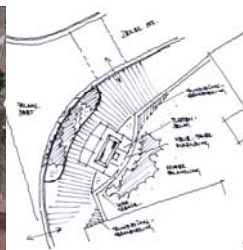




JAHRESBERICHT

**2008**

SACHGEBIET 34



**Regierung von Unterfranken**

**Städtebau und Wohnungswesen**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Übersicht der Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2008</b>	<b>3</b>
Organigramm Sachgebiet 34 Städtebau, Wohnungswesen	5
<b>Städtebau</b>	
Städtebauförderungs- Programme 2008	6
Förderübersicht Städtebauförderung Unterfranken Programmjahr 2008	7
Bayerisches Städtebauförderungsprogramm - Einzelvorhaben	
Neugestaltung Kirchplatz Sand am Main	8
Bund- Länder- Grundprogramm	
Kultur- und Kommunikationszentrum in Dettelbach	9
Neugestaltung des Unteren Markts in Würzburg	10
Städtebau/ Städtebauförderung - Entwicklungskonzepte zum Einzelhandel	11
Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm II - Soziale Stadt	12
Soziale Stadt – Modellvorhaben Kooperationen, 1. Phase	14
EFRE-Programm „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ Förderperiode 2007-2013	16
Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West	17
Stadtumbau West – Zwischenbilanz Konversion	18
Stadtumbau West – Neugestaltung des Marktplatzes Frammersbach	19
Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	20
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>	
7. Jahrestagung Städtebauförderung 2008 in Aschaffenburg	21
Fachvortrag zum Thema „Demographischer Wandel“	22
<b>Wohnungswesen</b>	
Wohnraumförderung 2008 - Programmübersicht	23
Förderübersicht Soziale Wohnraumförderung Unterfranken 2008	24
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	25
Bayerisches Modernisierungsprogramm	26
Experimenteller Wohnungsbau	27
Landesbehindertenplan	28
Investitionspakt	29
Energieeffizientes Bauen	30

## **Übersicht der Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2008**

Der Aufgabenbereich des Sachgebietes 34 „Städtebau, Wohnungswesen“ umfasst ein weites Spektrum:

Aufgaben des Städtebaus mit der Städtebauförderung, der Bauplanung und Bauordnung mit dem Bereich der Bautechnik, des Wohnungswesens mit der Sozialen Wohnraumförderung und dem energieeffizienten Bauen sowie der Beratung der Landkreise und Gemeinden bei Fragen der Ortsentwicklung und Bauleitplanung, gerade im Sinne des Flächensparens und der Demographie.

Im Bereich der Städtebauförderung konnten im Programmjahr 2008 184 neue Projekte in 65 Gemeinden mit Fördermitteln der EU, des Bundes und des Landes finanziell unterstützt werden. Damit wurden Planungen und Projekte fortgeführt und neu angeregt, die insbesondere die Stärkung der Innenstädte und Altorte, die Wiederverwendung von Brachflächen und die ökologische Stadterneuerung zum Ziel haben. Mit diesen Schwerpunkten wird zugleich ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Der bereits seit Ende 2004 sich abzeichnende Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie weitere Schließungen von Bundeswehrstandorten stellen die betroffenen Städte und Gemeinden in Unterfranken weiterhin vor Probleme, die städtebaulicher, planungsrechtlicher und insbesondere, soweit möglich, auch finanzieller Unterstützung bedürfen.

Die Föderalismusreform nahm und nimmt der Bund zum Anlass, die Städtebauförderung neu zu strukturieren und insbesondere neue Förderprogramme auszugestalten. Da kaum eine Aufstockung der bisherigen Bundesmittel zu erwarten ist, wird die Entwicklung wohl dazu führen, dass das klassische Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, auch bekannt als Grundprogramm, zwar nicht auf einen Schlag, aber schrittweise durch andere Programme abgelöst wird: Nachdem bereits im Jahr 1999 das Programm „Soziale Stadt“ eingeführt wurde, folgte im Jahr 2004 die Aufnahme des Aufgabenfeldes „Stadtumbau“ in das BauGB. Für das Jahr 2008 wurde das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ neu ausformuliert, im Jahr 2009 soll auch in den alten Bundesländern der „Städtebauliche Denkmalschutz“ als

separates Förderprogramm hinzukommen. Für die Städtebauförderung im Rahmen der EU-Strukturfonds läuft auch die Förderperiode 2007 – 2013 deren oberstes Förderziel die nachhaltige Stadtentwicklung ist.

