



**OBERES
RODACHTAL**
mitten im FRANKENWALD

Das Umbau**ORT**

Jahresbericht

Das Heimat**ORT**

Das EREIGNIS**ORT**

Das UMBAU**ORT**

Das IMMOBILIEN**ORT**

Bericht des Stadtumbaumanagements

im Oberen Rodachtal

10. Projektjahr: 01.05.2022 – 30.04.2023



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches
Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr

Auftraggeber

Allianz „Oberes Rodachtal“

in Vertretung:
Marktgemeinde Steinwiesen
Kirchstraße 4
96349 Steinwiesen
Tel.: 0 92 62 – 99 15 - 0
Mail: info@steinwiesen.de



Auftragnehmer

PLANWERK Stadtentwicklung
Stadtplaner, Regionalplaner, Geografen

Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
Tel.: 0911 / 650 828 0
kontakt@planwerk.de



DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH

Sulzbacher Straße 48
90489 Nürnberg
Tel.: 0911 / 960 468 0
info@dsk-gmbh.de



Grafik

Büro PLANWERK

Abbildungen, Darstellungen, Fotos

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei PLANWERK und der DSK.



Inhalt

1	Grundlagen	5
2	Rückblick über das 10. Projektjahr	6
3	Durchgeführte Projekte und Tätigkeiten	7
	3.1 Steuerungsgruppensitzungen und Telefonkonferenzen.....	7
	3.2 Informations- und Pressearbeit	8
	3.4 Förderfibel.....	8
	3.5 Gewerbestammtisch Wallenfels	9
	3.6 Leerstands- und Flächenmanagement	10
	3.6.1 Interkommunales Förderprogramm	10
	3.6.2 Leerstandsmanagement.....	11
	3.6.3 Immobilienlotsen	11
	3.8 Kommunale Projekte.....	12
	3.8 Bürgersprechstunden	12
4	Ausblick	13



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bayerisches
Staatsministerium
für Wohnen, Bau und
Verkehr

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Ort, 1987 - 2033	5
Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung Ort, 1981 - 2022	5
Abbildung 3: Blick auf Steinwiesen	6
Abbildung 4: Inhalte Bürgermagazin Wallenfels	8
Abbildung 5: Aktuelle Förderfibel mit Stand mit QR-Code zum einfachen Aufrufen der Broschüre	8
Abbildung 6: Eindrücke vom Gewerbestammtisch in Wallenfels	9
Abbildung 7: Aktueller Stand interkommunales Förderprogramm	10



1 Grundlagen

Die Interessengemeinschaft Oberes Rodachtal, bestehend aus den Marktgemeinden Nordhalben und Steinwiesen sowie der Stadt Wallenfels, wird aktuell im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ gefördert.

Die einzelnen Kommunen sind bereits seit den 1980er / 90er Jahren in unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau-West“ bereits ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das die Ziele für die weitere interkommunale Arbeit formulierte.

Im Dezember 2012 wurde das Büro PLANWERK mit einem Stadtumbaumanagement beauftragt. Im Rahmen dieser Tätigkeit sollen die erarbeiteten Ziele und die daraus abgeleiteten Projekte und Maßnahmen schrittweise umgesetzt werden. Seit dem Jahr 2016 führt das Büro PLANWERK das Stadtumbaumanagement in Kooperation mit der DSK durch.

Die Aufgabenteilung besteht in der Form, dass sich die DSK schwerpunktmäßig mit dem Thema Leerstandsmanagement und Immobilienvermarktung beschäftigt. Hauptaufgaben von PLANWERK sind die Durchführung von zielgruppenspezifischen Projekten, die Vor-Ort-Präsenz und organisatorischen Aufgaben. Trotzdem gibt es natürlich Überschneidungsbereiche, zu denen sich die beiden Büros einzelfallabhängig absprechen.

Der vorliegende Bericht dient den Kommunen zum einen als Verwendungsnachweis beim Fördermittelgeber über die durchgeführten Projekte, soll zum anderen aber auch den lokalen Entscheidungsträgern (Bürgermeistern, Stadt-/Gemeinderäten) die Tätigkeiten des vergangenen Projektjahres zeigen. Die grundlegenden Bausteine des Stadtumbaumanagements, wie Organisationsstruktur oder Ziele des Entwicklungsprozesses bleiben dabei von Jahr zu Jahr überwiegend gleich. Daher wird an dieser Stelle auf die bisher bereits vorliegenden Jahresberichte verwiesen, in denen die entsprechenden Inhalte zu finden sind.

