



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Übersicht der Aufgabenschwerpunkte</b>	3
Organigramm Stand 01.03.2004	5
<b>Soziale Wohnraumförderung</b>	
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	6
Bayerisches Modernisierungsprogramm	7
Förderübersicht 2004	8
<b>Städtebauförderung, Städtebau</b>	
Programme der Städtebauförderung 2004	9
Soziale Stadt	10
Stadtumbau West	12
Förderübersicht der Städtebauförderung 2004	14
Projekte	
Mainländer in Würth am Main	15
Sanierung des Amtshauses Stadtlauringen	16
Energieeffiziente Rahmenplanung für Binsfeld, Stadt Arnstein	18
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>	
3. Jahrestagung Städtebauförderung 2004 in Haßfurt	20
Ausstellung „Bayerischer Wohnungsbau mit hoher Qualität“ in Würzburg	22
Ausstellung „Staatlich gefördertes Bauen“ in Würzburg	24
Exkursion mit unterfränkischen Wohnungsunternehmen	26

## Übersicht der Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2004

Vielfältige und vielschichtige Aufgaben sind im Sachgebiet 420 zusammengefasst: Die Aufgaben des Städtebaus mit der Städtebauförderung, der Bauplanung und Bauordnung, des Siedlungs- und Wohnungsbaus mit der Sozialen Wohnraumförderung sowie der Beratung der Gemeinden bei Fragen der Ortsentwicklung und Bauleitplanung.

Im Bereich der Städtebauförderung konnten im Programmjahr 2004 wieder 214 neue Projekte in 96 Gemeinden finanziell unterstützt werden.

Auch im Jahr 2004 konnten Planungen und Projekte fortgeführt und neu angeregt werden, die insbesondere die Stärkung der Innenstädte und Altorte und die Wiederverwendung von Brachflächen oder die Umnutzung aufgelassener Substanz zum Ziel haben. Mit diesen Schwerpunkten wird zugleich ein Beitrag zum Flächensparen geleistet. Die Reduzierung von Leerständen und die neue Nutzung von Brachen wirkt einem weiteren Verbrauch von Flächen „in der Landschaft“ entgegen, besonders auch, da innerorts in der Regel keine zusätzliche Erschließung notwendig ist.

Ende 2004 zeichnete sich ein neuer, für Unterfranken gravierender Schwerpunkt ab. Der bevorstehende Abzug der amerikanischen Streitkräfte und weitere Schließungen von Bundeswehrstandorten stellen die betroffenen Städte und Gemeinden vor Probleme, die städtebaulicher, planungsrechtlicher und insbesondere, soweit möglich, auch finanzieller Unterstützung bedürfen. Es konnte erreicht werden, dass ein Teil der betroffenen Städte in das Ende 2004 neu installierte Bund- Länderprogramm Stadtumbau West aufgenommen wurde, so dass Fördermittel für erste Schritte reserviert werden konnten.

Die Förderung von Mietwohnungsbauten im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaues konzentrierte sich im Programmjahr 2004 wiederum auf ausgewählte Projekte aus dem Bereich des barrierefreien / rollstuhlgerechten Bauens und dem Bereich des experimentellen Wohnungsbaus.

Der Schwerpunkt der Neubauförderung in Unterfranken lag im Jahr 2004 wieder eindeutig im Bereich der Wohneigentumsbildung, überwiegend in Form von Familieneigenheimen.

Aufgrund der großen Wohnungsbestände aus den fünfziger und frühen sechziger Jahren besteht zudem ein erhöhter Modernisierungsbedarf. Mit zinsvergünstigten Darlehen aus dem Bayer. Modernisierungsprogramm konnte im Programmjahr 2004 nochmals eine deutliche Steigerung der Fördermaßnahmen erreicht und damit auch ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung geleistet werden.

Im Rahmen seiner verstärkten Öffentlichkeitsarbeit lud das Sachgebiet die Vertreter der unterfränkischen Wohnungswirtschaft erstmals dazu ein, gelungene Förderprojekte zum Schwerpunktthema „Wohnungsmodernisierung“ und „Barrierefreies Bauen“ zu besichtigen und gemeinsam zu diskutieren. Eine Dokumentation wurde erstellt.

Im Bereich des Landesaltenplanes lag der Schwerpunkt der Fördertätigkeit im Bereich des Aus- und Umbaus bestehender Rüstigenheime zu vollstationären Altenpflegeeinrichtungen. Im Rahmen des Landesplans für Altenhilfe konnten seitens unseres Sachgebiets im Jahr 2004 ca. 1,9 Mio Euro bewilligt werden.