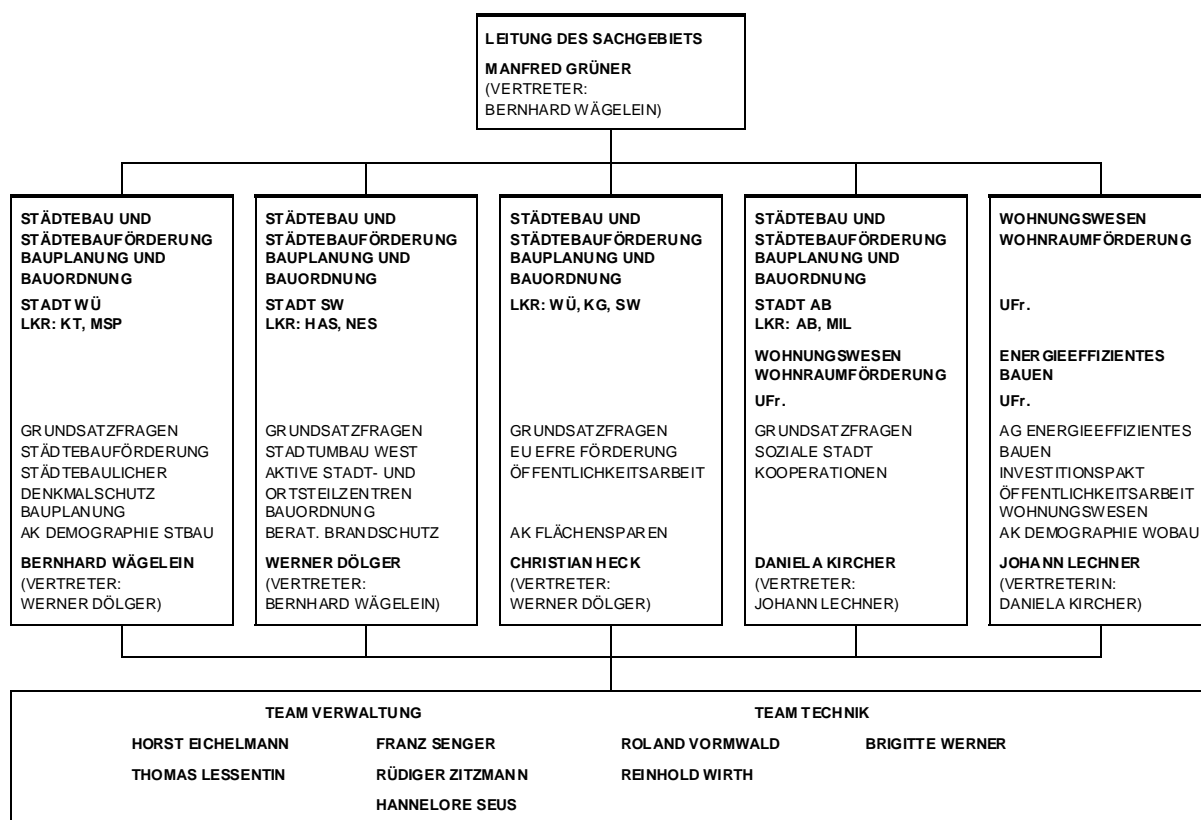
Der Freistaat Bayern stellte im Jahr 2008 im landeseigenen Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit 51 Mio. Euro ca. das vierfache Kontingent des Vorjahres zur Verfügung. Diese Aufstockung wurde durch zusätzliche Mittel der Staatsregierung aus dem Sonderprogramm „Zukunft Bayern 2020“ (15 Mio. Euro) und einem einmaligen „Sonderprogramm zur schnelleren Abfinanzierung im Bereich staatlicher Förderung“ (12,5 Mio. €) ermöglicht. Für Unterfranken bedeutete dies eine Kontingentserhöhung auf ca. 6,8 Mio. Euro (2007: 1,6 Mio. Euro).

Die Wohnraumförderung unterstützte insbesondere Familien mit geringerem Einkommen bei der Schaffung von Wohneigentum. Um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, konzentriert sie sich verstärkt auf den Erwerb von Bestandsimmobilien und die Innenentwicklung. Bei den Mietwohnungen steht die Modernisierung der Bestände mit Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm im Vordergrund. Förderziele sind neben der Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an heutige Anforderungen auch die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Wohnsituation von Menschen mit Behinderung konnte durch Bereitstellung von Fördermitteln für die barrierefreie Anpassung von Wohnraum und für den Neubau von Wohn- und Pflegeplätzen in Heimen verbessert werden.

Der Bund stellte erstmalig in einem „Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur in den Gemeinden“ Fördermittel zur Verfügung. Auf Bayern entfielen hierzu insgesamt 30 Mio. Euro, zu denen das Land und die Kommunen in einer Drittelförderung jeweils die gleiche Summe dazugeben mussten. Auf Unterfranken entfielen dabei Finanzhilfen des Bundes und des Freistaats Bayern von 7,4 Mio. Euro. In unserem Sachgebiet gingen hierfür von den unterfränkischen Kommunen Bewerbungen für insgesamt 105 Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Schulen, Kindergärten und Sporthallen ein, von denen 18 Projekte ausgewählt werden konnten.

## Organigramm Sachgebiet 34 Städtebau, Wohnungswesen

Stand 01.12.2008



Aufgaben des Sachgebiets 34 im Internet:  
[www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de)  
 bei „Unsere Aufgaben“ -> „Planung und Bau“ unter den Überschriften „Städtebau“ und „Wohnungswesen“

## Städtebauförderungs- Programme 2008

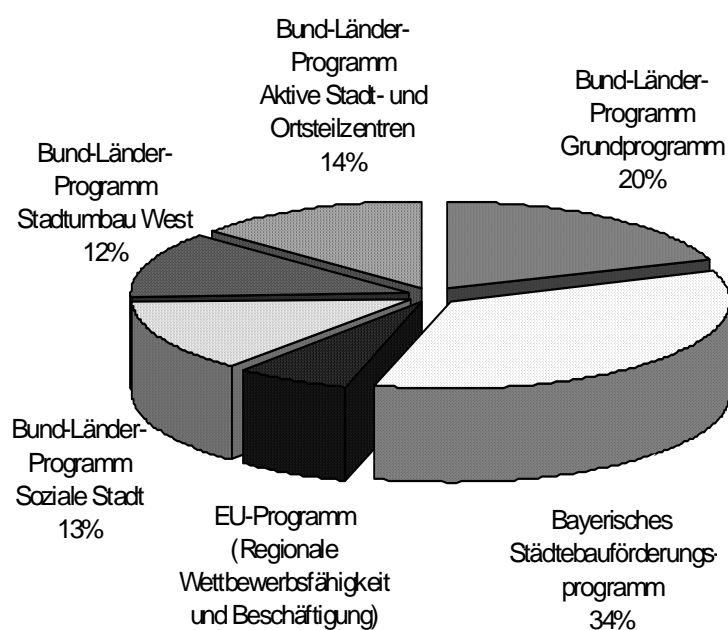
Im Programmjahr 2008 standen im Rahmen der Städtebauförderung wieder verschiedene Programme zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Förderschwerpunkte verfolgten.

