern, moderne Lichtanlage, Heizung, Sanitäranlagen und Gastroküche |
| Bauzeit | Beginn der Baumaßnahmen 2012; Eröffnung der Event-Scheune 2014 |
| Bauherren | Martin und Jutta Horneber |
| Grundstücksgröße | Teil des gesamten Hofraumes von 4.000 m ² |
| Grundfläche | 220 m ² |
| Auszeichnung | Bayerischer Denkmalpflegepreis 2017 |



„Ich (Martin Horneber) lebe seit meiner Kindheit auf der Kernmühle, die mittlerweile in der vierten Generation der Familie bewirtschaftet wird: früher als Getreidemühle, dann als Landwirtschaftsbetrieb, später als Biobauernhof mit Hofladen und jetzt als Event-Location. Zwischen 2008-2011 haben wir unsere Landwirtschaft komplett aufgegeben. In Jahren der Planung, der Marktrecherche, der Information bei anderen Locations hat sich die Idee geformt, dieses wunderschöne alte Gebäude der Scheune umzunutzen und samt den umgestalteten Außenanlagen die Event-Scheune daraus zu machen. Ziel war und ist, das gesamte Ensemble Kernmühle (u.a. mit dem Seminarhaus) wirtschaftlich zu nutzen, die wunderbare Lage für viele Menschen zugänglich zu machen und eine Dienstleistung anzubieten, die gesucht und gebucht wird. Dazu leben wir hier mitten in der Natur, übernehmen gerne die Verantwortung für Hege und Pflege der Anlagen wie Gebäude, Flächen und Gewässer (Bibert). Etliche weitere Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten zu Mietwohnraum umgestaltet und es leben sieben Familien in guter Nachbarschaft. Leben und arbeiten an diesem wunderbaren Ort und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten geben unserer Arbeit Sinn, inspirieren uns und halten uns dynamisch und lebendig.“