Für die drei Kommunen des Oberen Rodachtals wird vom Statistischen Landesamt weiterhin eine Bevölkerungsabnahme für die Zukunft prognostiziert. Im Gegensatz zu den Vorjahren wird diese aber mittlerweile

weniger stark gesehen. Auch bei den Arbeitsplätzen hat sich die Entwicklung mittlerweile etwas erholt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt im Oberen Rodachtal schon seit dem Jahr 2013 kontinuierlich an. Getrübt wird diese positive Entwicklung aktuell durch den Wegzug eines größeren Arbeitgebers aus Steinwiesen in eine Nachbarkommune. Insgesamt zeigt sich, dass sich die negative Entwicklung aus den vergangenen Jahren langsam stabilisiert, was eine weitere Zusammenarbeit der Kommunen umso wichtiger macht.

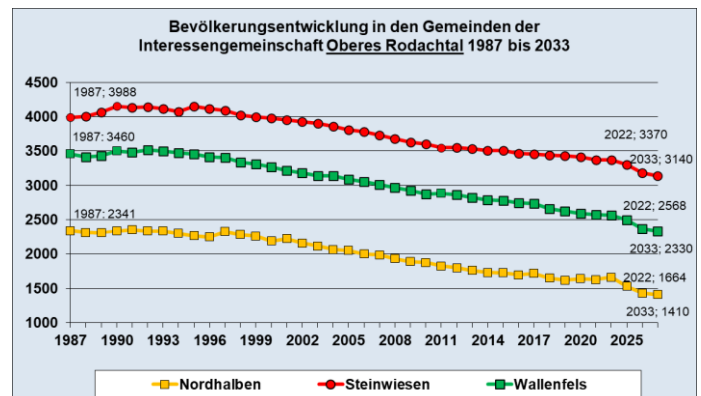


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Ort, 1987 - 2033

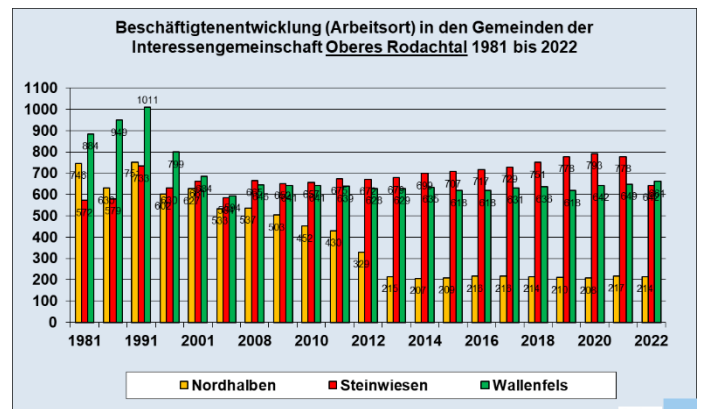


Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung Ort, 1981 - 2022

2 Rückblick über das 10. Projektjahr

Mit dem abgelaufenen Projektjahr endet ein Jubiläumsjahr, da es bereits das zehnte Jahr des Stadtumbaumanagements ist. Wie gewohnt lag ein Schwerpunkt der Arbeit wieder auf der Betreuung des interkommunalen Förderprogramms, das nach wie vor gut nachgefragt wird sowie auf dem Leerstandsmanagement. Auch wenn sich in diesem Bereich mittlerweile einiges getan hat, gibt es weiterhin viel zu tun.

Darüber hinaus wurden aber auch Tätigkeiten zur Informations- und Öffentlichkeitsarbeit sowie bei einzelnen kommunalen Projekten im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt.

Die nachfolgenden Seiten geben einen genaueren Überblick über die vergangenen Projekte und Veranstaltungen.



