

Steinwiesen (sd) Gemeinsame Sitzung und Infoveranstaltung der Stadträte Wallenfels und des Marktgemeinderates Steinwiesen sowie der Regierung mit Oberbaurätin Isabel Strehle – Wohnungsmarktkonzept und Leerstand waren die Themen

Bürgermeister Gerhard Wunder (CSU, Steinwiesen) und Bürgermeister Jens Korn (CSU, Wallenfels) begrüßten im Pfarrsaal in Steinwiesen nicht nur ihre Gemeinde- und Stadträte sondern auch interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Oberbaurätin Isabel Strehle von der Regierung von Oberfranken. Die Referenten Professor Mario Tvrtkovic von der Hochschule Coburg und Nathalie Weber von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft hatten interessante Ausarbeitungen mitgebracht. Jens Korn (CSU) brachte es eingangs auf den Punkt. Es gibt drei Punkte, die berücksichtigt werden müssen. Wie geht man gegen den Leerstand vor? Wie begegnet man dem Mangel an qualitativ hohen Mietwohnraum? Wie verhindert man den Wegzug junger Leute? Diese Fragen bewegen sich in einem Teufelskreis, der an einer Stelle durchbrochen werden muss, um etwas ändern zu können.

Das Büro DSK hatte im Herbst 2015 damit begonnen, ein Generationenübergreifendes Wohnungsmarktkonzept für Steinwiesen und Wallenfels zu erarbeiten. Nach der Bestandserhebung kristallisierten sich verschiedene Leitobjekte heraus, die Nathalie Weber vom Büro DSK vorstellte. Sie erläuterte, dass es in den Orten zwar genügend Leerstände gäbe, diese jedoch meist als qualitativ hoher Wohnraum nicht zur Verfügung stehen. In einer Expertenbefragung wurde dies deutlich. Ohne Sanierung haben die Objekte keine Vermarktungschance. Gerade Familien oder Singles wollen fertigen hochwertigen Wohnraum. Für Senioren wären kleine Wohneinheiten, die eine gute Erreichbarkeit von Ärzten, Einzelhandel usw. vorzuweisen haben, eine Möglichkeit. Im Bereich Ferienwohnungen muss sich vor allem in der Modernisierung etwas tun, viele sind einfach nicht mehr zeitgemäß. Nathalie Weber stellte verschiedene Leitprojekte vor, die in Steinwiesen und Wallenfels Potential aufweisen. Bei einigen wurde bereits mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen um zu klären, wie weit sie bereit wären, hier eine Neuordnung mit zu tragen. Andere Objekte wurden nur in Augenschein genommen, mit den Eigentümern jedoch noch nichts Konkretes besprochen bzw. die Ideen noch nicht vorgestellt.

Leitprojekte in Steinwiesen und mögliche Nutzung

Brückengasse 2	kpl. Neuordnung
Gerberhaus	EG: Öffentliche Nutzung/Cafe, Neuordnung Freiflächen, OG Wohnen
Ehemaliger Schlecker	Seniorenwohnen, Mehrgenerationen
Kronacher Str. 22-24	Wohn- und Geschäftshaus
Grüner Baum	Ferienwohnungen, Pension
Nordhalbener Str. 56	Seniorenwohnen, Mehrgenerationen
Nordhalbener Str. 66	Wohnen
Altes Rathaus	Wohnen an der Rodach, Ensemble mit Scheunen usw.

Leitprojekte in Wallenfels und mögliche Nutzung

Jakob-Degen-Str. 3	Familienwohnen
Marktplatz Roter Ochse	Ferienwohnungen, Pension
Marktplatz 4	Cafe im EG, Wohnen im OG
Marktplatz 7 ehem. Post	Grundstücksneuordnung, evtl. Gesamtkonzept mit ehem. Schmidtbank
Ehem. Schmidtbank	Senioren-, Mehrgenerationen, Einzelhandel im EG
Mühlgraben 17	Ferienwohnungen
Rathausgasse 16	Familienwohnungen oder soziale Einrichtung (Entwicklung ehem. Kindergarten abwarten)

Laut Erklärung von Nathalie Weber wurden die leerstehenden Immobilien analysiert und diese Objekte unter Berücksichtigung der Bedarfsermittlung aber auch der Potentiale und Restriktionen (Handlungsmöglichkeiten) der Immobilien ausgewählt.