Jutta und Martin Horneber, Roßtal



BESTAND MIT NEUEM DESIGN

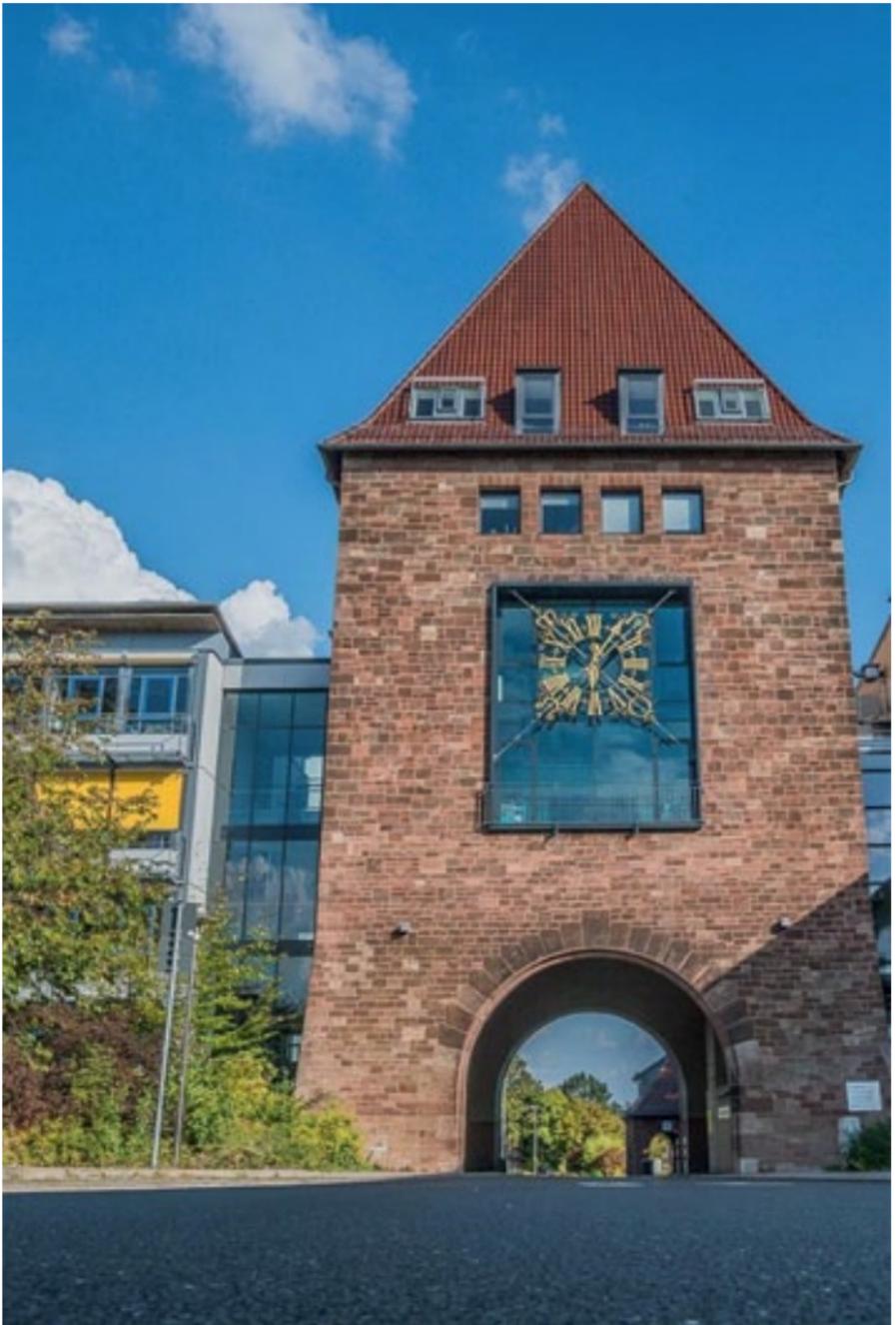
| | |
|------------|---|
| Objekt | Pinderturm |
| Lage | Zirndorf, Hauptort |
| Vorhaben | Umbau eines ehemaligen Wehrturms zu einem lichtdurchfluteten Bürogebäude |
| Details | Sanierung und Nutzbarmachung der bestehenden Bausubstanz; Gestaltung eines kreativen Arbeitsumfeldes mittels großflächiger Fassadenöffnungen und Kombination historischer Substanz mit modernen Fassadenelementen in Anlehnung an die flankierenden Neubauten |
| Bauzeit | Bestand von 1935; Umbau: 2009-2010 |
| Bauherren | a.punkt architekten |
| Nutzfläche | ca. 630 m ² |
| Förderung | Förderung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet zur Erhaltung und Gestaltung im Rahmen des Fassaden- und Gestaltungsprogramms |

„Morgens in den Pinderturm zur Arbeit zu gehen, ist immer etwas Besonderes. Schließlich begibt man sich jeden Tag in ein außergewöhnliches Gebäude – in eine individuell gestaltete räumliche Welt. Dabei ist das ursprüngliche Ambiente des alten Wehrturms gewollt überall wahrnehmbar. Die neu entstandenen Arbeitsplätze bieten viel Raum für Kreativität und Fantasie. Gerade dies ist für den Beruf eines Architekten und unsere Tätigkeit förderlich. Den Weitblick, den wir von hier oben haben, verstehen wir als eine Metapher für unsere Arbeit. Er ist das Fundament unserer zukunftsgerichteten, zeitlosen Planungen.“

Dass wir uns für die Umnutzung dieser alten Militärbra-
che entschieden haben, hatte auch noch weitere Grün-
de: die bekannte Lage am Pinderpark und die Nähe
zum Landratsamt.

