

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0648/2006 Status: öffentlich Datum: 18.09.2006	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Dorferneuerung Schröck

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Als Handlungskonzept für die Dorferneuerung Schröck wird das Dorfentwicklungskonzept und der mit der Investitionsbank Hessen abgestimmte Gesamtinvestitionsrahmen beschlossen.

BEGRÜNDUNG

INHALTSANGABE:

1. MODERATIONSPHASE
2. DORFENTWICKLUNGSKONZEPT MIT GESAMTINVESTITIONSRAHMEN
3. PROJEKTE IN 2006
4. PROJEKT INNENENTWICKLUNG
5. AUSBLICK

1. MODERATIONSPHASE

Im Frühjahr 2005 wurde der Stadtteil Schröck vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz als Förderschwerpunkt des Hessischen Dorferneuerungsprogramms anerkannt. Die Laufzeit des Förderprogramms beträgt 9 Jahre. Am 25. Februar 2005 erfolgte die Übergabe des Anerkennungsbescheides durch Herrn Minister Dietzel.

Anfang April 2005 nahm das beauftragte Moderations- und Planungsbüro seine Arbeit in Schröck auf. Insgesamt wurden 9 Workshops zu den Themen

- innere und äußere Siedlungsentwicklung,
- Landwirtschaft,

- Infrastruktur,
- Ökologie / Grünstruktur,
- Verkehr / Straßenraumgestaltung,
- Kultur sowie zum Thema
- „familienfreundliches Schröck“

durchgeführt. Begleitend hierzu sind zahlreiche themenbezogene Gespräche, verschiedene Ortsrundgänge und Informationsveranstaltungen angeboten worden.

Die Schröcker Bürgerinnen und Bürger haben sich von Beginn der Dorferneuerung an sehr zahlreich und engagiert am Diskussionsprozess beteiligt. Aufgrund der guten Zusammenarbeit zwischen der beauftragten Bürogemeinschaft SP Projektentwicklung und Moderation sowie dem Planungsbüro Kind und Rausch, beide aus Fulda, dem Fachdienst Dorferneuerung des Landkreises, dem Ortsbeirat sowie der Bevölkerung von Schröck und der Stadt Marburg, konnte als Ergebnis der Moderationsphase ein fachlich fundiertes und umfassend abgestimmtes Dorfentwicklungskonzept als Grundlage für die Dorferneuerung Schröck vorgelegt werden.

Als Abschluss der Moderationsphase wurde im November 2005 ein Koordinierungstermin mit der für die Zuschussvergabe zuständigen Investitionsbank Hessen (IBH) durchgeführt. Bei diesem Termin ist auf Grundlage des erarbeiteten Konzeptes der förderfähige Gesamtinvestitionsrahmen für die gesamte Laufzeit der Dorferneuerung Schröck abgesteckt worden. Ein weiterer Termin mit der IBH Ende diesen Jahres soll dazu dienen, Projekte, die im November 2005 in ihrem Inhalt und Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden konnten, noch in den Gesamtinvestitionsrahmen aufzunehmen.

2. DORFENTWICKLUNGSKONZEPT UND GESAMTINVESTITIONSRAHMEN

Im Dorfentwicklungskonzept sind neben einem Leitbild für die zukünftige Entwicklung von Schröck alle kommunalen Projekte aufgeführt, die im Rahmen der Dorferneuerung mit Hilfe einer Bezuschussung aus dem Landesprogramm Dorferneuerung durchgeführt werden sollen. Die einzelnen Projekte wurden in der Moderationsphase diskutiert, in ihrer Größenordnung abgeschätzt und mit der IBH als zu förderndes Projekt festgelegt.

2.1 LEITBILD FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG VON SCHRÖCK:

- Das Dorfbild, das geprägt ist von landwirtschaftlichen Hofanlagen und historisch bedeutsamen Fachwerkhäusern, soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sollen der Erhaltung der historischen Bausubstanz dienen, Neubaumaßnahmen sollen sich dem Ortsbild anpassen.
- Schröck soll als Wohnstandort attraktiv bleiben.
- Die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen in Schröck ist ein wichtiges Ziel.
- Die Verkehrssituation im Ortskern ist derzeit, insbesondere für Fußgänger, nicht befriedigend. Straßenraumgestaltung und verkehrslenkende Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer sollen zu einer Verringerung der Gefahrensituationen im Dorf sowie zu einer Aufwertung des Ortbildes beitragen.
- Ziel für die zukünftige Entwicklung ist weiterhin, die vielfältige Kulturarbeit zu erhalten und auszubauen, und Schröck als familienfreundlichen Ort weiter zu entwickeln.

