Altortentwicklung

Bürgerinformation

Protokoll

Zukunftskonzept Altort – Bürgerinformation – (Informationen zum Stand der Altortentwicklung) vom 08.07.2013

Programm:

1. Begrüßung
2. Vorstellung der Ergebnisse
   - Denkmalpflegerischer Begleitplan
   - Bausubstanzkartierung
   - Leerstandskartierung
   - Nutzungskartierung
   - Förderrichtlinie
3. Fragen klären

Veranstaltungsführung:
Bürgermeister Stefan Danninger, Bernd Geutner, Leiter Bauamt Markt Kleinheubach, Christine Reichert, Büro f. Kunst- und Denkmalpflege Reichert, Dipl. Ing. Susanne Hopf, Ing. Büro Klärle, Gesellschaft f. Landmanagement und Umwelt mbH, vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz Herr Dr. Brandl und Herr Dr. Gunzelmann.

Bürgermeister Danninger eröffnet die Veranstaltung. Er heißt alle erschienen Interessierte herzlich willkommen zur Bürgerinformationsversammlung mit Thema Altort.
Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie war im Dezember 2007 beschlossen und nach Eintreffen dieser Studie im Juni 2009 ein Bürgerbeteiligungsverfahren „Altortentwicklung mit oder ohne Hochwasserschutz“ durchgeführt worden. Während des neun Monate dauernden Verfahrens vom Januar – September 2011, gab es fünf öffentliche Themenabende und eine Befragung der Bürger. Im November 2011 beschloss der Gemeinderat auf Basis des Ergebnisses dieser Befragung, keinen

Hochwasserschutz zu bauen, jedoch sollte die Altortsatzung gelockert bzw. ergänzt werden und ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen angefertigt sowie eine Bestandskartierungen erfolgen. Ein kommunales Förderprogramm wurde aufgestellt, das u. a. kostenlose Beratungen für alle Interessenten beinhaltet. Nach Grundsatzbeschlüssen im Februar 2012 wurde dann ein „roter Faden“ definiert, wie weiter vorgegangen werden soll.

Inzwischen ist der denkmalpflegerische Begleitplan erstellt, die Kartierungen liegen vor, das Förderprogramm wurde konkret beschlossen und ist seit 01.01.2013 in Kraft, auch erste Förderungen wurden bereits getätigt.

Bürgermeister Danninger begrüßt nun Frau Christine Reichert vom Büro für Kunst- und Denkmalpflege Reichert, die den denkmalpflegerischen Begleitplan erstellt hat und vorstellen wird sowie Frau Hopf vom Büro Klärle, Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, die die Kartierungen durchführte und im Anschluss referiert.

Weiter heißt er Herrn Dr. Brandl, Oberkonservator vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und Herrn Hauptkonservator Dr. Gunzelmann, die anwesenden Gemeinderäte, von der Verwaltung Bauamtsleiter Herrn Geutner und Fr. Schüßler-Weiß für die Protokollführung herzlich willkommen. Der Einladung nicht folgen konnten die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg, der Heimat- und Geschichtsverein und die Städtebauförderung Würzburg.

Frau Reichert präsentiert nun eine bebilderte Rundreise durch den Altort, um neue Sichten zu erhalten. Sie hat hier so viel Schönes festgestellt, wie die Ringmauer, historische Gebäude, der Main mit Vorland, viel Grün – von historischer Seite ein wunderschöner Ort.

Der Inhalt ihres Gutachtens teilt sich in 4 Kapitel:
- Naturraum und Lage
- Siedlungsgeschichte
- Historische Ortsstruktur
- Räume und Bauten des historischen Marktortes heute.