Wir sahen außerdem den Umbau als fachliche Heraus-
forderung mit der Absicht eine bislang ungenutzte Im-
moblie neu zu beleben.“

Harald Meierhöfer und Ulrich Stieber, Zirndorf



MAXIMALES WOHNEN MIT ALLEN GENERATIONEN MITTEN IM ORT

| | |
|------------|--|
| Objekt | Wohnhaus |
| Lage | Zirndorf, Hauptort |
| Vorhaben | Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks |
| Details | Ursprüngliches Grundstück mit Siedlerhaus von 1935 und angebautem Hauptgebäude von 1964; Abriss des Gebäudeteils von 1935; funktionale Nachverdichtung durch Ergänzung eines separaten Neubaus an das noch bestehende Wohnhaus; Umsetzung des Neubaus nach energetischen Standards, u.a. Einbau einer Wärmepumpe; Außengestaltung zu einem einheitlichen Gesamtbild, u.a. Fassadenanstrich und Eingangsgestaltung; Gestaltung eines Eigenheims für mehrere Generationen; Umsetzung von Neubau und bestehendem Gebäude als eigenständige Gebäudeteile, u.a. separate Eingangstüren; Neubau altersgerecht gestaltet; Integration eines Aufzugs im Nachhinein möglich |
| Bauzeit | Bestand: 1964; Neubau: 2010-2011 |
| Bauherren | Familie Bachmann |
| Nutzfläche | 140 m ² im Neubau; 160 m ² im bestehenden Gebäude |

„Seit 2010 wohnen bei uns Jung und Alt unter einem Dach, das schafft eine besondere Lebensqualität für uns alle. Wir haben uns gemeinsam für diesen Schritt entschieden, denn ein Mehrgenerationenhaus ist ein-

fach eine moderne Interpretation der Großfamilie und das ist etwas Wunderbares. Hier leben wir miteinander und doch ist die Selbstständigkeit für jeden gegeben. Auf unserem Grundstück konnten wir das mit dem separaten Neubau und einigen gemeinsamen Treffpunkten, zum Beispiel im gemeinsamen Garten, wunderbar verwirklichen. Wir sind gerne für die Kinder und Enkelkinder da, aber erwarten nichts zurück. Dafür haben wir mit unserem Projekt die Möglichkeit bekommen, weiterhin „zu Hause“ zu wohnen. Alternativ wäre nur der Auszug geblieben, da Haus und Grundstück im Alter für uns alleine zu groß sind.

Zu Beginn war es auch eine Lernphase, bei der man sich zurückstellen und es laufen lassen muss. Aber wenn man den Schritt trotzdem wagt, wird man reichlich belohnt. Wir sind hier alle wunschlos glücklich!“

Familie Bachmann sen., Zirndorf



FACHGESCHÄFT TRIFFT CHARMANTES HÄUSCHEN IN ZENTRALER ORTSLAGE

| | |
|------------|--|
| Objekt | Fachgeschäft „Windelhäusla“ |
| Lage | Ammerndorf, Hauptort |
| Vorhaben | Weiternutzung eines bestehenden Ladengeschäftes im Ortskern des kleinen Marktes Ammerndorf |
| Details | Integration des Ladengeschäftes und der Einrichtung in bestehende Strukturen, z.B. Einbindung der Balken; Lagerraum mit Tageslicht; kreative Nutzung aller Flächen |
| Nutzfläche | 144 m ² ; davon 110 m ² Verkaufsfläche |

„Ein Besuch bei Freunden, so soll sich der Besuch bei uns im Windelhäusla anfühlen. Ich lege in meinem Ge-



schafft besonderen Wert auf ein Einkaufserlebnis, auf Atmosphäre und Einzigartigkeit. Das gelingt in diesem charmanten Gebäude wunderbar. Mein Konzept baut eigentlich genau darauf auf. Historische Bausubstanz hat meist durch ihre Lebensdauer eine „Seele“. Das ist ein Stück weit Teil der Markenbildung, der USP. Wenn man es mit Kleidung vergleicht, ist der Laden maßgeschneidert, kein Schema F. Das braucht zu Beginn mehr Zeit, aber dann ist es ganz individuell und das ist doch das, was jeder haben möchte. Im Standard-Fertighaus kann ich das nicht bekommen. Hier gestaltet hingegen der Charakter des Hauses das Geschäft. Ich bin froh mich dafür entschieden zu haben, das bestehende Geschäft, das eine Nachfolge suchte, übernommen zu haben und weiterzunutzen. Mitten im Ortskern von Ammerndorf bediene ich den Landkreis. Meine Kunden sparen sich lange Fahrtzeiten in die Stadt und finden Parkmöglichkeiten direkt vor der Türe. Noch ein Vorteil, auf kurzem Weg mit dem Fahrrad oder dem Auto bin ich schnell zwischen Familie und meinem Laden unterwegs.“