Insgesamt konnten im Jahr 2008 innerhalb des Regierungsbezirkes Unterfranken 248 Projekte in 65 Gemeinden (davon 184 neue Projekte) mit Fördermitteln der EU, des Bundes und des Landes in Höhe von ca. 19,5 Mio. € bewilligt werden. Unter Berücksichtigung der Komplementärmittel der Kommunen wurden damit Maßnahmen mit förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von ca. 32,5 Mio. € bezuschusst. Die damit angeschobene Gesamtinvestitionssumme liegt schätzungsweise um das Achtfache höher.

Mit der Prüfung von 111 Verwendungsnachweisen wurde die Grundlage geschaffen, auch die Abrechnungssumme bei den Gesamtabrechnungen durchgeführter Maßnahmen um 14,5 Mio. € auf 208,5 Mio. € zu steigern. Damit sind nun 70,68 % der in Unterfranken bis zum Haushaltsjahr 2003 ausgegebenen Städtebauförderungsmittel abgerechnet.

Jahr	EU / Bund – Mittel	Landesmittel	Kommunale Mittel	Förderfähige Kosten
2005	5.688.000 €	5.842.000 €	5.760.000 €	17.290.000 €
2006	9.371.000 €	7.595.000 €	11.313.000 €	28.279.000 €
2007	6.175.000 €	6.740.000 €	8.492.000 €	21.407.000 €
2008	6.774.000 €	12.780.000 €	12.978.000 €	32.532.000 €

**Förderübersicht Städtebauförderung Unterfranken Programmjahr 2008**



Bayerisches Städtebauförderungsprogramm	6.831.000 €
Bund-Länder-Programm – Grundprogramm	3.820.000 €
Bund-Länder-Programm - Soziale Stadt	2.556.000 €
Bund-Länder-Programm - Stadtbau West	2.382.000 €
Bund-Länder-Programm – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	2.640.000 €
EU-Programm Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung	<u>1.325.000 €</u>

**Gesamtfördervolumen 2008**

**19.554.000 €**  
(ohne Anteil kommunaler Mittel)

## **Bayerisches Städtebauförderungsprogramm - Einzelvorhaben Neugestaltung Kirchplatz in Sand am Main**

Mit der Neugestaltung des Kirchplatzes konnte in der Gemeinde Sand a. M ein deutlicher städtebaulicher Impuls gesetzt werden. Die öffentliche Fläche mit moderner Formensprache erhöht die Aufenthaltsqualität im Altortbereich und unterstützt damit auch den bereits vorhandenen Fahrrad- und Wandertourismus. Zugleich wird die Nutzbarkeit eines zentralen Platzes für Aktivitäten von Vereinen und Gewerbetreibenden verbessert.

Ausstattungs-elemente auf dem Platz wie z.B. aus Weiden geflochtene Sitzmöbel, oder eine Steinskulptur im Wasserlauf, nehmen Bezug auf die traditionellen Erwerbszweige der Bevölkerung: Korbflechtereier, Fischfang und Weinbau.

Die Maßnahme konnte als Einzelvorhaben im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit 610.600 € bezuschusst werden.





### **Bund- Länder- Grundprogramm Kultur- und Kommunikationszentrum in Dettelbach**

Die Stadt Dettelbach hatte im Jahr 2003 über drei stadteigene Anwesen im Zentrum der Altstadt einen Architektenwettbewerb für ein Kultur- und Kommunikationszentrum (KuK) ausgelobt.

Die nun realisierte Planung des 1. Preisträgers schlug die Sanierung des denkmalgeschützten Baumannschen Hauses und den Umbau des Silogebäudes der ehemaligen Mühle Rabenstein vor - ergänzt durch einen modernen Neubau. Vom Schaufenster der Region mit Vinothek, der Tourismus- Information, dem Pilger- und Wallfahrts-Museum bis hin zu einer zeitgemäßen Bibliothek mit Internet-Plätzen sind heute dort mehrere Nutzungen zusammengefasst.

Die Maßnahme stellt sowohl aus städtebaulicher als auch aus gestalterischer Sicht ein gelungenes Beispiel für das Bauen in alter Umgebung dar: Die Städtebauförderung konnte das Projekt mit einem Zuschuss von 1.458.500 € unterstützen.



Foto: Markus Weikert, Dettelbach

## **Bund- Länder- Grundprogramm Neugestaltung des Unteren Marktes in Würzburg**

Auf Basis der Arbeiten der 1. Preisträger des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde im Jahr 2001 zunächst mit der östlichen Hälfte des Unteren Marktes einschließlich der offenen Markthalle begonnen.

Zur Vollendung des Marktplatzes konnten erst mit der vertraglichen Einigung zur Errichtung eines Neubaus an der Stelle des ehemaligen Petrinibaus durch einen Investor die Weichen gestellt werden. Ein wesentliches und technisch aufwendiges Element der Maßnahme war die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Karmelitenstraße. Dadurch war es möglich die einstige Zufahrtsspindel zur Tiefgarage zu schließen und so den Bereich vor der Marienkapelle mit in die Umgestaltung bzw. eine zukünftige Marktplatznutzung einbeziehen zu können.

Der neugestaltete Marktplatz wurde am 27.11.2008 seiner Bestimmung übergeben. Von den veranschlagten Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von ca. 6,8 Mio. € konnten im Bund- Länder Grundprogramm rd. 5,5 Mio. € als zuwendungsfähig anerkannt und Städtebauförderungsmittel i. H. v. ca. 3.3 Mio. € in Aussicht gestellt werden.