420

**LEITUNG DES SACHGEBIETS**  
 URSULA KIRCHNER  
 (VERTRETER:  
 MANFRED GRÜNER)

420.1	420.2	420.3	420.4	420.5
<b>SIEDLUNGS- UND WOHNUNGSBAU UNTERFRANKEN</b>  MANFRED GRÜNER (VERTRETER: JOHANN LECHNER)	<b>STÄDTEBAU UND STÄDTEBAUAFFÖRDERUNG</b> LKR: AB, MIL <b>BAUPLANUNG UND BAUORDNUNG STADTAB</b>  TANJA BIGALL (VERTRETER: BERNHARD WÄGELEIN)	<b>STÄDTEBAU UND STÄDTEBAUAFFÖRDERUNG</b> WÜ, LKR: WÜ, KT, MSP <b>BAUPLANUNG UND BAUORDNUNG STADTWÜ</b>  BERNHARD WÄGELEIN (VERTRETER: JOHANN LECHNER)	<b>STÄDTEBAU UND STÄDTEBAUAFFÖRDERUNG</b> SW, LKR: HAS, NES, SW, KG <b>BAUPLANUNG UND BAUORDNUNG STADT SW</b>  JOHANN LECHNER (VERTRETER: BERNHARD WÄGELEIN)	<b>BAUPLANUNG UND BAUORDNUNG</b> LKR: AB, MIL, HAS, NES, SW, WÜ, KT, MSP, KG <b>INFO UND BERAT. KVB'S U. GEM. Ü. AKT. THEMEN DES STÄDTEBAUS</b>  SIBYLLE GRAF (VERTRETERIN: TANJA BIGALL)
<b>PROJEKTKOORDINATION WOHNUNGSBAU UND STÄDTEBAU</b>  <b>FACHSPEZ. THEMEN DES WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUS</b>		<b>GRUNDSATZFRAGEN BAUPLANUNG/BAUORDNUNG</b>	<b>VERTRETER ARBEITSKREIS STÄDTEBAUAFFÖRDERUNG KOORDINATION SBFPROGR. + EU-PROGR</b>  <b>KOORDINATION STADTUMBAU WEST</b>	<b>BESTÄTIGUNG VON SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSTRÄGERN</b>  <b>SG-BIBLIOTHEK MATERIALIEN u. MEDIENSTÄDTEBAU</b>
ROLAND VORMWALD (TZ) THOMAS LESSENTIN FRANZ SENGER (0,5) BIRGIT SEUFERT (TZ) REINHOLD WIRTH (0,5)	FRANZ SENGER (0,5) REINHOLD WIRTH (0,5)	RÜDIGER ZITZMANN HANNELORE WITTMANN HANNELORE SEUS	HORST EICHELMANN BRIGITTE WERNER (TZ)	CHRISTIAN EINZMANN HANNELORE SEUS

Organigramm Sachgebiet 420: Städtebau, Bauplanung- und Bauordnung, Siedlungs- und Wohnungsbau

Stand: 01.03.2004

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die soziale Wohnraumförderung musste in diesem Jahr eine weitere Mittelkürzung von 40,5 Mio. € hinnehmen. Dazu kamen noch die globale Minderausgabe und eine Umschichtung zugunsten der Studentenwohnraumförderung. Auch der Bund hat seine Mittel drastisch gekürzt.

Für die Neubauförderung konnten deshalb für ganz Bayern nur noch 103 Mio. € Landesmittel (2003: 164,5 Mio. €) und 14,6 Mio. € Bundesmittel (2003: 38,5 Mio. €) bereit gestellt werden. Hinzu kamen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe, die die Bewilligungsstellen im Laufe des Jahres selbst eingenommen und eigenverantwortlich wieder eingesetzt haben, sowie die Mittel für die Heimförderung.

Den Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung in Unterfranken bildete weiterhin die Erhöhung der Eigentumsquote. Gestaffelt nach sozialer Dringlichkeit wurde so die Errichtung bzw. der Kauf von ca. 323 Wohneinheiten, überwiegend Einfamilienheime, mit insgesamt ca. 9,1 Mio. € gefördert.

Die Förderung des Neubaus bzw. des Aus- und Umbaus von Mietwohnungsbauten im Rahmen des Bayer. Wohnungsbauprogramms konzentrierte sich auf ausgewählte Projekte des barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Bauens in integrierten Lagen. Daneben konnten wiederum Beihilfedarlehen i.H.v. 15.000 € zur Anpassung von Mietwohnraum für schwer behinderte bzw. schwer kranke Menschen bewilligt werden.

Das Gesamtfördervolumen im Bayer. Wohnungsbauprogramm in Unterfranken im Jahr 2004 lag damit bei insgesamt ca. 10,5 Mio. €.

### *Fördermittel im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Unterfranken im Jahr 2004*

Eigengenutzter Wohnraum	9.071.500 €
Vermieteter Wohnraum	
• Einkommenorientierte Förderung (EOF)	*1.424.100 €
• Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte Menschen	15.000 €
Gesamtvolumen 2003	<b>*10.510.600 €</b>

\* inkl. Fehlbelegungsabgabe d. Jahre 2001, 2002, 2003

## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Bei dem großen Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahren stehen, teilweise auch initiiert durch bedingte bzw. notwendige Nachrüstungen entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV), weiterhin umfangreiche Modernisierungen an.

Neben Maßnahmen der CO<sub>2</sub>-Einsparung wie z.B. Verbesserung der Wärmedämmung an Dach und Fassade, Fensteraustausch und neuer bzw. verbesserter Heiztechnik, sind hier auch Investitionen zur Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung und der Barrierefreiheit förderfähig, die ebenso zur Verbesserung der Wohnqualität und damit langfristigen Vermietbarkeit sinnvoll und notwendig sind.

Nicht zuletzt durch Information und Sensibilisierung der Wohnungsunternehmen bei verschiedensten Veranstaltungen bzw. Beratungsgesprächen konnte mit Hilfe von Fördermitteln auch eine Verbesserung der Barrierefreiheit durch die Schaffung stufenloser Hauszugänge und Türverbreiterungen, über den Einbau bodengleicher Duschen bei Badmodernisierungen bis hin zur rollstuhlgerechten Umgestaltung nach DIN 18025 T1 mit Nachrüstung eines Aufzuges erreicht werden.

Insgesamt konnten im Programmjahr 2004 Modernisierungsdarlehen in einer Gesamthöhe von 14,79 Mio. €\* (Vorjahr 10,04 Mio. €) bewilligt werden. Dies entspricht nach der Steigerung im Jahr 2003 um 58 % , nochmals einer Anhebung der Fördermittel in Unterfranken um 47%. Damit wurde ein Anschub zur Modernisierung von 518 Wohneinheiten (Vorjahr 449 WE) geleistet.

