

Strategischer Sanierungsbereich



„Pfaffenhausen 2.1 Bürger gestalten ihren Ortskern



ZUKUNFT PFAFFENHAUSEN

Pfaffenhausen 2.1 – Du gestaltest den Ortskern der Zukunft.

Modell- und Demonstrationsvorhaben der Bekanntmachung „Soziale Dorfentwicklung“
im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung

„Pfaffenhausen 2.1 Bürger gestalten ihren Ortskern

28 Freitag,
3. November 2017

BAD ORB · JOSSGRUND

Gelnhäuser Neue Zeitung

Ein neuer Ortskern für Pfaffenhausen

Jossgrund: Zahlreiche Dorfbewohner folgen Einladung zu Auftaktveranstaltung

Jossgrund-Pfaffenhausen (bis). „Pfaffenhausen 2.1 – Bürger gestalten Ortskern der Zukunft“ – unter diesem Motto will Jossgrund in den nächsten Jahren die Ortsmitte von Pfaffenhausen in die Zukunft führen und retten, hat Bürgermeister Rainer Schreiber betont. Zahlreiche Dorfbewohner waren am Mittwochabend der Einladung zur Auftaktveranstaltung gefolgt. „Junge Leute und Leute mit etwas mehr Lebenserfahrung“, kommentierte der Rathauschef erfreut das breit gefächerte Spektrum der verschiedenen Altersgruppen.

Das Projekt betrifft eine Fläche von rund 5000 Quadratmetern mit Häusern, die leer stehen beziehungsweise vom Leerstand bedroht sind und die Gemeinde in den vergangenen Jahren vor eine große Herausforderung gestellt haben. Bereits vor drei Jahren, zum Start der Dorferneuerung, hatte sich eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich mit dem Problem beschäftigte. Doch bald habe sich Frust breit gemacht, weil sich nichts richtig bewegt habe, erinnerte der erste Beigeordnete Gerhard Kleespies. Mit Unterstützung von Spessart regional wurde ein Förderantrag gestellt. Im Juli dieses Jahres habe das Landwirtschaftsministerium Fördermittel in Höhe von 80000 Euro bewilligt, die für die Planung von Pfaffenhausens Ortsmitte als Modellprojekt „Soziales Dorf“ verwendet werden sollen.



Der Projektbeirat unter Federführung von Gerhard Kleespies.

FOTO: SINSEL

In einem Zeitfenster von einem Jahr soll ein gewählter Projektbeirat die Probleme sammeln und analysieren. Die Umsetzung werde etwa fünf bis sieben Jahre dauern.

Fachlich begleitet wird der Prozess von der Deutschen Gesellschaft für Innenentwicklung (dgi). Vermessungsingenieur Thomas Müller erläuterte zunächst, wie wichtig es sei, Ortskerne zu stärken. „Die Entwicklung von Neubaugebieten wird aus ökonomischen und ökologischen Gründen zunehmend schwieriger. Sie schwächt die innenstädtische Infra- und Sozialstruktur. Die Ortskerne dünne aus“, erklärte der Experte. Um einen Ort zukunftsfähig zu gestalten, sei es nötig, schonend mit der Ressource Fläche umzugehen und intelligente Konzepte zu schaffen, etwa durch eine Fokus-

sierung auf Bestandsflächen und das Schließen von Baulücken. „Sie sind das größte Flächenpotenzial jeder Kommune und lassen sich kurzfristig und ohne Erschließungsaufwand bebauen.“ Was oft in der Vergangenheit zur Schwächung der Ortskerne geführt habe, seien unrealistische Preisvorstellungen von Privateigentümern, eine Bevorratung für Kinder und Enkel, mangelndes Kostenbewusstsein und unklare Eigentumsverhältnisse. Sei in den 1990er Jahren noch von einer Stadtfucht gesprochen worden, so erlebten die Menschen heute mit der Landflucht genau das Gegenteil. Die Folge davon sei eine Überalterung der dörflichen Strukturen. „Wie können wir die Attraktivität, hier zu wohnen, nach außen tragen und den Bedürfnissen der heutigen

Generation gerecht werden?“ Die Frage von messbarem Erfolg müsse immer einhergehen mit einem erfolgreichen Umbau von Immobilien, verdeutlichte Müller.

