



Themengruppen

Altortentwicklung mit oder ohne Hochwasserschutz

Protokoll Themengruppe 4 –

Anreize für private Baumaßnahmen (Gestaltung, Beratung, Förderung) vom 09.06.2011 -

Moderation: Brigitte Seibold, Referentin: Melanie Krauß

Programm:

1. Begrüßung
2. Vorstellung der Planungsideen und Möglichkeiten
3. Fragen klären und Diskussion

Veranstaltungsführung:

Bürgermeister Stefan Danninger, Bernd Geutner (Bauamt MK), Brigitte Seibold (Dipl. Ing., Moderatorin), Melanie Krauß (Ing. Büro Klärle), Cornelia Pfeuffer (Ing. Büro Klärle), Kreisbaumeisterin Margrit Schulz.

1. Begrüßung

Bürgermeister Danninger eröffnet den Themenabend. Er begrüßt die Moderatorin Frau Seibold, Frau Krauß und Frau Pfeuffer vom Ing. Büro Klärle, Kreisbaumeisterin Frau Schulz, die anwesenden Mitglieder des Marktgemeinderates, sowie alle Gäste. Er betont, dass es an diesem Themenabend weiterhin wichtig ist, weitere Ideen, Tipps, Vorschläge „Rezepte“ zu sammeln, wie der Altort neu gestaltet werden könnte, damit er weiter aufblüht. Der mögliche Hochwasserschutz ist bei den Themenabenden 3 und 4 nicht von Bedeutung. Er signalisiert, dass die Marktgemeinde auf Rückmeldungen, Ideen, Kritik, Bedenken der Anwohner angewiesen ist und bittet bei diesem Themenabend den Hochwasserschutz gedanklich auszublenden. Im folgenden Themenabend 5 werden alle vorgestellten Themen bewertet u.a. auch der Hochwasserschutz (Themenabende 1 und 2).

Wie beim letzten Themenabend weist er wiederholt auf die Aufgabe von Frau Krauß hin. Die Aufgabe von Frau Krauß ist es, viele verschiedenste Möglichkeiten zu schildern, damit eine Einschätzung festgestellt werden kann, was die Entwicklung im Altort bisher behindert (Teures Bauen, Bebauung ohne Vorgärten, Hochwasserschutz...). Ihre Aufgabe ist es nicht, konkrete Planungen vorzulegen.

Moderatorin Brigitte Seibold informiert über den Ablauf des 4. Themenabends „Anreize für private Baumaßnahmen (Gestaltung, Beratung, Förderung)“. Bei der Auftaktveranstaltung wurden 154 Fragen geliefert. Aus den Fragen wurden die fünf Themenabende gefiltert, bei denen eine Bandbreite von Ideen und Möglichkeiten aufgezeigt werden sollte. Ziel ist es, neue Erkenntnisse zu gewinnen damit am Ende aller Themenabende eine Empfehlung ausgesprochen werden kann, was seitens der Bürger gewünscht ist. Eine mögliche Altortentwicklung beginnt erst nach Ende aller Themenabenden und der Abschlussveranstaltung.

Die Altortentwicklung ist keine Planung von Experten, sondern ein Puzzlewerk verschiedener Personen. Dies ergibt sich aus verschiedenen Punkten, wie privates Engagement, Planer, Behörden, Gemeinde und dem Bedarf an Veränderungen, z.B. Satzung, Förderung, Straßengestaltung, Denkmalschutz, priv. Investitionen, evtl. Hochwasserschutz, Bauinteresse, Beratung.

2. Vorstellung der Planungsideen und Möglichkeiten

Frau MSc Melanie Krauß vom Ing. Büro Kläre erhält das Wort.

Am heutigen Themenabend wird sie den Rahmenplan vorstellen. Ihre Kollegin Frau Pfeuffer steht an diesem Abend zusätzlich für spezielle Fragen bezügl. Hochbau und Bautechnik zur Verfügung. Zu Beginn weist sie darauf hin, dass die Innenentwicklung auf Freiwilligkeit und Gemeinsamkeit beruht.

Frau Krauß teilt mit, dass die Marktgemeinde sich auf die Innen- oder Außenentwicklung beschränken muss. (Außenentwicklung bezieht sich auf die Neubaugebiete, Innenentwicklung bezieht sich auf den Gebäudebestand). Sie empfiehlt, dass sich nur auf die Innenentwicklung konzentriert wird. Sie weist darauf hin, dass ein kommunaler Fördertopf sehr lobenswert und eine Seltenheit ist.