Die Geschichte reicht sehr weit zurück bis ins 3-4. Jahrhundert n. Ch. mit Fragen, wie sich der Ort entwickelt hat. Die erste große kartographische handgezeichnete Aufnahme stammt aus dem Jahre 1844, die zusammen mit Literatur als Hauptgrundlage ihrer Arbeit diente. Es wurde geschaut, wie sich alles bis heute entwickelt hat, wer hier gelebt hat und was eigentlich jetzt noch da ist an historischen Gebäuden, Gassen und Plätzen. Diese Untersuchung soll unter städtebaulicher Sicht ergänzen und für Gesprächsstoff sorgen.

Eine Besonderheit ist die Ringmauer, sie war in der damaligen Zeit kein Verteidigungsmittel, sondern eine Schutzmauer für den Rückzug mit gewissem Schutz vor Hochwasser. Das Fahrtor mit Fahranleger und Kaimauern (früher ging hier die Fähre nach Großheubach) ist noch vorhanden, zwei weitere Tore wurden eingerissen. Die Ringmauer ist in einzelnen Bereichen nicht mehr klar ablesbar, komplett ist sie in der Seehecke im Bereich der Gärten, dann bricht sie ab, am Rüdenauer Bach geht sie weiter komplett bis zur Kirche und ist im weiteren Verlauf dann identisch mit der Schlossmauer.

Später entstanden dann die ersten Gärten und das Lokal „Zur schönen Aussicht“. In den 30-40er Jahren kamen die Kanufahrer auf. Dann entstand ein weiteres Gasthaus „der Schwan“ um 1900 mit Gartenterrasse zum Main hin.
Viel Grün und Gärten findet man bis heute in der so genannten „Hecke“, weiter nördlich und am Rüdenauer Bach. Historische Orsränder prägen das Bild mit vielen Einzelgebäuden.

Die Geschichte der Jüdischen Kultur in Kleinheubach zeigt sich mit der Mikwe, einem rituellen Tauchbad und der ehemaligen Synagoge.
Das Alte Rathaus, als Aushängeschild, wurde 1727 neu errichtet und war ursprünglich verputzt, was damals modern war und als Feuerschutz diente. Kern des Ortes ist das Kirchenareal gegenüber, teilweise aus dem 15. Jahrhundert, daneben das alte Schulhaus, geschätzt aus dem 16. Jahrhundert. Hier findet man in der Mauer Eingänge zu früheren Weinkellern, datiert 15. und 16. Jahrhundert. Die ganze Marktstraße hat eine große Dichte an historischen Gebäuden mit der damals typischen Dachform Satteldach und Kuppelwalm.
Die Baugasse im Süden des Ortes ist ein Zipfel, wo der Ort um die so genannten Burgplätzler erweitert wurde. Die alte Georgenburg stand dort wo heute das Kleinheubacher Schloss steht.
Die Hauptstraße wurde Ende des 18. Jahrhunderts gebaut in Zusammenhang mit dem Neubau des Schlosses als verlängerte Auffahrt zum Schloss. Hier findet man das Alte Gericht und herrschaftliche Gebäude.
Interessant ist die Bachgasse, hier existiert ein Bauplan um 1820/22. Diese Gasse wurde systematisch einreihig erschlossen mit zweigeschossigen Kopfbauten und auch eingeschossige Bauten mit typischen Haustreppen.
Bausubstanz um 1600 / 17. / 18. Jahrhundert gibt es in Kleinheubach zahlreich, leider häufig versteckt. Nebengebäude stellen das Gerüst eines jeden Ortes dar und ganz besonders sind die Kellerportale mit Hochwassermarken sowie Hoftore mit Sandsteinbogen zu erwähnen.

Der Beginn Kleinheubachs fand in der Römerzeit statt mit bedeutender Phase um 1810/20 vom Fürstlichen Hof her. Er zog Handwerker und Bedienstet an, weshalb dann auch außerhalb Gebäude errichtet wurden.
Die Katholische Kirche ist ein besonderer Bau des berühmten Architekten H. Schädel.

