

Gemeinde – Allianz Hofheimer Land

Fachseminar

Flächen sparen – Qualität gewinnen

5. November 2010 in Roggenburg

Gemeindeallianz Hofheimer Land



Gemeindeallianz Hofheimer Land



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Mitgliedsgemeinden:

- Stadt Hofheim mit 10 Stadtteilen
- Gemeinde Aidhausen mit 6 Ortsteilen
- Gemeinde Bundorf mit 6 Ortsteilen
- Gemeinde Riedbach mit 5 Ortsteilen
- Gemeinde Ermershausen
- Marktgemeinde Burgpreppach mit 8 Ortsteilen
- Marktgemeinde Maroldsweisach mit 17 Ortsteilen

- Gesamt = 52 Stadt- / Ortsteile / 16.423 Einwohner

Gemeindeallianz Hofheimer Land

- Gemeinden stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen
- Weniger Einwohner = weniger Steuereinnahmen
- Vorhandene Infrastruktur muss von weniger Bürgern finanziert werden
- Finanzielle Belastung der Gemeinden wächst, dadurch keine freie Finanzspanne und Handlungsspielraum
- Wohnraumangebot wächst – dadurch Wertverlust der Grundstücke und Immobilien

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bayerisches Landesamt für Umwelt



Bevölkerungsprognose 2008 - 2028

Bayern:

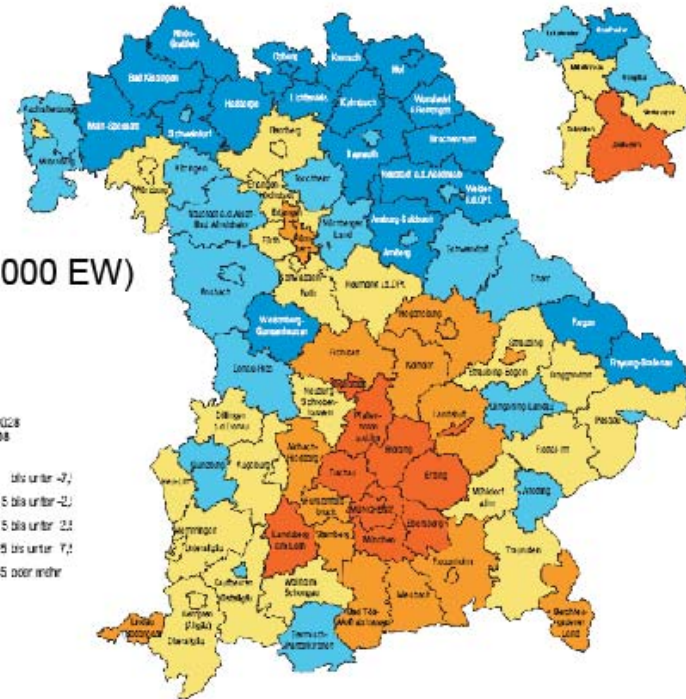
- 2004 - 2024: +2,9 %
- 2005 - 2025: +2,2 %
- 2006 - 2026: +1,9 %
- 2008 - 2028: +0,9 %



Unterfranken: - 5,6 % (rd. 74.000 EW)

Kreisfreie Stadt Würzburg	+ 0,0
Landkreis Würzburg	- 0,4
Kreisfreie Stadt Aschaffenburg	- 0,6
Landkreis Kitzingen	- 2,6
Landkreis Aschaffenburg	- 5,0
Landkreis Miltenberg	- 5,7
Kreisfreie Stadt Schweinfurt	- 6,7
Landkreis Main-Spessart	- 8,8
Landkreis Haßberge	- 8,9
Landkreis Schweinfurt	- 10,4
Landkreis Bad Kissingen	- 10,5
Landkreis Rhön-Grabfeld	- 10,6

Veränderung 2028
gegenüber 2008
in Prozent



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Start Juli 2007:

- Im Rahmen des REK des Landkreises Haßberge, soll eine zukunftsorientierte Dorfentwicklung erarbeitet werden.
- Als Modellgebiet wurde der nördliche Teil des Landkreises (VG Hofheim mit Marktgemeinde Maroldsweisach) ausgewählt.
- Ziel:
Erarbeitung eines Gebäude- u. Flächenmanagements mit Vermarktung, das anschließend auf den ganzen Landkreis übertragen werden kann.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Ab 2008:

- Qualifizierte Leerstandskartierung von 8 Mustergemeinden.
- Befragung der Besitzer von leerstehenden Gebäuden und Baulücken.
- Angebot einer kostenlosen Planungsberatung und Erstellen von Musterplanbeispielen.
- Konsequente Medienoffensive (jede Woche ein Zeitungsbericht aus einer der Mustergemeinden)
- Informations-Flyer an alle Haushalte

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Finanzierung des Architektenhonorars
für die 8 Mustergemeinden in Höhe von
€ 52.000,00

- 65 % Amt für Ländliche Entwicklung
- 17,5 % Landkreis Haßberge
- 17,5 % Allianz Hofheimer Land

Gemeindeallianz Hofheimer Allianz

OSTHEIM, STADT HOFHEIM,

Was wurde untersucht:

- Leerstände
- Potentielle Leerstände
- Nutzung
- Bauzustand
- Baualter
- Baudenkmäler
- Bevölkerungsstruktur
- Zu- und Abwanderung
- Ortstypische Qualitäten
- Ortsbild
- Wertigkeiten
- Verfall
- desolate Bausubstanz
- örtliche Funktionsverluste
- Sanierungsbedürftigkeit
- Sanierungsfähigkeit
- Maßnahmen im Förderprogramm der Stadt Hofheim



Gemeindeallianz Hofheimer Land

OSTHEIM, STADT HOFHEIM, VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM



RAHMENPLAN

JULI 2003

LEGENDE

MASSNAHMEN

- VORHANDENE BAUSTRUKTUR
- WOHNGEBÄUDE LEER; AKTIVIEREN UND SANIEREN
- NIESCHLAFGELEGE, STALLUNGEN UND SCHÜNNEN
- LEERSTEHEND; SANIEREN
- ZUKÜNFTIG LEERSTEHEND ABWEISEN SANIEREN
- BRACHFLÄCHEN UND UNBESBAUTE GRUNDSTÜCKE ALS BAULANDRESERVE
- FLÄCHEN BEBAUUNGSGEGNET
- LAGERPLATZ
- W BEWÄHRBAR
- S SANIERUNG
- N NEUORDNUNG / NACHVERDICHTUNG
- NEUBAU
- GESTALTUNGSVERBESSERUNG
- NEUGESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM
- VORBÄULICH SANIERT

GEDÄUDEALTER

- BIS 1933
- 1933 BIS 1939
- 1939 BIS 1955
- 1955 BIS 1970
- 1970 BIS 1985
- NACH 1985
- BAUDENOMAL

Nachverdichtung am Ortsrand möglich (5 Bauplätze). Leerstände von Hofetellen können besonders für junge Familien eine interessante Alternative bieten.

Ziele:

- Leerstände aktivieren
- zu dicht bebaute Grundstücke teilweise entkernen, Entkernungen zur Verbesserung der Grundstücks- und Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung von öffentlichen Flächen
- Stärkung sozialer Strukturen
- Verbesserung der örtlichen Versorgung
- Einleitung vom Scheunenprogramm

Beispiel:

Neuordnung Marktplatz 13, Fl.Nr. 66



GEMEINDEALLIANZ HOFHEIMER LAND

REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT
FÜR DEN LANDKREIS HASSENBERG LG 1

OSTHEIM; STADT HOFHEIM
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM

RAHMENPLAN

ARCHITECTURBEREICH UND SCHICKER, EPL 10, 114
ARCHITECTURE AG, SEKT SCHWENNINGEN, ZÜRICH 20

PROJEKTNUMMER 12204

JULI 2003

Gemeindeallianz Hofheimer Land

		Leerstand	zu erwartender Leerstand
● Altenstein	(EW 313)	8	4
● Burgpreppach	(EW 521)	16	10
● Ermershausen	(EW 609)	3	4
● Friesenhausen	(EW 330)	8	6
● Lendershausen	(EW 509)	10	3
● Mechenried	(EW 462)	4	5
● Neuses	(EW 112)	7	3
● Ostheim	(EW 383)	3	6