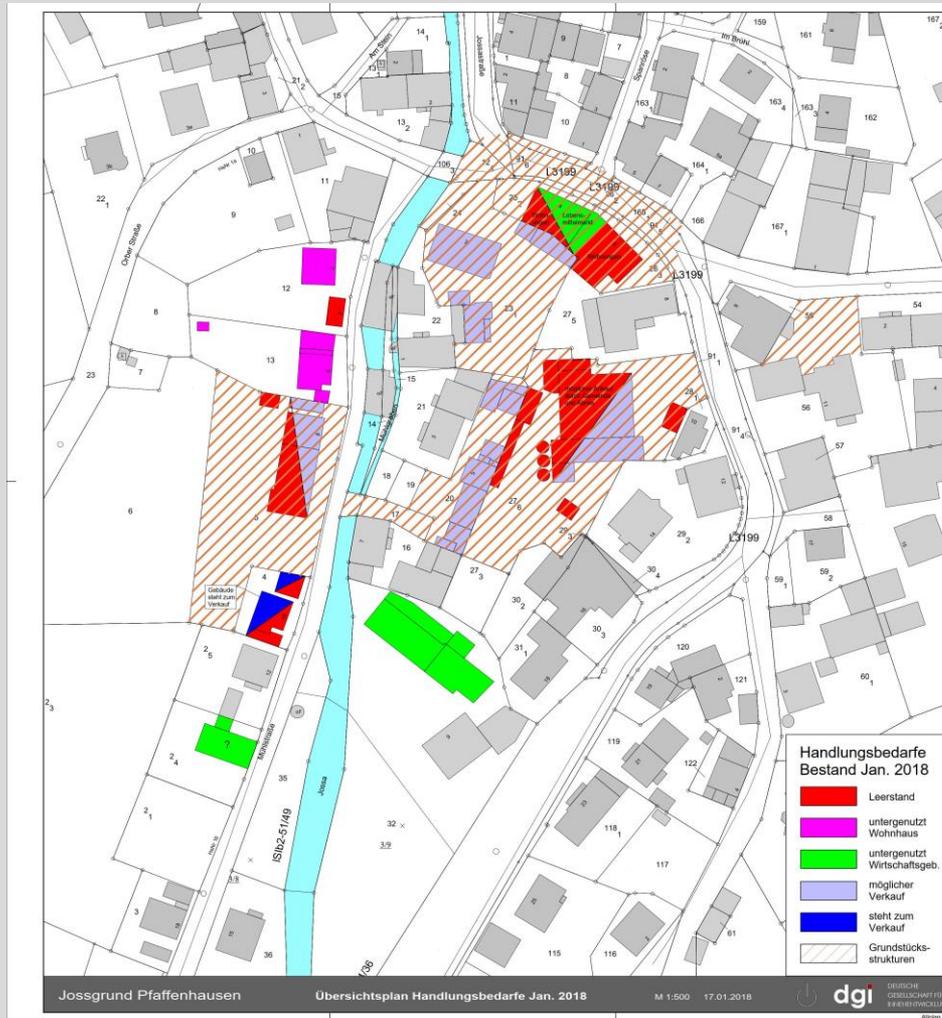
Der aktuelle Prozess wird erneut begleitet von Architekt und Städteplaner Klaus Heim. Unter seiner fachlichen Planung wurde vor 20 Jahren im Zuge der Dorferneuerung das alte Raiffeisengebäude zur Dorfscheune umgebaut. „Die Mühlestraße ist geprägt von der Jossa. Sie hat sich im Laufe der Jahre ein schönes Tal gegraben“, beschrieb er die Lage der Straße, in der vor etwa 30 bis 40 Jahren noch viel Platz gebraucht wurde.

Richtig gute Gespräche habe er bereits mit Einwohnern geführt. Es sei wichtig, das Ortstypische zu bewahren und zu erhalten und nicht

etwas entstehen zu lassen, das nicht in das Ortsbild passe. „Doch wenn etwas keinen Nutzen mehr hat, kann es weg“, sagte der Fachmann. Als neuralgischen Punkt führte Kleespies die ehemalige Gästepension an: „Jeder, der Bausachverständiger hat, wird empfehlen das Gebäude abzureißen.“ In die Planung auch die Freizeiteinrichtungen wie das Gelände um die Feuerwehr und den Sportplatz sowie das Kneippbad zu integrieren, sei für die Gemeinde wichtig gewesen. In der Kneippanlage gehören stark verschmutzte Becken inzwischen der Vergangenheit an. Dennoch gibt es einiges zu verbessern, wie in einer Fotopräsentation deutlich wurde. Dieter Walter erörterte die Vorteile eines Stromanschlusses für den Kiosk und die Reinigung der Becken. „Das Ziel ist die Schaffung einer angenehmen Umgebung, in der sich Alt und Jung gerne treffen und wohlfühlen“, betonte Lena Bangert, die Ideen für attraktive Ruheazonen und Spielbereiche für Kinder vorstellte.

Der Fördermittelgeber setzt neben der Beteiligung der Bürger auch die Schaffung eines Dokumentations- und Diskussionsportals voraus, ein Ortsportal zum Mitmachen und Mitgestalten. „Es soll keine bestehende Website ersetzen“, betonte Steffen Ball, Kommunikationsberater und Geschäftsführer von Ballcom Digital Public Relations. Es werde explizit für das Projekt eingerichtet und könne für andere Kommunen Impulse setzen.

