Bild:© Markt Pressig

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN – STÄDTEBAUFÖRDERUNG IM MARKT PRESSIG

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

cima.

Bürgerversammlung am 6. November 2025 im Feuerwehrhaus Pressig

Theresa Loos und Rhabanus Kaehler

Rechtliche Hinweise

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche -Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Was läuft im Rahmen der Städtebauförderung im Markt Pressig?

Themen heute

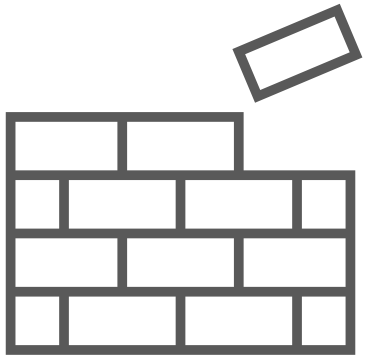
1. Warum Städtebauförderung?
2. Stadtumbaumanagement
3. Prozess & Meilensteine
4. Fördermöglichkeiten für Private
5. Fragerunde / Austausch

Warum Städtebauförderung

Unsere Motivation

- Erhalt und Stärkung des Ortszentrums
- Städtebauliche Missstände und Mängel beheben
- Schaffung attraktiver Lebens- und Arbeitsräume
- Unterstützung privater Investitionen
- Nachhaltige Entwicklung & Ortsbildpflege
- Private Investitionen fördern

Warum Städtebauförderung?



Maßnahmen zur Sanierung, Aufwertung und Entwicklung in Pressig und Rothenkirchen

Finanzhilfe durch Städtebaufördermittel (i.d.R. 60%)

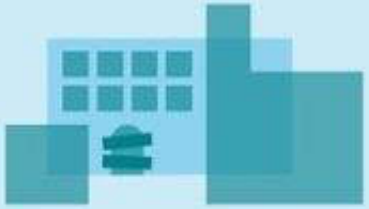
Warum Städtebauförderung?

Drei Säulen der Städtebauförderung: Ortskern stärken – Lebensqualität erhöhen – Zukunft sichern

Städtebauförderung wirkt – in vielen Bereichen:

BAUSTRUKTUR, STADT-
BILD UND DENKMALE

FREIFLÄCHEN UND
GRÜNSTRUKTUR



NUTZUNGSSTRUKTUR
UND LEERSTAND

WOHNEN

LOKALE ÖKONOMIE
UND EINZELHANDEL

KOMMUNALE
DASEINSVORSORGE

KULTUR UND
BILDUNG

KLIMASCHUTZ UND
-FOLGENANPASSUNG

VERKEHR

Grafik: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Förderkulissen & Finanzierung

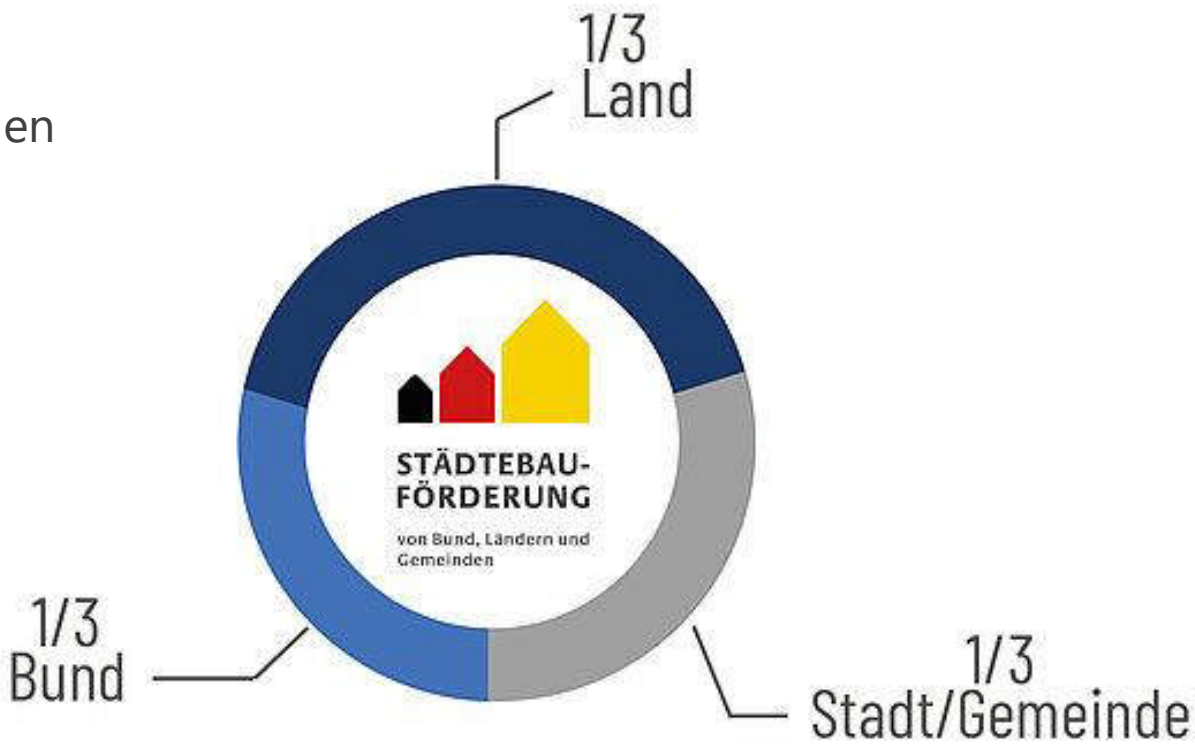
- Welches Förderprogramm greift
- Was es konkret ermöglicht
- Wie sich die Städtebauförderung finanziert

Förderkulissen & Finanzierung

Das wird gefördert…

- Vorbereitung von Erneuerungsmaßnahmen
- Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Kommunale Programme und sonstige Vergütungen
- Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung
- Stadtumbaumanagement