Abbildung 3: Blick auf Steinwiesen

3 Durchgeführte Projekte und Tätigkeiten

01.12.2022 | 16.02.2023 | 27.04.2023

3.1 Steuerungsgruppensitzungen und Telefonkonferenzen

Beschreibung

Etwa im Rhythmus von drei Monaten finden Sitzungen mit den Mitgliedern der Steuerungsgruppe statt. Darin wird sich u.a. über den Sachstand zu aktuellen Themen abgestimmt (auch themenübergreifend, wie z.B. zum Tourismus) und das weitere Vorgehen besprochen. Da weitere regionale Akteure, wie das Regionalmarketing, an den Sitzungen teilnehmen, sind auch Synergieeffekte möglich. Insgesamt fanden im abgelaufenen Projektjahr vier Steuerungsgruppensitzungen statt. Ergänzend dazu fanden abwechselnd dazu Telefon- und Videokonferenzen zwischen SUM, Bürgermeistern und Geschäftsstellenleitern statt. Diese fanden insgesamt dreimal statt und dienen in erster Linie dazu die Projektbeteiligten auf einem aktuellen Stand zu halten und die Intervalle zwischen den Steuerungsgruppensitzungen zu verkürzen. Termine der Steuerungsgruppe im Projektjahr waren

29.06.2022 | 28.09.2022 | 21.12.2022 | 22.03.2023

Ziele

- Schaffung von Transparenz
- Förderung des interkommunalen Austausches
- gemeinsame Problemdefinition und Strategieentwicklung
- Qualitätssicherung des interkommunalen Prozesses

Diese Konferenzen sollen zur Absprache und zum Austausch zu aktuellen Projektthemen genutzt werden.

Das Stadtumbaumanagement schickt im Vorfeld der Telefonkonferenz eine formlose Tagesordnung sowie im Nachgang eine stichpunktartige Zusammenfassung der Ergebnisse an alle Teilnehmer.

Im neunten Projektjahr fanden an folgenden Terminen Telefon- bzw. Videokonferenzen statt:

Partner

Kommunen, Stadtumbaumanagement, Reg. v. Ofr.

Wirkung & weitere Planung

Die interkommunale Lenkungsgruppe ist das zentrale Gremium auf Entscheidungsebene. Sie gibt die strategische Ausrichtung des Entwicklungsprozesses vor. Die Lenkungsgruppe spricht den letztendlich beschließenden kommunalen Ratsgremien Beschlussempfehlungen aus. Diese unkomplizierte und schnelle Möglichkeit der Absprache hat sich bewährt und soll auch künftig so weitergeführt werden.

Termin	Ort	Themen
29.06.22	WF	<ul style="list-style-type: none"> • Stand Sanierungsberatungen • Rückblick Infoabend • Aktuelle zum Rodachtaler • Projektplanung • Jahresbericht • Tourismus
28.09.22	STW	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung interkommunales Förderprogramm • Sanierungserstberatung • Leerstandsanalyse • Standortportal Bayern • Tourismus
21.12.22	WF	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresplanung 2023 • Investitionsobjekte • Tourismus • Sanierungsberatungen • Gewerbestamm-tisch Wallenfels
22.03.23	STW	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Sanierungsberatung • Gewerbestamm-tisch Wallenfels • Tag der Städtebauförderung • Tourismus

3.2 Informations- und Pressearbeit

Beschreibung

Ursprünglich als Ersatz für die ausgefallenen Bürgerversammlungen während der Coronazeit gedacht, hat sich die Bürgerbroschüre mittlerweile bewährt und erscheint regelmäßig zum Ende des Jahres. Dies wird genutzt, um über die aktuellen Themen, laufende und umgesetzte Projekte in den Kommunen zu informieren. Auf mehreren Seiten wird darüber hinaus die Arbeit des Stadtumbaumanagements sowie durchgeführte Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung vorgestellt. Das SUM hat hierzu mehrere Seiten gestaltet, die in der Broschüre mit abgebildet worden sind. Vorrangig wurden darin über das interkommunale Förderprogramm sowie die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung informiert. Außerdem wurde auf die neue Förderfibel sowie das Angebot der neuen Sanierungserstberatung verwiesen.