Handlungsbedarfe / Geltungsbereich im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



Handlungsbedarfe im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



leerstehende Scheunen
ohne Nutzungsperspektive

Handlungsbedarfe im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



Mühlstraße 8

längerer Leerstand
große Bauschäden



„Linde“

ehem. Gaststätte mit
Pensionszimmern und
Wohnung

Leerstand

Handlungsbedarfe im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



Nahkauf

Lebensmittelmarkt ist in der Existenz gefährdet, da kein Nachfolger in Sicht

Leerstand der Obergeschosse



Dorfplatz

vorher leerstehende Scheune unmittelbar neben dem Dorfgemeinschaftshaus

Geltungsbereich festlegen im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



Der Geltungsbereich mit den dazugehörigen Flurstücken wird festgelegt und mit der Förderstelle abgestimmt

Konzeptvorschläge im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



EINFAMILIENHAUS-
BEBAUUNG

Als eine von verschiedenen
Entwicklungsvarianten

Konzeptvorschläge im Rahmen Pfaffenhausen 2.1



EINFAMILIENHAUS-
BEBAUUNG +
SENIORENWOHNEN

Als eine von verschiedenen
Entwicklungsvarianten

Grundstückserwerb durch Gemeinde



Grundvoraussetzung einer Entwicklung:

Die Gemeinde muss mehrere Grundstücke im Geltungsbereich erwerben, um Einfluss auf die Entwicklung nehmen zu können.

Vorbereitung zur Anerkennung SSB

Dorferneuerung Jossgrund-Pfaffenhausen



Städtebauliches Entwicklungskonzept
für die Ortsmitte von
Pfaffenhausen



Stand: 18. Oktober 2019

Fortschreibung im Januar 2022

Klaus Heim GmbH, Architektur + Stadtplanung
Friedrichstr. 35, 6340 Hanau

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erforderlich war eine ausführliche Darstellung der Defizite und Erläuterung der Lösungsansätze als „Städtebauliche Entwicklungskonzept“

Umfang ist diskutabel

Vorbereitung zur Anerkennung SSB

Dorferneuerung Jossgrund-Pfaffenhausen



Vertrag zur kommunal-privaten Kooperation im Strategischen Sanierungsbereich

Ergänzung / Erweiterung im August 2021 für drei weitere private Maßnahmen

1. Präambel
2. Zielsetzung Strategischer Sanierungsbereich
3. Beteiligte
4. Maßnahmen / Projekte
5. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan
6. Geltungsdauer und förderrechtliche Konsequenzen bei Nichtumsetzung

VERTAG

In einem knappen Vertragswerk verpflichten sich die Beteiligten (Kommune + Private) zur Umsetzung des Konzeptes

„Flexibilität“ ist notwendig und vorprogrammiert



Vorbereitung zur Anerkennung SSB

Auszug aus „KOSTEN- UND FINANZIERUNGSPLAN“ (nur letzte Seite)

A	Kommunale Maßnahmen	Gesamtkosten brutto	Gesamtkosten netto	Erträge durch Zuschüsse Land 65%/80% der Nettosumme	Erträge Verkaufserlöse brutto	Eigenanteile Gemeinde brutto	Zeitraum Realisierung Jahr
Teilbereich Jossa Wasserspielplatz Beschreibung siehe S.21 Punkt 9.5 im Entwicklungsk.							Förderantrag 2022 Ausführung 2023
	Erwerb (650m² x 15€/m)	(9.750 €)	(9.750 €)	Pacht			
	Neugestaltung inkl. Nebenkosten 650m² x 80€/m	52.000 €	43.697 €	-26.218 € (60% Förderung)			
	Zwischensumme Jossa Wasserspielplatz	52.000 €	43.697 €	-26.218 €			
9.	Kosten Gesamtfreiflächenkonzept Ortsmitte	398.011 €	336.689 €	-250.378 €	0	147.633 €	
A	Gesamtbaukosten Kommunale Maßnahmen	1.088.930 €	919.162 €	-531.811 €	-108.460 €	448.659 €	2019-2022
A	Planungskosten						
1	Bodenordnung / Vermessung gesamter SSB	65.450 €	55.000 €	-35.750 € (65% Förderung)			
2	Für die Fortführung des städteb. Entwicklungskonzeptes	56.000 €	47.059 €	-30.588 € (65% Förderung)			
3	Weiterführung des Auftrages aus Pos. 2	30.345 €	25.500 €	-16.575 € (65% Förderung)			
A	Planungskosten	151.795 €	127.559 €	-82.913 €	0 €	68.882 €	
A	Gesamtkosten inkl. Pl. Kommunale Maßnahmen	1.240.725 €	1.046.721 €	-614.724 €	-108.460 €	517.541 €	