Alexandra Pecic, Ammerndorf



VOM LEEREN RAUM ZUM BOULDERTRAUM

| | |
|------------------|---|
| Objekt | Boulderhalle „Der Steinbock“ |
| Lage | Zirndorf, Hauptort |
| Vorhaben | Umbau und Renovierung |
| Details | Umbau und Ausbau einer Lagerhalle inklusive Freifläche zu einer Boulderhalle mit Außenbereich |
| Bauzeit | April bis Dezember 2015 |
| Bauherren | GMW climbing sports GmbH & Co. KG |
| Grundstücksgröße | ca. 2.000 m ² |
| Kletterfläche | ca. 1.000 m ² |



„Auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie für eine Boulderhalle hat sich die Industriehalle im Ortskern von Zirndorf sofort als nahezu perfekte Lösung angeboten. Das lange Zeit als Lagerhalle genutzte Gebäude bot ideale Voraussetzungen für eine Umnutzung zur Sportstätte. Mit den acht Metern Raumhöhe war diese bestehende Halle genau das Richtige, um sie zu zwei Kletter-Ebenen mit einer offenen Galeriefäche auszubauen. Die große Glasfassade ermöglicht es, dass tagsüber fast vollständig auf Kunstlicht verzichtet werden kann. Der zugehörige Garten ließ es zu, zusätzlich Bouldermöglichkeiten unter freiem Himmel zu schaffen – ein Angebot, das in der Metropolregion einzigartig ist. Die ebenfalls zum Gelände gehörenden Parkflächen sowie die Nähe zum Bahnhof, sorgen dafür, dass die Anfahrt unabhängig vom gewählten Verkehrsmittel problemlos erfolgen kann. Rundum perfekt für unseren „Steinbock“. Es war der richtige Schritt.“

Heinz Gores und Johannes Müller, Zirndorf



NATÜRLICH UND AUSSERGEWÖHNLICH WOHNEN IM FRÄNKISCHEN WOHN- STALLHAUS

| | |
|--------------|--|
| Objekt | Wohnstallhaus, ehemaliger Nürnberger Spitalhof |
| Lage | Stein, Außenort Oberbüchlein |
| Vorhaben | Sanierung und Teilumnutzung eines denkmalgeschützten Wohnstallhauses |
| Details | Erhalt typisch mittelfränkischer Architektur: Sanierung eines denkmalgeschützten Fachwerkbaus mit Satteldach und Sandsteinquadern im Erdgeschoss sowie einer Scheune; weitestgehend originalgetreue Sanierung des historischen Fachwerks und Erhalt der bestehenden Raumstruktur; Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsräume/ Stallungen zu Wohnräumen; Sanierung mit Berücksichtigung neuester Energiestandards; Umsetzung in viel Eigenleistung |
| Bauzeit | Bestand: 1738; Umbau: 2004-2013 |
| Bauherren | Familie Kleinlein |
| Förderungen | Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Förderung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Stadt Stein |
| Auszeichnung | Denkmalpreis 2015 des Bezirks Mittelfranken; Denkmalpflegepreis 2012 der Stadt Stein; Agrarkulturerbe-Preis 2008 |

„Unser Wunsch war es, diese wunderbare Hofstelle am Standort zu erhalten. Wenn man sich auf ein solches Objekt einlässt, kann man den Charme und Wohlgefühlcharakter wahrnehmen, den dieses geschichtsträchtige

Gebäude mitbringt. Ein Fachwerkhaus kann hell und modern sein: eine zeitgemäße Nutzung der Räumlichkeiten und die Umsetzung energetischer Standards, waren deshalb für uns wichtig. Wie gut sich modernes Wohnen und ein altes Gebäude kombinieren lassen, zeigt zum Beispiel die Umnutzung des ehemaligen Stallgewölbes zum Esszimmer: einfach ein tolles Raumgefühl. Durch die Lehmschalung erhält man zudem ein gutes Raumklima. Auch bietet unser Haus eine überraschende Großzügigkeit, sowohl innen, als auch außen durch die naturnahe Lage. Trotz Stadtnähe öffnet sich uns der Blick in das idyllische Grundbachtal. Wir sind sehr froh über unseren Schritt: Pläne ändern sich manchmal während der Bauzeit, wenn man sich dem aber öffnet, entsteht etwas ganz Individuelles.“