Der Rahmenplan des Büros Eichler + Schauss vom Jahr 1993 dient als Basis für die Altortentwicklung.

Laut diesem Rahmenplan liegen ca. 400 Gebäude im Plangebiet, davon		
mit schweren Mängeln	->	20%
mit mittleren Mängeln	->	25%
mit geringer bis keiner Nutzungsintensität	->	25%
davon 16 Hauptgebäude leer		
Gebäude mit Wohnnutzung	->	30%.

Frau Krauß weist darauf hin, dass die Planung nicht von der Kommune alleine ausgeführt werden kann, sondern auf die Unterstützung der Bürger angewiesen ist.

Folgende Schritte zur Innenentwicklung könnten vorgenommen werden:

Erstellung eines Fragebogens

Mit diesem Fragebogen werden versch. Themen (Bauwillige, Verkauf/Kauf, Gestaltung, Abriss) von den Bürgern beurteilt. Hier ist die Kommune auf das Engagement der Bürger angewiesen. Mit einem Fragebogen könnte Verschiedenstes kostengünstig erreicht werden.

Veröffentlichung eines Grundstückspool/Immobilienpool

Ähnlich wie bei „ImmobilienScout24“, werden hier Grundstücke/Immobilien veröffentlicht, allerdings nur auf Kleinheubach beschränkt. Die Vermittlung kann hier durch die Kommune unterstützt werden ohne dass ein Makler beauftragt werden muss. Die Bürger könnten die Wünsche der Nachbarn einsehen. Hier sind die Bürger auf das Engagement der Kommune angewiesen.

Erstellung eines Freiflächenkatasters

Hier werden die Freiflächen von Kleinheubach nach Verfügbarkeit kategorisiert, z. B.

- „innerörtliche Freiflächen / Bauplätze voll erschlossen, sofort verfügbar“,
- „innerörtliche Freiflächen / Bauplätze voll erschlossen, in Privateigentum“,
- „Freifläche ohne Hausanschluss“
 - 1 leicht und sofort erschließbar
 - 2 erschließbar, Abwasser aus gesamter Fläche erforderlich
 - 3 erschließbar, Abwasser aus gesamter Fläche erforderlich, mehr Aufwand für Bachregulierung und Zufahrt
 - 4 Reservefläche, erschließbar, Abwasser aus gesamter Fläche erforderlich

Erstellung eines Leerstandskatasters

Mit einem Leerstandskataster werden die Leerstände aufgeführt und in Abstufungen wie beispielsweise „auslaufend/wenig genutzt“ gegliedert.

Bausubstanzbewertung

Hier werden Argumente erörtert, ob ein Erhalt des Gebäudes notwendig ist oder ob beispielsweise ein Denkmalschutz aufgrund der schlechten Substanz aufgehoben werden kann. Die Gebäude werden in verschiedene Kategorien gegliedert, z.B.

Gebäudesubstanz:

- sehr gut
- gut
- ausreichend
- mangelhaft
- baufällig

Eine Beurteilung der Gebäude ist hier nur von außen möglich.

Beratungsangebot für Hochwasserorientiertes Bauen oder Bauen im Bestand

Dies wäre möglich, wenn seitens der Bürger Interesse an einem externen Berater besteht. Wichtig ist, dass dieser keine Objektplanungen ausführt, sondern lediglich eine Ideenskizze vorlegt, wie die Raumaufteilung erfolgen könnte. Diese Skizze zeigt die Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten (Belichtung, Balkon, Zugänglichkeit, Nutzung als Ferienwohnung, Umbau einer Scheune als Garage...) auf und dient als Diskussionsgrundlage und fördert so weitere Ideen. Zur Objektplanung kann diese Skizze einem anderen Architekt vorgelegt werden.

Bei Hochwasserangepasstem Bauen entstehen für ein Kellergeschoss gegenüber einem Neubau in einem hochwasserfreien Gebiet Mehrkosten in Höhe von ca. 15-20 %. Hierbei sollten verschiedene Möglichkeiten berücksichtigt werden, die der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung entnommen werden können.

- Kellergeschoss besonders schützen
- Kellergeschoss überhaupt sinnvoll? oder über Geländeniveau
- Abdichtungsvarianten bis HW-Bemessungsmarke im Bestand oder Neubau unterschiedlich
- Rückstauklappe
- Geplantes Fluten
- Angepasste Baumaterialien
- Geeignete Nutzungen in den unteren Geschossen
- Haustechnische Anlagen im OG

In Bezug auf die Fassadengestaltung gibt es für jedes Gebäude unterschiedlichste Lösungen, z.B. Fensterläden, Fachwerk, Fachwerk mit Verglasung.