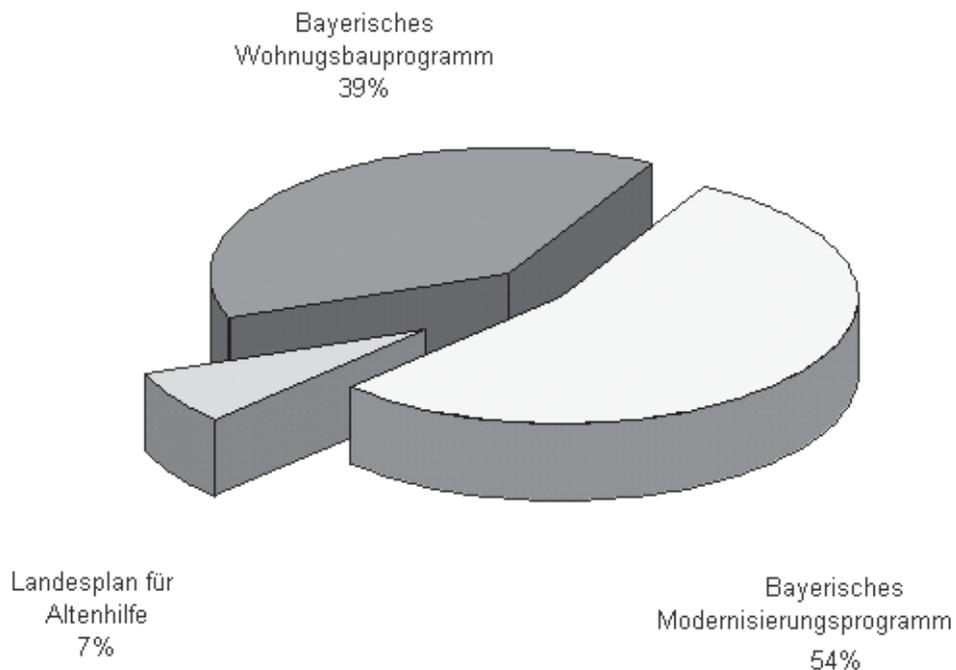


### *Anteil der bewilligten Mittel im Bayerischen Modernisierungsprogramm Unterfranken*

	2002	2003	2005
Unterfranken	6,73 Mio. €	10,04 Mio. €	14,79 Mio. €*

\*inkl. Stornomittel aus 2003

Förderübersicht Unterfranken 2004



Bayerisches Wohnungsbauprogramm	10.510.600 €* <sup>1</sup>
Bayerisches Modernisierungsprogramm	14.792.700 €* <sup>2</sup>
Landesplan für Altenhilfe	1.870.150 €
<b>Gesamtfördervolumen 2004</b>	<b>27.182.450 €</b>

\*<sup>1</sup> inkl. Fehlbelegungsmittel 2001-2003

\*<sup>2</sup> inkl. Stornomittel aus 2003

## Städtebauförderungs-Programme 2004

Im Programmjahr 2004 standen im Rahmen der Städtebauförderung wieder verschiedene Programme zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Förderschwerpunkte verfolgen.

Insgesamt konnten im Jahr 2004 innerhalb des Regierungsbezirkes Unterfranken 214 Projekte in 96 Gemeinden mit Fördermitteln der EU, des Bundes und des Landes in Höhe von ca. 19 Mio. €, davon 10,2 Mio. € aus dem Programmjahr 2004, bewilligt werden. Unter Berücksichtigung der Komplementärmittel der Kommunen wurden damit Maßnahmen mit förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von ca. 30,5 Mio. €, davon 16 Mio. € aus dem Programmjahr 2004, bezuschusst. Die damit angeschobene Gesamtinvestitionssumme liegt dabei noch deutlich höher.

Mit der Prüfung von 120 Verwendungsnachweisen wurde die Grundlage geschaffen, auch die Abrechnungssumme bei den Gesamtabrechnungen durchgeführter Maßnahmen um 10,7 Mio. € auf nun 133,8 Mio. € zu steigern. Damit sind nun 51,44% der in Unterfranken bis zum Haushaltsjahr 1999 ausgegebenen Städtebauförderungsmittel abgerechnet.

Jahr	EU / Bund - Mittel	Landesmittel	Kommunale Mittel	Förderfähige Kosten
2001	4.859.000 €	8.688.000 €	8.247.000 €	21.794.000 €
2002	4.912.000 €	8.976.000 €	8.566.000 €	22.454.000 €
2003	2.449.000 €	4.850.000 €	4.325.000 €	11.624.000 €
2004	5.605.000 €	7.427.000 €	7.150.000 €	20.182.000 €

## **Soziale Stadt**

### **Würzburg-Heuchelhof**

Im Stadtteil Heuchelhof wurde auf der Basis des „Bündnis zur Quartiersentwicklung/ Heuchelhof H 1“ zwischen Wohnungsunternehmen, Eigentümergemeinschaften und der Stadt Würzburg für die Hauptachsen ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Darauf aufbauend wurden inzwischen schon einige Pflege- und Rodungsmaßnahmen durchgeführt.

Durch ein mit Bewohnergruppen abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit neuen Lampen hat die Hauptachse jetzt eine deutlich bessere Ausleuchtung, was das subjektive Sicherheitsgefühl der Anwohner verbessert hat.