Familie Kleinlein, Stein



EINE GELUNGENE SYMBIOSE AUS ALT UND NEU FÜR DIE ORTSMITTE

| | |
|-----------|---|
| Objekt | Evang. Hort-Scheune |
| Lage | Obermichelbach, Hauptort |
| Vorhaben | Restaurierung und Umbau einer ehemaligen Scheune zu einem Kinderhort |
| Details | Umbau statt Neubau für die Einrichtung eines Hortes; Rettung der vom Abriss bedrohten, die Ortsmitte prägenden Scheune und Umnutzung für die Jugend; Ensembleschutz; Restaurierung der bestehenden Bausubstanz: weitgehend Erhalt der historischen Bausubstanz mit Öffnung des ehemals geschlossenen Gebäudes zu lichtdurchfluteten Räumlichkeiten; Innenraumgestaltung als eine Symbiose aus Alt und Neu; Umbau mit Berücksichtigung neuester Energiestandards |
| Bauzeit | Bestand aus dem 19. Jh. und später; Umbau: 2009/10 und 2018/19 |
| Bauherren | Gemeinde Obermichelbach |



Nutzfläche 370 m²

Förderung Staatliche Förderzuschüsse
für rd. 33% der Baukosten

„Die Hort-Scheune bildete schon immer, im Ensemble mit den weiteren Gebäuden im Umfeld der Kirche, das Herz unseres Dorfes. Sie war schon länger im Eigentum der Gemeinde, weitgehend ungenutzt, aber sehr geschädigt. Bei der Suche nach einer Lösung zur Unterbringung von Hortkindern fiel der Blick auch auf diesen Standort. Die Alternative zur Sanierung war der Abbruch und ein Neubau an gleicher Stelle, der jedoch den Charakter des Ensembles verändert hätte. Er hätte weder Fachwerk erhalten, noch Sandstein- und Ziegel-Sichtmauerwerk. Besonders aber nicht ein solch beeindruckendes Dach. Der Gemeinderat hat die Chancen für den Erhalt des historischen Ortskerns erkannt und die Umnutzung gewagt. Die Kosten lagen in einem Bereich, die auch ein Neubau gekostet hätte. Zusammen mit der Kinderkrippe, die nebenan im Wohn-Stall-Haus des gleichen Anwesens untergebracht wurde, dem zum Dorfgemeinschaftshaus umgebauten Wohnhaus in der Nachbarschaft und weiteren privaten Sanierungsmaßnahmen im Umfeld, haben wir im Rahmen der Einfachen Dorferneuerung eine neue attraktive Dorfmitte geschaffen, mit barrierefreiem Zugang zur Kirche und Friedhof, und mit Aufenthaltsqualität.“

*Herbert Jäger, 1. Bürgermeister
Gemeinde Obermichelbach*



EIN WOHNHAUS WIRD ZUM ORT FÜR BELEBENDE GASTRONOMIE

| | |
|----------|--|
| Objekt | Ehemaliges Bürgerhaus Pötzlinger |
| Lage | Langenzenn, Hauptort |
| Vorhaben | Generalsanierung und Umnutzung eines zentral gelegenen Gebäudes |
| Details | Erwerb des sanierungsbedürftigen Walmdachhauses mit dem Ziel einer Wiederbelebung des Oberen Marktes und Einrichtung eines Treffpunktes für alle Generationen; Umnutzung eines ehemaligen Wohnhauses mit Mietwohnungen zu einem Büro- und Gastronomiegebäude; Wiederbelebung und Erhalt des historischen Charakters des Gebäudes; Freilegung des historischen Fachwerks und weitestgehend originalgetreue, denkmalgerechte Sanierung, obwohl es sich um kein eingetragenes Denkmal handelt; Innenausstattung mit Bezug zur heutigen Zeit; Umsetzung eines modernen Arbeitsflairs mit Wertlegung auf die Integration historischer Details |



| | |
|--------------|---|
| Bauzeit | Bestand um 1600; Umbau: 2012-2013 |
| Bauherren | Stadt Langenzenn |
| Nutzfläche | 64 m ² Eisdiele im EG, zudem Außenbereich; 114 m ² Bürofläche im OG |
| Auszeichnung | Denkmalpreis 2013 des Bezirks Mittelfranken |