Erläuterung Einzelmaßnahmen

kommunal

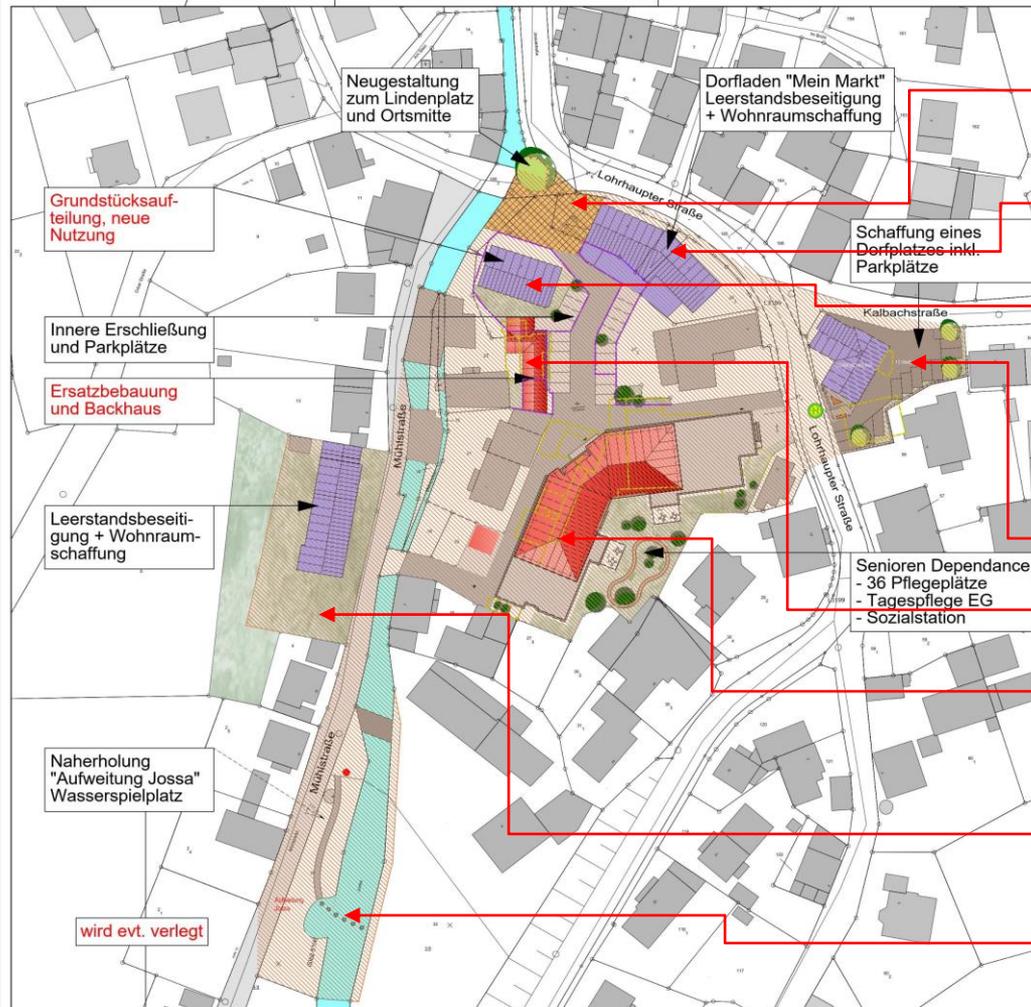
- Geltungsbereich festlegen
- Grundstückserwerb durch Gemeinde
- Abbruch durch Gemeinde
- Platz am Dorfgemeinschaftshaus
- Alten- und Pflegezentrum
- Platz Ortsmitte mit Zwischenerwerb „Linde“
- Wasserspielplatz an der Jossa

privat

- Lohrhaupter Straße 2 Bauherr Garcia
(Café, Eisdiele, Ferienwohnung)
- Backhaus mit Wirtschaftsgebäude Bauherr Schreiber
- Lohrhaupter Straße 4+6 Bauherr Garcia
(Nahkauf , barrierefreie Wohnung)
- Mühlstraße 8 Bauherr Massing (barrierefreie Whg.)