In einer aktuellen Ergebniskarte wurden alle Gebäude, je nach Alter und Zustand farblich markiert, demonstriert Frau Reichert. Sie wünscht sich, dass ab und zu zurückgeblickt wird bei diesen wunderbaren Qualitäten und dass in Zusammenarbeit mit Architekten ein guter Weg eingeschlagen wird.

Bürgermeister Danninger bedankt sich für den Vortrag, der die deutliche Begeisterung von Kleinheubach zeigt und gibt das Wort an Frau Hopf.

Frau Hopf ist als Architektin und Energieberaterin tätig, sie hat erste Eindrücke mit Bildmaterial mitgebracht, die Bestandserhebung durchgeführt, gibt Auskünfte über finanzielle Zuschüsse und Anregungen, wie etwas gemacht werden könnte. In Gesprächen mit Altortbewohnern hat sie erfahren, dass die meisten Kleinheubacher wissen, was sie in ihrem Ort haben, den Altort mögen und erhalten möchten. Frau Hopf legt allen ans Herz, sehr sorgsam mit dem Altort umzugehen.
Sie stellt Themenkarten als Ergebnisdarstellung „wie haben wir als Planer den Altort wahrgenommen“ vor. Die Bausubstanz von außen wurde geprüft, kartiert und

anhand einer farblich markierten Karte demonstriert. Erschreckend viele leerstehende und gering genutzte Gebäude wurden gefunden. Ferienwohnungen, Zimmervermietung und Gewerbe sind ebenfalls geprüft worden, wenige landwirtschaftliche Hofstellen fand man in der Marktstraße und Bachgasse.

Frau Hopf zeigt den Rahmenplan aus dem Jahre 1993, der momentan die Grundlage für die jetzt gültige Altortsatzung ist. In Verbindung mit denkmalpflegerischer Untersuchung und Themenkarten wurde er überarbeitet, um zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten im Altort zu ermöglichen.

Die Förderrichtlinien zur Altortentwicklung, aufgezeigt im Flyer vom 12. Nov. 2012, gültig seit 01.01.2013, stellt Frau Hopf nun ausführlich vor. Bezüglich der Parkplätze sind besonders Bau- und Bachgasse zu nennen. Zuschüsse können weiterhin für Energieberatung abgegriffen werden. Als Bildmaterial präsentiert sie Vorher-/Nachher-Fotos mit bewusstem Hinweis z. B. Wohnraum oder Freiraum zu schaffen oder Scheunen umzugestalten.
Abschließend legt sie ans Herz, so zu leben, dass wir unsere Städte und Dörfer mit gutem Gewissen an unsere Kinder weitergeben können und steht für Fragen gerne zur Verfügung.

Bürgermeister Danninger fasst zusammen, wie die weitere Vorgehensweise zukünftig sein soll und möchte dann in die Fragerunde an die beiden Referentinnen einsteigen.

Als nächstes soll ein Rahmenplan erstellt werden mit Ideen zum Gebäuderückbau, sowie eine Erstellung der Straßenraumgestaltung und Parkplatzkonzeption, so Bürgermeister Danninger. Als nächster Schritt gibt es wieder eine Bürgerinformation, um dann die Änderung der Altort-Gestaltungssatzung und der Altort-Bebauungspläne mit Beteiligungsverfahren nach BauGB vorzunehmen. Ob Bebauungspläne hier eher sinnvoll oder nicht sind, muss noch geklärt werden.

In der Prioritätenliste des Straßenausbaus stehen die Bachgasse und die Baugasse vorne an, es wäre ein Punkt, dass ganz konkret die Straßen im Altort saniert werden.

Bürgermeister Danninger erbittet nun Fragen der Bürger an die Referentinnen.

Hässlich findet ein Bürger ein Gebäude in der Baugasse, das mit Eternit-Schindeln verkleidet sei und dessen Foto gezeigt wird. Er sieht viele schöne, jedoch auch stark sanierungsbedürftige Häuser im Altort.

