

# Gemeinde – Allianz Hofheimer Land

## “Flächenmanagement“

Informationsveranstaltung der Regierung Unterfranken

19. März 2010

# Gemeindeallianz Hofheimer Land

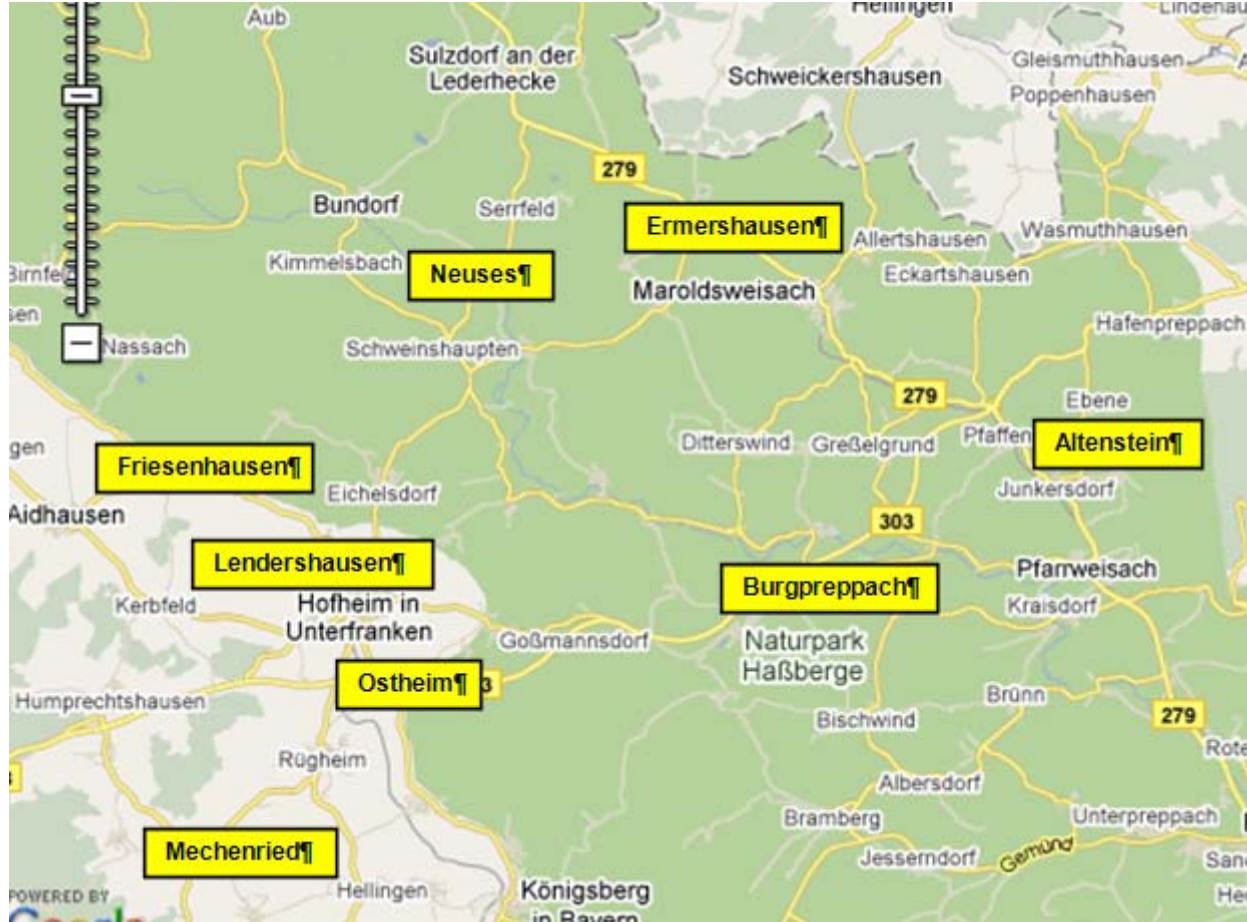


# Gemeindeallianz Hofheimer Land

## 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
- HEBENGEBAUDE / 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

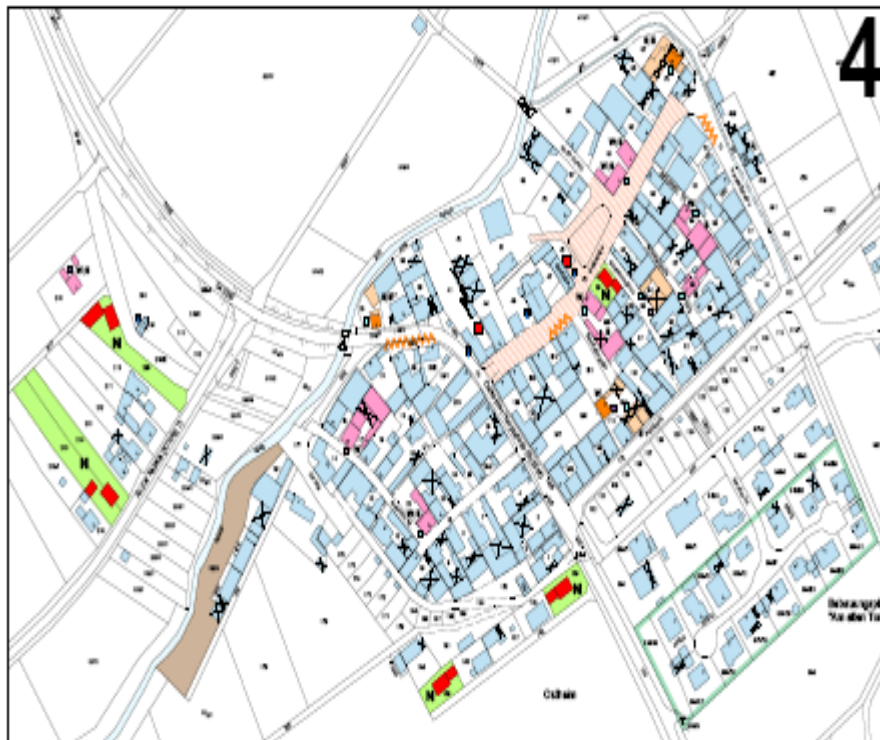
ARCHITECTURBEREICH DAS SCHRODER GMBH & PNE  
ARCHITECT SA, 05121 SCHWEDFURT, ZÜRCH 20

PROJEKTNUMMER 11000K

JULI 2009

# Gemeindeallianz Hofheimer Land

## OSTHEIM, STADT HOFHEIM, VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HOFHEIM



**RAHMENPLAN**  
JULI 2009

**LEGENDE**

**MASSNAHMEN**

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

**GEBAUDEDALTER**

- BIS 1939
- 1939 BIS 1949
- 1949 BIS 1959
- 1959 BIS 1969
- 1969 BIS 1979
- 1979 BIS 1989
- NACH 1989
- 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, 68149 PFK  
ARCHITECT: DR. GERT SCHWENKART, ZÜRICH 20

PROJEKTNUMMER: 02024      JULI 2009

# 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
<b>Summe</b>	<b>EW 3.239</b>	<b>57.038 qm</b>	<b>47.517 qm</b>
		<b>= ca. 150 Bauplätze !</b>	

# 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,-- / m<sup>2</sup>)“
- 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