Planung: Adler und Olesch



### **Städtebau / Städtebauförderung Entwicklungskonzepte zum Einzelhandel**

Einzelhandelsentwicklungskonzepte dienen als Entscheidungsgrundlage insbesondere für eine durchdachte Entwicklung in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Sie können aber auch zur Etablierung neuer Nutzungen herangezogen werden und eine Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung beispielsweise durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche oder Sortimentslisten bilden.

Um die räumliche Entwicklung in einer Gemeinde dabei so zu steuern, dass der innerörtliche Einzelhandel als eine der wichtigsten Leitfunktionen erhalten und gestärkt wird, müssen neben den Erhebungen eines klassischen Einzelhandelsgutachtens auch baulich-städtebauliche Aspekte, wie beispielsweise die Möglichkeiten der Nachnutzung von Leerständen oder Neuordnungen, mit berücksichtigt werden.

Im Programmjahr 2008 wurden drei unterfränkischen Gemeinden Städtebauförderungsmittel zur Erstellung von Einzelhandelskonzepten bewilligt.



Innenstadt Ebern

## Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm II Soziale Stadt

Mit **Röttingen**, **Gerolzhofen** und der **Siedlung „Hefner Alteneck“ in Aschaffenburg** konnten im Jahr 2008 in Unterfranken drei Fördergebiete neu in das Bund-Länder- Programm II aufgenommen werden. Insgesamt standen hier im Jahr 2008 für Unterfranken Bundes- und Landesmittel in Höhe von 2.556.000 Euro bereit.

Der gemeinsam von der Stadt Würzburg und dem Staatlichen Bauamt ausgelobte Planungswettbewerb „Grüne Mitte Zellerau“ auf dem „Hindenburg Areal“ beschäftigte sich mit Umsetzungsmöglichkeiten von Zielen aus dem integrierten Handlungskonzept für das **Programmgebiet Würzburg Zellerau**. Dort sind unter anderem Grünflächen und Grünverbindungen, zwischen Quartier und Fluss, zur Steigerung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und zur Schaffung einer attraktiven räumlichen und sozialen Mitte genannt, ergänzt durch Angebote für die Jugend, aber auch Erweiterungsmöglichkeiten für den Standort Feuerweherschule.



1. Preis: Hahn von Hantelmann



2. Preis: T. Frauscher Landschaftsarchitekten

### Soziale Stadt Aschaffenburg-Damm / Aschaffgrünzug

Im Programmgebiet Aschaffenburg – Damm/ Nördliche Innenstadt, Bahnhofsviertel wurden im Jahr 2008 eine Vielzahl von Maßnahmen initiiert und fertig gestellt.

Unter sozialen, aber auch besonders unter ökologischen Aspekten herauszuheben ist die sukzessive Umgestaltung von Grünflächen entlang der Aschaff, die Jahrzehnte lang als „Abwasserkanal“ für die Aschaffener Papierindustrie diente.

Auf der Basis eines einheitlichen Planungskonzepts erfolgt die Umsetzung der Maßnahme in insgesamt fünf Bauabschnitten. Dabei wird der 1km lange Talraum der Aschaff als wohnungsnahe Erholungsfläche gestaltet und als landschaftliche Einheit erlebbar gemacht. Perlschnurartig aufgereichte Nutzungsschwerpunkte für verschiedenen Bevölkerungsgruppen bieten eine wertvolle Ergänzung zu Angeboten im direkten Wohnumfeld mit großem Bestand an Geschosswohnungsbauten.

Intensiv geführte Bürgerbeteiligungsprozesse führen zu einer großen Akzeptanz der Maßnahme. Die Renaturierung der Aueflächen ist somit ein hervorragendes Beispiel eines nachhaltigen Umstrukturierungsprozesses im ökologischen wie sozialen Sinne.



Basketball

Archimedische Spirale

Kletterfels

Sitzstufen

## Soziale Stadt Modellvorhaben Kooperationen, 1. Phase

Die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ ist in Bayern ein bedeutender Schwerpunkt in der Städtebauförderung geworden. Dieses Programm begreift sich als „lernendes Programm“, es entwickelt sich im Lauf der Jahre weiter. In diesem Prozess wurde Ende 2006 ein Projektwettbewerb „Kooperationen – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft“, zunächst mit einer ersten Phase für die Jahre 2007 und 2008, ausgelobt.

Ziel ist durch die Modellvorhaben gebildeten Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren auch über die Dauer des Vorhabens hinaus selbstständig tragfähig zu gestalten. Es werden neue Arbeitsweisen erprobt, um eine Bündelung von Ressourcen und Mitteln, Initiativen und Engagement zu sichern. Das Modellvorhaben „Kooperationen“ erlaubt es Kooperationspartnern die in der Städtebauförderung üblichen Komplementärmittel der Gemeinden teilweise zu übernehmen.

Bayernweit wurden von über 70 eingereichten Projekten ca. 40 Modellvorhaben vorgeschlagen. In Unterfranken sind dies das „**Soziale Bürgerhaus**“ in Arnstein, Stadtteil Binsfeld, „**KOMMpakt**“ in Großostheim, Ortsteil Ringheim, der „**Treffpunkt Altes Schwimmbad**“ in Würzburg, Heuchelhof und das Kaufhaus „**COOP Grenzenlos**“ in Aschaffenburg.



Kaufhaus „COOP-Grenzenlos, Lebensmittelbereich

Das **Kaufhaus „COOP Grenzenlos“**, von Aschaffener Bürgern 2001 gegründet, konnte an einem neuen Standort im Bahnhofsviertel in der Kolpingstraße 7, im Rückgebäude einer ehemaligen Textilfabrik, zu einem Sozialzentrum weiterentwickelt werden. Im Vordergebäude der Kolpingstraße 7 befanden sich bereits vor der Umnutzung des Rückgebäudes soziale Einrichtungen wie das Café Metropol mit Bildungs- und kulturellen Angeboten, Beratungsstellen des Vereins Grenzenlos e.V. und des diakonischen Werks. Unter Berücksichtigung eines barrierefreien Zugangs werden die neuen Räumlichkeiten für das bereits etablierte Sozialkaufhaus, für einen Nachbarschaftsservice und für Schulungsräume genutzt.