Übersicht Projekte



Neugestaltung Lindenplatz bis Seniorendependance

Sanierung Wohn- und Geschäftshaus / Privatmaßnahme

**Ankauf ehem. Gaststätte durch Gemeinde
Bodenordnung / Abbrucharbeiten /
Wiederverkauf**

**Ziel: Sanierung Gebäude / Schaffung FeWo /
Schaffung Café/Bistro (Privatmaßnahme)**

Neugestaltung Freifläche hinter dem DGH

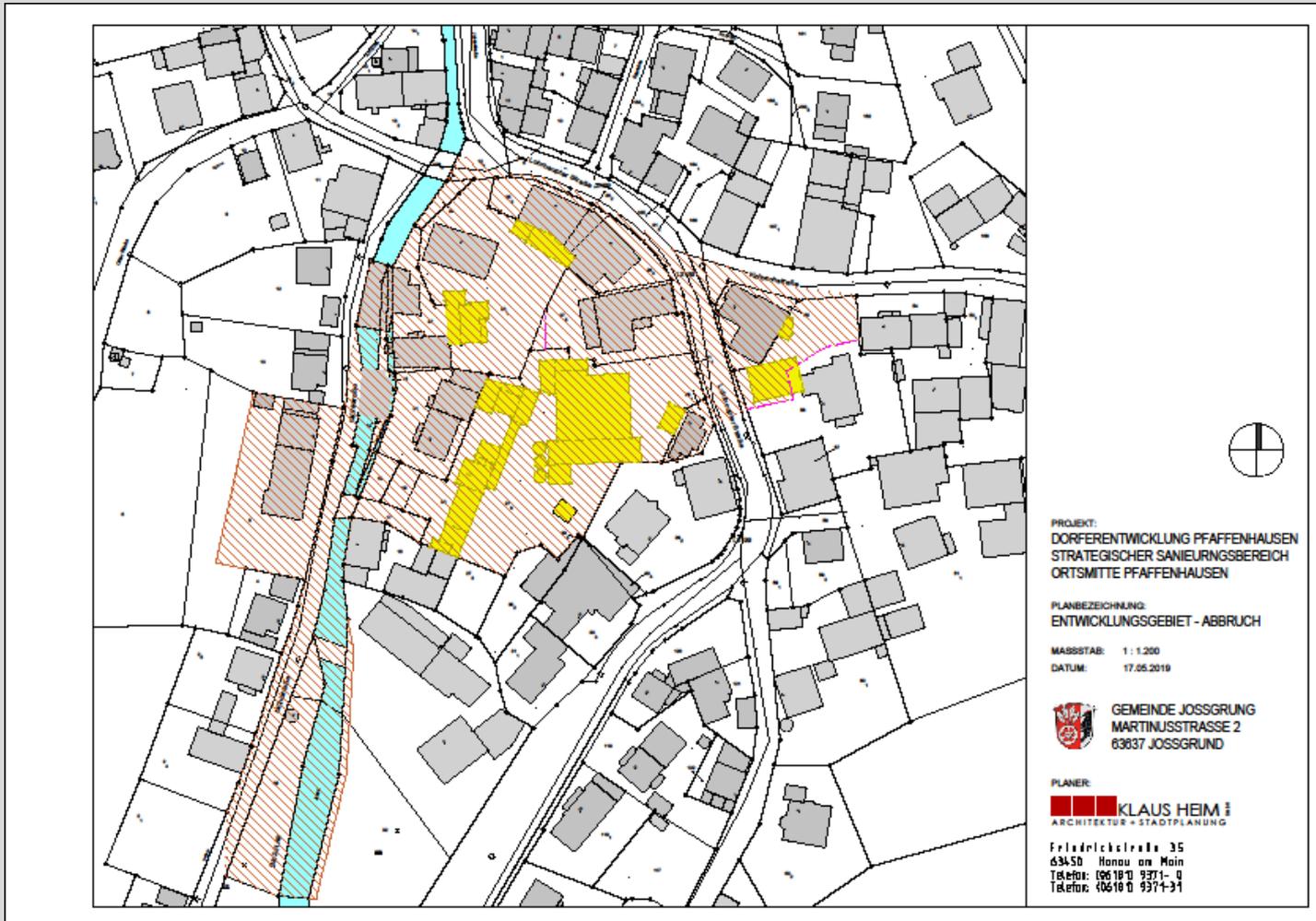
Ersatzbebauung Backhaus / Wirtschaftsgeb.