Summe **EW 3.239** **59** **41**

= Mittelfristiger Leerstand von 100 Wohngebäuden

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bebaubare Flächen:		Neubauggebiet	Altort
● Altenstein	(EW 313)	8.933 qm	9.573 qm
● Burgpreppach	(EW 521)	3.426 qm	6.428 qm
● Ermershausen	(EW 609)	28.357 qm	4.153 qm
● Friesenhausen	(EW 330)	6.029 qm	4,543 qm
● Lendershausen	(EW 509)	4.418 qm	9.072 qm
● Mechenried	(EW 462)	5.875 qm	5.855 qm
● Neuses	(EW 112)	0 qm	2.815 qm
● Ostheim	(EW 383)	0 qm	5.078 qm
Summe	EW 3.239	57.038 qm	47.517 qm
= ca. 150 Bauplätze !			

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Flächenbilanz Stadt Hofheim mit Stadtteilen:

Leerstand	41.530 qm = ca. 50 Bauplätze
Drohender Leerstand	123.175 qm = ca. 150 Bauplätze
Baulücken u. Siedlung	61.704 qm = ca. 70 Bauplätze

gesamt ca. 270 Bauplätze

Bedarf für 10 Jahre ca. 50 Bauplätze !!

BILANZ

Flächenpotenziale - Wohnbaulandbedarf

Innenentwicklungspotenziale
klassische Baulücken: **412,3 ha**

Wohngebäude leerstehend: **520**
Hofstellen leerstehend: **170**

Wohnbaulandbedarf bis 2023:

21,9 ha
(5,3 %)

Grundsätze:

- Bauen, bzw. Renovieren im Ortskern muss günstiger sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet!
- Jeder Siedlungs-Neubau verursacht einen Leerstand im Altort!

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Förder-Maßnahmen durch die Allianz-Kommunen:

- Einheitliches Förderprogramm für „Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz (€ 50,-- / m²)“
- Entsorgung des Bauschuttes weitgehend durch die Gemeinde
- Planungsberatung mit Kostenschätzung durch Architekt der „Allianz“
- Komplette Ortskern-Überplanung (Ortskern mit bisher 15 Anwesen muss mit 10 Anwesen Lebensqualität vermitteln)

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bisherige Bilanz

39 geförderte Baumaßnahmen leerstehender Wohngebäuden

14 Verkäufe von Baulücken / Leerstände an Bauwerber

11 Gemeindliche Ortskernprojekte

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Mit Unterstützung
der Allianz (Stadt
Hofheim) renoviertes
Anwesen im Stadt-
teil Rügheim



Gemeindeallianz Hofheimer Land

- Familie Drescher hat im Altort gebaut



FRIESENHAUSEN

Jungen Familien Lust auf das Wohnen im Altort machen – das hat sich die Allianz Hofheimer Land zum Ziel gesetzt. Christian und Anna Drescher haben in Friesenhausen ihren Traum von modernem Wohnen in gewachsener Umgebung wahr gemacht. Sie finden: „Mittendrin zu wohnen ist viel schöner“.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

MECHENRIED

Bürgermeisterin
Birgit Bayer



Bald wieder Leben im Scherer-Haus?
Gemeinde Riedbach bereitet Anwesen in Mechenried für den Verkauf vor

Das im Volksmund genannte „Scherer-Haus“ in der Ortsmitte von Mechenried steht schon seit vielen Jahren leer, es verfällt zusehends. Jetzt hat die Gemeinde eingegriffen. „Wir haben das Haus gekauft, reißen es teilweise ab und wollen es dann wieder verkaufen“, erklärt Bürgermeisterin Birgit Bayer. Die Gemeinde tritt damit quasi als Immobilienzwischenhändlerin auf.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

OSTHEIM

Es muss nicht auf der grünen Wiese sein

Die Familie Derleth aus Ostheim entschied sich für den Bau eines Hauses im Altort

Die Ortskerne mit Leben füllen ist das Ziel der „Hofheimer Allianz“.

