



Städtebau und Wohnungswesen

JAHRESBERICHT  
**2005**  
SACHGEBIET 34



REGIERUNG VON UNTERFRANKEN

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Übersicht der Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2005</b>	3
Organigramm Stand 01.08.2005	5
<b>Soziale Wohnraumförderung</b>	
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	6
Bayerisches Modernisierungsprogramm	7
Experimenteller Wohnungsbau	8
LWQ: „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“	8
WAL – Wohnen in allen Lebensphasen	9
Förderübersicht Unterfranken 2005	10
<b>Städtebauförderung</b>	
Städtebauförderungs-Programme 2005	11
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	12
Stadtumbau West – Pilotprojekt Wildflecken	12
Stadtumbau West	13
Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperation zur Standortentwicklung	14
Soziale Stadt	14
Förderübersicht Unterfranken Programmjahr 2005	15
Gemünden am Main – Ronkarzgarten	16
Burkardroth – Parkdeck am Gerberkeller	18
Karlstadt – Marktplatz 6	20
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>	
Ausstellung „Wohnmodelle Bayern – Qualität für die Zukunft“	21
Energieeffizientes Bauen	22
4. Jahrestagung Städtebauförderung	24
Exkursion mit unterfränkischen Wohnungsunternehmen	26

## Übersicht der Aufgabenschwerpunkte im Jahr 2005

Im Zuge der Verwaltungsreform in Bayern wurden auch die Bezirksregierungen umstrukturiert. Seit 01.08.2005 wurde aus der Abteilung 4 „Bauwesen“ der Bereich 3 „Planung und Bau“. Unser (ehemaliges) Sachgebiet 420 „Städtebau, Bauplanung und Bauordnung, Wohnungs- und Siedlungsbau“ wandelte sich zum Sachgebiet 34 „Städtebau, Wohnungswesen“.

Davon unabhängig blieben die vielfältigen Aufgabenbereiche erhalten: Die Aufgaben des Städtebaus mit der Städtebauförderung, der Bauplanung und Bauordnung, des Siedlungs- und Wohnungsbaus mit der Sozialen Wohnraumförderung sowie der Beratung der Gemeinden bei Fragen der Ortsentwicklung und Bauleitplanung.

Im Bereich der Städtebauförderung konnten im Programmjahr 2005 199 neue Projekte in 73 Gemeinden finanziell unterstützt werden.

Auch im Jahr 2005 konnten Planungen und Projekte fortgeführt und neu angeregt werden, 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. Die Reduzierung von Leerständen und die neue Nutzung von Brachen wirkt einem weiteren Verbrauch von Flächen „in der Landschaft“ entgegen, besonders auch, da innerorts in der Regel keine zusätzliche Erschließung notwendig ist.