Parallel zu den Erhebungen des Büros DSK wurden im laufenden Wintersemester 2015/16 im Rahmen einer Studienarbeit mit dem Titel „ORT – Anleitung Dorfbau“ erste Ideen, Konzepte und Zukunftsvorstellungen für die Themen Wohnen, Tourismus und Stadtraum von den Architekturstudenten der Hochschule Coburg erarbeitet. Professor Mario Tvrtkovic, der die Studienarbeit betreute, stellte im Rahmen der Sitzung die Ergebnisse in Bezug auf die Potentiale der bestehenden Bauten und Räume auf. Zum großen Teil stimmen diese mit den Erkenntnissen des Büros DSK überein, was die Objekte betrifft. Die Studenten gingen jedoch noch einen Schritt weiter und überlegten nicht nur die Nutzung von Häusern sondern die Veränderung des Umfeldes, wie zum Beispiel eine Umlegung des Fahrradweges in Steinwiesen vom Hotel angefangen durch den Ort. Neben dem Weg Erlebnisfelder für Kinder, „Porzellan-Erlebnis“ bei Firma Kober mit Einblick in die Produktion, Blumenfelder und vieles mehr. Inwieweit dies zu verwirklichen wäre, kann erst nach ersten Gesprächen geklärt werden. Es soll ja nicht nur eine Verschönerung sondern auch eine Bereicherung des Ortes erfolgen. Die Studenten stellten sich auch „Ensembles“ im Ortskern vor mit renovierten Ferienwohnungen, Scheunen als Veranstaltungsraum, Frankenwaldhaus, Spielplatz, Blumenfeld und vielem mehr. Ideen für das Zusammenleben verschiedener Generationen mit gemeinschaftlichen Treffpunkten entwickelten die Studenten im Bereich des ehemaligen Gasthofes „Frankenlust“ und des „Bierstübla“ in Steinwiesen. Wie und überhaupt sich hier etwas verwirklichen ließe, ist jedoch offen. Ein großes Potential sah Professor Mario Tvrtkovic jedoch im „alten Rathaus“ an der Rodach. Der Bereich mit Scheunen, direktem Zugang zum Fluss und die herrliche Lage bestechen mit vielen Details. Das Haus muss jedoch völlig entkernt und modernisiert werden. Doch hier anzusetzen wäre es wirklich wert.

Für Wallenfels stand bei den Studenten der Stadtraum im Fokus. Die Wilde Rodach in Verbindung mit Freiflächen am Fluss, der Verbindung von der Rathausgasse zur Kellerstraße und eine neue Verwendungsmöglichkeit für das Objekt Rathausgasse 16 wäre hier denkbar. Ebenfalls im Mittelpunkt der Überlegungen stand der Marktplatz, der wieder als Treffpunkt für die Bürger dienen soll. Der Abriss einiger Leerstände, die Schaffung neuer Grünflächen und die Umorganisation umstehender Gebäude wie des „Roten Ochsen“ oder der „ehem. Schmidtbank“ sorgen für ein neues Stadtgefühl. Die Nutzung z.B. als Jugendherberge, Übernachtungsmöglichkeiten für Radwanderer, kleine Wohneinheiten in der Schmidtbank und vieles mehr ist hier denkbar. Wallenfels als lebendigen Ort mit Ausbau der Flussnähe mit Biergarten, Open-Air Bühne und große Sitztreppen am Ufer mag zwar noch wie Utopie klingen, aber liegt doch im Bereich des Möglichen. Natürlich nicht von heute auf morgen aber es sollte für die Zukunft ins Auge gefasst werden.

Bürgermeister Gerhard Wunder (CSU) erläuterte, dass dies nur ein Grobkonzept sei. Im kommunalen Gremium werden diese Leitprojekte nun beleuchtet, um festzustellen, was soll und vor allem, was kann umgesetzt werden. „In jeder Kommune soll ein Projekt zusammen mit dem Eigentümer umgesetzt werden. Wir wollen unseren Bürgern zeigen, dass nicht nur geredet sondern auch gehandelt wird“, sagte Wunder. Dafür muss natürlich der Eigentümer mitziehen, aber es braucht auch Investoren. Stadtrat Bernd Stöcker (CSU) meinte, dass man sich schon lange mit diesen Projekten befasse, aber bei der Umsetzung auf die Fördergelder der Regierung angewiesen sei. Bürgermeister Jens Korn (CSU) bestätigte dies, sagte aber, dass man nun endlich mit einem Projekt anfangen, das auch finanziell überschaubar und zu schultern sei. Dies sei natürlich nur mit Mittel der Regierung möglich und im Stadtrat werde man ein geeignetes Objekt herausfiltern.