**Abbruch Nebengebäude /
Neubau Seniorendependance
Schaffung 36 Pflegeplätze, Tagespflege, Sozialstation**

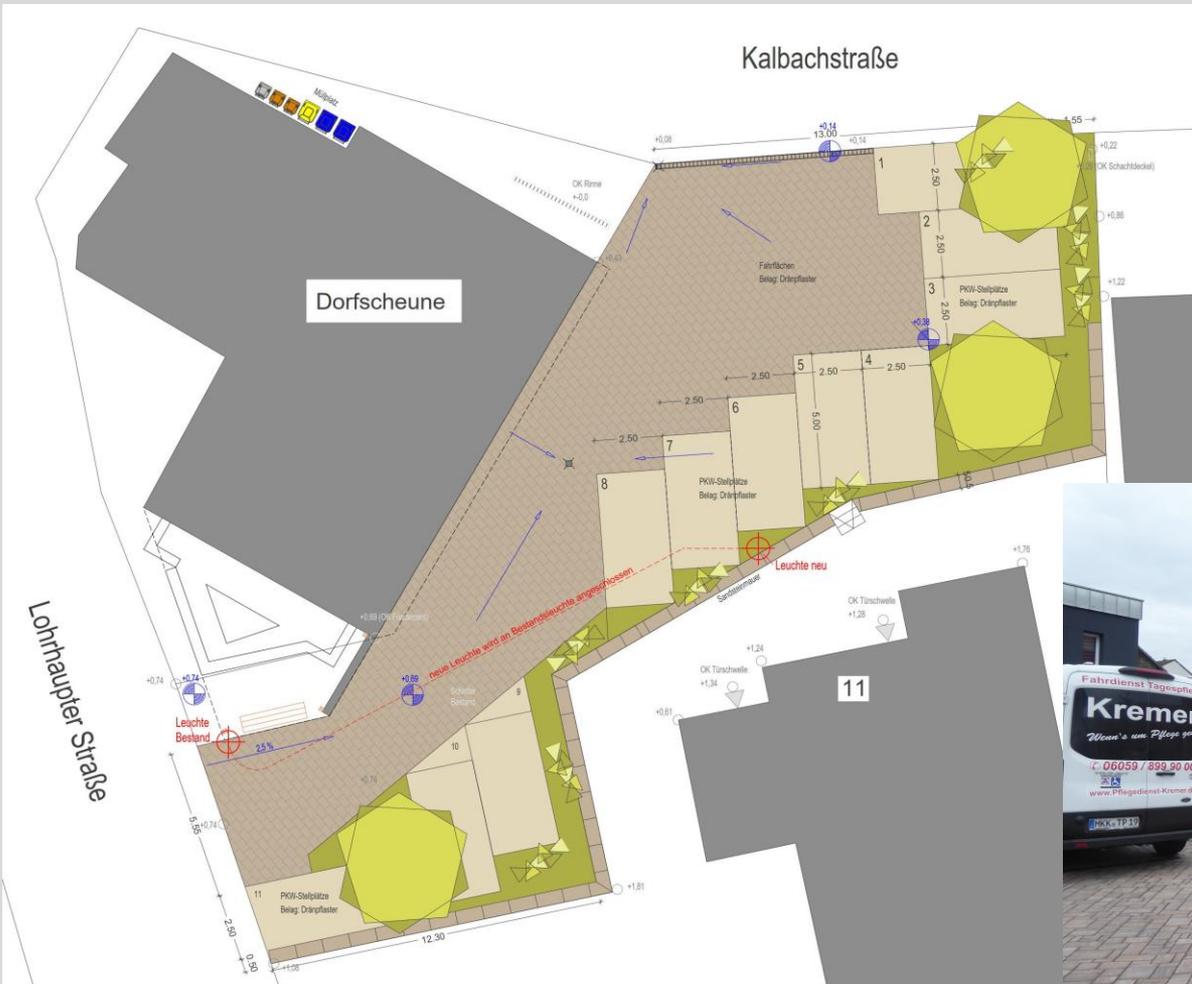
**Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
Privatmaßnahme**

Wasserspielplatz „Jossa“

Abbruch



Platz am Dorfgemeinschaftshaus (kommunale Maßnahme)



Schaffung eines Dorfplatzes
am Dorfgemeinschaftshaus
und Neugestaltung Fassade
DGH

Maßnahme abgeschlossen
Okt. 2021



Alten- und Pflegezentrum (Eigenbetrieb des MKK)

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück wurde abgebrochen.

Im geplanten Alten- und Pflegezentrum entstehen 36 Zimmer und 10 Plätze für die Tagespflege

**Maßnahme abgeschlossen
Mai 2022**



Platz Ortsmitte mit Zwischenerwerb „Linde“ (kommunale Maßnahme)