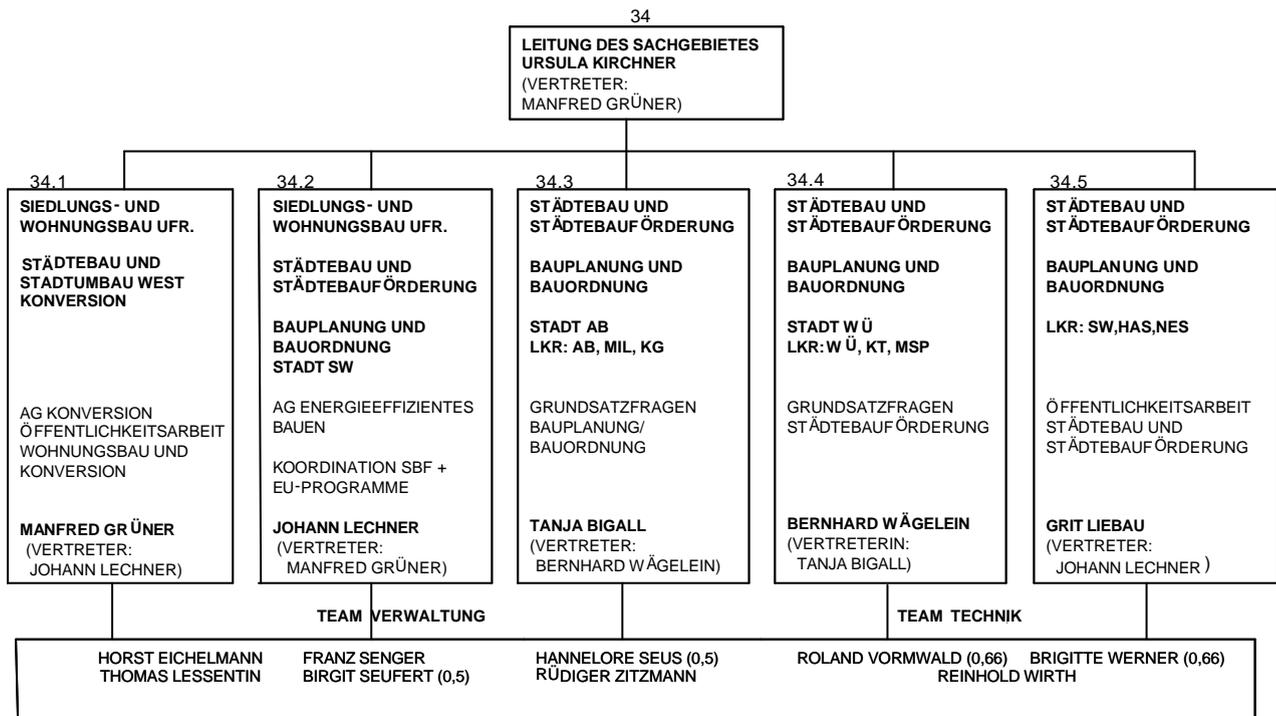
Bereits seit Ende 2004 zeichnete sich ein neuer, für Unterfranken gravierender Schwerpunkt ab. Der bevorstehende Abzug der amerikanischen Streitkräfte und weitere Schließungen von Bundeswehrstandorten stellen die betroffenen Städte und Gemeinden vor Probleme, die städtebaulicher, planungsrechtlicher und insbesondere, soweit möglich, auch finanzieller Unterstützung bedürfen. Es konnte erreicht werden, dass weitere unterfränkische Kommunen in das neu installierte Bund-Länderprogramm Stadtumbau-West aufgenommen wurden, um damit Fördermittel für erste Planungsschritte bzw. Maßnahmen zur damit verbundenen Konversion zu sichern.

Der Schwerpunkt der Sozialen Wohnraumförderung in Unterfranken lag im Jahr 2005 wieder eindeutig im Bereich der Wohneigentumsbildung, überwiegend in Form von Familieneigenheimen, bevorzugt zum Erwerb gebrauchter Immobilien.

Aufgrund der großen Wohnungsbestände aus den fünfziger und frühen sechziger Jahren besteht auch weiterhin ein erhöhter Modernisierungsbedarf. Mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Bayer. Modernisierungsprogramm konnte im Programmjahr 2005 wieder ein erheblicher Beitrag zur Wohnraum- und Wohnumfeldverbesserung bzw. CO<sub>2</sub>-Reduzierung geleistet werden.

Eine neue Querschnittsaufgabe, bei der unser Sachgebiet die Federführung übernommen hat, stellt das Thema „Energieeffizientes Bauen“ dar. Unser Sachgebiet leistet dabei den wesentlichsten Beitrag zur regierungsinternen Arbeitsgruppe „Energieeffizientes Bauen“, die unter anderem Informationsveranstaltungen für Kommunen, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Architekten und Ingenieure durchführt.