„Die Stadt Langenzenn unterstützt seit vielen Jahren im Rahmen des Flächenmanagements Eigentümer von unbebauten Grundstücken und leerstehenden Objekten bei einer möglichen Vermarktung oder Bebauung. Darüber hinaus nutzen wir die Chance, wenn wir Objekte für zielgerichtete Einzelmaßnahmen zur Stadtentwicklung ergreifen können, um so den Ort attraktiv zu gestalten. Mit gezielten Käufen, Sanierungen und Ansiedlungen frequenzbringender Einrichtungen können wir als Kommune einen Beitrag dazu leisten. Mit der Sanierungsmaßnahme am Oberen Markt ist es uns so gelungen den Platz gastronomisch zu beleben und eine attraktive Bürofläche anzubieten.“

Der Charakter unseres Ortes ist besonders: deshalb sollten wir dazu beitragen, ihn zu erhalten. Das geht vielleicht nur in kleinen Schritten, aber es lohnt sich. Darum ist „dranbleiben“ unsere Devise.“

Jürgen Habel, 1. Bürgermeister Stadt Langenzenn



BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT FÜR DENKMALSCHUTZ UND KULTURELLE BEGEGNUNG

| | |
|------------|---|
| Objekt | Spitzweed-Kulturscheune |
| Lage | Roßtal, Hauptort |
| Vorhaben | Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten, zentral gelegenen Gebäudes; Entwicklung zu einem Kulturraum mit zentral-örtlichem Gewicht |
| Details | Sanierung der lange als Abstellort genutzten Scheune, zum Erhalt ortshistorischen Erbes; Innenraum-sanierung und -umbau; Anpassung zur Nutzung als Ausstellungsraum mit Sanitäreinrichtung und Teeküche; Kostengünstiger Umbau durch ehrenamtliches Engagement von ca. 12 Bürgern |
| Bauzeit | 2005 bis heute (u.a. erste Ausstellung 2005; Entrümpelung 2007; Sanitär und Teeküche 2006-2009; Holzfußboden 2009; Glastüre 2010; Fachwerk im 1. OG 2013-2015) |
| Beteiligte | Markt Roßtal, Netzwerk „Runder Tisch Kultur“, zahlreiche Roßtaler Bürger und Firmen |
| Nutzfläche | ca. 100 m ² Ausstellungsraum EG; ca. 30 m ² Sanitär/ Teeküche; ca. 130 m ² Lager im 1. OG |

„Seit 2004 gibt es den „Runden Tisch Kultur“ (RTK) in Roßtal. Eine erste erfolgreiche Ausstellung in der Spitzweed-Scheune mit 900 Besuchern zeigte, dass für die weiteren geplanten Aktivitäten ein geeignetes Gebäude benötigt würde. 2006 wurde nach Vorlage eines professionellen Konzeptes und mit hartnäckiger Überzeugungsarbeit die dauerhafte Nutzung der Scheune

durch den RTK von der Marktgemeinde genehmigt. In vielen Stunden ehrenamtlicher Arbeit haben wir Roßtaler darauf hingearbeitet, die Scheune aus ihrem Dornröschenschlaf zu wecken. Bisher sind es rund 10.000 Arbeitsstunden. Mit besonderen Sponsorenaktionen wie Patenschaften für den Fußboden oder einem Galadinner konnten fast 10.500 Euro akquiriert werden. Ohne das große Engagement vieler Roßtaler und der Unterstützung aus dem Rathaus, z.B. mit dem Einschalten eines Architekten, würde die Scheune noch heute schlummern. Fertig sind wir nicht, aber wir arbeiten gerne weiter daran, den Ausstellungsort zu erweitern und in der Region für Kunstausstellungen, Musik- und Literaturveranstaltungen noch fester zu etablieren. Die Förderung der lokalen Kulturaktivitäten liegt uns einfach am Herzen.“