Ziele

- Bürgerinformation
- Sichtbarmachen des interkommunalen Förderprogramms
- Aktivierung von Bürgern zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen
- Transparenz aktueller Projekte

STADTUMBAUMANAGEMENT OBERES RODACHTAL

Stadtumbaumanagement erneut verlängert!

Der Markt Steinwiesen und die Stadt Wallenfels haben sich dazu entschlossen, das bereits seit dem Jahr 2013 vorhandene Stadtumbaumanagement erneut zu verlängern. Damit steht den Einwohnern beider Kommunen weiterhin eine kostenlose Beratung rund um das Thema Immobilien zur Verfügung. Auch das interkommunale Förderprogramm kann durch Immobilienbesitzern, deren Häuser im Förderbereich liegen, nach wie vor in Anspruch genommen werden.

Die beiden Nürnberger Stadtentwicklungsbüros Planwerk und DSK übernehmen auch in Zukunft die Durchführung des Stadtumbaumanagements.



Was wir sonst noch so machen...

Wo hilft das Stadtumbaumanagement weiter?

- FÖRDERBERATUNG, d.h. umfassende Beratung von Privatigentümern im Rahmen der Bearbeitung von Fördermitteln für Modernisierungs-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen → v.a. zum interkommunalen Förderprogramm und zu Programmen für energetische Sanierung mit KfW und BAFA
- LEERSTANDS- & FLÄCHENMANAGEMENT, d.h. aktive Ansprache der Eigentümer leerstehender Objekte und deren Beratung zur bedarfsorientierten Neu-Inwertsetzung (Vermarktungsumsetzung, Investition,...)
- INFOVERANSTALTUNGEN, wie im April 2022 im Kulturzentrum Wallenfels (Foto unten). Die Vorstellung von gelungenen Sanierungsbeispielen und umgesetzte Wohn- und Ferienwohnungsprojekte durch die jeweiligen Eigentümer sowie zwei Fachvorträge zur energetischen Sanierung und steuerlichen Abschreibung sorgten für einen informativen Abend.



- Regelmäßige Abstimmungstreffen mit den Bürgermeistern, der Verwaltung und lokalen Akteuren (z. B. Tourismus-informations, KommunalMarketingPlus Kronach Creativ, Immobilienlotsen)
- Allgemeine Presse- & Öffentlichkeitsarbeit zu Projekten des SUM in den Printmedien und den digitalen Medien (Mittellingsblatt, Homepage, Facebook)
- Aufbereitung von Informationsmaterial zu diversen Fördermöglichkeiten des Landes und Bundes sowie von KfW und BAFA
- Begleitung und Schulung der ehrenamtlichen Immobilienlotsen, die für alle Eigentümer in Steinwiesen für Fragen zur Verfügung stehen, wie sie ihr Objekt nutzen, sanieren oder verkaufen können.



Abbildung 4: Inhalte Bürgermagazin Wallenfels

Partner

Kommunen, Redaktion Bürgerbroschüre

Wirkung & weitere Planung

Die Bürgerbroschüren stießen in der Bevölkerung wieder auf sehr positive Resonanz. Auf Grund der guten Rückmeldungen ist geplant die Bürgerbroschüren auch zukünftig zu veröffentlichen und dabei die Inhalte des Stadtumbaumanagements mit-zuverwenden.

3.4 Förderfibel



Abbildung 5: Aktuelle Förderfibel mit Stand mit QR-Code zum einfachen Aufrufen der Broschüre

Beschreibung

Die im Jahr 2021 aktualisierte Förderfibel steht den Bürgern weiterhin als Informationsmedium zur Verfügung. Da in der Förderlandschaft mittlerweile sehr viel Dynamik herrscht, wurde auf eine Aktuali-

sierung in Papierform verzichtet. Relevante Änderungen werden aktuell nur in den Onlineversionen durchgeführt.

Ziele

- Niedrigschwellige Informationsbereitstellung zu aktuellen und relevanten Fördermöglichkeiten für Privateigentümer
- Kommunikation des für Eigentümer kostenlosen Beratungsangebots durch das SUM
- Bereitstellung eines praktischen Leitfadens für Kaufinteressenten von (sanierungsbedürftigen) Objekten in Wallenfels oder Steinwiesen

Partner

Kommunen, private Immobilienbesitzer, Steuerberater, Energieberater

Wirkung & weitere Planung

Niedrigschwellige Aufbereitung der wichtigsten Informationen zu diversen Fördermöglichkeiten, um den Lesern einen „Blick über den Tellerrand“ zu ermöglichen und sie dadurch zur Umsetzung von Maßnahmen unter Nutzung von Fördermitteln zu motivieren bzw. den Zugang zur Nutzung dieser zu erleichtern.