In den 70er Jahren wurde in Würzburg, im neu gegründeten Stadtteil Heuchelhof „H1“ von der damaligen Heuchelhofgesellschaft ein Schwimmbad für die Bewohner des Wohnhauses in der Den Haager Straße 18 gebaut, die Einrichtung unterstrich die Hochwertigkeit der Anlagen und zeugte von Innovation. Die Zeiten haben sich jedoch gewandelt und nach nunmehr einigen Jahren des Leerstands konnten diese Räume wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der **„Treffpunkt Altes Schwimmbad“** steht seit September 2008 den Bewohnern des ganzen Quartiers zur Verfügung, ermöglicht Begegnungen und trägt zu einer besseren Integration bei.



Umbauarbeiten



Einweihungsfeier



Außenansicht Den Haager Straße

## **EFRE-Programm „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ Förderperiode 2007 bis 2013**

Im Bereich Städtebauförderung der EU-Strukturfondsförderperiode 2007 – 2013 wurden in Unterfranken, im Programmjahr 2008 für Vorhaben der aufgenommenen Kommunen, EU-Mittel von 1,075 Millionen Euro bereitgestellt. Zusammen mit den ergänzenden Landesmitteln von 250.000 Euro, die der Bayerische Landtag bereitgestellt hat, ergibt dies insgesamt Finanzhilfen im Programmjahr von 1,325 Millionen Euro.

Diese konnten in der Prioritätsachse 3 „Nachhaltige Stadtentwicklung“ in den Förderbereichen Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem wirtschaftlichen, ökologischen oder sozialen Entwicklungsbedarf und Bewahrung und Erschließung des historischen, kulturellen und natürlichen Erbes eingesetzt werden.

Neben den bereits im Programm befindlichen Kommunen Thüngersheim, Bürgstadt und Bad Königshofen konnte 2008 die Gemeinde Höchstheim neu in das EU- Programm „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ aufgenommen werden.



Auftaktveranstaltung „Grünes Band Europa“ in Höchstheim



### **Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm III Stadtumbau West**

Im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III-Stadtumbau West standen 2008 unterfrankenweit 2.382.000 Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen bereit.

Neu in das Programm aufgenommen wurden vier Kommunen aus dem Regierungsbezirk Unterfranken: Die Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, der Markt Goldbach, die Stadt Münnerstadt und der Markt Sulzbach a. Main wollen die innerörtlichen Funktionen stärken. Im Markt Wildflecken werden die im Rahmen des gleichnamigen Modellvorhabens begonnenen Stadtumbauaktivitäten im Regelprogramm fortgesetzt.

Die in den Stadtumbaugemeinden durchgeführten baulichen und städtebaulichen Maßnahmen entwickeln sich aus der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Flächenrecycling und Gebäudeumnutzungen spielen dabei ebenso eine Rolle wie die „Generationengerechte Stadt“, beispielsweise beim barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raumes und die Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hohe Bedeutung haben zudem Klimaschutz und Energieeffizienz.



Areal „Alte Waffenfabrik“ Stadt Münnerstadt

## **Stadtumbau West Zwischenbilanz Konversion**

Zwischenzeitlich wurden in allen von Militärkonversion betroffenen unterfränkischen Kommunen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ städtebauliche Entwicklungskonzepte unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet. Dieser offene Prozess erwies sich als zwingend notwendig, um den durch den Abzug der Militäreinheiten entstandenen Erwartungsdruck abzubauen und neue Perspektiven für die Kommunen gemeinsam mit den Bürgern zu diskutieren.

Vor allem innerhalb der ehemaligen amerikanischen Liegenschaften zeigt sich die erforderliche systematische aber auch zeit- und kostenintensive Abarbeitung der Altlastenproblematik als das größte Hemmnis für eine schnellere Entwicklung. In den ehemaligen Bundeswehrstandorten stellt sich die abseitige Lage der ehemaligen Kasernen innerhalb des Stadtgebiets bzw. die insgesamt geringere Nachfrage in diesen ländlichen Regionen als Hauptproblem einer Nachnutzung dar.

Wichtig bleiben daher in den Konversionskommunen neben der Weiterentwicklung der ehemaligen Militärfächen gerade auch die begleitenden Maßnahmen, die zu einer gestalterischen Aufwertung und Imageverbesserung einer Kommune, im Sinne des neuen Leitbildes, beitragen.



Universität und Leighton Barracks in Würzburg

### Stadtumbau West Neugestaltung des Marktplatzes Frammersbach

Der Markt Frammersbach ist Unterzentrum mit hohem Wohn- und Freizeitwert im Naturpark Spessart. Durch den Strukturwandel im Handel, der Bekleidungsindustrie und der Landwirtschaft sind in den letzten Jahren vermehrt Leerstände und Brachflächen im Ortskernbereich zu verzeichnen. Auch ein erheblicher Rückgang in der Tourismusbranche (Anzahl der Übernachtungen) ist festzustellen.

Als Kernproblem in der Ortsmitte stellt sich das Gelände einer ehemaligen Bekleidungsfabrik, eines ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebes und des ehemaligen Sportgeländes dar. Der Markt hat diese Flächen, die sich in direkter Nachbarschaft zum Alten Rathaus und der ehemaligen Schule- heute zum Rathaus umgenutzt – befinden, erworben. Ziel ist die Ortsmitte durch die Wiedernutzung der Brachflächen aufzuwerten, zu stärken und eine entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlicher und privater Infrastruktur zu sichern, sowie die touristische Attraktivität zu steigern.