Trotz geringer Mittel konnte, basierend auf einem Workshop mit Bewohnern, der zentrale Platz umgestaltet werden. Er wurde im Dezember unter breiter Mitwirkung der Quartiersbewohner mit einem Fest eröffnet. Gegenüber den ursprünglichen Entwürfen mussten aus Kostengründen erhebliche Abstriche gemacht werden, jedoch wirkt der Platz jetzt großzügig und sauber. Beim Umbau wurden notorische Schmutzecken beseitigt und bei der zukünftigen Möblierung soll nicht an Papierkörben gespart werden. Die Möblierung soll im 1. Halbjahr 2005 abgeschlossen werden.

Mit Beteiligung der Eigentümer und insbesondere der Wohnungsbaugesellschaften wurde ein Gestaltungsleitfaden verabschiedet. Er soll bei kommenden Baumaßnahmen beachtet werden. Der Gestaltungsleitfaden wurde parallel zu laufenden Baumaßnahmen entwickelt, die einzeln beraten wurden und an denen gestalterische Vorstellungen getestet werden konnten.

Am Schnittpunkt der beiden wichtigsten öffentlichen Achsen wurde mit der Modernisierung eines sehr großen Wohngebäudes begonnen. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme sollen im Erdgeschoß Arkaden verkleidet und zu kleinen Läden umgebaut werden, die Bewohnern aus dem Quartier ermöglichen sollen, dort eine Existenz zu gründen, bevorzugt in Branchen, die zur Zeit am Heuchelhof nicht angeboten werden. Die Läden werden zur Belebung der öffentlichen Achsen beitragen. Neben den Läden sind Räume für Hausmeisterdienstleistungen und Sperrmüllsammelräume zusätzlich zu den sonst benötigten Nebenräumen einer Wohnanlage vorgesehen.

### **Aschaffenburg-Damm**

Die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte Handlungskonzept sind der Bürgerschaft vorgestellt und vom Stadtrat beschlossen worden. In zentraler Lage wurde ein Laden als Quartierstreff umgebaut. Der Quartiersmanager hat verschiedenste Projekte der Jugendarbeit angestoßen und die Zusammenarbeit mit den örtlichen Schulen und Vereinen aufgebaut. Ein Quartiersbeirat wurde gegründet und hat seine Arbeit aufgenommen.

### **Elsenfeld**

Wie im letzten Jahr fanden mehrere Bewohnerversammlungen und Bewohnerfeste statt. Vorläufig noch in einem Kellerraum finden regelmäßige Malkurse für Kinder statt. Überlegungen zu einem Quartierstreff werden weiter verfolgt.

Mit bis jetzt sehr wenig Mitteleinsatz hat sich das Miteinander der Bewohner wesentlich verbessert und Vorurteile wurden abgebaut.



## **Experimenteller Wohnungs- und Städtebau**

### **Stadtumbau West – Pilotprojekt Wildflecken**

Bereits im Jahr 2002 wurde die Gemeinde Wildflecken als eine von bundesweit elf Städten und Gemeinden in das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen getragene Forschungsvorhaben „Stadtumbau West“ aufgenommen. Hier sollen für ein zukünftiges Regelprogramm Erkenntnisse gewonnen werden, wie Städte oder Gemeinden stabilisiert werden können, in denen Wohnungen leer stehen und in denen Industrie- oder Militärbrachen einer neuen Nutzung zuzuführen sind.

Bis 1994 war Wildflecken Standort für 8.000 amerikanische Soldaten und deren Familien. Mit dem Abzug der Amerikaner und dem Teilrückzug der Bundeswehr verlor Wildflecken auch viele zivile Arbeitsplätze. Trotz Zuzug zahlreicher Aussiedler nahm die Bevölkerung in Wildflecken von 1995 - 2002 um 6,3 % ab. Es besteht ein hoher Leerstand von ehemals militärischer Bausubstanz und von Wohnungen.

Mit dem integrierten Entwicklungskonzept liegt inzwischen ein Handlungsleitfaden für den zukünftigen Umbau- und Entwicklungsprozess in der Marktgemeinde vor. Zudem werden Rahmenplanungen für die drei Impulsprojektbereiche erarbeitet, die konkrete Projekte auf teilräumlicher Ebene benennen. Wichtig ist es nun, dass die Einzelprojekte zügig angegangen und umgesetzt werden. Am dringlichsten sind dabei Projekte in den Handlungsfeldern „Wohnen“ und „Wirtschaft“. Für bestimmte Projekte sind weitere Beratungen im Rahmen von Fachgesprächsrunden, sowie verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur Einbindung und Mitwirkung der Bürger notwendig.

Insgesamt stehen für die Gemeinde bei diesem Pilotprojekt von 2002 – 2006 Fördermittel von Bund und Land i. H. v. 2 Mio. € bereit. Unter Berücksichtigung der Komplementärmittel der Marktgemeinde (Fördersatz 80%) können damit Investitionen mit förderfähigen Gesamtkosten i. H. v. 2,5 Mio. € angeschoben werden.

Weitere Informationen zum Forschungsvorhaben Stadtumbau West und zum Projekt Wildflecken sind unter [www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de) dargestellt.