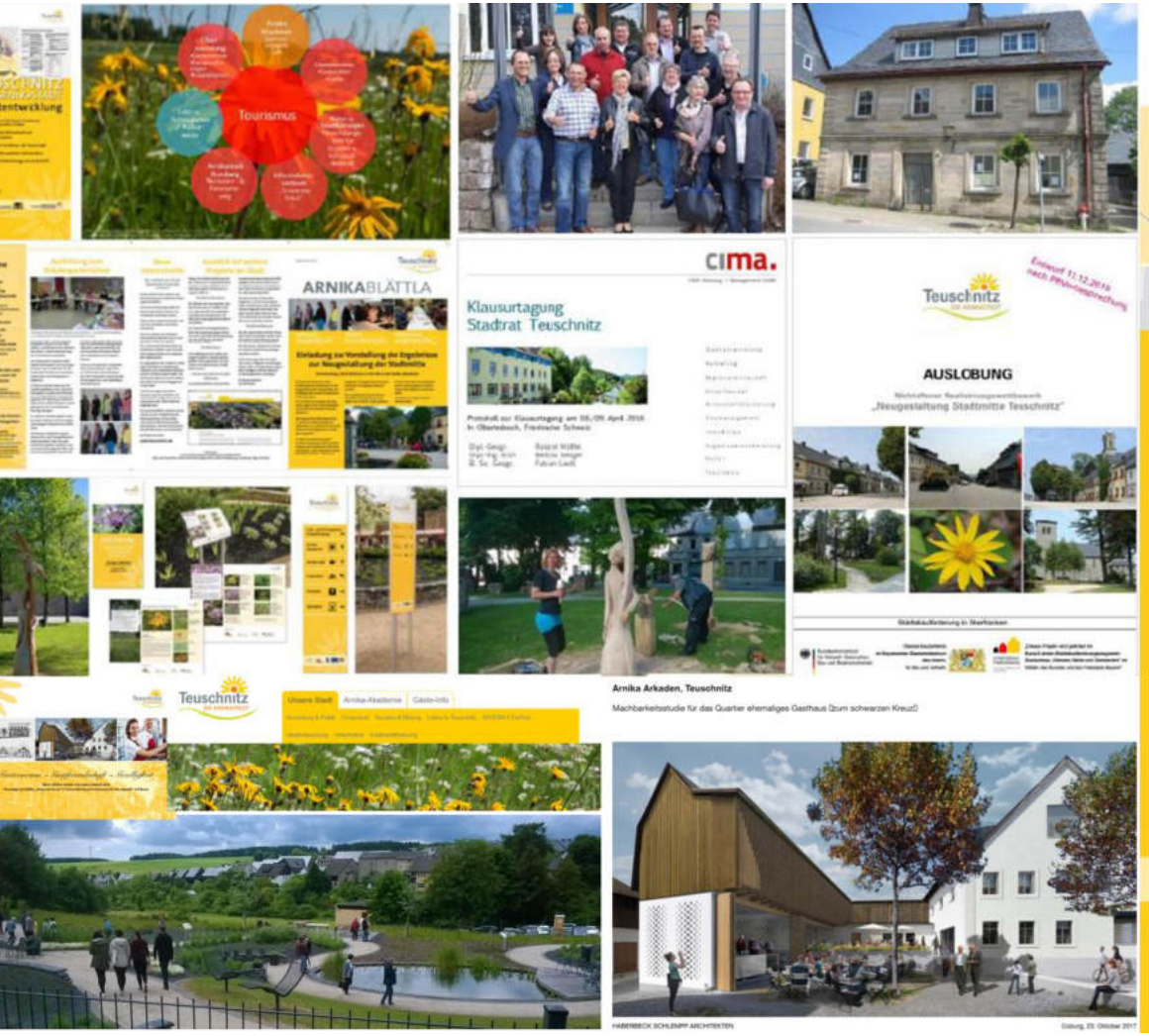
Finanzierung



Grafik: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Erfolgsgeschichten aus Nachbarorten

Beispiel Teuschnitz



Touristische Angebotsentwicklung

1. Integriertes Besucherleitsystem inkl. Rundwege
2. Begleitung Aufbau und Designkonzept für Infozentrum
3. Begleitung Schaffung von Unterkünften
4. Begleitung touristische Vermarktung Arnikastadt im Rahmen Rennsteigregion

Wirtschaft, Marketing, Image

5. Bürgergemeinschaft zur Förderung des gesellschaftlichen Lebens in Teuschnitz, insbesondere für den Aufbau der Gastronomie
6. Begleitung Betreiberkonzept und Pächtersuche für Gastronomie „Schwarzes Kreuz"
7. Wikimap – Interaktive Online-Karte zur Ortsentwicklung
8. Impulsprojekt Arnika Akademie und Entwicklung Seminarangebot

Infrastruktur

9. Begleitung Sanierung Schulschwimmbad
10. Begleitung Neuordnung Pausenhof und Sanierung Stützmauer der Schule, Vorfeld Arnika-Akademie
11. Begleitung Erweiterung Kindergarten „St. Anna"
12. Begleitung Bau eines Jugendtreffs

Städtebau, Stadtbild

13. Begleitung Dorferneuerung Haßlach
14. Begleitung Neugestaltung der Stadtmitte (Rathausvorfeld, Schlossgarten, Mehrgenerationenspielplatz, Festplatz)
15. Begleitung Sanierung und Quartiersentwicklung „Schwarzes Kreuz"
16. Innenentwicklungskonzept
17. Begleitung Nachnutzung Gebäude Hauptstraße 12
18. Kommunales Förderprogramm
19. Koordination der Sanierungsberatungen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms
20. Begleitung Neugestaltung Kreisel am Ortseingang
21. Begleitung Erweiterung Sanierungsgebiet
22. Leerstandsmanagement
23. Begleitung der Umgestaltungsmaßnahmen im Rathaus

Bilder: © Stadt Teuschnitz

Erfolgsgeschichten aus Nachbarorten

Beispiel Mitwitz

Kultur und Freizeit

1. Erlebnis Grünes Band: Aufbau eines Themenwegs und eines Spielplatzes
2. Organisation und Durchführung der Oberfränkischen Malertage

Städtebau, Stadtbild

4. Leerstands- und Flächenmanagement
5. Kommunales Denkmalkonzept
6. Thiele-Brache – Städtebaulicher Rahmenplan
7. Sanierungsgebiet - Kommunales Förderprogramm und Flächenmanagement
8. Innenentwicklungskonzept
9. Freiraumplanung und Überdachung Kronacher Straße 3
10. Neuordnung Ortseingang Südwest / Fischerbrache
11. Zapfenhaus und alte Mikwe