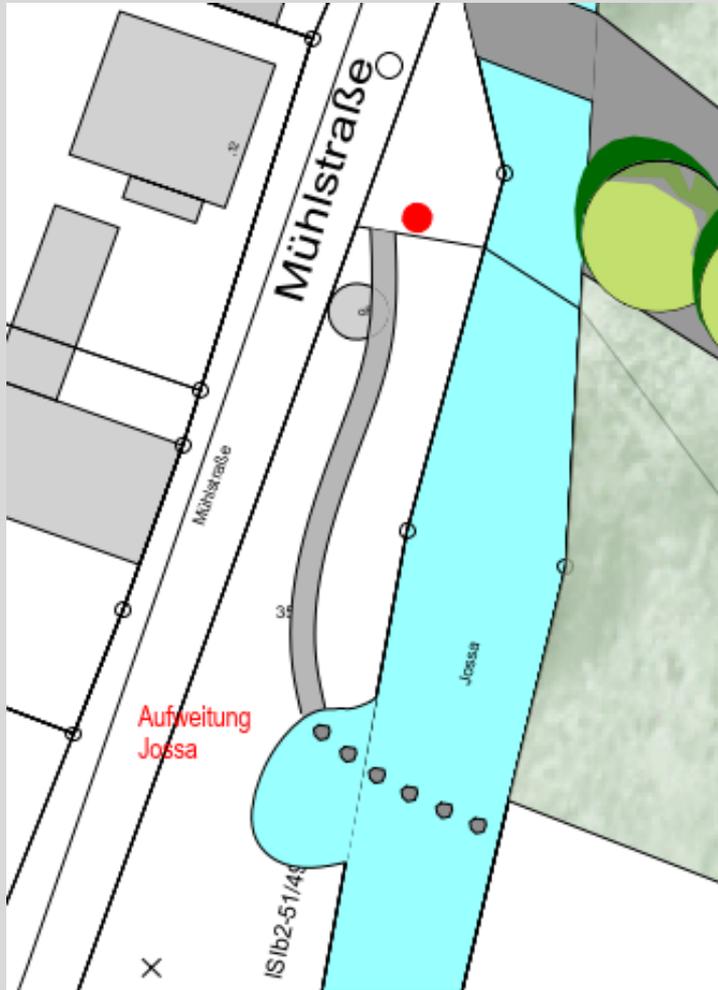
Durch den Erwerb des Lindengrundstückes kann die neue Ortsmitte gestaltet werden.

Verbindung zwischen Pflegeheim und Ortsmitte zusätzlich neue Angebote am Lindenplatz mit Café und Eisdiele neben Nahkauf

alle Maßnahmen in Ausführung



Wasserspielplatz an der Jossa (kommunale Maßnahme)



Beispielfotos Wasserspielplatz



Die Jossa ist ein kleiner Fluss mit sehr klarem Wasser.

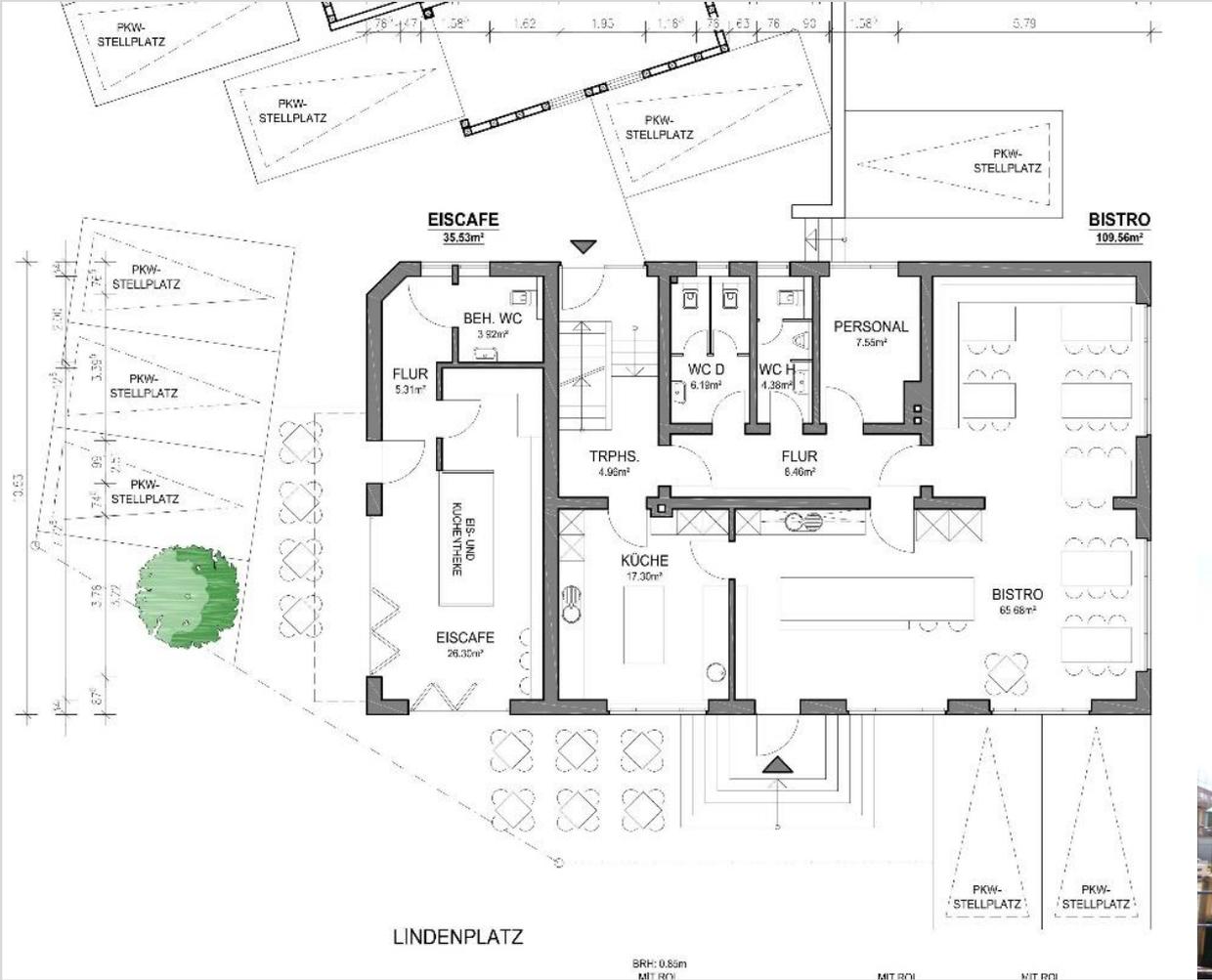
Zugänge zum Wasser existieren nicht.