### **Stadtumbau West**

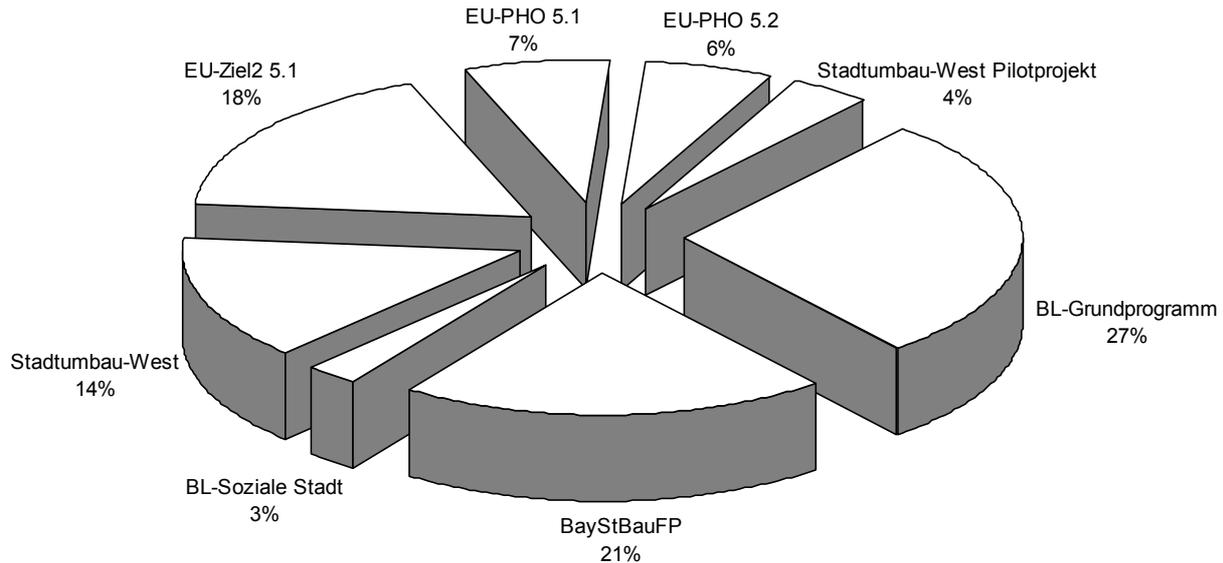
Mit Änderung des Baugesetzbuches wurde 2004 der Stadtumbau mit den §§ 171 a ff. in das Besondere Städtebaurecht aufgenommen. Das Programm konnte Mitte Dezember vom Staatsminister des Innern, Dr. Günter Beckstein, vorgestellt werden.

Anders als bei den sonstigen Städtebauförderungsprogrammen bei denen die Regierung von Unterfranken innerhalb des Rahmens ihres Kontingentes selbst die Programmhoheit hat, werden für den Stadtumbau West die Programmaufnahmen von der Obersten Baubehörde im Einvernehmen mit dem Bundesministerium beschlossen. Das Programm soll in Bayern schwerpunktmäßig in Städten und Gemeinden eingesetzt werden, die von militärischer Konversion betroffen sind.

Auf Grund des drohenden Abzugs der amerikanischen Streitkräfte, insbesondere der 1. Infanterie Division und den damit drohenden strukturellen Veränderungen wurden bereits Ende 2004 die Städte Würzburg, Schweinfurt und Kitzingen in das neue Programm aufgenommen. Das Bund-Länderprogramm Stadtumbau West ist jedoch mittelfristig angelegt. Insofern besteht auch im Laufe der nächsten Programmjahre die Möglichkeit, im Rahmen des vorhandenen Mittelkontingentes, weitere Städte und Gemeinden zu melden.

Für interessierte Städte und Gemeinden stehen auf der Internetseite des Staatsministeriums des Innern unter [www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung](http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung) weitere Informationen zum Stadtumbau West zur Verfügung.

## Förderübersicht Unterfranken Programmjahr 2004



Bund-Länder-Programm - Grundprogramm	3.648.000 €
Bayerisches Städtebauförderungsprogramm	2.673.000 €
EU - Ziel-2-Programm (Maßnahmenswerpunkt 5.1)	2.304.000 €
EU - Phasing-out-Programm (Maßnahmenswerpunkt 5.1)	903.000 €
EU - Phasing-out-Programm (Maßnahmenswerpunkt 5.2)	814.000 €
Bund-Länder-Programm - Soziale Stadt	330.000 €
Exper. Wohnungs- und Städtebau - Stadtumbau West - Pilotprojekt	500.000 €
Bund-Länder-Programm - Stadtumbau West	1.860.000 €

**Gesamtfördervolumen 2004**

**13.032.000 €**

(ohne Anteil kommunaler Mittel)

## Projekte I Mainlände in Würth am Main

Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur im Altstadtbereich stellte die Schaffung wohnortnaher Erholungsflächen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der Stadt Würth am Main ein wichtiges Sanierungsziel dar. Anlässlich der Hochwasserfreilegung bot sich die Gelegenheit, die damit zwangsläufig verbundenen baulichen Eingriffe in die Mainlände landschaftlich einzubinden und die betroffenen Flächen in ihren Freiraumqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten aufzuwerten und den Bedürfnissen der Bürger anzupassen. Dabei sollten die stadtnahen Grünräume vernetzt und ein Gesamtzusammenhang hergestellt werden.

Die Mainlände gliedert sich in mehrere unterschiedlich genutzte Abschnitte.

Nördlich der Altstadt wurde das Gelände im Hochwasserbereich terrassenartig aufgefüllt. Die Terrassierung parallel zum Main erfolgte durch Gabionen, die mit Sandsteinbruch gefüllt sind. Die Terrassen wurden mit Erde aufgefüllt, sodass hier anstelle der früher jährlich überfluteten Gärten hochwasserfreie Kleingärten angelegt werden konnten. Ein Teil der Terrassen wurde als öffentliche Grünfläche angelegt. Der Zugang zum Main wurde durch ein neues Wegenetz verbessert. Im weiteren Verlauf zwischen Stadtmauer und Main wurde die historische Schiffsanlegestelle saniert und Teile der Mainlände sowie der Bereich der ehemaligen Fährzufahrt neu gestaltet.