Bilder: © Markt Mitwitz

Stadtumbau-management

Wer wir sind &
Was wir tun

Stadtumbaumanagement

Ein Team für Pressigs Zukunft: Ihre Ansprechpartner

Wir sind für Sie da

CIMA Beratung + Management GmbH

Theresa Loos

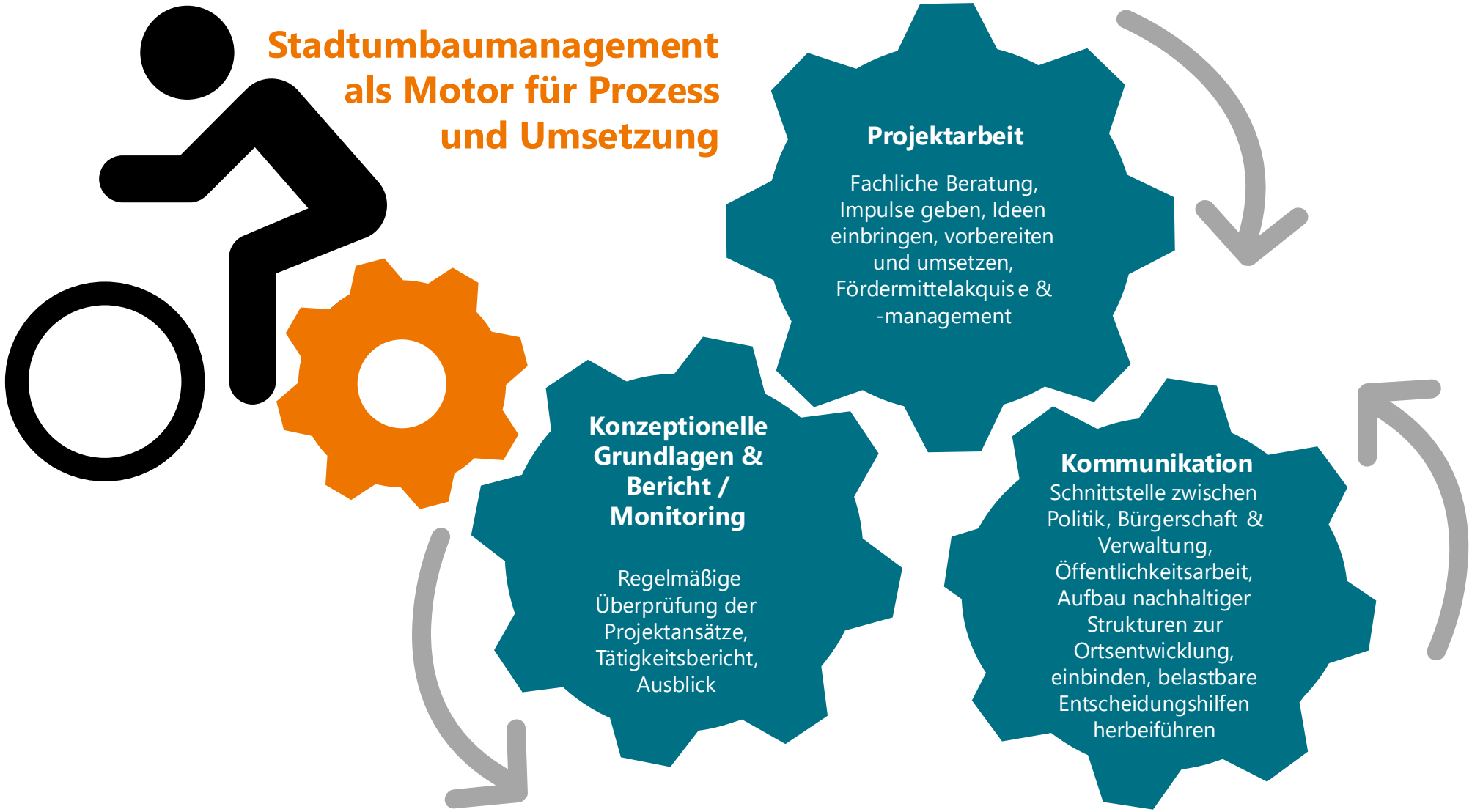
M.A.-Kulturgeographie

Rhabanus Kaehler

M.Sc. Architektur & Stadtplanung

Stadtumbaumanagement

Unsere Aufgaben



Prozess & Meilensteine

Vom Plan zur Umsetzung

So läuft der Stadtumbau…

So läuft der Stadtumbau

Voraussetzung und Fördergrundlage: ISEK + Vorbereitende Untersuchungen

2022 -2024
Erstellung ISEK +
VU Pressig +
VU Rothenkirchen

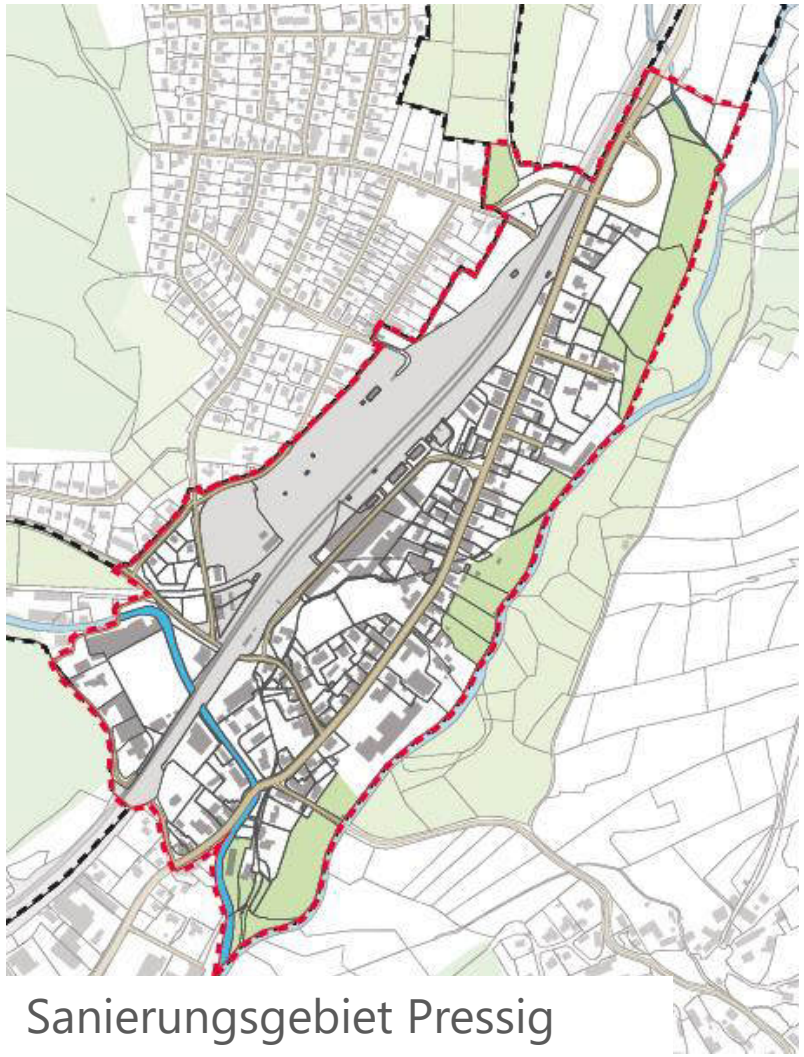
- Beteiligung der Bürger, Ortsbegehungen, Workshops
- Festlegung der Ziele und Maßnahmen
- Festlegung von Sanierungsgebieten
- Priorisierung von Entwicklungsschwerpunkten
- Festlegung der Sanierungsgebiete

Handlungsfelder

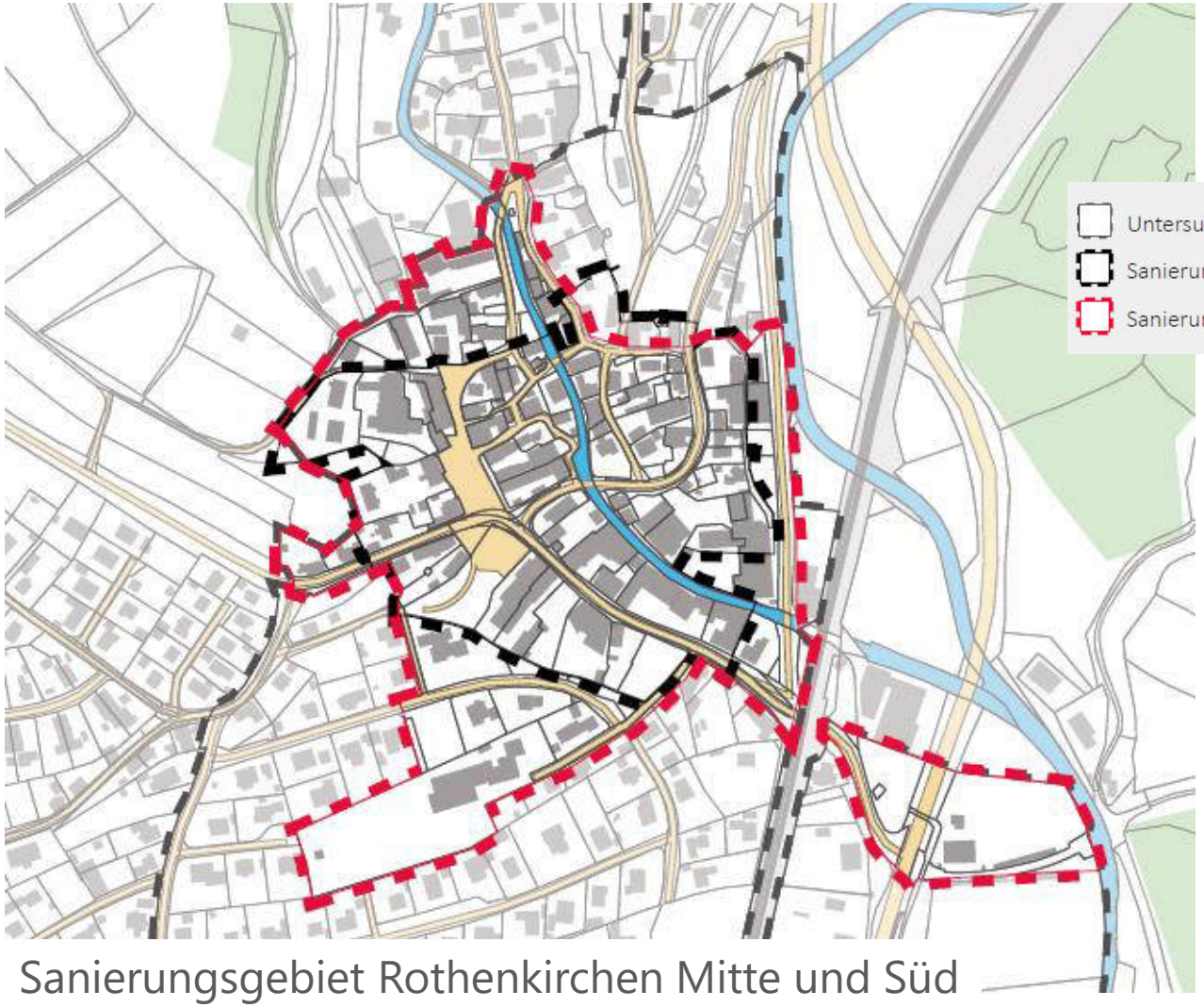
- Wohnen
- Freizeit & Naherholung
- Natur & Klimaschutz
- Ortsgestaltung
- Mobilität & Infrastruktur
- Gewerbe & Nahversorgung

So läuft der Stadtumbau

Zukunftsräume gestalten – Sanierungsgebiete



Sanierungsgebiet Pressig



Sanierungsgebiet Rothenkirchen Mitte und Süd

Karten: DNR Leipzig 2024.