3.5 Gewerbestammtisch Wallenfels

Beschreibung

In mehreren Lenkungsgruppensitzungen wurde bereits darüber diskutiert einen Gewerbestammtisch in den Kommunen zu organisieren. In der Stadt Wallenfels fand dieser unter Beteiligung des Stadtumbaumanagements und des Kommunalmarketings Ende April statt. Durchgeführt wurde die Veranstaltung bei der Firma Kotschenreuther in Wallenfels. Neben zwei Inputvorträgen zu den Themen „Innovation durch Vernetzung“ und „steuerliche Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten“ wurde auch eine Unternehmensführung bei der Firma Kotschenreuther durchgeführt.

Ziele

- Vernetzung der Unternehmer im Ort
- Aktivierung von Gewerbetreibenden hinsichtlich der Erhöhung der Investitionsbereitschaft, z.B. in Wohnraum vor Ort (für die eigene Belegschaft)

Partner

Kommunen, Innovationszentrum Region Kronach, Kommunalmarketing, Gewerbetreibende

Wirkung & weitere Planung

Die Veranstaltung wurde sehr gut angenommen und soll daher zukünftig regelmäßig abwechselnd in beiden Kommunen stattfinden. Die Veranstaltung soll immer in einem anderen Betrieb stattfinden und bietet den Gewerbetreibenden so die Möglichkeit sich gegenseitig besser kennenzulernen und ihre Betriebe vorzustellen.



Abbildung 6: Eindrücke vom Gewerbestammtisch in Wallenfels

3.6 Leerstands- und Flächenmanagement

Der demographische und ökonomische Wandel stellt die Kommunen des Oberen Rodachtals vor große Herausforderungen. Abnehmende Bevölkerungszahlen und Arbeitsplatzverluste machen den Orten zu schaffen.

Die Ortsbilder der zwei Kommunen sind von einem nicht unerheblichen Aufkommen unbebauter Flächen und leerstehender Immobilien geprägt. Viele dieser Gebäude leiden darüber hinaus unter großem Sanierungsstau, was den Umgang mit ihnen enorm erschwert und damit nachhaltig die städtebauliche Entwicklung und Atmosphäre der Orte belastet.

Die angespannte finanzielle Situation in den kommunalen Haushalten erschwert wichtige Investitionen in das Ortsbild, die Ortsentwicklung und die kommunale Infrastruktur. In Folge dessen ist das aktive Leerstands- und Flächenmanagement eine der Hauptaufgaben des Stadtumbaumanagements.

3.6.1 Interkommunales Förderprogramm

Beschreibung

Wie schon in den Jahren zuvor ist die Nachfrage nach dem interkommunalen Förderprogramm ungebrochen. Insgesamt sind die Anfragen und umgesetzten Projekte in den letzten Monaten zwar etwas zurückgegangen, dennoch ist es weiterhin ein Erfolgsprojekt. Die sinkende Nachfrage lässt sich mit den allgemeinen Preissteigerungen und Unsicherheiten erklären. Im Kalenderjahr 2022 wurden insgesamt sechs Maßnahmen abgerechnet, davon zwei in Steinwiesen und vier in Wallenfels. Dabei wurden durch die Eigentümer insgesamt rund 110.000 Euro investiert. Die Gesamtförderung beläuft sich auf ca. 28.500 Euro. Insgesamt wurden seit Beginn des Förderprogramms bereits knapp 2 Millionen Euro an privaten Mitteln durch private Eigentümer im Oberen Rodachtal investiert und ca. 600.000 Euro an Fördermitteln ausbezahlt. Die bislang tätige Sanierungsberaterin konnte krankheitsbedingt ihre Arbeit seit Beginn des Jahres 2023 nicht mehr fortführen. Dies geschah unerwartet und stellte die Kommunen vor die Herausforderung in

kürzester Zeit einen Ersatz zu finden. Nach zahlreichen Absagen, die in der Regel alle mit nicht vorhandenen Zeitkapazitäten begründet waren, gelang es nach mehreren Wochen ein neues Büro für die Sanierungsberatungen zu finden. Seit Sommer 2023 ist Manuela Wich aus Naila die neue Sanierungsberaterin.