Der Hochwasserschutz mit den dafür notwendigen Aufschüttungen wurde vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg gefördert und betreut. Die damit verbundene städtebaulich notwendige Neugestaltung der Freianlagen mit Mainlände wurde mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst.



## Projekte | Sanierung des Amtshauses in der Amtskellerei in Stadtlauringen



Das Ensemble aus Schüttbau, Amtshaus, Fürstenbau und Scheune aus der Zeit um 1600 ist ein hochrangiges Baudenkmal. Dieses Areal der ehemaligen Amtskellerei im historischen Ortskern von Stadtlauringen stand seit mehreren Jahren leer. Fürstenbau und Schüttbau wurden in einem ersten Bauabschnitt mit Mitteln der Denkmalpflege für kulturelle Nutzungen modernisiert.

1999 begann die Planung mit vorbereitendem Aufmaß, Schadenskartierung und Befunduntersuchungen des

Amtshauses von 1606. Das repräsentative zweistöckige Gebäude war dank großzügiger Raumhöhen und günstigem Raumzuschnitt ohne größere bauliche Eingriffe für eine öffentliche Nutzung geeignet.

Neben der Gemeindebücherei sind im Gebäude ein Saal für Gruppen, Vereine und kleinere Veranstaltungen, ein Raum für besondere Aktivitäten wie Dokumentationen und Ausstellungen zur Ortsgeschichte und die zugehörigen Sanitärräume untergebracht.

Dachdeckung, Regenrinnen sowie Fallrohre wurde teilweise erneuert, schadhafte Hölzer im gesamten Bau ausgetauscht, statische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, Dachdecke und Fußboden gedämmt, Heiz-, Elektro- und Sanitärleitungen und -anlagen installiert, schadhafte Putze ausgetauscht, neue Trockenbauwände und Fußböden eingebaut, neue Holzfenster, neue Außentüren und in Erdgeschoss und Fluren neue Innentüren eingebaut, Türen im Obergeschoss restauriert, die vorhandene Holzterasse überarbeitet, eine neue Stahltreppe mit massiven Buchstufen vom Erd- ins Obergeschoss eingebaut, Innenwände und Decken mit mineralischen Farbanstrichen versehen.

Der Fassadenputz einer Supraporte und eines Gefaches wurde hinterspritzt und gefestigt. Der Sockel erhielt Sanierputz; geeigneter Altputz, neuer Putz, und die restaurierten Natursteinfassadenteile, einen farbigen mineralischen Anstrich. Hofmauer und Eingangsportaal sind ebenfalls steinmetzmäßig restauriert worden.

In der gegenüberliegenden Scheune befindet sich die neue Heizzentrale für den Komplex, betrieben mit regional nachwachsenden Rohstoffen (Hackschnitzel).

Die Fördermaßnahme dient der sozialen und kulturellen Infrastruktur und erhält wertvolle Bausubstanz, die das Ortsbild prägt.

Die Sanierung des Amtshauses wurde mit Mitteln des Phasing-Out-Programms der EU und des Freistaats Bayern in Höhe von 596.500 € gefördert. Mittel aus der Städtebauförderung sowie der Denkmalpflege tragen dazu bei, den Ortskern zu stärken und zu beleben.



## **Projekt I Energieeffiziente Rahmenplanung in Binsfeld, Stadt Arnstein**

Binsfeld, ein Dorf mit 434 Einwohnern, ist ein Stadtteil der Stadt Arnstein im Landkreis Main-Spessart. Der Ortskern von Binsfeld zeigt die Merkmale eines typischen fränkischen, eng bebauten Haufendorfes, dessen Gebäude meist giebelständig zur Straße stehen. Gestalt und Struktur der typischen landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit hinterließ einige leer stehende Gehöfte und vor allem viele ungenutzte landwirtschaftliche Nebengebäude.

Obwohl sich ein Dorf in der Größe von Binsfeld eigentlich nicht zur Aufnahme in die Städtebauförderung anbietet, wurde auf Grund des Themas und des vorhandenen bürgerschaftlichen Engagements, die Möglichkeit gesehen, hier Erfahrungen zu gewinnen, die geeignet sein könnten, auf andere städtische Quartiere übertragen zu werden.

Für Binsfeld wurden im Jahr 2001 Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch begonnen und parallel hierzu eine energetische Bestandsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung zeigte, dass Einzelmaßnahmen an den einzelnen Gebäuden sehr aufwendig sind und teilweise wenig bewirken. 55 % der Außenwandflächen können keine Außendämmung erhalten (Grenzbelang, Denkmalschutz, Fachwerk- oder Natursteinfassaden). Mit herkömmlichen Heizungseinbau in Verbindung mit etwas Nachdämmung würde das von der Dorfgemeinschaft angestrebte Ziel einer ökologischen Stadtsanierung mit nahezu CO<sub>2</sub>-neutraler Heizenergieversorgung nicht erreicht. Eine erhöhte Solarkollektornutzung in Verbindung mit effizienter Technik, wie z.B. Wärmepumpe und Blockheizkraftwerk sind in der Regel für das Einzelanwesen jedoch nicht wirtschaftlich.

Hier setzte das Gesamtkonzept des Aufbaus einer hocheffizienten Nahwärmeversorgung an, die langfristig weitestgehend mit regenerativen Energien betrieben werden soll:

Innerhalb einer 1. Stufe wurde zusammen mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses unter Anwesenheit von Herrn Staatssekretär Schmid der Grundstein zur ersten Energiezentrale gelegt.