So läuft der Stadtumbau

Zukunftsräume gestalten – Schwerpunkte & priorisierte Maßnahmen

Aktives Flächen-management zur Innenent-wicklung

Erhöhung des Angebots vielfältiger Wohnformen

(Umnutzung ehemalige Zigarrenfabrik Pressig und Gasthof Hans-Veit Rothenkirchen)

Aufwertung des Marktplatzes Rothenkirchen

(Nutzungskonzept (Treffpunkt, Veranstaltungen/(Wochen-)Märkte, Begrünung, Mischnutzung im Umfeld), Infrastruktur, Beschilderung)

Ortsteilvernetzung durch Optimierung und Aufwertung der Wegeverbindungen (Fuß-/Rad-/Wanderwege)

Leerstandspotenzial Einzelhandel und Gewerbe aktivieren

Aufwertung Ortsdurchfahrt Pressig

(Durchgrünung, Beleuchtung, Aufenthaltsqualität, Vorfeld Schule)

Aufwertung Ortsbild

Entwicklung Bahnhofsareal

(Mobilität, Aufenthaltsqualität, Erlebnis-Museum Ortsgeschichte Bahnstandort, Grenzgeschichte BRD/DDR)

Freiraumgestaltung am Landleitenbach Rothenkirchen

(Gestaltungskonzept, Ufertreppe)

Umsetzungs-management

Entwicklung des Mühlenareals Pressig

(Freiflächenkonzept, Sanierungskonzept Alte Mühle (Erholungsort, Generationentreff, Jugendraum, Umweltbildung zu Themen Biodiversität, Wasser, Wald)

Nutzungskonzept Burg Rothenkirchen

(temporäre Aktionen, Ausstellungen, Veranstaltungen sowie Gestaltungs- und Freiraumkonzept Vorplatz)

Belebung Villa Hubertus in Pressig

Optimierung Marketing + Kommunikation

So läuft der Stadtumbau

Vom Plan…

2022 -2024
Erstellung ISEK +
VU Pressig +
VU Rothenkirchen

… zur Umsetzung

2024
Beauftragung Stadtumbau-management

Startprojekte 2024/2025:

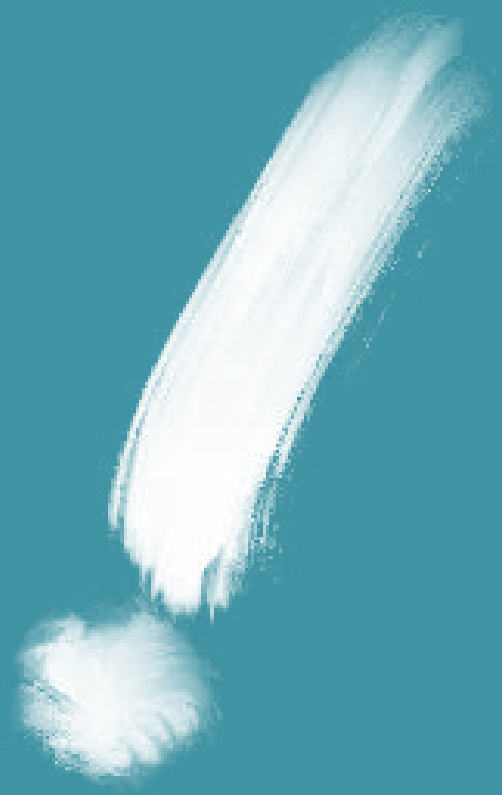
1. Entwicklung Bahnhofsareal

2. Neugestaltung Rathaus-/Kirchvorplatz und des Vorplatzes der Grund- und Mittelschule

3. Umnutzung des ehemaligen Gasthofes „Hans Veit“ in Rothenkirchen

So könnte Pressig aussehen…

Mögliche Entwicklungs-szenarien



Beispiel Mühlenareal

Heute

So könnte es aussehen…

Visualisierung: KI-generiert
mithilfe von Freepik

Idee zur Entwicklung: Neue Nutzung, Verbindung zur Ortsmitte

Beispiel Hauptstraße

Heute

So könnte das Ortsbild aussehen...