Ein gelungenes Beispiel dafür bietet die Familie Derleth in Ostheim. Sie entschied sich dafür, die alte Scheune innerorts abzureißen und dort ein Wohnhaus zu bauen. „Wir haben dies nicht bereut“, sagen Stefanie und Stefan Derleth



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Scheune der Familie
Strohschön



Umgebaut zum Wohnhaus
für eine junge Familie
mit 2 Kindern



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Im Bereich der
Gemeinde Bundorf
wurden seit Mitte
2008 durch Bgm.
Hubert Endres
9 leer stehende
Gebäude durch
aktive Bewerbung an
Bauwillige vermittelt!

Bürgermeister
Hubert Endres



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bisheriges Fördervolumen der Allianz-Kommunen an private Bauherrn:

Hofheim	12 Maßnahmen	€ 108.000,--
Burgpreppach	3 Maßnahmen	€ 21.000,--
Aidhausen	3 Maßnahmen	€ 19.500,--
Bundorf	7 Maßnahmen	€ 49.800,--
Riedbach	2 Maßnahmen	€ 16.000,--
Maroldsweisach	12 Maßnahmen	€ 102.000,--
Gesamtsumme: 39 Maßnahmen		€ 316.300, --

(Zeitraum 01.01.2009 bis 01.06.2010)

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bisherige kommunale Maßnahmen der Mitgliedskommunen (Eigenanteil !) :

Hofheim	3 Maßnahmen	€ 339.300, --
Bundorf	2 Maßnahmen	€ 128.500, --
Riedbach	2 Maßnahmen	€ 7.000, --
Ermershausen	2 Maßnahmen	€ 264.100, --
Maroldsweisach	2 Maßnahmen	€ 52.000, --

Gesamtsumme: 11 Maßnahmen € 790.900, --

(Zeitraum 01.01.2008 bis 31.07.2010)

Gemeindeallianz Hofheimer Land

- Trotz aller Bemühungen wird sich die Bevölkerung im Gebiet der Allianz bis 2028 um mindestens 2460 Personen (15%) verringern, was dem Verlust von 6 - 10 Ortschaften entspricht.
- Konsequenz:
Entweder Aufgabe von Orten oder gesteuerte Schrumpfung, z.B. durch Aufgabe von Siedlungen durch gezielte Förderung des Ortskernbereiches

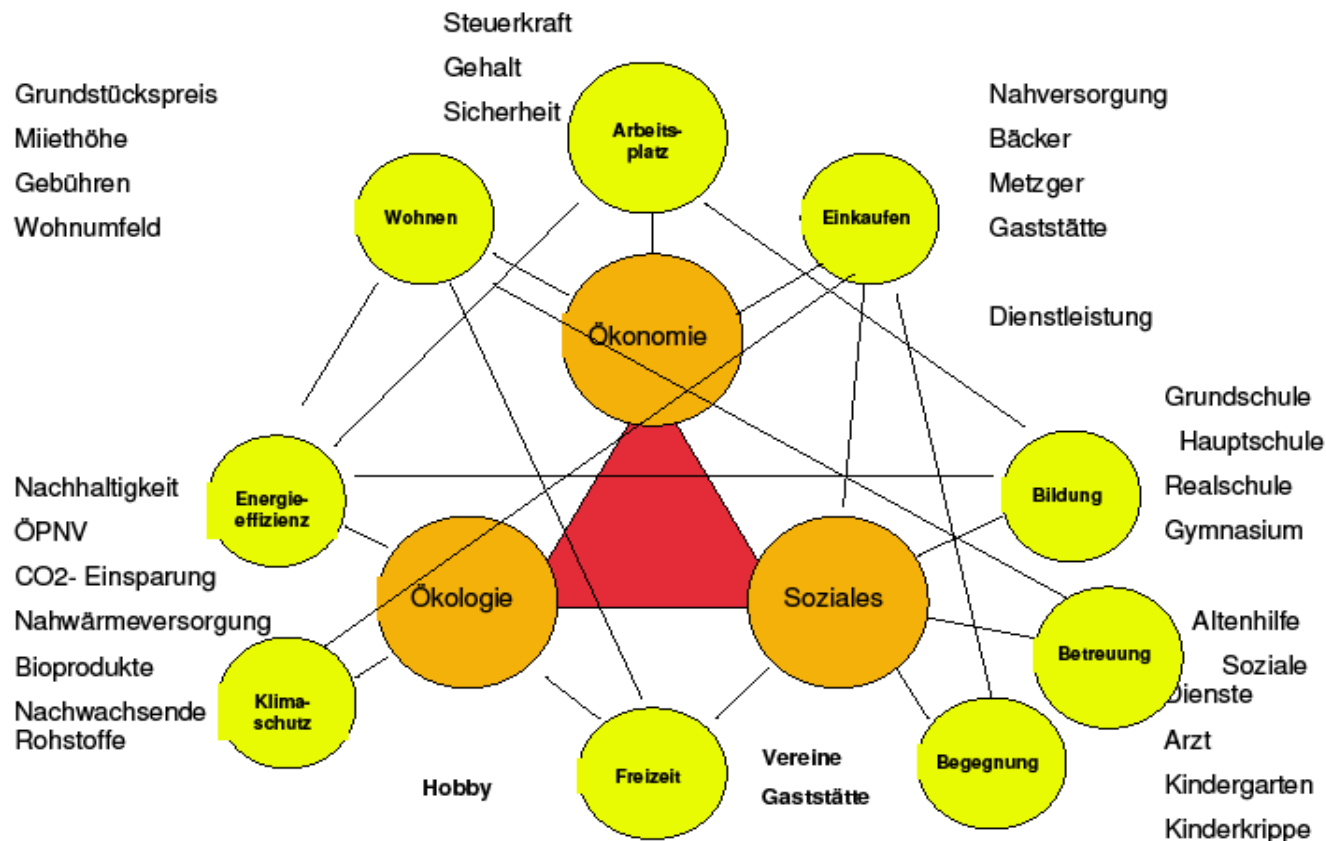
Nötige Sofortmaßnahme:

Erstellen eines Handlungskonzeptes (mit Hilfe von ALE und Städtebauförderung) zur Koordinierung der vorhandenen Struktur und Schaffung eines Netzwerkes zur Optimierung der Lebens- / Wohnqualität in der Gemeindeallianz Hofheimer Land.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Innenentwicklung und Demographie

Strategien und Förderbeispiele



Regierung von Unterfranken

Sachgebiet Städtebau, Wohnungswesen

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Zusätzlich nötige Maßnahmen:

1. Finanzmittel zum Aufkauf von Leerständen im Kernbereich der jeweiligen Gemeinden.
2. Die Förderobergrenze bei Schaffung von öffentlichen Einrichtungen (z.Z. 60 T€, bzw. 100 T€) muss deutlich erhöht, bzw. vereinfacht werden!
3. Der Förderhöchstbetrag für private Maßnahmen von z. Z. 30 T€ muss deutlich erhöht werden!
4. Vorschlag:
Sockelförderung von 25 % der nachgewiesenen Baukosten bei Objekten im festgelegten Kernbereich

Gemeindeallianz Hofheimer Land

- Genehmigung von Neubaugebieten nur noch:

Wenn über qualifizierte Bestands- und Flächenerhebung nachgewiesen wird, dass das vorhandene Flächen-, Baulücken- und Leerstandsangebot nicht für den Baulandbedarf ausreicht!

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Antrag „Allianz Oberes Werntal“

- In räumlich abgegrenzten Kerngebieten eine erhöhte Absetzbarkeit von Herstellungs- u. Anschaffungskosten, entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h u. 11a des ESTG.
- Das ausgewiesene Gebiet wird einem Städtebaulichen Sanierungsgebiet gleichgestellt, so dass Steuervergünstigungen, Abgaben- und Auslagenbefreiungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eintreten.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Unverzichtbare Begleiter

- Leerstand im „Ländlichen Raum“ muss Chefsache der Staatsregierung werden !
- Griffige = sofort abrufbare Finanzmittel
- Medien zur Sensibilisierung der Bevölkerung
- Aktive Bürgermeister als Zugpferde und Motivatoren

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Den Dörfern gehen die Menschen aus

Elterngeneration schrumpft bis 2025 in den ländlichen Gebieten von Rhön und Spessart



Gemeindeallianz Hofheimer Land

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!