Sie besteht aus einer Hackschnitzelheizanlage, einem 120 m<sup>2</sup> großen Sonnenkollektor und einem Pufferspeicher und wird seit Anfang November 2004 betrieben. Im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen wurden zwischenzeitlich bereits auch verschiedene Nahwärmeleitungen und Steuerkabel in den Straßen verlegt. Die Wiederherstellung der Straßen in aufgewerteter Gestaltung wird teilweise aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Die Umsetzung des Energiekonzeptes hat die gemeinnützige „Das Dorf Service GmbH“ übernommen. In dieser Organisation haben sich 13 Ortsbewohner zusammengeschlossen, um ihr Ziel, den Einsatz regenerativer Energien zu fördern und somit auch zur CO<sub>2</sub>-Minderung beizutragen in die Tat umzusetzen. Neben dem persönlichen Engagement brachten sie ein Stammkapital von 25.000 € ein.

In dieser Organisation werden Verwaltungsarbeiten ehrenamtlich mitgeleistet, wodurch sich auch das Selbstverständnis einer intakten Dorfgemeinschaft dokumentiert.

Parallel zu Sanierungsvorhaben werden im Rahmen der Städtebauförderung Beratungen im baulich gestalterischen Bereich angeboten.



### 3. Jahrestagung Städtebauförderung 2004 in Hassfurt



Nach dem Start im Jahre 2002 veranstaltete die Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 420 zum dritten Mal eine Dienstbesprechung „Jahrestagung Städtebauförderung“, um den Gemeinden, die mit Sanierung und Städtebauförderung befasst sind, eine Gelegenheit zum Austausch untereinander und mit der Regierung als Koordinierungs- und Bewilligungsstelle zu geben.

Unter dem Leitthema „**StadtWohnKultur**“ rückte die ursprünglichste Nutzung von Bauten, das Wohnen, in den Mittelpunkt der Tagung. Anhand konkreter Beispiele wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie durch Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnens zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen beigetragen werden kann.

Nachdem Regierungspräsident Dr. Paul Beinhof die 3. Jahrestagung Städtebauförderung in der Stadthalle Hassfurt eröffnet hatte, begrü-

ßte 1. Bürgermeister Rudi Eck die Tagungsteilnehmer in seiner Stadt.

Als erste Referentin erläuterte Karin Sandeck, Leiterin des Sachgebietes IIC6 Städtebauförderung an der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, die aktuellen Schwerpunkte und Themenstellungen in der Städtebauförderung. Ursula Kirchner, Leiterin des Sachgebietes 420, ging genauer auf die derzeit leider rückläufige Mittelentwicklung in den unterschiedlichen Förderprogrammen ein.

Cornelia Petermann, Architektin des Marktes Großostheim, zeigte anhand einiger Projekte auf, wie der Markt Großostheim das Wohnen im Altortbereich attraktiv hält.

Aus Sicht der Regierung berichtete Johann Lechner, Referent der Region 3, über Fördermaßnahmen zur Stärkung der Wohnnutzung in Sanierungsgebieten. Josef Mend, 1. Bürgermeister der Stadt Iphofen, zeigte Möglichkeiten und Wege zur erfolgreichen Unterstützung privater Bauherren auf. Rahmenbedingungen für private Investoren wurden am konkreten Beispiel eines Seniorenwohncentrums in Hassfurt vom Sanierungsarchitekten der Stadt, Heuser, erklärt. Frau Anne Zeisner aus Bad Neustadt an der Saale, berichtete aus eigener Erfahrung von der Modernisierung ihres Wohnhauses in der Altstadt von Bad Neustadt.

Nach dem gemeinsamen Mittagessen gab 1. Bürgermeister Rudi Eck zuerst einen Überblick über die Altstadtsanierung in Hassfurt, bevor sich dann die Tagungsteilnehmer in einem Rundgang durch die Stadt bei strahlendem Sonnenschein selbst von den Sanierungsergebnissen überzeugen konnten.



Bayerische Innenstädte  
attraktiv  
lebenswert  
unverwechselbar

3. Jahrestagung  
Städtebauförderung

**StadtWohnKultur**

20. Juli 2004 Haßfurt  
Stadthalle

Regierung von Unterfranken

## **Ausstellung „Barrierefreier Wohnungsbau mit hoher Qualität“ in Würzburg**

Die Wanderausstellung „Barrierefreier Wohnungsbau mit hoher Qualität“ der prämierten Beiträge des Bayerischen Wohnungsbaupreises 2003 wurde unter Organisation und Betreuung durch das Sachgebiet 420 vom 21.9. - 1.10.2004 im Treffpunkt Architektur in Würzburg gezeigt.

Mit Unterstützung der Bayerische Architektenkammer und des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen lobte die Oberste Baubehörde den Wettbewerb im „Europäischen Jahr der Menschen mit Behinderung“ aus.

Regierungspräsident Dr. Paul Beinhofer wies in seiner Eröffnungsrede am 21.9.2004 darauf hin, dass die Ausstellung mit den gezeigten vorbildlichen Wohnbauten das Bewusstsein für den barrierefreien Wohnungsbau stärken und das interessierte Publikum, insbesondere auch Planer, künftige Bauherrn und Nutzer hierüber informieren soll.

Veränderungen im Altersaufbau unserer Gesellschaft, sowie Änderungen des sozialen Gefüges und der Trend zur Individualisierung stellen neue Anforderungen an die Gesellschaft, auch im Wohnungsbau.

Umbau und Nachrüstung einer Wohnung im Bedarfsfall ist aufwändig, teuer – und oft gar nicht vollständig möglich. Wird Barrierefreiheit jedoch frühzeitig in eine intelligente Planung einbezogen, ist – wie Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus gezeigt haben – eine barrierefreie Wohnung, außer Wohnungen für Elektrorollstuhlfahrer, nahezu kostenneutral zu erstellen.