2.2 DORFENTWICKLUNGSKONZEPT

2.2.1 HANDLUNGSKONZEPT „INNENENTWICKLUNG VOR AUßENENTWICKLUNG“

Der Ortskern von Schröck ist geprägt durch repräsentative landwirtschaftliche Hofanlagen. Aufgrund des Wandels in der Landwirtschaft stehen bereits zahlreiche Hofgebäude leer, oder sind untergenutzt – Tendenz steigend.

In diesem Projekt sollen beispielhaft Lösungsvorschläge zur Erhaltung und Umnutzung leer stehender Bausubstanz erarbeitet werden. Ziel ist, die leer stehende, z.T. historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten und über neue Nutzungen eine Stärkung und Belebung des alten Ortskernes zu erreichen.

2.2.2 ERRICHTUNG EINER ZENTRALEN KULTURSTÄTTE

Für die zahlreichen Vereine und Gruppierungen in Schröck stehen verschiedene Räumlichkeiten wie Bürgerhaus, Sporthalle, Vereinsheime und Gaststätten zur Verfügung. Es besteht jedoch der Wunsch nach einer größeren, flexibel zu nutzenden Räumlichkeit im Dorfkern für Dorftheater, Familienfeierlichkeiten, Musikveranstaltungen in Zusammenhang mit der örtlichen Musikschule und verschiedenen anderen Aktivitäten, die in den vorhandenen Räumen keinen Platz mehr finden.

Zunächst soll der konkrete Bedarf ermittelt sowie Träger- und Bewirtschaftungsmodelle erarbeitet werden, ehe eine Konkretisierung des Projektes weiter entwickelt wird.

2.2.3 VERKEHRSBERUHIGUNG UND STRAßENRAUMGESTALTUNG IM DORF

Die Straßenquerschnitte im Ortskern, insbesondere im Bereich der Kirche, sind sehr gering. Aufgrund der beengten Situation bestehen entlang der Schröcker Straße Gefahrenpunkte für Fußgänger – bei der Begegnung von größeren Fahrzeugen, wie Bussen oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen, müssen z.T. die Gehwegflächen überfahren werden. Besonders für Schulkinder ist auch die Überquerung der Straße Zum Elisabethbrunnen / Reutergasse (Schulweg) zu den Hauptverkehrszeiten mit Gefahren verbunden.

Verkehrssichernde Maßnahmen und eine geänderte Straßenraumgestaltung im Rahmen der Dorferneuerung sollen hier Abhilfe schaffen. Zurzeit wird eine Gesamtkonzeption zur Verkehrssicherung und Straßenraumgestaltung erarbeitet, die die Grundlage für punktuelle Neugestaltungen der öffentlichen Flächen darstellen soll.

2.2.4 ANLAGE EINES SPIEL- UND BOLZPLATZES FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Der derzeitige Bolzplatz mit Halfpipe wurde als Übergangslösung auf einer angepachteten Fläche im Auenbereich des Marienbaches angelegt. Die Spielmöglichkeit wird gut angenommen und es besteht der Wunsch, eine dauerhafte Lösung zu etablieren.

Im Zuge der Dorferneuerung soll die Standortfrage geklärt und ggf. ein neuer Platz angelegt werden.

2.2.5 GRÜN IM DORF UND AUFWERTUNG DER BILDSTÖCKE

Prägende Elemente im Ort sind neben der Bebauung Obstbaumgärten, großkronige Bäume und hofnahe Wiesen. Auch die in Schröck vorhandenen Bildstöcke, die immer in einen Grünbereich eingebettet sind, prägen das Bild und auch das kirchliche Leben in Schröck. Im Ortskern, insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich Kirche / Bürgerhaus, aber auch z.T. an den neu geschaffenen Ortsrändern, sind deutliche „Gründefizite“ vorhanden.

Ziel der Dorferneuerung ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten, wo Bedarf besteht auch neu zu gestalten und Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sollen unter Mithilfe der Schröcker Bürgerinnen und Bürger (BUND-Gruppe, Landwirtschaft...) geplant und durchgeführt werden, um die Pflege und Weiterentwicklung der Grünflächen sicherzustellen und die Stadt in diesem Bereich von Folgekosten zu entlasten.