Runder Tisch Kultur, Roßtal



SANIERUNGSLEITFADEN

Schritte zu einer erfolgreichen Sanierung:

1. Bestandsaufnahme und Zieldefinition

Eine Bestandsaufnahme zeigt zunächst, welche Maßnahmen bautechnisch erforderlich sind (z.B. neue Elektrik, Dachstuhl-sanierung) und welche Wünsche Sie darüber hinaus haben (z.B. Raumdurchbruch, Energieeffizienzhaus).

2. Fachkundige Beratung

Bereits während der Bestandsaufnahme ist es sinnvoll, fachkundige Beratung hinzuzuziehen. So können optimale Lösungen aufgezeigt und ein ganzheitliches Konzept, passend zu den persönlichen Vorstellungen, entwickelt werden.

3. Professionelle Planung

In der konkreten Planung und Umsetzung arbeiten Fachleute eng zusammen. Der Bauablauf wird koordiniert und Sorge dafür getragen, dass Rahmenbedingungen wie Kosten und Zeit eingehalten werden.

4. Planung mit Weitblick und Flexibilität

Während eines Bauvorhabens bietet sich die Möglichkeit, umfängliche Maßnahmen durchzuführen und miteinander zu kombinieren. Eine Planung mit Weitblick ist dabei zielführend. Aber auch für Unvorhergesehenes gilt es gewappnet zu sein und seine Pläne entsprechend anzupassen.

5. Kosten- und Finanzierungsplan

Planung, Kosten und Finanzierung sollten immer miteinander betrachtet werden. Von groben Annahmen ausgehend, steht am Ende eine detaillierte Kostenaufstellung. Frühzeitig gilt es, die finanziellen Möglichkeiten, Einsparungsoptionen, Förder- und Kreditmöglichkeiten zu prüfen.

6. Kenntnisse über Rahmenbedingungen

Das öffentliche Baurecht muss bei einem Bauvorhaben eingehalten werden. Technische Baubestimmungen (z.B. Brandschutz) sind zwingend einzuhalten. Es ist sinnvoll, sich vorab grundlegend zu informieren, Planer und Handwerksunternehmen haben diese detailliert im Blick.



7. Ausführungsplanung

Ein gemeinsames Vorgehen aller Gewerke wird durch eine gute Ausführungsplanung ermöglicht. Eventuelle Eigenleistungen sollten sinnvoll in den zeitlichen Ablauf integriert werden. Ggf. sind mehrere zeitlich voneinander getrennte Bauabschnitte sinnvoll.

8. Angebotsvergleich

Für alle Einzelmaßnahmen werden Angebote mit genauen Leistungsbeschreibungen eingeholt. Die Prüfung der Angebote sowie Erstellung der Bauverträge übernimmt bestenfalls Ihr Architekt.

9. Umsetzungsbegleitung

Je nach Maßnahmenumfang ist es lohnenswert eine Bauleitung zu beauftragen. Übernehmen Sie diese Aufgabe selbst, ist auf eine kritische Abnahme der Maßnahme und Prüfung der Rechnung nach Abschluss zu achten.

10. Projektabschluss

Nach Bauabschluss können Verwendungsnachweise für Fördermittel oder Erklärungen zu energetischen Maßnahmen notwendig sein. Die richtige Pflege und Wartungstermine sollten Sie im Blick behalten.