Hierzu wurde zwischenzeitlich ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt und auf dessen Grundlage ein Bebauungsplanverfahren zur Neuordnung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen eingeleitet. Baumaßnahmen zur Neugestaltung des Marktplatzes wurden am 04.12.2007 begonnen.



## **Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm IV Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Öffentlich private Kooperationen**

Hervorgegangen aus dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ startete im Jahr 2008 das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche und setzt insbesondere auf ein erhöhtes privates Engagement und eine verstärkte Investitionstätigkeit in den Zentren. Kooperatives Zusammenwirken von kommunaler Seite, von Immobilien- und Grundeigentümern, Gewerbetreibenden, Gastronomen, Kreditinstituten und Bürgern soll gefördert werden, um in den Zentren innovative Maßnahmen zur Standortstärkung umzusetzen, die Funktionsvielfalt zu stärken und das Investitionsklima zu verbessern.

Neben den Oberzentren Aschaffenburg, Würzburg und Schweinfurt wurde auch das Mittelzentrum Bad Neustadt an der Saale, das bereits am Modellvorhaben teilgenommen hatte, ins Programm aufgenommen. Im Programmjahr 2008 konnten hierzu Fördermittel i. H. v. 2.640.000 € zur Verfügung gestellt werden.



Innenstadt Bad Neustadt a. d. S.

### Öffentlichkeitsarbeit

#### 7. Jahrestagung Städtebauförderung in Aschaffenburg

Bereits zum siebten Mal veranstaltete die Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau und Wohnungswesen ihre „Jahrestagung Städtebauförderung“, die diesmal unter dem Motto „**Städtebauförderung – bunter und ganzheitlicher**“ stand.

Hierzu konnte Regierungspräsident Dr. Paul Beinhofer ca. 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Stadthalle von Aschaffenburg begrüßen, darunter eine Vielzahl von unterfränkischen Bürgermeistern, Stadtplanern und Architekten. Bei seiner Eröffnungsrede wies er darauf hin, dass die Aufgaben der Kommunen im Zuge des gesellschaftlichen und demografischen Wandels „bunter“ im Sinne von „vielschichtiger“ geworden sind. Bei der Bewältigung der hieraus entstehenden Herausforderungen möchten der Bund und das Land Bayern die Städte und Gemeinden in der Städtebauförderung mit Hilfe verschiedener Schwerpunktprogramme zielgerichteter unterstützen.

Anhand von Referaten des Marktes Stadtlauringen, des Marktes Elsenfeld und der Stadt Aschaffenburg konnte konkret verdeutlicht werden, dass dieser systematische, ganzheitliche Ansatz für die erfolgreiche Umsetzung von Projekten gleichermaßen für Kommunen im ländlichen Raum, als auch in Verdichtungsräumen gilt.



Informationen in der Stadthalle Aschaffenburg



...und beim Stadtrundgang

## Öffentlichkeitsarbeit Fachvortrag zum Thema „Demographischer Wandel“

Am 5.11.2008 lud die Senioren-Union, Bezirksverband Unterfranken in Kooperation mit der Benediktushöhe Retzbach in das dortige „Haus für Soziale Bildung“ zu einer Fachtagung. „Wohnformen im Alter – Konzepte, Initiativen und Visionen fürs Alter“ ein. Hierbei konnten Herr Grüner und Herr Lechner aus der Sicht der Regierung von Unterfranken zu dem Thema „Wohnformen im Alter – Bauliche Planungsanforderungen an die Kommunen im Wohnungs- und Städtebau“ referieren.

Gesellschaftliche Alterung, Schrumpfung der Bevölkerung, aber auch die zunehmende Heterogenisierung der Bevölkerung sind wesentliche Herausforderungen des demographischen Wandels für den Wohnungs- und Städtebau. Die Sicherung der Versorgung und die Erreichbarkeit von Dienstleistungen, Behörden etc. wird eine immer größere Rolle spielen. Der Gebäudebestand ist jedoch vielfach überaltert, energetisch unzureichend und nicht altengerecht. Gerade im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft, gewinnt die Barrierefreiheit der Wohnungen und des öffentlichen Raumes immer mehr an Bedeutung. Spezielle Wohnformen, wie betreutes Wohnen, Wohngruppen oder Mehrgenerationenwohnen werden stärker als bisher nachgefragt werden.



### **Wohnraumförderung 2008 Programmübersicht**

Das Jahr 2008 brachte mehrere Veränderungen in der „Förderlandschaft“ des Wohnungswesens mit sich, die unter anderem eine deutliche Erweiterung der Aufgaben des Sachgebietes 34 mit sich brachten.

Mit der Förderung von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur in Gemeinden (Investitionspakt) wurde ein komplett neues Förderprogramm eingeführt, das bayernweit dem Zuständigkeitsbereich des Wohnungswesens zugeordnet wurde. Es startete im April 2008 mit einem Bewerbungsverfahren und der Auswahl von 18 Fördermaßnahmen in Unterfranken.

Als einer der letzten Bausteine zur Umsetzung der Föderalismusreform traten zum 01.01.2008 die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2008 in Kraft, die für die Abwicklung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gelten. Die Zuständigkeit für das gesamte Förderverfahren liegt nun einheitlich bei der jeweiligen Bewilligungsbehörde. Dies bedeutet, dass künftig auch die Bearbeitung der Auszahlungsanträge für die Mietwohnungen zu den Aufgaben des Sachgebiets 34 zählt.