Frau Krauße zeigt anhand von Bildern verschiedene Möglichkeiten, wie Gebäude bereits umgestaltet bzw. umgenutzt wurden:

- Bei alten Hofsituationen konnte Freiraum geschaffen werden, indem der Grundriss entlang der Straße erhalten blieb und im hinteren Bereich ein Teil der Scheune weggenommen wurde.
- Ein kleines Bauernhaus konnte als Ferienwohnung umgenutzt werden
- Das Gemäuer einer Scheune wurde erhalten und ein Haus darin neu gebaut. Die Dämmung wurde somit eingespart.

3. Fragen klären und Diskussion

Nach Ansicht einer Bürgerin sind die vorgestellten Maßnahmen in Kleinheubach nicht realisierbar. Der Abriss von Scheunen nimmt das Flair des Altorts. Die Entwicklung des Altorts wird ihrer Auffassung nach, nur auf dem Rücken der Anwohner ausgetragen.

Frau Pfeuffer erinnert an die Puzzlestücke die zur Altortentwicklung notwendig sind. Dazu zählen nicht nur die kommunalen Bereiche sondern auch die privaten.

Eine weitere Besucherin schildert, dass sie bereits versuchte den Lichteinfall zu vergrößern und ein Vordach in ihrem Eingangsbereich anzubringen. Aufgrund der Altortsatzung sind die Versuche fehlgeschlagen.

Sie weist auch darauf hin, dass aufgrund der hohen Kosten nach einer Innensanierung kaum noch jemand in eine Außensanierung investiert.

Es wird befürchtet, dass den Anwohnern Maßnahmen aufdiktiert werden. Sie betont, dass die Anwohner des Altortes bemüht sind aus ihren Gebäuden das Schönste herzurichten, was in ihrer Möglichkeit steht.

Frau Krauße erklärt, dass keinem Bewohner Maßnahmen vorgeschrieben werden. Es werden lediglich Ideen und Möglichkeiten für Anwohner geliefert, die an ihrem Anwesen etwas verändern möchten.

Kleine Schritte vor Ort, könnten nach Auffassung eines Anwohners bereits viel bewirken. In der sog. „Schnerrgasse“ (Marktstraße) wurde vor einigen Jahren bei einer ehemaligen Schuhmacherei die Tür zugemauert. Bis heute besteht dort die Treppe, die den Gehweg behindert. Für die Anwohner, die ihr Anwesen umgestalten möchten, ist die Altortsatzung ein großes Hindernis.

Frau Pfeuffer weist darauf hin, dass auch solche kleinen Dinge, wie die geschilderte Treppe, im Fragebogen eingestellt werden sollen. Dies betrifft die Straßenplanung.

Weiterhin wird seitens einer Besucherin der Wunsch nach Parkflächen geäußert.

Ein weiterer Gast schildert die Problematik bei Umgestaltung/Umnutzung von Gebäuden in 2. Reihe bezügl. der Zufahrtsregelung. Seiner Ansicht nach ist dies neben den vielen Auflagen und hohen Kosten ein Hindernis für Bauwillige, sich für den Altort zu entscheiden.

Frau Krauße erklärt, dass für diese Problematik keine Ultimativlösung besteht. Ist diese Problematik innerhalb einer Familie gegeben, kann diese ihrer Ansicht nach geregelt werden. Sollte ein größerer Bereich von Umnutzungen/Umgestaltungen in 2. Reihe entstehen, müsste über eine Lösung mit dem Landratsamt und der Kommune beraten werden.

Frau Schulz weist daraufhin, dass seitens der Bürger die Erwartung besteht, dass ein Neubau im Altort genauso einfach ermöglicht wird, wie in einem Neubaugebiet.

Auf Anfrage von Frau Krauß, ob seitens der anwesenden Bürger ein Erfolg in der Durchführung des Konzeptes der Altortentwicklung gesehen wird, bestätigt eine Besucherin. Sie äußert Interesse an einem externen Berater, einem Hochwasserschutz und einer Förderung.

Diese Möglichkeiten hätten schon vor einigen Jahren zugelassen werden sollen, bemerkt eine Bürgerin. Sie ist damals aus dem Altort weggezogen, da ein Neubau im Altort nicht möglich war.

Dass die Leute aus dem Altort wegziehen und Häuser u.a. leer stehen, da ältere Bürger in ein Seniorenheim ziehen, schildert eine andere Anwohnerin. Ebenso sieht sie weitere Probleme in der Verkehrs- und Parksituation, sowie in den Zufahrten zu Grundstücken in 2. Reihe.