Visualisierung: KI-generiert mithilfe von Freepik

Idee zur Entwicklung: Ortsansicht und Aufenthaltsqualität

Beispiel Hauptstraße

Heute

So könnte die Ortsansicht aussehen

Visualisierung: KI-generiert
mithilfe von Freepik

Idee zur Entwicklung: Begrünung & Aufenthaltsqualität

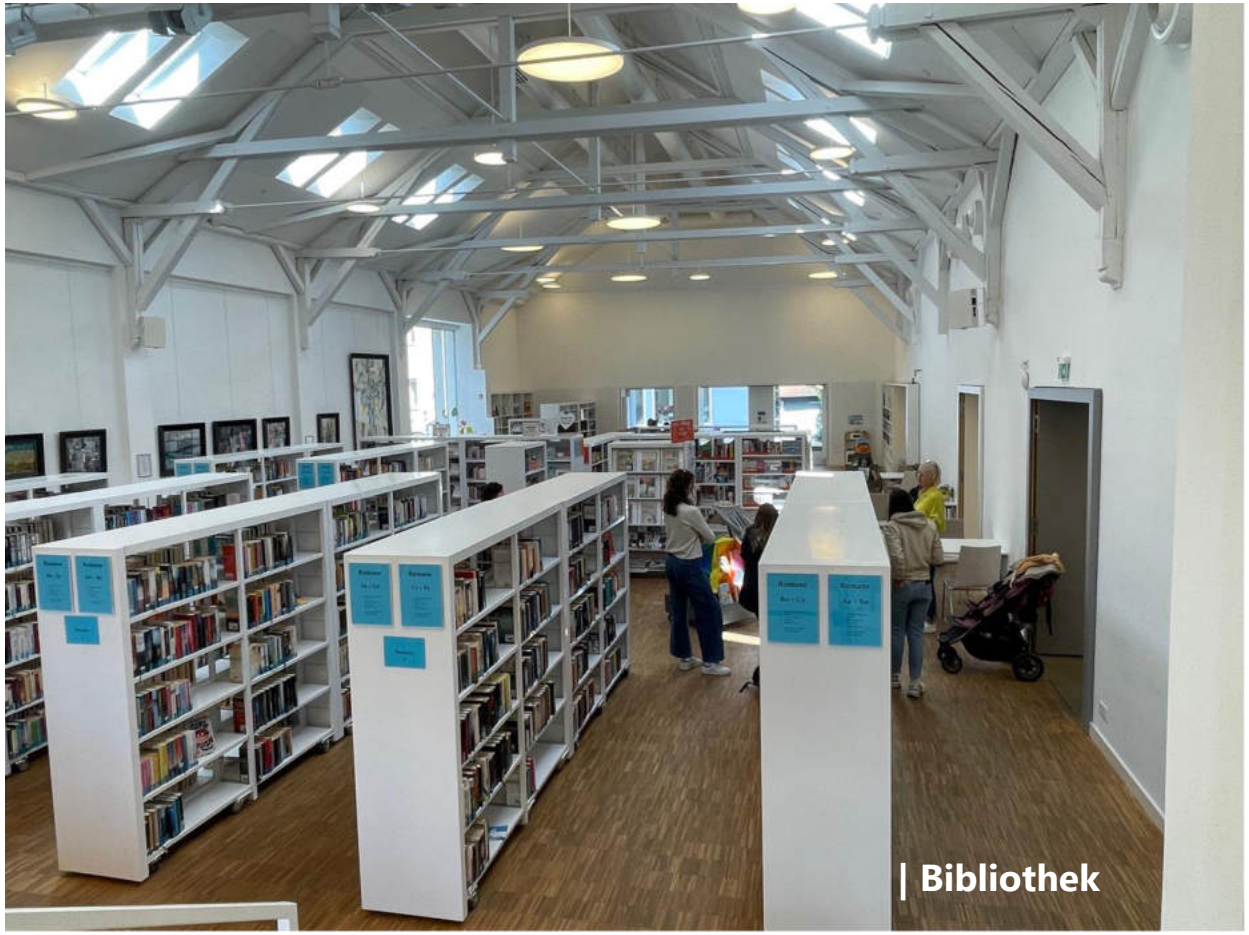
Beispiel Jugendheim

Heute

So könnte das Gebäude aussehen

Visualisierung: KI-generiert
mithilfe von Freepik

Idee zur Entwicklung: Ort für Begegnung


| Bibliothek

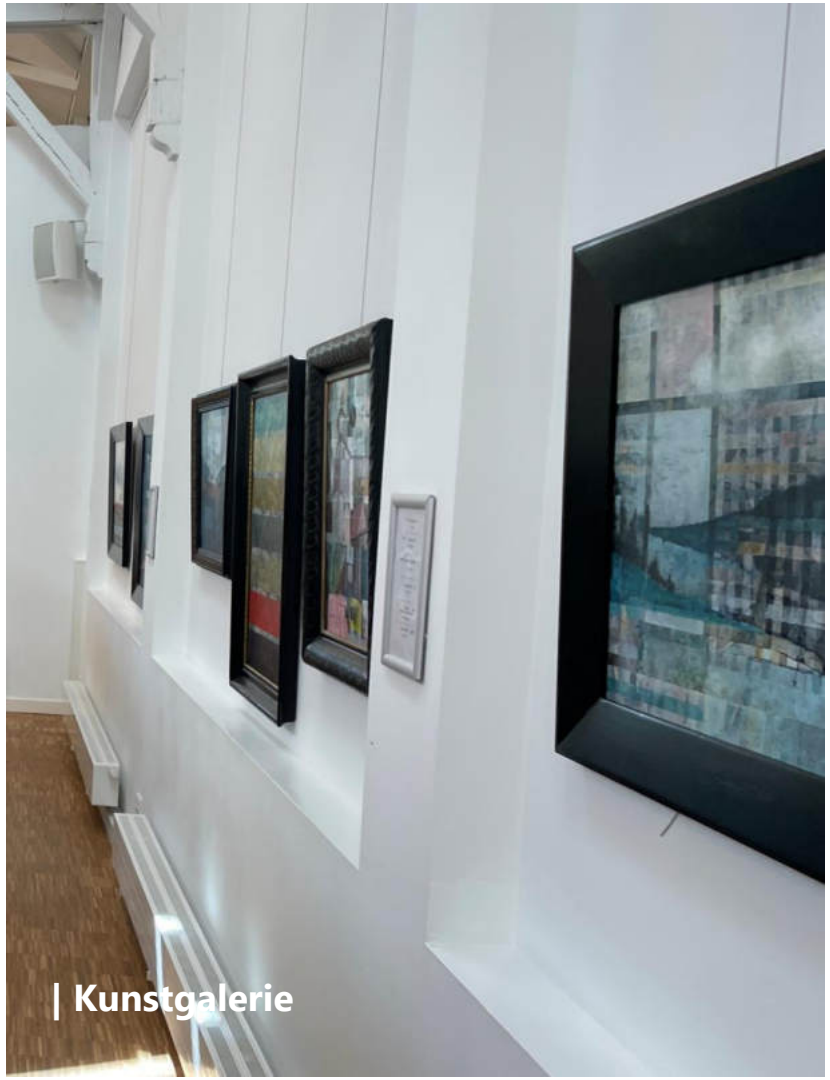
| Veranstaltungssaal

Bilder: © CIMA Beratung + Management GmbH

Beispiel: Kulturtreff Altdorf

| Bibliothek der Dinge

| Gamingroom


| Kunstgalerie

Beispiel: Kulturtreff Altdorf

Bilder: © CIMA Beratung + Management GmbH

Da ist der Markt Pressig schon dran …

Sachstand laufende Projekte

Da ist der Markt Pressig schon dran…

Aktives Flächen-management zur Innenent-wicklung

Erhöhung des Angebots vielfältiger Wohnformen

(Umnutzung ehemalige Zigarrenfabrik Pressig und Gasthof Hans-Veit Rothenkirchen)

Aufwertung des Marktplatzes Rothenkirchen

(Nutzungskonzept (Treffpunkt, Veranstaltungen/(Wochen-)Märkte, Begrünung, Mischnutzung im Umfeld), Infrastruktur, Beschilderung)

Ortsteilvernetzung durch Optimierung und Aufwertung der Wegeverbindungen (Fuß-/Rad-/Wanderwege)

Leerstandspotenzial Einzelhandel und Gewerbe aktivieren

Aufwertung Ortsdurchfahrt Pressig

(Durchgrünung, Beleuchtung, Aufenthaltsqualität, Vorfeld Schule)

Aufwertung Ortsbild

Entwicklung Bahnhofsareal

(Mobilität, Aufenthaltsqualität, Erlebnis-Museum Ortsgeschichte Bahnstandort, Grenzgeschichte BRD/DDR)

Freiraumgestaltung am Landleitenbach Rothenkirchen

(Gestaltungskonzept, Ufertreppe)

Umsetzungs-management

Entwicklung des Mühlenareals Pressig

(Freiflächenkonzept, Sanierungskonzept Alte Mühle (Erholungsort, Generationentreff, Jugendraum, Umweltbildung zu Themen Biodiversität, Wasser, Wald)

Nutzungskonzept Burg Rothenkirchen

(temporäre Aktionen, Ausstellungen, Veranstaltungen sowie Gestaltungs- und Freiraumkonzept Vorplatz)

Belebung Villa Hubertus in Pressig

Optimierung Marketing + Kommunikation

Sachstand laufende Projekte

Bahnhof im Wandel - Mobilität trifft Aufenthaltsqualität (1/3)

Ideen zur Gestaltung

Bereits erreicht:

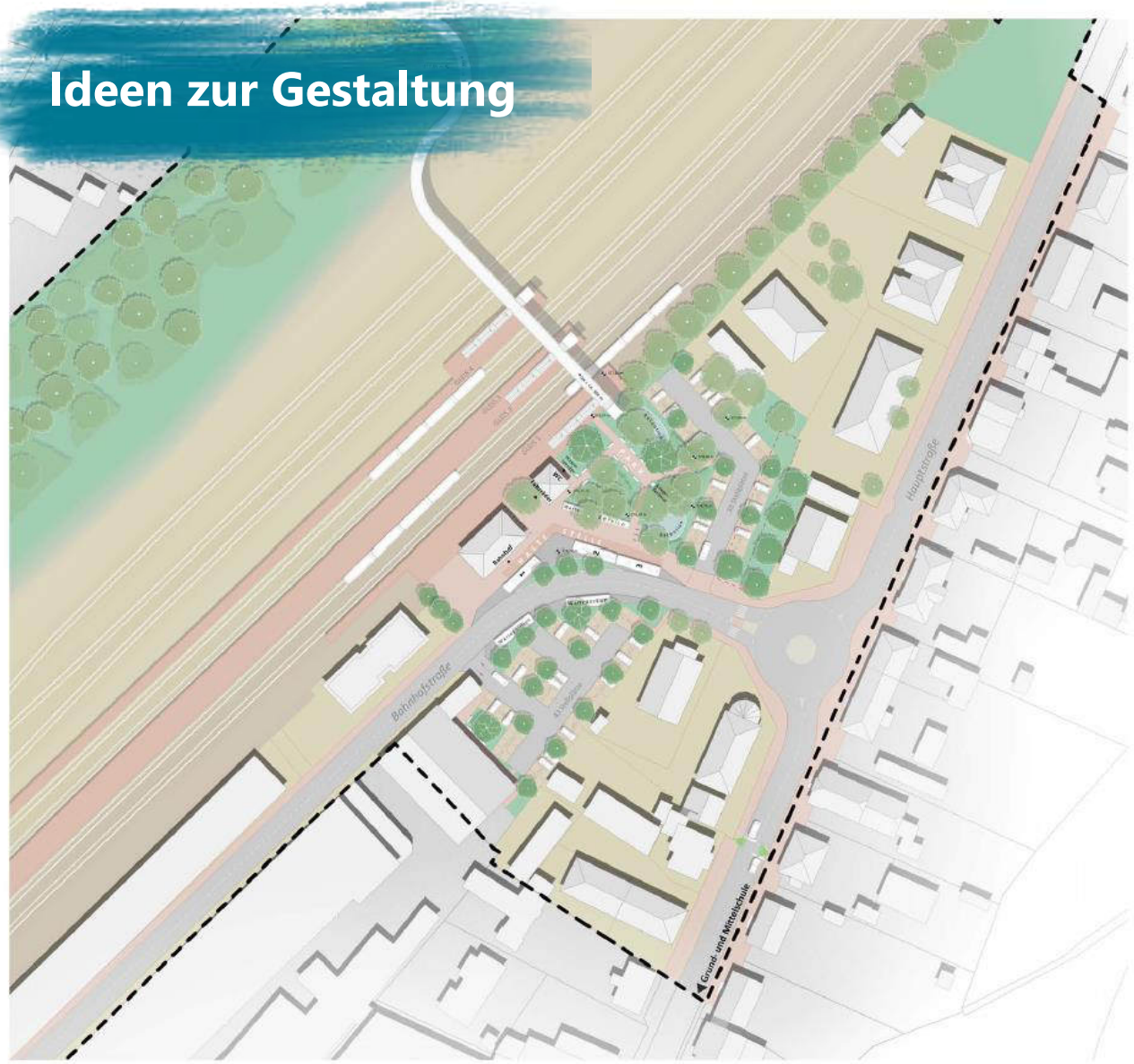
- ✓ **Rahmenplanung Bahnhof einschl. Umfeld durch Büro DNR**
  - Neugestaltung Bahnhofsumfeld
  - Stärkung des ÖPNV-Knotens
  - Barrierefreiheit & sichere Wege
  - Begrünung & neue Aufenthaltsflächen

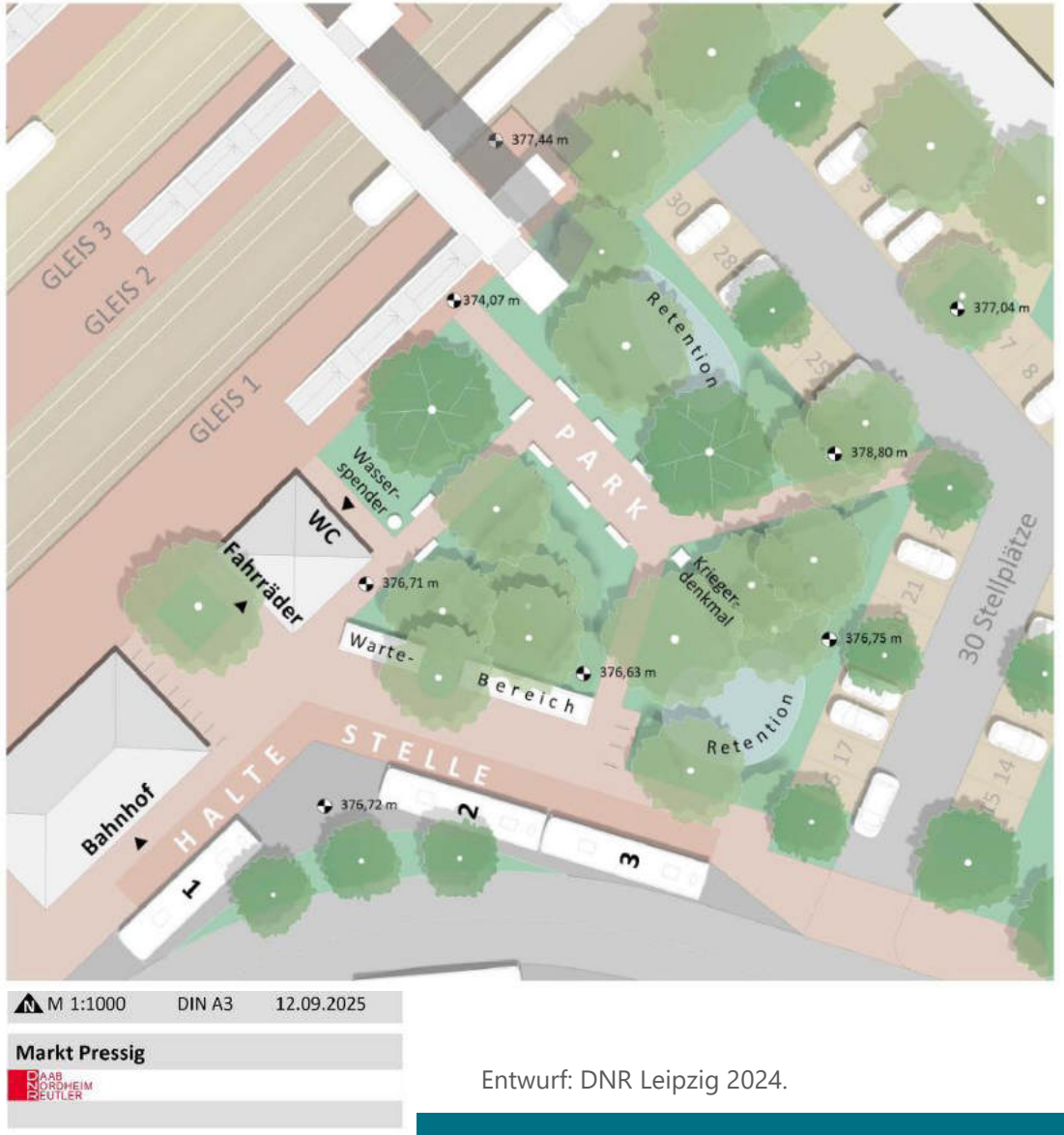
Entwurf: DNR Leipzig 2024.

