

Gemeinde – Allianz Hofheimer Land

“Flächenmanagement“

Informationsveranstaltung der Regierung Unterfranken

19. März 2010

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



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

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

Fragen die der Informationsflyer behandelt:

- **Wer** ist die „Hofheimer Allianz“
- **Was** bezweckt sie
- **Welche** Ziele hat sie
- **Wo** kommt das Geld her
- **Wann** geht es los
- **Wer** ist mein Ansprechpartner
- **Wofür** ist die Erhebung des Gebäudeleerstandes
- **Was** soll sie bezwecken
- **Wie** profitiert der einzelne Bürger
- **Welche** Chancen bietet die „Allianz“ allen

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



LEERSTÄNDE

JULI 2009

LEGENDE

- WOHNGEBÄUDE LEERSTEHEND
- HEBENGEBÄUDE / STALLUNGEN ETC. LEER BZW. NUR SPORADISCH GENUTZT
- SICHERE LEERSTEHEND BZW. NUR SPORADISCH GENUTZT
- BRACHFLÄCHEN / UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
- FLÄCHEN BEBAUUNGSGEBIET
- LAGERPLATZ
- FÖRDERPROGRAMM DER STADT
- BAUDENKMAL

GEBÄUDEZUSTAND

- W BEWOHNBAR
- B SANIERUNGSBEDÜRFTIG
- B GROSSE BAUMÄNGEL
- A ABRISS

GEBÄUDEALTER

- BIS 1650
- 1650 BIS 1700
- 1700 BIS 1850
- 1850 BIS 1910
- 1910 BIS 1945
- NACH 1945

Streng rechteckiger Grundriss mit Erweiterung nach Westen.
Ursprünglicher Zugang über die Marktstraße von Osten.
Ab 1683 Marktrechte.

Mit 4 Leerständen ist die Entwicklung noch nicht besorgniserregend.

Tendenz der Leerstände in den nächsten Jahren jedoch steigend.
Bisherige Dorferneuerung an sanierten Gebäuden spürbar.

Idealer Wohnort zwischen Haßfurt und Hofheim.

Ergebnis Bestand:

Förderanträge für Investitionen

7 zukünftig leer stehende Anwesen mit

26 Gebäuden

4 leer stehende Anwesen mit 19 Gebäuden

5 bebaubare Grundstücke am Ortsrand und eines im Ortskern

1 bebaubares Grundstück im Ortskern als städtebauliche Neuordnung

GEMEINDEALLIANZ HOFHEIMER LAND

REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT
FÜR DEN LANDKREIS HASSBERGER UG 1
OSTHEIM; STADT HOFHEIM
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM

BESTANDSERHEBUNG

ARCHITECTURBEREICH DAS SCHRODER GMBH & PNE
ARCHITECT SA, 05121 SCHWEDFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 101004

JULI 2009

Gemeindeallianz Hofheimer Land

OSTHEIM, STADT HOFHEIM, VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM



RAHMENPLAN
JULI 2008

LEGENDE

MASSNAHMEN

- VORHANDENE BAUSTRUKTUR
- WOHNHÄUSER LEER; AKTIVIEREN UND SANIEREN
- NERVENHÄUSER, STALLUNGEN UND SCHEUNEN LEERSTEHEND; SANIEREN
- ZUKÜNFTIG LEERSTEHEND ABWESEN SANIEREN
- BRACHFLÄCHEN UND UNDEBAUTE GRUNDSTÜCKE ALS BAULANDRESERVE
- FLÄCHEN BEBAUUNGSREIF
- LAGERPLATZ
- W BEWOHNBAR
- S SANIERUNG
- N NEUORDNUNG / NACHVERDICHTUNG
- NEUBAU
- GESTALTUNGSVERBESSERUNG
- NEUGESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM
- VORLÄUFIG SANIERT

GEBAUDEDALTER

- BIS 1930
- 1930 BIS 1939
- 1940 BIS 1949
- 1950 BIS 1959
- 1960 BIS 1969
- 1970 BIS 1979
- NACH 1980
- BAUDENOMAL

Nachverdichtung am Ortsrand möglich (5 Bauplätze). Leerstände von Hofteilen 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 Marktstraße 13, Fl.Nr. 66

GEMEINDEALLIANZ HOFHEIMER LAND
REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN LANDEKREIS HASSBERGER LAG 1
OSTHEIM; STADT HOFHEIM
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM

RAHMENPLAN

ARCHITECTURBEREIT: GAB SCHROEDER, DPL, 80, 814
ARCHITECT: DR. GERT SCHWENKART, ZÜRICH 20

PROJEKTNUMMER: 0208 JULI 2008

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:		Neubaugebiet	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 !!

Grundsätze:

- Bauen, bzw. Renovieren im Ortskern muss günstiger sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet!
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung !

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Flankierende Maßnahmen:

- 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 ausstrahlen)

Bisherige Bilanz

- 16 geförderte Baumaßnahmen leerstehender Wohngebäuden
- 9 Verkäufe von Baulücken an Bauwerber
- 5 Gemeindliche Ortskernprojekte

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Finanzierung der Kosten des
Modellprojektes in Höhe von € 52.000,00

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

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Forderungen:

- Die Förderobergrenze bei Schaffung von öffentlichen Einrichtungen (z.Z. 60 T€, bzw. 100 T€) muss deutlich erhöht werden!
- Der Förderhöchstbetrag für private Maßnahmen von z. Z. 30 T€ muss deutlich erhöht werden!
- Vorschlag:
Sockelförderung von 25 % der nachgewiesenen Baukosten.

Gemeindeallianz Hofheimer Land

Unverzichtbare Begleiter

- Staatsministerium für Umwelt u. Gesundheit mit Flächenmanagement - Datenbank
- Staatsministerium des Innern
- Amt für „Ländliche Entwicklung“
- Medien zur Sensibilisierung der Bevölkerung
- Aktive Bürgermeister als Zugpferde und Motivatoren

Gemeindeallianz Hofheimer Land

- **FRIESENHAUSEN**
- **Mittendrin ist schöner wohnen**
- Familie Drescher hat im Altort gebaut
- **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“.**
-
- Als vor rund zwei Jahren bei Dreschers die alten Mauern fielen, da sprach noch niemand von einem Projekt „Hofheimer Allianz“. Und dennoch ist das, was da inmitten des Friesenhäuser Altorts entstanden ist, für Heinz Müller „modellhaft“. Müller begleitet das Projekt Allianz Hofheimer Land am Landratsamt Haßberge.
- **Moderne Häuser im Altort**

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