Seitens der Gäste wird ausgeführt, dass kaum noch Geschäfte im Altort vorhanden sind.

Bei der Planung des Büros Eichler + Schauss wurde einfach über den Köpfen der Anwohner hinwegentschieden, beanstandet ein weiterer Anwohner.

Bürgermeister Danninger erklärt, dass diese Maßnahmen durch das aktuell vorgestellte Konzept evtl. korrigiert werden können. Er weist darauf hin, dass im 5. Themenabend priorisiert wird, was seitens der Bürger gewünscht ist. Der Marktgemeinderat muss überlegen, warum jemand nicht in den Altort zieht, dort baut oder Gebäude kauft. Die Mitglieder müssen beraten, ob dies an der Altortsatzung, an der Parksituation oder an den hohen finanziellen Kosten liegt und ggf. eine Förderung notwendig ist. Die Marktgemeinde hat die Absicht, Bürger zu unterstützen, die sich für die Altortentwicklung engagieren und an einer Umnutzung/Umgestaltung von Gebäuden interessiert sind. Die Problematik bezüglich der Zufahrten zu Gebäuden in 2. Reihe müsse von Städtebauplanern gelöst werden. Eine Altortentwicklung entsteht über viele Jahre. In Wörth wurde dies erfolgreich umgesetzt. Auch modernes Bauen wurde hier ermöglicht.

Auf Anfrage von Frau Schulz, bestätigen Bürger, dass sie bereit wären sich an einer Bildung von Arbeitsgruppen zu beteiligen.

Ein Anwohner empfiehlt, die bisherige vorgeschriebene enge Bebauung zu lockern und den Bauwerbern etwas freie Hand zu lassen.

Frau Seibold bittet die Anwohner für den letzten Themenabend zu werben. Da an diesem die Prioritäten abgefragt werden, ist eine hohe Teilnehmerzahl sehr wichtig.

Bürgermeister Danninger informiert, dass in der Begleitteamsitzung am 01.06.2011 eine Bürgerbefragung erörtert wurde. Ziel ist es eine Einschätzung zu erhalten. Abgefragt werden soll eine Palette an Schwerpunktthemen. Die Abstufung erfolgt in 5-6 Schritten, von sehr geeignet bis ungeeignet. Alle Bürger müssen befragt werden, da die Altortentwicklung auch von allen Bürgern finanziert wird. Befragt werden alle Einwohner über 18 Jahre. Die Befragung erfolgt nicht wie an einem Wahlsonntag, sondern wird jedem Bürger in Form eines Fragebogens zugestellt, damit auch beispielsweise innerhalb der Familie über die Fragen beraten und diskutiert werden kann.

Damit das Ergebnis der Befragung durch Kopien nicht beeinflusst werden kann, werden die Bögen durchnummeriert. Hierbei werden die Nummern auch in einzelne Gebiete aufgeteilt, damit erkennbar ist wie die verschiedenen Gebiete die Fragen beurteilen.

Zum Fragebogen wird evtl. ein Heftchen zur Fragerklärung mitgegeben. Evtl. wird auch eine Veranstaltung zur Vorstellung des Fragebogens stattfinden.

Über die Befragung beschließt der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 28.06.2011, da das Begleitteam dazu nicht befugt ist. Der Marktgemeinderat muss entscheiden, ob eine Befragung und wann eine Befragung stattfinden soll.

Seitens eines Bürgers wird gebeten, dass im Fragebogen angegeben werden sollte, ob die Person über Eigentum im Altort verfügt. Weiterhin wird um freiwillige Angabe des Absenders gebeten. Es wird angeregt im Amtsblatt darauf hinzuweisen, dass die Befragung bei allen Einwohnern erfolgt und die Altortentwicklung auch von allen Bürgern finanziert wird.

Auf Anfrage einer Bürgerin stellt Bürgermeister Danninger klar, dass die Entscheidungen zur weiteren Vorgehensweise der Altortentwicklung öffentlich behandelt werden. Er bitte die Anwohner auch um ihre Teilnahme am letzten Themenabend und signalisiert nochmals, dass Rückmeldungen, Bedenken, Ideen der Anwohner erwünscht und notwendig sind. Er dankt Frau Krauß, Frau Pfeuffer, Frau Schulz und Frau Seibold für ihre Ausführungen.

Das Protokoll wird im Internet auf der Homepage des Marktes Kleinheubach veröffentlicht.

Protokollführerin:

Manuela Bronnbauer
Verwaltungsangestellte

Stefan Danninger
1. Bürgermeister