2.2.6 ELISABETHBRUNNEN UND KREUZKAPELLE

Nordwestlich von Schröck befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Elisabethbrunnen und die Ruine der Kreuzkapelle. Der Elisabethbrunnen ist von überregionaler Bedeutung (Elisabethpfad). Die gesamte Anlage ist sanierungs- und gestaltungsbedürftig.

Im Rahmen der Dorferneuerung soll versucht werden, gemeinsam mit dem für die Unterhaltung zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, Verwaltung „Schlösser und Gärten“ des Landes Hessen, eine Aufwertung des gesamten Areals zu erreichen.

2.2.7 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Bevölkerung von Schröck soll über alle Dorferneuerungsmaßnahmen durch Dorfzeitung, Flugblätter, Aushang oder Veranstaltungskalender umfassend informiert werden.

Weiterhin ist eine Öffentlichkeitsarbeit oder ein Erfahrungsaustausch über Schröck hinaus bei verschiedenen Projekten sinnvoll und wichtig.

Eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit trägt zur Akzeptanz, zum Ideenaustausch und Weiterentwicklung der anvisierten Dorferneuerungsprojekte bei und ist deshalb für das Gelingen der Dorferneuerung von großer Bedeutung.

2.2.8 BERATUNG PRIVATER BAUHERREN

Als Service der Dorferneuerung wird interessierten Eigentümern im Fördergebiet eine kostenlose Beratung angeboten. Das beauftragte Planungsbüro berät in den Punkten Erhaltung, Gestaltung und Umnutzungsmöglichkeiten alter Bausubstanz sowie über Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung.

2.3 GESAMTINVESTITIONSRAHMEN

Im förderfähigen Gesamtinvestitionsrahmen sind die mit der IBH abgestimmten Projekte mit den voraussichtlichen Investitionskosten aufgelistet. Die Projekte sind nach ihren veranschlagten Gesamtkosten, dem förderfähigen Investitionsvolumen, möglicher anderer Finanzierungsträger und nach dem anvisierten Durchführungszeitraum aufgeschlüsselt.

Für die Projekte „Zentrale Kulturstätte“ und „Verkehrssicherung / Straßenraumgestaltung“ wurden noch keine Investitionskosten in den Gesamtinvestitionsrahmen aufgenommen, da zum Zeitpunkt des Abstimmungstermins mit der IBH die beiden genannten Projekte noch nicht in ihren Größenordnungen abgeschätzt werden konnten.

Zur Aufnahme der beiden noch fehlenden Punkte wird im Herbst 2006 ein weiterer Koordinierungstermin mit der IBH stattfinden, um den Förderkatalog fertig zu stellen.

Das vorläufige mit der IBH abgestimmte förderfähige Investitionsvolumen beträgt für die Laufzeit der Dorferneuerung 350.000,00 €. Das Investitionsvolumen für die Projekte „Kulturstätte“ und „Verkehrssicherung/Straßenraumgestaltung“ werden nach erneuter Abstimmung mit der IBH noch in dem Gesamtinvestitionsrahmen aufgenommen.

Die Förderquote für das Dorferneuerungsprogramm richtet sich nach der Finanzkraft einzelner Kommunen und wird jährlich neu festgelegt. Für Marburg beträgt die Förderquote in den letzten Jahren 70 %! (förderfähiger Gesamtinvestitionsrahmen, s. Anhang).

3. PROJEKTE IN 2006

In diesem Jahr werden drei größere Projekte im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt. Dafür stehen im Haushalt 2006 insgesamt 60.000,-€ zur Verfügung.

3.1 STANDORTSUCHE UND KONZEPTENTWICKLUNG FÜR DIE ERRICHTUNG EINER KULTUR- STÄTTE

Die Planungsaufgabe ist in zwei Teile gegliedert.

Teil 1 beinhaltet die Vorüberlegungen zur Machbarkeit des Projektes sowie die Suche nach einem geeigneten Standort.

Teil 2 beinhaltet die konkrete Ausarbeitung eines baulich-räumlichen Konzeptes mit Kostenschätzung und Erarbeitung eines Trägerschaftsmodells.

In 2006 wird die Konzeptentwicklung für die Errichtung einer Kulturstätte, also Teil 1 des Projektes, erarbeitet.