Frau Reichert lässt wissen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht mit anderen Augen geschaut wird, man einen anderen Filter verwendet und stellt sich vor, welches Potential in einem Haus steckt, nicht ob es hässlich oder schön aussieht.

Laut Herr Dr. Gunzelmann ist der Zweck der Untersuchungen nicht herauszufinden, was momentan optisch ansprechend oder unschön ist, sondern wo Qualitäten drinstecken, sprich welchen Charakter das Objekt hat und welche Geschichte in ihm steckt. Das eben genannte Gebäude ist vermutlich aus dem 17. oder 18. Jahrhundert und findet hoffentlich einen Liebhaber, der es sanieren möchte.
Informationsmaterial zu diesem Thema liegt aus und ist auch über die Marktgemeinde zu erhalten.

Bürgermeister Danninger ergänzt, dass das Unterdorf Kleinheubachs von der Struktur her sehr schön ist, jedoch aufgepasst werden muss, dass es nicht zerfällt und deshalb die Förderrichtlinien erarbeitet wurden. Positiv sieht er, dass bereits mehrere Häuser hergerichtet wurden.

Ein weiterer Kommentar aus dem Publikum beleuchtet die schlechte Bausubstanz vieler Häuser. Die dort wohnenden Bürger sind recht arme Leute, die auch mit Förderung nicht genügend Geld aufbringen können, ihr Haus über Fachfirmen zu sanieren und dies höchstens über Eigenleistung ermöglichen können. Eine Anregung wäre statt einer Geldförderung, z. B. auf Kosten der Gemeinde ein Gerüst aufzustellen.

Leider muss irgendwo eine Grenze gezogen werden, so Bürgermeister Danninger. Eine 30%ige Förderung ist eine ganze Menge, z. B. auf einen Außenputz, ob eine Bezuschussung möglich ist, wird in jedem Einzelfall geprüft. In jeden Haushalt sollen 250.000 € für diese Förderung eingestellt werden und nach Antragstellung entscheidet der Gemeinderat und einer Zusage aus vorhandenen Geldmitteln sollte bei einer Renovierung, die der Ortsverschönerung oder der Wohnraumschaffung bzw. der Parkplatzsituation dienlich ist, nichts im Wege stehen.

Weiter wollte eine Bürgerin wissen, ob die Wärmedämmung eines Hauses auch finanziell unterstützt wird. Frau Hopf weist darauf hin, dass als erster Schritt hierzu eine energetische Beratung nötig ist. 50% der Beratungskosten, jedoch höchstens 500 € werden kostenlos angeboten. Die Förderhöhe richtet sich danach, je nachdem, welcher Wärmedämmungsstandard erreicht werden soll. Die Kosten für Material sind unabhängig davon eine Einzelfallbetrachtung und die Entscheidung liegt beim Gemeinderat. Hier spielt der Gesichtspunkt, ob es Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder Sanierung bestehenden Wohnraums sein soll, ebenfalls eine Rolle. Wichtig ist eine ganzheitliche energetische Sanierung als Gesamtpaket mit Dach, Fenster, Wand. Auch die Kfw-Bank unterstützt mit günstigen Krediten.

Ein anderer Bürger vermutet, dass erhaltene Zuschüsse als Einkommen oder Wertsteigerung versteuert werden müssen.

Dass dies nicht zutrifft, informiert Dr. Gunzelmann, denn die Kosten sind durch die öffentliche Hand gemindert, aber es wird ja trotzdem investiert. Bei einer Denkmalsanierung bestehen sogar zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten. Handelt es sich nicht um Denkmalschutz gibt es auch den Ensembleschutz und die Gemeinde ist hier sehr großzügig.

Bürgermeister Danninger weist darauf hin, dass die Gemeinde steuerliche Beratungsleistungen erbringen könne. Dies können verlässlich nur Steuerberater.