Es ist geplant die Jossa im Bereich einer Wiesenaue aufzuweiten und ein Wasserspielplatz herzurichten.

Die Stelle ist auch fußläufig vom APZ zu erreichen.

Für diese Maßnahme werden noch Grundstücksverhandlungen geführt

„Linde“ (privater Bauherr)



In der ehemaligen „Linde“ entstehen im Erdgeschoss eine Eisdiele und ein Bistro. In den Obergeschossen sind 8 Ferienapartments geplant. Die „Linde“ befindet sich direkt am noch neu zu gestalteten Lindenplatz und der neuen inneren Erschließung zwischen dem APZ und dem Lindenplatz/Nahkauf.



Backhaus mit Wirtschaftsgebäuden (private Bauherren)



Bestand

Durch die neue Ortsmitte wird die ehemalige Hinterhofsituation zur Frontansicht.

Auf Grund des baulichen Zustandes der Bestandsgebäude wurden diese abgebrochen



nach Abbruch

Backhaus mit Wirtschaftsgebäuden (private Bauherren)



Das ehemalige große „Lindengrundstück“ wurde zerlegt und neu geordnet. Teilflächen wurden von drei verschiedenen Anliegern erworben. Unter anderem entsteht ein privatbetriebenes Backhaus .

Maßnahme in Ausführung

Nahkauf mit Wohnungen (privater Bauherren)



vorher



vorher



Im Gesamtgebäude entstehen 11 kleine Apartments, wovon 6 Apartments und der Lebensmittelmarkt über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen sind.

Die Fassade wird saniert und neue Balkonanlagen davorgestellt. Im Erdgeschoss werden die Schaufensteranlagen erneuert.

Die Nachfolge und der Weiterbetrieb des Nahversorgers sind gesichert.

Maßnahme in Ausführung

Mühlstraße 8 (privater Bauherr)



Der neue Eigentümer plant die Revitalisierung der beiden Wohnungen im älteren Gebäudeteil und die Umnutzung des Anbaus. Insgesamt entstehen 8 Apartments. Über einen neuen Aufzug sind 6 Apartments barrierefrei zu erreichen. Das Erdgeschoss soll gewerblich genutzt werden.

Maßnahme in Ausführung



Zeitschiene

- 2014 IKEK -> Handlungsbedarfe in der Ortsmitte Pfaffenhausen
(erhebliche Leer- und Missstände)
- 2017/18 Modell- und Demonstrationsvorhaben „Soziale Dorfentwicklung“
im Rahmen des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung
- ab 2019 Vorbereitung SSB
- Konzeptentwicklung vertiefen
 - Zielsetzungen klären
 - Maßnahmen und Projektbeteiligte definieren
 - Zeit- Kosten- und Finanzierungsplan erstellen
 - Vertrag zur Umsetzung entwickeln
- Ende 2019 Anerkennung zum SSB
- 2020-22 Vorbereitung und Umsetzung der kommunalen und
privaten Maßnahmen
- 2023 Fertigstellung aller Maßnahmen



Resümee

- Problembereiche zu erkennen ist keine Kunst
- Es braucht aber auch visionäre Vorstellung für das Neue (gutes Konzept)
- Viel Mut und Überzeugungskraft gegenüber den vielen beteiligten privaten Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaften)
- Stehvermögen in der kommunalpolitischen Landschaft
- Enges und vertrauensvolles Zusammenspiel zwischen
 - Bürgermeister und Verwaltung
 - externen Projektbeteiligten (Projektsteuerer und Planer)
 - Förderstelle
- „Beinfreiheit“ im Ablauf der Projektentwicklung