Ziele

- Förderung von Maßnahmen an sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Reaktivierung leerstehender Immobilien
- Schaffen von Sanierungsanreizen
- Attraktivierung der Ortsbilder der drei Kommunen

Status der Maßnahmen im Interkommunalen Förderprogramm	SW	WF	Gesamt
Vollständig umgesetzte Maßnahmen	27	28	54
Aktuell in Umsetzung	6	12	16
Angemeldet	2	9	11
Gesamt	35	49	81

Abbildung 7: Aktueller Stand interkommunales Förderprogramm

Partner

Architektin Christine Bardin, Architektin Manuela Wich, Kommunen, Reg. v. Ofr.

Wirkung & weitere Planung

Das interkommunale Förderprogramm ist nach wie vor ein großer Erfolg, wie die Zahlen in der obenstehenden Tabelle zeigen. Insgesamt haben mittlerweile über 160 Beratungen stattgefunden. Inzwischen gibt es zahlreiche gelungene Sanierungsvorhaben in beiden Kommunen, viele weitere befinden sich momentan in der Umsetzung. Auf Grund der konstant hohen Nachfrage sollte das interkommunale Förderprogramm auf jeden Fall weiter fortgeführt werden.

3.6.2 Leerstandsmanagement

Beschreibung

Die Betreuung leerstehender Immobilien ist eine wesentliche Aufgabe des Stadtumbaumanagements. Im Jahr 2020 wurden einige Anfragen von Interessenten an die Eigentümer leerstehender Immobilien weitergeleitet. Arbeitsgrundlage hierfür ist der genaue und möglichst aktuelle Wissensstand über die vorhandenen Leerstände im Gemeinde-/Stadtgebiet und über die Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer.

Das Leerstandsmanagement beinhaltet:

- regelmäßige Aktualisierung der Leerstandsdatenbanken: In 2020 und 2021 wurden in Wallenfels und Steinwiesen zuletzt Eigentümerbefragungen aller leerstehenden Gebäude vorgenommen, um eine aktuelle Übersicht über die Leerstandssituation vor Ort zu haben und besonders über die Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der kontaktierten Eigentümer informiert zu sein. Dieser Wissensstand wird regelmäßig und in engem Austausch mit beiden Verwaltungen aktualisiert
- darauf aufbauend kontinuierliche Betreuung der identifizierten Leerstandseigentümer sowie mehrerer regionaler und überregionaler Interessenten zu potenziellen Kaufobjekten und passenden Fördermöglichkeiten
- Weiterführende Beratungs- und Vermittlungstätigkeit bei Sanierung sowie Vermietung/ Verkauf
- Erstellung & Veröffentlichung von Immobilien-Exposés für Eigentümer leerstehender Objekte zur Veröffentlichung auf kommunalen Homepages oder zur anderweitigen Verwendung

Partner

Kommunen, Privateigentümer

Wirkung & weitere Planung

Die regelmäßig stattfindende schriftliche Befragung der Eigentümer leerstehender Objekte soll Bewusstsein dafür schaffen, dass Wohnraum innerorts benötigt wird und Leerstände ohne Sanierung und Instandhaltung einen enormen Kostenfaktor sowie häufig einen städtebaulichen Missstand darstellen, den es zu beheben gilt.

3.6.3 Immobilienlotsen

Seit mittlerweile mehreren Jahren gibt es in Steinwiesen ehrenamtliche Immobilienlotsen, die als Unterstützung des Stadtumbaumanagements tätig sind. Ihre Aufgabe besteht darin jeweils in ihren Ortseilen bzw. der Nachbarschaft als niedrigschwellige Ansprechpartner für private Eigentümer zu dienen. Anlass können sowohl anstehende Sanierungsmaßnahmen sein, als auch Überlegungen zur Nachnutzung von leerstehenden oder leerwerdenden Immobilien oder Verkaufsabsichten. Die Lotsen hören, führen erste beratende Gespräche durch und leiten dann an das Team des SUM weiter.