Sachstand laufende Projekte

Bahnhof im Wandel - Mobilität trifft Aufenthaltsqualität (2/3)

Ideen zur Gestaltung



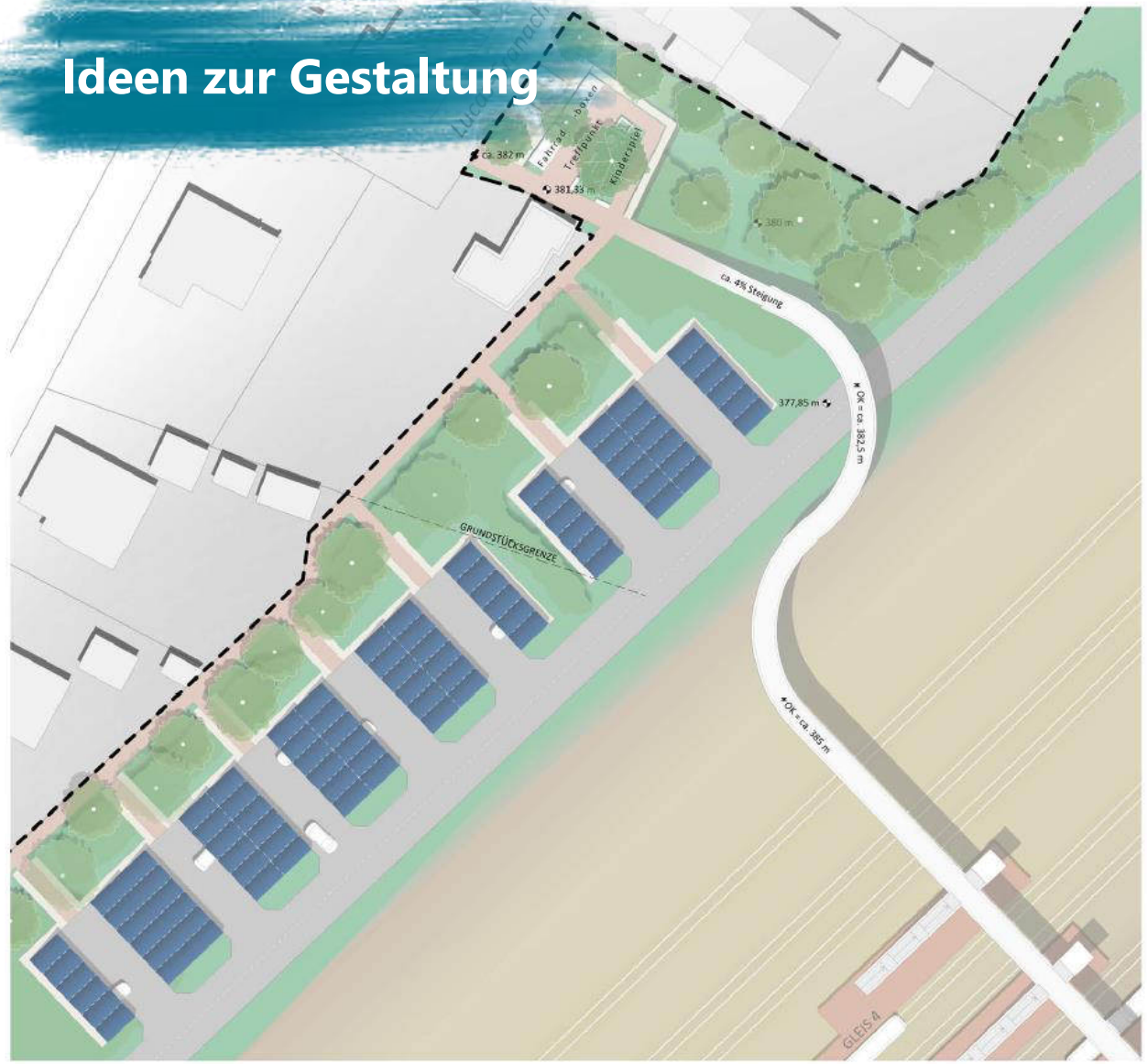


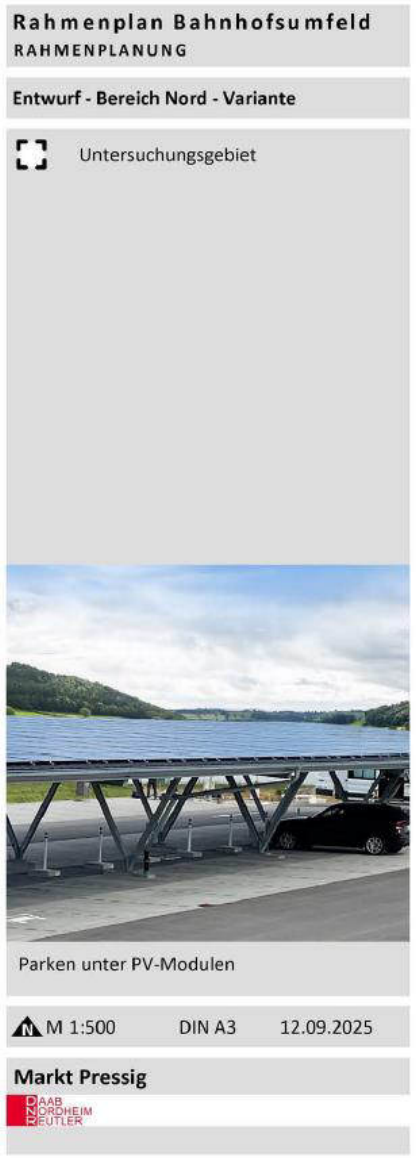
Entwurf: DNR Leipzig 2024.

Sachstand laufende Projekte

Bahnhof im Wandel - Mobilität trifft Aufenthaltsqualität (3/3)

Ideen zur Gestaltung





Nächste Schritte:

- Gespräche mit Grundstücks-eigentümern und DB laufen
- Abstimmung Finanzierung & Förderung mit Städtebauförderung

Entwurf: DNR Leipzig 2024.

Sachstand laufende Projekte

Bereich Rathaus/Kirche/Pfarrzentrum/Mittelschule - Das Herz von Pressig: Zentrum neu gedacht

Untersuchungsgebiet, Quelle: Markt Pressig

Ziele: Neue Ortsmitte

- Zusammenhang zwischen Rathaus, Kirche, Pfarrzentrum & Mittelschule
- Aufwertung öffentlicher Räume & Aufenthaltsqualität
- Optimierung Parksituation
- Zukunftsperspektive für Begegnung und Veranstaltungen

Sachstand laufende Projekte

Bereich Rathaus/Kirche/Pfarrzentrum/Mittelschule – Impressionen

Bereits erreicht:

- ✓ **Beauftragung Arbeitsgemeinschaft/Fachbüros UmbauStadt & freiraumpioniere mit Rahmenplanung**
- ✓ **Ortsbegehung mit Regierng v. Ofr., Fachplanern**
- ✓ **Start Konzepterstellung**

Sachstand laufende Projekte

Bereich Rathaus/Kirche/Pfarrzentrum/Mittelschule – Impressionen

Nächste Schritte:

Erarbeitung Rahmenplan

- Konzept für Gebäudeanordnung, Nutzungsverteilung
- Vorschläge zur Organisation von Erschließung, Parkierung und Fuß-/Radwegen
- Gestaltungskonzept für öffentliche Räume und Freiflächen
- Beteiligung (Lenkungsgruppe, Nutzer & Anlieger, Bürger)
- Empfehlungen für Bauabschnitte und Umsetzungsschritte

Sachstand laufende Projekte

Rückbau Gasthof Hansveit - Platz für Neues: Wiederbebauung durch LCC Kommunalunternehmen

Ziele:

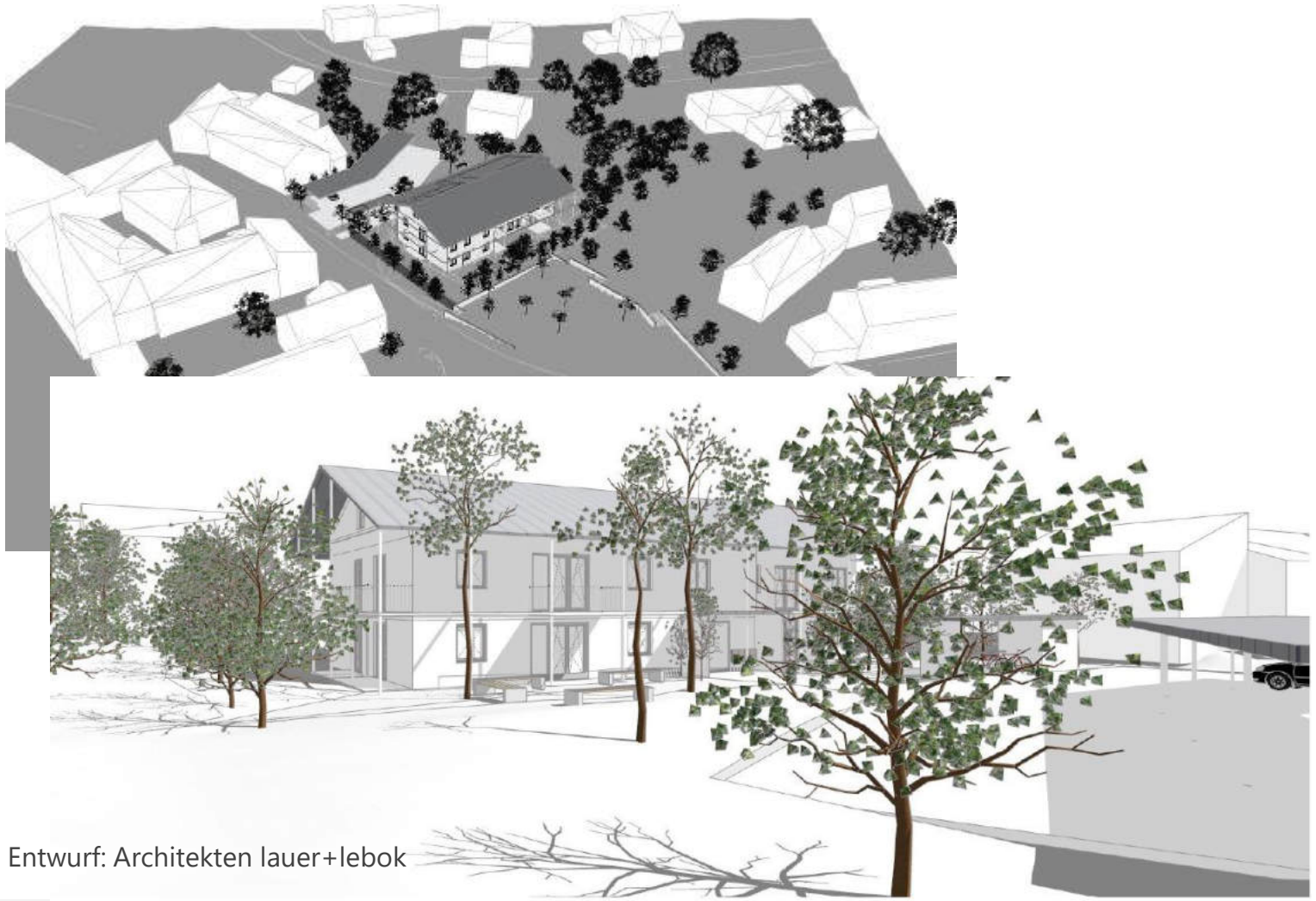
- Rückbau zur Verbesserung des Ortsbildes
- Schaffung von Raum für neue Nutzung → Bau geförderter Wohnungen für den LCC in Pressig-Rothenkirchen
- Beitrag zur Innenentwicklung

Bereits erreicht:

- ✓ **Abstimmung mit Regierung v. Ofr. → 90% der förderfähigen Abrisskosten aus dem Programm "Innen statt Außen“**
- ✓ **Entwurfsplanung für Neubebauung**

Sachstand laufende Projekte

Rückbau Gasthof Hansveit - Platz für Neues: Wiederbebauung durch LCC Kommunalunternehmen



Entwurf: Architekten lauer+lebok

Nächste Schritte:

- Abrissarbeiten
- Teilgrundstückskauf durch Kommune für Wegeverbindung, Grüngestaltung – Freiraumentwicklung
- Wohnbebauung durch LCC Kronach

Fördermöglichkeiten für Private

Mitmachen lohnt sich…

Fördermöglichkeiten für Private

Ihre Immobilien, Ihre Chance – Unterstützung für Eigentümer

Sie besitzen eine leerstehende Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück?

Nutzen Sie die Förderinitiativen des Freistaates Bayern!

Bilder: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Initiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“

Was wird gefördert?

- Sanierung oder Umbau leerstehender Gebäude zur Wohnnutzung
- Auch frühere Geschäfts- oder Lagergebäude sind förderfähig
- Kein Neubaustandard nötig

Wer kann profitieren?

- Gemeinde Pressig als Fördernehmerin
- Private Eigentümer in Kooperation mit der Gemeinde

Förderung & Konditionen

- **30 % Pauschalförderung** der Kosten oder
- **Bis zu 80 % (bzw. 90 % in strukturschwachen Gemeinden)** bei Einzelfallprüfung

Warum ist das wichtig für Pressig?

- Leerstände werden wieder belebt und genutzt
- Wohnraum entsteht ohne neue Baugebiete
- Stärkung der Innenentwicklung und Lebensqualität im Ortskern

Bilder: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Praxisbeispiel

Bild: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

© Architekturbüro Bichler

© Gemeinde Kürnach

Ehemaliger Pfarrstadl in Lohkirchen:

- Sanierung, Umbau, energetische Maßnahmen etc.
- historisches Gebäude erhalten, neue Nutzungen geschaffen

Initiative „Innen statt Außen“

Bild: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Was wird gefördert?

- Modernisierung, Instandsetzung innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude, z. B. private Baudenkmäler und Ortsbild prägende Gebäude
- ggf. Beseitigung solcher Gebäude sofern nicht denkmalgeschützt
- Belebung von Industrie und Gewerbebrachen durch neue Nutzungen
- Erstellung von Konzepten, Planungen und Gutachten sowie Beratungsleistungen

Wer kann profitieren?

- Gemeinde Pressig als Fördernehmerin
- Private Eigentümer in Kooperation mit der Gemeinde

Förderung & Konditionen

- **Bis zu 80 % (bzw. 90 % in strukturschwachen Gemeinden)**

Warum ist das wichtig für Pressig?

- Leerstände und Brachflächen werden wieder belebt und genutzt
- Stärkung der Innenentwicklung und Lebensqualität im Ortskern

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Praxisbeispiel

Bild: © Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Rückbau des ehem. Gasthofes „Hansveit“ zur Neubebauung

gefördert im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und der Bayerischen Förderinitiative „Innen statt Außen“ mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Marktgemeinde Pressig.

LUCAS-CRANACH-CAMPUS
Kommunalunternehmen

Bauherr:	Planung und Bauleitung:	Fachplanung Schadstoffe:	Abbrucharbeiten:
Lucas-Cranach-Campus Kommunalunternehmen Am Damm 10 96317 Kronach-Neuses	Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH Untere Dorfstraße 7 95473 Haag	Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH Untere Dorfstraße 7 95473 Haag	Eginolf Reuther e.K. Spezialabbruch Voglerei 1 96346 Wallenfels

Ihre Vorteile im Sanierungsgebiet

Wie Eigentümer vom Stadtumbau profitieren

- Steuerliche Abschreibungen (§7h, §10f EStG)
- Zuschüsse & Beratung (z. B. bei Förderanträgen, Planungen)
- Aufwertung der Immobilien und Wertsteigerung
- Mitgestaltung der Ortsentwicklung

Was ist zu beachten?

→ Genehmigungspflichten nach BauGB

→ Vorgaben zum Erhalt des historischen Ortsbildes

„Wer in die Zukunft investiert, gewinnt doppelt."

Ihre Ansprechpartner

Stadtumbaumanagement

CIMA Beratung + Management GmbH

Luitpoldstraße 2

91301 Forchheim

Theresa Loos

M.A.-Kulturgeographie

Rhabanus Kaehler

M.Sc. Architektur & Stadtplanung

Kontakt:

E-Mail: loos@cima.de

Mobil: 0171 2768904

Vorschläge und Ideen willkommen

Sprechen Sie uns an!

Gemeinsam Pressig gestalten

Bleiben Sie informiert!

www.pressig.de
www.pressig-zukunftsentwicklung.de