Dies beinhaltet:

- Die Auswahl und Überprüfung möglicher in Frage kommender Gebäude auf Bauzustand, Erschließungsmöglichkeiten, Größe und anderer Rahmenbedingungen,
- Beschreibung des Bauaufwandes,
- Konkretisierung der Nutzungsanforderungen,
- Überprüfung der Nutzung mit bestehenden öffentlichen Einrichtungen,
- Aufzeigen von Bewirtschaftungsformen, Trägerschaft und Nutzungsorganisation.

Das beauftragte Planungsbüro Kind und Rausch aus Fulda hat bereits erste Ausarbeitungen zu diesem Projekt vorgelegt. Die Konzeptentwicklung für eine Kulturstätte mit den o.g. Aussagen soll noch in diesem Jahr fertig gestellt werden.

3.2 VERKEHRSBERUHIGUNG UND STRAßENRAUMGESTALTUNG

In diesem Jahr wird eine Gesamtkonzeption zur Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung im Ort erarbeitet.

Basierend auf Bestandaufnahmen zur Straßen- und Verkehrssituation in Schröck werden Alternativkonzepte entwickelt und punktuelle Maßnahmen zu Verkehrslenkung und Gestaltung mit Kostenabschätzung vorgeschlagen, die im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt werden können.

Die verschiedenen Vorschläge werden im Arbeitskreis Dorferneuerung mit den betroffenen Verkehrsteilnehmern und mit den Fachämtern abgestimmt.

3.3 INNENENTWICKLUNG VOR AUßENENTWICKLUNG

Das Projekt Innenentwicklung ist für die Stadt Marburg ein Schlüsselprojekt der Dorferneuerung.

Mit dem Ansatz, dass das Projekt den Ortskern mit seinen leerstehenden Gebäuden als bauliche Erweiterung des Ortes und damit als Alternative zur Ausweisung von Baugebieten am Ortsrand ins Bewusstsein holt, kann das Projekt durchaus als Ideengeber für andere Stadtteile mit ähnlichen Leerstandsproblemen dienen.

Im folgenden Punkt soll daher dieses Projekt ausführlicher dargestellt werden.

4. PROJEKT INNENENTWICKLUNG VOR AUßENENTWICKLUNG

4.1 PROJEKTANLASS:

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die durch den demographischen Wandel verbundenen Veränderungen haben auch den Ortskern von Schröck verändert.

Der Ortskern hat seine Funktion als landwirtschaftliches Produktionszentrum verloren. Folge davon ist der vermehrte Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Eine Erhaltung der Gebäude ist langfristig, wenn keine neue Nutzungen gefunden werden, nicht sichergestellt. Damit verbunden sind gravierende Veränderungen des historisch gewachsenen Ortsbildes zu erwarten.

Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren neue Baugebiete im Ortsrandbereich ausgewiesen mit der Folge, dass junge Familien aus dem Ortskern sich eher im Neubaugebiet ansiedeln als Neubau- oder Umbaumaßnahmen im Ortskern durchzuführen. Die Wohnraumnachfrage im Ort sinkt!

Die Nachfrage nach Bauland hat bedingt durch die stagnierenden Bevölkerungszahlen insgesamt nachgelassen. D.h., dass sowohl noch freie Grundstücke im Ortskern, als auch Baulücken in den neueren Baugebieten nicht mehr zeitnah bebaut werden.

Fazit ist, dass sich die Zahl der Gebäudeleerstände im Ort in absehbarer Zeit erhöhen wird – bei gleichzeitig vorhandenen Baulandreserven im Ort.

4.2 ZIELSETZUNG

Zielsetzung des Projektes ist die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für einen zukunftsorientierten Umgang mit dem vorhandenen Gebäudeleerstand und den vorhandenen Baulandreserven.

Es soll erreicht werden, dass der Gebäudeleerstand in Schröck als Chance für eine Weiterentwicklung gesehen wird. Bauen im Bestand hat im Gegensatz zum Bauen „auf der grünen Wiese“ die Vorteile, dass keine weitere Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung stattfindet und dass in der Regel keine zusätzlichen Erschließungskosten zu tragen sind.

Über die Planungswerkstatt soll über neue Nutzungsideen und Umbauvorschläge das Interesse für eine Wiederbelebung des Ortskernes geweckt werden.

Zielsetzung ist weiterhin, bei einer Weiter- oder Neunutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden nicht lediglich auf Schröck zurückzugreifen, sondern zu versuchen, über ein Gebäude- und Flächenmanagement auch von außerhalb Interessenten zu gewinnen.