Professor Mario Tvrtkovic machte den Anwesenden noch einmal deutlich, dass es vor allem darum geht, das lokale Interesse zu stärken und zu zeigen, dass es sich lohnt, hier zu investieren. Gerade auf Tourismusebene sei mit der Natur und Landschaft so ein großes Potential vorhanden, man muss es nur sehen. Für Richard Rauh (SPD) waren die Vorträge eigentlich „alter Wein in neuen Schläuchen“, alles schon seit langem bekannt. „Aber die Aufbereitung heute war nicht schlecht gemacht, vielleicht bewegt sich nun etwas“, sagte Rauh.

Seit über drei Jahren steht das Büro Planwerk an der Seite der Kommunen im Oberen Rodachtal. Der Leiter des Büros, Gunter Schramm, stellte das neue Stadtumbauteam für das ORT vor. Für die DSK agieren Michael Günter und Nathalie Weber, für Planwerk wie gewohnt er selbst und Lars Strobel. Während sich DSK auf das Leerstandsmanagement, Generationen-Wohnen-Konzept und Förderprogramme konzentriert, stehen für Planwerk die Weiterführung vorhandener lokaler Projekte, die Beratung, Homepage, der Tourismus sowie die Steuerungsgruppe im Vordergrund. Die laufende

Fortschreibung der Leerstände, die Förderfibel und der Ausbau des Marketing durch Internetauftritte und der „Perspektive“ fürs Obere Rodachtal, Ausbildungsmessen, Unternehmerkontakte, der Rodachtaler, alles in allem eine gute Öffentlichkeitsarbeit sollen das Obere Rodachtal weiter nach vorne bringen. Die Jugend und die Senioren müssen ins Boot geholt werden, denn zum einen brauchen die Jungen eine Zukunft und zum anderen die Älteren eine Perspektive für das Wohnen und Leben im Alter.

Baurätin Isabel Strehle von der Regierung Oberfranken war beeindruckt vom Prozess der letzten dreieinhalb Jahre seit Einführung des Stadtumbaumanagements 2012. Sie sah eine Langzeitperspektive bei den Rückkehrern in die Region, die nach dem Berufsleben in die Heimat zurück wollen. Aber wichtiger sei es, den jungen Menschen erst gar keinen Anlass zu geben, wegzugehen. Hier sollte man ansetzen und daran arbeiten, dass in spätestens 20 Jahren im Ort wieder alles zusammen passt, die Infrastruktur, der kommunale Haushalt usw. Doch auf was kommt es jetzt an? Der ganze Ideenpool mit den Leitprojekten muss mit den Eigentümern abgeklärt werden. „In jeder Kommune wird es zwei Projekte geben, die umzusetzen sind. Die Hürde darf nicht zu hoch sein, der Bedarf muss passen und der Eigentümer mitziehen“, sagte Strehle. Die Kommune muss den Impuls geben, denn eine Pionierleistung kam noch nie von außen. Die Bürgerinformationen sind wichtig, es muss ihnen klar gemacht werden, wer seine Heimat liebt, soll ihr eine Chance geben und hier investieren. Die Leerstandsobjekte müssen genauestens kennen gelernt werden, die Kosten und Finanzierungspläne erstellt und umsetzungsorientiert in Angriff genommen werden. Es gibt Fördergelder, aber ein gutes Konzept und ein Kostenfinanzierungsplan ist wichtig. „Es sollen die eigenen Leute in die eigene Region investieren. Die Kommune muss das Ruder in die Hand nehmen, ein kommunales und ein privates Projekt auf den Weg bringen. Dann sieht der Bürger, dass sich etwas bewegt“, bekräftigte Oberbaurätin Strehle. In diesem Zusammenhang stellte sie auch den „Förderkompass für private Investitionen“ vor, den die Regierung von Oberfranken herausgegeben hat und in dem man sich über verschiedene Fördermöglichkeiten informieren kann. Für die Bürgermeister Jens Korn (CSU) und Gerhard Wunder (CSU) und ihre Gremien waren die Worte von Isabel Strehle die Bestätigung, dass man sich auf dem richtigen Wege befindet.