Eine weitere Bürgerin erzählt von großen Schwierigkeiten, die sie vom Landratsamt Miltenberg her vor einiger Zeit hatten, als sie nach Änderung des Bebauungsplanes eine Scheune im Altort abreißen wollten und wünscht sich, dass man es mit der neuen Altortsatzung vor allen Dingen den jungen Leuten leichter und finanzierbar macht.

Unser Bestreben ist es, dass wir handlungsfähiger werden, so Bürgermeister Danninger. Dieser Bebauungsplan hat einen Fehler und deshalb wurde formal abgelehnt. Genau aus diesem Grund soll die Altortsatzung gelockert werden und sogar überlegt werden, ob man die Bebauungspläne ganz aufhebt. Textlich soll möglicherweise in Richtung Entwicklungsplan gegangen werden, ohne konkret einzelne Gebäude vorzuschreiben.

Eine Bürgerin spricht das Problem der Einzeleinfahrten mit 2-3 Wohnungen dahinter an und dies wird von Bürgermeister Danninger als nicht einfach zu lösendes Grundproblem bestätigt.

Nähere Auskünfte über den Verlauf der Ringmauer in der Baugasse möchte eine weitere Bürgerin haben und ein anderer Kleinheubacher erbittet Auskunft über den genauen Verlauf der Ringmauer im Bereich der Gärten. Frau Reichert informiert, dass im Bereich der Baugasse diese Mauer zugleich als Schlossmauer zählt und bittet darum, für nähere Auskünfte das Bauamt der Gemeinde zu kontaktieren.

Wie viele Hauser im Originalzustand es im Altort noch gibt – speziell in der Marktstraße – war eine weitere Frage aus dem Publikum.

Frau Reichert gibt hierzu Häuser mit alter Bausubstanz, die mindestens auf das 17. Jahrhundert zurückzuführen ist, mit etwa 70-80% an. Diese Gebäude wurden ohne Ausnahme baulich verändert, komplett unveränderte Bauten habe sie nicht finden können.

Gemeinderätin Fiebelkorn gibt zu bedenken, dass bestehende Scheunen nicht so einfach zu Wohnraum umgebaut werden können, da sie im hochwassergefährdeten Bereich stehen oder bautechnisch nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Genau deshalb bieten wir kostenlose Beratungen durch das Büro Klärle an, wo Ideen aufgezeigt und Skizzen angefertigt werden, die dann der Architekt umsetzen kann, informiert Bürgermeister Danninger.

Frau Reichert erinnert, dass man früher in stark hochwassergefährdeten Bereichen nie im Erdgeschoss gelebt hat, sondern das Vieh dort untergebracht war, das man im Hochwasserfall rasch umsiedeln konnte. An solche gute Lösungen könne man anknüpfen.

Ein junger Bürger äußert sich unzufrieden über ein Beratungsgespräch bezüglich der Hochwasserabsicherung seines Hauses und Frau Hopf bietet an, Ideenskizzen anzufertigen.

Es folgen weitere Berichte aus dem Publikum über schlechte Erfahrungen bei Umbauten mit dem Landratsamt bzw. Fragen, wie man zu einem Beratungstermin kommt. Frau Hopf bittet um Kontakt mit der Gemeindeverwaltung und Terminvereinbarung von hier aus.

Bestreben des Verfahrens ist es, alles möglichst zu vereinfachen und da eine Sanierung im Altort meist teuer ist, gibt es das Förderprogramm, so Bürgermeister Danninger. Die heute gezeigten Pläne können gerne bei der Gemeinde eingesehen werden.

Er bedankt sich bei Frau Reichert und bei Frau Hopf für die Vorstellung, Dank an Dr. Brandl und Dr. Gunzelmann, danke für das Interesse und die Aufmerksamkeit aller Gäste, in der Hoffnung, dass wir auf einem guten Weg sind.

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

Protokollführerin:

Beate Schüßler-Weiß
Verwaltungsangestellte

Stefan Danninger
1. Bürgermeister