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

| Förderprogramm | Beschreibung |
|--|--|
| KfW-Förderprogramme | Zinsgünstige Darlehen für Bau, Kauf, Finanzierung; Förderung Beratungsleistung, Sanierung |
| BAFA-Förderprogramme | Zuschüsse zur Beratung energiesparender, Errichtung solarthermischer Anlagen, effizienter Wärmepumpen etc. |
| Leben auf dem Land | Zinsgünstige Darlehen für Erwerb, Erhaltung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzten als Wohnraum |
| Denkmalförderung | Förderung denkmalpflegerischen Maßnahmen, Forderungen der Denkmalpflege zurückzahlen |
| Städtebauförderungsprogramm | Zuschüsse für Maßnahmen zur Herstellung städtebaulicher Strukturen in abgegrenzten, z.B. zur Stärkung von Ortszentren, zur Stabilisierung sozial benachteiligter, Sanierung, zum städtebaulichen Denkmalschutz |
| „Baugeld vom Bürgermeister“ | Zuschüsse und Darlehen für den Erwerb von Wohneigentum |
| Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Mietwohnungen | Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung/ -erweiterung, Anpassung von Mietwohnraum für schwer kranke Menschen. Grundförderung und Zusatzförderung. |
| Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm | Neubau, Erst- und Zweiterwerb von Eigentum, Zinsverbilligtes Darlehen für 10-/15 Jahre, Bindung mit Volltilgung; abhängig von Einkommensverhältnissen. |
| Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR) | Zinsverbilligtes Darlehen auf Basis des „Energieeffizient Sanieren“ und „Alte Gebäude Modernisieren“. Gebäude muss i.d.R. mind. 15 Jahre alt sein. |

| | Weitere Infos |
|--|--|
| Modernisierung, Sanierungen bei energetischer | Hausbank www.kfw.de |
| ander Maßnahmen, Biomasseanlagen, | Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) www.bafa.de |
| haltung, Erweiterung nutzter Bausubstanz | Hausbank www.rentenbank.de |
| hraufwands, der auf rckzuführen ist | Untere Denkmalschutzbehörde www.blfd.bayern.de |
| ellung nachhaltiger enzten Fördergebiete, zum Stadtumbau, er Gebiete, zur Stadtmalschutz | Sofern eine Kommune Mittel der Städtebauförderung erhält, nähere Informationen über die Stadtverwaltung |
| erb, Kauf, Umbau etc. | Abfrage bei Kommune www.aktion-pro-eigenheim.de |
| hrfamilienhäusern rweiterung sowie hwer behinderte/ erung mit Darlehen | Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr www.stmb.bayern.de |
| igenwohnraum. ahre oder 30-Jährige n Einkommensver- | Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr www.stmb.bayern.de Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) www.bayernlabo.de |
| r KfW-Programme ersgerecht Umbau- hre alt sein. | Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr www.stmb.bayern.de Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) www.bayernlabo.de |

GEMEINSAM FÜR LEBENDIGE INNENORTE

Attraktive, lebendige Innenorte schaffen Aufenthaltsqualität für Jung und Alt, für verwurzelte Bewohner, Neubürger und Gäste. Guter Städtebau und -planung sind daher Standortmarketing im besten Sinne und ein wichtiger Standortfaktor für unsere Wirtschaft.

Der Erhalt und die Fortentwicklung eines Ortes ist allerdings eine Daueraufgabe, die alle betrifft. Lebendige Orte leben von der Beteiligung vieler. Die Kommunen und Bürger sind gefragt. Seitens der Planungsebene ist es deshalb zentral die Entwicklungen nachhaltig zu steuern. Mit dem Wohnen im Innenort, aber auch der Erledigung von Einkäufen und der Nutzung der (Freizeit-)Angebote vor Ort, trägt jeder Bürger einen wertvollen Beitrag zur Sicherung der Ortsstrukturen bei. Dazu profitieren beide Seiten, wenn Sie Ihre Kommune aktiv mitgestalten. Damit gewinnen alle an Lebensqualität.





Nutzen Sie die Vorteile und die bestehenden Fördermöglichkeiten für Ihr Wunschobjekt und entdecken Sie die Vorzüge vom Leben mittendrin im Leistungsfähigen. LebensFrohen. Landkreis Fürth!

Regionalmanagement

Landratsamt Fürth
Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf



Telefon: 09 11 / 97 73 10 34
regionalmanagement@lra-fue.bayern.de

www.landkreis-fuerth.de



#landkreisfürth

gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement
Bayern

Alle Angaben ohne Gewähr, Stand Oktober 2019

Landkreis Fürth
Leistungsfähig. LebensFroh.