In größeren Abständen (ca. alle 1-2 Jahre, zuletzt April 2022) finden sogenannte Lotsentreffen vor Ort (Steinwiesen) statt, bei denen eine Vertretung des SUM, des Kommunalmarketing und der Gemeinde Steinwiesen sich mit den Ehrenamtlichen austauschen, beispielsweise zu aktuellen Bedarfen oder geänderten Förderprogrammen.

Im Anschluss an das letzte Treffen wurde über die Sommermonate Mai bis September 2022 die gesamtstädtische Leerstandsliste mit den Lotsen abgeglichen, um einen möglichst genauen und aktuellen Einblick über die Situation und Handlungsbedarfe vor Ort zu erhalten.

Die Arbeit mit den ehrenamtlichen Lotsen soll zukünftig weiter fortgeführt werden.



3.8 Kommunale Projekte

Beschreibung

Hierunter sind Tätigkeiten zu verstehen, die das SUM in seiner unterstützenden Funktion für die einzelnen Kommunen übernimmt.

Im vergangenen Projektjahr lag der Schwerpunkt in Steinwiesen auf den Reaktivierungsbemühungen der Gaststätte Grüner Baum im Kernort. Nach der Ausschreibung und Erstellung einer Machbarkeitsstudie über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten (durch ein externes Büro), besteht die Aufgabe für Gemeinde und SUM nun darin, auf Investorensuche zu gehen und Gespräche mit Interessierten zu führen. Auf dem Areal des Grünen Baums ist sowohl eine touristische Nutzung künftig denkbar als Hotel mit Gaststätte oder eine Aufteilung in mehrere festvermietete Wohneinheiten. In Wallenfels stand im vergangenen Projekt vor allem die Marktplatzneugestaltung im Fokus, über deren Baufortschritt das SUM regelmäßig in Kenntnis gesetzt wurde. Mit der Eröffnung des Bürgerbüros am „Marktplatz 4“ wird es künftig auch einen neuen Anlaufpunkt für das Stadtumbaumanagement geben, welches bisher im Rathaus angesiedelt ist.

Wirkung & weitere Planung

Im Rahmen der Ortsentwicklung kann bei kleineren Projekten gezielt auf Unterstützung des Stadtumbaumanagements zurückgegriffen werden. Auch zukünftig kann dies immer wieder bei Bedarf genutzt werden.

3.8 Bürgersprechstunden

Beschreibung

Immer am ersten und letzten Mittwoch im Monat ist ein Mitarbeiter in den Rathäusern persönlich für die Bürger:innen als Ansprechpartner vor Ort. Die meisten Anfragen drehen sich um Informationen rund um das interkommunale Förderprogramm, aber auch Nachfragen zu verfügbaren Immobilien und weiteren Fördermöglichkeiten unabhängig vom interkommunalen Förderprogramm werden immer wieder gestellt. Die Beratungen dauern im Schnitt ca. 45 Minuten, abhängig von der Art der Informationen. Allein für das interkommunale Förderprogramm fanden rund 15 Erstberatungen statt. Hinzu kommen noch weitere Anfragen von Bürgern, deren Immobilien nicht im Fördergebiet liegen und entsprechend Informationen zu alternativen Fördermöglichkeiten erhalten. Vermehrt wurde auch auf die neue Sanierungserstberatung hingewiesen. Insgesamt versteht sich das Stadtumbaumanagement als erster Ansprechpartner für die Bürger vor Ort, um Hilfestellungen zu geben und auf die richtigen Ansprechpartner zu verweisen.

Ziele

- Schaffung eines Beratungsangebots für Bürger
- Information der Bürger über Fördermöglichkeiten.

Partner

Kommunen

Wirkung & weitere Planung

Das Beratungsangebot für die Bürger:innen soll weiterhin beibehalten werden.