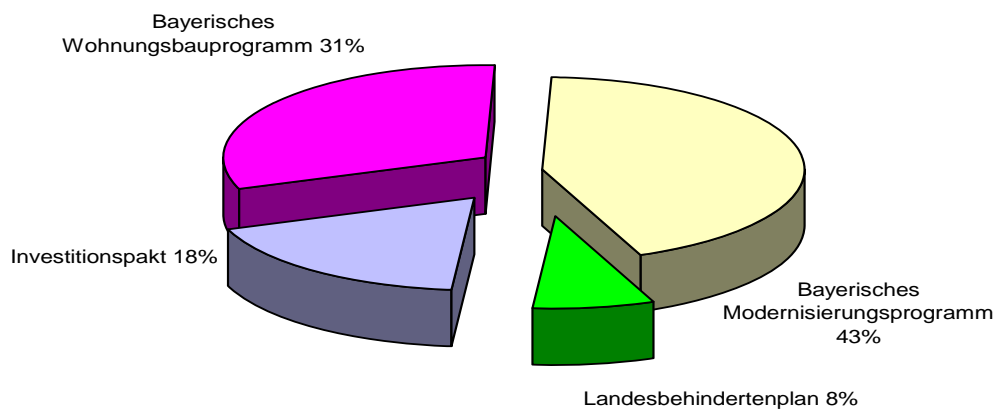
Das Bayerische Modernisierungsprogramm wurde im Jahr 2008 weitergeführt. Seit August 2008 liegt auch hier die Zuständigkeit für die Auszahlungsanträge bei den Regierungen und nicht mehr wie bisher bei den Kreisverwaltungsbehörden.

Ebenfalls weitergeführt wurde die staatliche Investitionsförderung von Heimen für Menschen mit Behinderung (Landesbehindertenplan).



Modern. Wohnanlage Wittelsbacher Str., Würzburg

## Förderübersicht Soziale Wohnraumförderung Unterfranken 2008



Bayerisches Wohnungsbauprogramm	12.924.000 €
Bayerisches Modernisierungsprogramm	17.975.000 €
Landesbehindertenplan	3.149.020 €
Investitionspakt	7.470.000 €
<b>Gesamtfördervolumen 2008</b>	<b>41.518.020 €</b>

Fachinformationen zum Wohnungswesen in Bayern:  
[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)  
 Informationen zu den Modellvorhaben im Experimentellen Wohnungsbau:  
[www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de)



### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Das Darlehensvolumen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Unterfranken erreichte im Jahr 2008 mit 12.924.000 € nahezu das Niveau des Vorjahres (13.160.000 €). Den Schwerpunkt bildete weiterhin die Förderung von Eigenwohnraum, die von den Kreisverwaltungsbehörden bearbeitet wird. Unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit konnte die Errichtung bzw. der Kauf von 436 Wohneinheiten unterstützt werden. Davon entfiel mehr als ein Drittel auf den Zweiterwerb (Kauf einer gebrauchten Immobilie), womit ein Beitrag zum Flächensparen und zur Revitalisierung des Baubestandes geleistet wird.



In Niederwerrn, Landkreis Schweinfurt, entstanden drei dreigeschossige Baukörper mit 20 geförderten Wohnungen. Die Gebäude gruppieren sich um einen kleinen Innenhof. Alle Wohnungen sind mittels Laubengang und Aufzug erschlossen und nach DIN 18025 barrierefrei gestaltet, zwei davon für Rollstuhlbenutzer. Die großen Balkone, die Lage im Ortskern, der Ausblick und das Angebot von Pflegeleistungen machen die Wohnungen für Menschen mit Behinderung sowie für ältere Menschen attraktiv.

Eigengenutzter Wohnraum	12.876.200 €
Vermieteter Wohnraum	
• Einkommensorientierte Förderung (EOF)	- €
• Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte Menschen	41.800 €
Restmittel	6.000 €
Gesamtfördervolumen 2008	12.924.000 €

## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Unterfranken verfügt über einen großen Wohnungsbestand insbesondere aus den 50er und 60er Jahren mit einem weiterhin hohen Modernisierungsbedarf. Aktuelles Ziel ist die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energieverbrauchs. Dies unterstützt nicht nur die aktuellen Bemühungen um den Klimaschutz, sondern gewährleistet auch, dass bei steigenden Energiepreisen die Nebenkosten für Mieter tragbar bleiben. Zur Verbesserung der Wohnqualität und zur langfristigen Vermietbarkeit sind jedoch häufig auch Änderungen der Wohnungsgrundrisse und Maßnahmen der Gestaltung des Wohnumfelds notwendig. Wichtig ist auch eine barrierefreie oder barrierearme Ausbildung der Wohnungen und der Wohnungszugänge.

Entsprechend der hohen Nachfrage wurde im Programmjahr 2008 auch ein höheres Kontingent für die zinsvergünstigten Darlehen bereitgestellt. Damit konnten alle Anträge für die Modernisierung von insgesamt 361 Wohneinheiten bewilligt werden.



Die Kronprinz-Rupprecht-von Bayern-Stiftung modernisiert ihre Wohnanlage Wittelsbacherstraße / Ecke Zeppelinstraße im Würzburger Stadtteil Frauenland. Die Gebäude erhielten auf der Gartenseite vorgestellte Balkone. Zur vielbefahrenen Zeppelinstraße hin wurde der Wohnhof mit einem hohen Lamellenzaun abgeschlossen, in den auch die Nebengebäude integriert sind. Ein erster Bauabschnitt mit 49 Wohnungen wurde 2007 bewilligt, ein zweiter mit 70 Wohnungen folgte 2008.

	2005	2006	2007	2008
Unterfranken	11,60 Mio. €	10,12 Mio. €	14,36 Mio. €	17,97 Mio. €

### Experimenteller Wohnungsbau

Bayernweit initiiert die Oberste Baubehörde Modellvorhaben, um die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnraumförderung weiterzuentwickeln.

Aus Unterfranken nehmen aktuell die Stadtbau Würzburg mit dem Projekt Würzburg-Ludwigkai am Modellvorhaben „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ und die Städtische Wohnungsgesellschaft Ochsenfurt mit dem Projekt Ochsenfurt- Stangenbrunnen am Modellvorhaben „e% – energieeffizienter Wohnungsbau“ teil.