Zukunftsorientierte Wohnprojekte sollen ein Zusammenleben und die Integration von alten, jungen, kranken und Menschen mit Behinderung fördern. Weniger Barrieren im Wohnbereich dienen nicht nur Rollstuhlfahrern und Pflegebedürftigen, sondern helfen allen Menschen, wie beispielsweise auch Eltern mit kleinen Kindern, Kranken oder Menschen mit Orientierungsproblemen.

Barrierefreie Wohnkonzepte sind auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit im Wohnungsbau: Wohnungen, die langfristiger und für einen breiteren Kreis von Personen nutzbar sind, haben eine längere Lebensdauer und schonen somit unsere Ressourcen und Finanzmittel.

Von der Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude an innerstädtischen Standorten bis zu Einfamilienhäusern im ländlichen Bereich boten die eingereichten Arbeiten einen Querschnitt von hochwertigen Lösungen zum barrierefreien Bauen.

Ein sachkundiges Preisgericht, dem neben freien Architekten und Ingenieuren auch Vertreter von Behörden und der Wohnungswirtschaft angehörten, hatte die Arbeiten prämiert und dabei fünf Preise und sechs Anerkennungen vergeben. Die Arbeiten wurden neben der Ausstellung in einer Broschüre dokumentiert.



## Ausstellung „Staatlich gefördertes Bauen“ in Würzburg



Im Juli 2004 fand in München, Augsburg, dem Allgäu, Bamberg, Landshut, Regensburg und Würzburg die 2. Architekturwoche statt. Der Bund Deutscher Architekten, die Bayerische Architektenkammer und die Oberste Baubehörde organisierten ein vielfältiges Programm mit Ausstellungen, Führungen, Werkberichten, offenen Büros, Filmen, Musik und Diskussionen. Die Veranstalter wollten für anspruchsvolle Architektur und Baukunst werben sowie Diskussionen über Architektur und Stadtplanung über die Fachkreise hinaus anregen.

Im Rahmen dieser Architekturwoche zeigte die Regierung von Unterfranken mit der Ausstellung „Staatlich gefördertes Bauen“ Planungen und Projekte, bei denen der Staat nicht selbst Bauherr ist, die aber aus den unterschiedlichsten Förderprogrammen gefördert wurden und werden. Die Organisation und die Gestaltung der Eröffnung lag überwiegend bei Sachgebiet 420.

Diese Arbeiten spiegelten exemplarisch die thematische Bandbreite sowie das aktuelle Geschehen sowohl im nichtstaatlichen Hochbau als auch im Wohnungs- und Städtebau unter Beteiligung der Regierung von Unterfranken wider:

Der Kulturspeicher Würzburg, die Parkscheune in Burkardroth, ein Platz in Mömlingen, ein barrierefreies Projekt in Haßfurt, die ökologische Modernisierung der Bärentalsiedlung in Ochsenfurt, Neubauten in Karlstein, ein Altenheim in Karlstadt, der Kilianshof in Würzburg als Wohnraum für Menschen mit Behinderung sowie Wettbewerbe für das sonderpädagogische Förderzentrum Hohenroth, die Hahnenkammschule Alzenau, die Stadthalle in Lohr, der Wettbe-

werb für ein Kultur- und Informationszentrum in Dettelbach, das VOF-Verfahren für das jüdische Gemeinde- und Kulturzentrum in Würzburg, das Gehörlosenzentrum in Würzburg-Heuchelhof und das sonderpädagogische Förderzentrum in Himmelthal waren ausgestellt.

Dem Ziel, Bauherren, Förderempfänger und die Öffentlichkeit für ein qualitativ hoch stehendes und zugleich wirtschaftliches Planen und Bauen zu sensibilisieren, hat diese Ausstellung in besonderer Weise gedient, denn während der gesamten Dauer der Ausstellung waren außerordentlich viele Besucher zu beobachten.

## Exkursion mit unterfränkischen Wohnungsunternehmen

Die Regierung von Unterfranken lud am 1. April 2004 die Vertreter der unterfränkischen Wohnungswirtschaft erstmals ein, geförderte modellhafte Wohnungsbauprojekte gemeinsam zu besichtigen und darüber miteinander zu diskutieren. Schwerpunktthemen dieser Veranstaltung waren die „Wohnungsmodernisierung“ und „Barrierefreies Bauen“.

Ca. 50 Teilnehmer von 20 unterfränkischen Wohnungsunternehmen nahmen die Gelegenheit wahr, sich im Rahmen dieser Besichtigung über vorbildliche Projekte der Wiederaufbaugesellschaft und des Bauvereins in Schweinfurt, sowie der Baugenossenschaft Haßfurt in Haßfurt zu informieren. Bei zahlreichen Gesprächen war man sich darüber einig, dass eine zukunftsorientierte Modernisierung des Wohnungsbestandes mit Aufwertung des Wohnumfeldes sowie qualitätsvolles, barrierefreies Bauen einen wertvollen Beitrag zur sozialen Stabilisierung und Aufwertung ganzer Quartiere darstellen. Hierzu wurde auch eine umfangreiche Dokumentation erstellt (Auszug s. Folgeseite).

Auf Grund des großen Interesses sollen weitere Veranstaltungen zu aktuellen Themen wie „ökologische Modernisierung“ und „Wohnumfeldverbesserungen“ folgen.



Expertentagung der Regierung von Unterfranken am 1. April 2004  
mit den unterfränkischen Wohnungsunternehmen

Kurzdokumentation



Schwerpunktthemen:  
Wohnungsmodernisierung  
Barrierefreies Bauen