4 Ausblick

Mit dem abgelaufenen Projektjahr wurde bereits ein ganzes Jahrzehnt städtebaulicher Begleitung abgeschlossen. Dieser lange Zeitraum zeigt einerseits den vorhandenen Bedarf städtebaulicher Entwicklung, andererseits auch zahlreiche erfolgreiche Maßnahmen, insbesondere beim interkommunalen Förderprogramm. Stadtbau und Stadterneuerung ist immer ein sehr langfristiger Prozess, sodass dementsprechend auch weiterhin viele Projekte und Maßnahmen zu planen und umzusetzen sind. Die beiden Kommunen Steinwiesen und Wallenfels befinden sich seit geraumer Zeit auf einem sehr guten Weg und setzen Stück für Stück, im Rahmen der Möglichkeiten, Maßnahmen um. Vor dem Hintergrund zahlreicher noch anstehender Vorhaben ist auch in Zukunft die Begleitung durch ein Stadtbau- und Stadtmanagement empfehlenswert.

Leerstandsmanagement: Nach Durchführung der Leerstandsbefragungen in Steinwiesen und Wallenfels und der fortlaufenden Aktualisierung der Leerstandslisten, soll der Fokus weiterhin auf der Ansprache und Aktivierung von Investoren zur Nachnutzung leerstehender Immobilien liegen. Dazu wird u.a. die regelmäßig stattfindende Informationsveranstaltung genutzt, um für mögliche Investoren das Thema der steuerlichen Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten nochmals vorzustellen. Auch Besichtigungen und dazugehörige Beratungsgespräche von leerstehenden Immobilien finden weiterhin statt.

Einzelprojekte Leerstand: Neben dem allgemeinen Leerstandsmanagement ist die Bearbeitung einzelner größerer Leerstände von zentraler Bedeutung. Hier sind teils umfangreiche Planungs- und Beteiligungsschritte erforderlich (Machbarkeitsstudien, Ausschreibungen etc.), die einer fachlichen und zeitaufwendigen Begleitung bedürfen. Bei der Identifizierung und Aktivierung entsprechender Objekte ist ein Management hilfreich. Mit dem Gasthaus „Grüner Baum“ und dem ehemaligen Kindergarten sowie dem Areal um den Schützenplatz in Wallenfels gibt es bereits mehrere konkrete Objekte, bei denen in der kommenden Förderperiode perspektivisch verstärkter Beratungs-/ Abstimmungs- oder Unterstützungsbedarf besteht, da diese aufgrund ihrer Prominenz neue „Leitprojekte“ darstellen könnten.

Interkommunales Förderprogramm: Die grundsätzliche Abwicklung des Förderprogramms kann mittlerweile durch die Kommunen übernommen

werden. Notwendig ist aber auch hier immer wieder eine fachliche Einschätzung zur Förderwürdigkeit einzelner Vorhaben. Dies kann zwar grundsätzlich auch von der Sanierungsberatung übernommen werden, jedoch kann dies durch das Stadtbau- und Stadtmanagement im Rahmen regelmäßiger Vor-Ort-Präsenzen besser geleistet werden. Vor dem Hintergrund der momentan zahlreichen Sanierungsvorhaben und der guten Akzeptanz des Förderprogramms in der Bevölkerung ist eine weitere Begleitung des Förderprogramms zwingend notwendig.

Kommunale Einzelprojekte Städtebau: Trotz der Tatsache, dass sich in beiden Kommunen in der Ortsentwicklung bereits viel getan hat, gibt es nach wie vor noch viel Handlungsbedarf. Diese Projekte können nur mit entsprechender finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden. Auch hierbei kann ein Stadtbau- und Stadtmanagement unterstützend zur Seite stehen. Schwerpunkt soll dabei auf der Entwicklung einzelner prominenter Leerstände liegen. Erste Schritte sind dabei die Erarbeitung von Machbarkeitsstudien, wobei das Stadtbau- und Stadtmanagement bei der Identifizierung entsprechender Objekte sowie den Ausschreibungen für die Machbarkeitsstudien unterstützen kann.

Das Team des Stadtbau- und Stadtmanagements im Oberen Rodachtal bedankt sich für die gute Zusammenarbeit der letzten Jahre und wünscht dem interkommunalen Entwicklungsprozess für die Zukunft weiterhin ein erfolgreiches Gelingen.

Aufgestellt Büros PLANWERK, DSK
Im November 2023