Am 22.02.2008 fand die Preisgerichtssitzung für den Realisierungswettbewerb WAL Würzburg- Ludwigkai statt. Wettbewerbsbeitrag der 1. Preisträger Kuntz und Manz Architekten, Würzburg. Die Maßnahme umfasst die Sanierung der Blockrandbebauung, die Neugestaltung des Innenhofes und die Errichtung von drei Neubauten mit barrierefreien Wohnungen im Blockinnenbereich.



1. Preisträger:  
Kuntz und Manz Architekten, Würzburg

## Landesbehindertenplan

Im Rahmen der staatlichen Investitionsförderung von Heimen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2008 zwei Maßnahmen neu bewilligt. Das St Josef-Stift Eisingen e.V. errichtet in Aschaffenburg, Ansbacher Straße ein Wohnheim mit 12 Wohnplätzen.

Die Mainfränkische Werkstätten GmbH, Würzburg errichtet in Ochsenfurt, Ganzhornstraße ein Wohnheim mit 24 Wohnplätzen. Zielgruppe bei beiden Maßnahmen sind erwachsene Menschen mit Behinderung.

Die Blindeninstitutsstiftung Würzburg erhielt bereits in den Jahren 2006 und 2007 die Förderzusagen für den Neubau eines Wohnpflegeheims mit Förderstätte (Haus D) und eines Pflegeheims mit tagesstrukturierendem Angebot (Haus E) auf dem Gelände an der Ohmstraße in Würzburg.

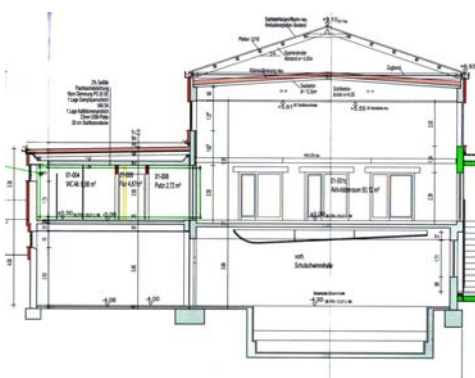


Haus D;. Planung:  
Frank + Stirnweiß Architekten, Gerbrunn

### Investitionspakt

Der Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen zur energetischen Modernisierung der sozialen Infrastruktur in Gemeinden geht auf eine Initiative des Bundes und der kommunalen Spitzenverbände zurück. Im Jahr 2008 stellte der Bund Haushaltsmittel in Höhe von 200 Mio. € zur Verfügung. Im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung entfielen hiervon 30 Mio. € auf Bayern, zu denen der Freistaat und die Gemeinden jeweils den gleichen Anteil an Finanzmitteln beitragen müssen. Die Zuständigkeit für das neue Förderprogramm wurde dem Wohnungswesen zugeordnet.

Die Auswahl der Förderprogramme erfolgte in einem zweistufigen Antragsverfahren. In einem ersten Schritt konnten die Gemeinden nach der Veröffentlichung der Förderrichtlinie am 14.04.2008 bis zum 30.05.2008 Bewerbungen bei der Regierung von Unterfranken vorlegen. Die Nachfrage nach diesem Programm überstieg das verfügbare Mittelkontingent bei Weitem. Insgesamt gingen in Unterfranken 105 Bewerbungen ein. Die Bearbeitung dieser 105 Bewerbungen innerhalb von 5 Wochen stellte eine große Herausforderung dar. Dabei war regierungsintern eine intensive Zusammenarbeit mit den für die Regelförderung für Schulen und Kindergärten (z.B. Art. 10 FAG, Kinderbetreuungsrichtlinie) zuständigen Sachgebieten erfolgt. Bereits am 07.07.2008 konnten von Staatsminister Herrmann die bayernweit ausgewählten 101 Maßnahmen bekanntgegeben werden, darunter auch 18 Maßnahmen aus Unterfranken.



Die Stadt Würth am Main wurde mit dem Projekt „energetische Sanierung Schulschwimmbad und offene Ganztagschule“ in das Programm aufgenommen. Mit dem Bau konnte nach noch im Juli 2008 begonnen werden. Im Schnitt ist die umlaufende Wärmedämmung dargestellt. Nach der Sanierung erfüllt das Gebäude die Anforderungen, die nach Energieeinsparverordnung für einen Neubau gelten.

## Energieeffizientes Bauen

Das Sachgebiet 34 ist an der regierungsinternen Arbeitsgruppe Energieeffizientes Bauen beteiligt und stellt auch den unterfränkischen Vertreter im bei der Obersten Baubehörde eingerichteten bayernweiten Arbeitskreis.

Im Jahr 2008 wurde ein Faltblatt mit detaillierten Informationen zum Energieausweis veröffentlicht. Dieses Faltblatt wird über ein Netzwerk von Ansprechpartnern bei den Landkreisen und kreisfreien Städten in Unterfranken weiter verbreitet.

Im März 2008 fand ein erstes Treffen dieser Ansprechpartner bei der Regierung von Unterfranken statt. Im Juli und November wurde für diese Ansprechpartner jeweils eine zweitägige Fortbildungsveranstaltung in Ansbach bzw. Regenstauf durchgeführt.

Weitere Informationen im Internetangebot der Regierung von Unterfranken:

[www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de)

bei „Unsere Aufgaben“ – „Planung und Bau“ unter „Allgemeines“ – Energieberatung, Faltblatt und Ansprechpartner



Das nebenstehende Faltblatt und weitere ausführliche allgemeine Informationen zum Thema energieeffizientes Bauen einschließlich Förderung bietet das Internetportal „Gebäude + Energie“: [www.gebaeude-und-energie.bayern.de](http://www.gebaeude-und-energie.bayern.de)