4.3 PROJEKTDURCHFÜHRUNG

Das Projekt wird in 3 Phasen durchgeführt.

Phase 1:

Vorbereitung des Projektes und Formulierung der Aufgabenstellung / Zieldefinition sowie erste Bestandsaufnahmen im Ort. Diese Phase bildet die Grundlage des weiteren Projektes und wurde als Voraussetzung der jetzigen Projektarbeit bereits im Frühjahr 2006 abgeschlossen.

Phase 2:

Die 2. Phase beinhaltet die eigentliche Projektdurchführung. Derzeit wird auf der Grundlage einer detaillierten Erfassung der Gebäudeleerstände und Baulücken eine Planungswerkstatt vorbereitet, die im Herbst diesen Jahres stattfinden soll. Dafür wurde eine Befragung unter den Eigentümern leerstehender und untergenutzter Gebäude durchgeführt. Zum einen wurde der Bauzustand der Gebäude abgeschätzt, zum anderen die Bereitschaft der Eigentümer zur Teilnahme an einer Planungswerkstatt abgefragt.

Mitte und Ende Oktober 2006 soll an zwei Wochenenden in Schröck die Planungswerkstatt durchgeführt werden. Architekten sollen im Rahmen dieser Werkstatt gemeinsam mit den interessierten Eigentümern auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse Umbau- und Umnutzungsvorschläge erarbeiten, die auch eine Aussage zu der Kostengröße enthalten. Insgesamt sollen in Schröck 8 Objekte für die Erarbeitung von individuellen Planungskonzeptionen ausgewählt werden.

Vorgesehen ist eine Präsentation der Ergebnisse, da die Beispiele sicher auch für andere Stadtteile und andere Gemeinden und Städte mit vergleichbaren Problemen von Interesse sind.

Phase 3:

Als Projektabschluss muss eine Auswertung, Aufarbeitung und Dokumentation der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt erarbeitet werden.

Aufbauend darauf soll zur Weiterentwicklung und Konkretisierung des Projektes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ein professionelles Gebäudemanagement aufgebaut werden. In Zusammenarbeit mit den interessierten Eigentümern sollen Gebäude- und auch Grundstücksexposés erstellt werden, in die die Ergebnisse und Vorschläge der Planungswerkstatt einfließen.

Über Öffentlichkeitsarbeit und gezielte Präsentation sollen die Ergebnisse des Projektes verbreitet werden, mit dem Ziel, über die erarbeiteten Vorschläge und die Präsentation mögliche Interessenten für eine Innenentwicklung in Schröck anzusprechen und das Interesse für eine Bauentwicklung nach innen zu wecken.

5. AUSBLICK

In den 9 Jahren Dorferneuerung sollen möglichst alle im Gesamtinvestitionsrahmen aufgeführten Projekte durchgeführt werden. Das Dorfentwicklungskonzept mit dem

Gesamtinvestitionsrahmen wird allerdings nicht als starrer Plan gesehen, sondern als Rahmen für die in der Dorferneuerung anzugehenden Projekte. Die einzelnen Schritte werden im Arbeitskreis Dorferneuerung besprochen und gemeinsam abgestimmt.

Für 2007 sind der Abschluss des Projektes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie Vorbereitungen und Konkretisierung der Projekte Kulturstätte, Straßenraumgestaltung, Ortsbegrünung und eine Weiterführung der Beratungsleistung für private Bauherren /-frauen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Haushaltsanmeldung für 2007 hingewiesen. Die beantragten Haushaltsmittel sind zur kontinuierlichen Fortführung der Dorferneuerung notwendig.

In den folgenden Jahren sollen in erster Linie die umfangreichen und öffentlich wirksamen Projekte Kulturstätte und Gestaltung der Ortsmitte (Verkehrskonzept, Grünkonzept) weitergeführt werden.

In enger Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis vor Ort, der Dorferneuerungsbehörde und dem beauftragten Planungsbüro sollen kontinuierlich die im Dorferneuerungskonzept aufgeführten Projekte entwickelt und umgesetzt werden.

Die finanziellen Auswirkungen der Dorferneuerung Schröck sind den Ausführungen zum Gesamtinvestitionsrahmen (Pkt. 2 und Anhang) zu entnehmen.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

FD 61	Fbl 6	