Im Rahmen seiner verstärkten Öffentlichkeitsarbeit organisierte das Sachgebiet auch im Jahr 2005 wieder verschiedene Veranstaltungen bzw. Ausstellungen. Hierzu zählte neben der schon traditionellen Städtebauförderungstagung, die diesmal in Miltenberg unter dem Thema „Stadtgrün“ stattfand, auch eine Exkursion mit den unterfränkischen Wohnungsunternehmen zu gelungenen Förderprojekten unter den Schwerpunktthemen „Energieeffizientes Bauen – Wohnungsmodernisierung mit Wohnumfeldgestaltung“.



Organigramm Sachgebiet 34: Städtebau, Wohnungswesen

Stand: 01.08.2005

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Nach der drastischen Mittelkürzung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2004 stiegen im Jahr 2005 die Fördermittel um bayernweit ca. 37% an.

Für die Wohnraumförderung in Bayern standen damit 119,5 Mio. € Landesmittel (2004: 103 Mio. €) und 30,5 Mio. € Bundesmittel (2004: 14,6 Mio. €) bereit. Hinzu kamen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sowie die Mittel für die Heimförderung. Allerdings wurden diese Mittelaufstockungen schwerpunktmäßig in den Ballungsräumen München und Nürnberg eingesetzt, da dort der größte Wohnungsbedarf besteht.

Den Schwerpunkt der Wohnraumförderung in Unterfranken bildete weiterhin die Erhöhung der Eigentumsquote, wobei in der verstärkten Förderung des Zweiterwerbs (Kauf einer gebrauchten Immobilie) ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung des Baubestandes und des Flächensparens gesehen wird. Gestaffelt nach sozialer Dringlichkeit wurde so die Errichtung bzw. der Kauf von ca. 420 Wohneinheiten, überwiegend Einfamilienheime, über die Kreisverwaltungsbehörden mit insgesamt ca. 12 Mio. € gefördert.

Das Gesamtfördervolumen im Bayer. Wohnungsbauprogramm in Unterfranken im Jahr 2005 lag damit bei insgesamt ca. 12,2 Mio. €. Dies entsprach einer Steigerung von ca. 21% gegenüber dem Vorjahr.

### Fördermittel im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in Unterfranken im Jahr 2005

Eigengenutzter Wohnraum	11.992.500 €
Vermieteter Wohnraum	
• Einkommensorientierte Förderung (EOF)	197.300 €
• Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte Menschen	2.000 €
Gesamtfördervolumen 2005	<u>~12.200.000 €</u>

## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Vornehmlich für den großen Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre stehen weiterhin umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an.

Neben Maßnahmen der CO<sub>2</sub>-Einsparung wie z.B. Wärmedämmmaßnahmen an Dach und Fassade, Fensteraustausch und neuer bzw. verbesserter Heiztechnik, sollte aber auch die Frage gestellt werden, ob zur Verbesserung der Wohnqualität und langfristigen Vermietbarkeit nicht auch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung und der Barrierefreiheit notwendig wären.



Nicht zuletzt auch durch Hinweise und Sensibilisierung der Wohnungsunternehmen bei verschiedensten Veranstaltungen bzw. Beratungsgesprächen konnte im Rahmen von Fördermaßnahmen eine Verbesserung der Barrierefreiheit durch stufenlose Hauszugänge und Türverbreiterungen, über den Einbau bodengleicher Duschen bei Badmodernisierungen bis hin zur rollstuhlgerechten Umgestaltung nach DIN 18025 T1 mit Nachrüstung eines Aufzuges erreicht werden.

Entsprechend der Nachfrage konnten im Programmjahr 2005 alle Förderanträge mit zinsvergünstigten Modernisierungsdarlehen in einer Gesamthöhe von 11,6 Mio. € bewilligt werden. Damit wurde ein An Schub zur Modernisierung von 351 Wohneinheiten geleistet.

Anteil der bewilligten Mittel im Bayerischen Modernisierungsprogramm in Unterfranken

	2002	2003	2004	2005
Unterfranken	6,73 Mio. €	10,04 Mio. €	14,79 Mio. €	11,60 Mio. €

## **Experimenteller Wohnungsbau**

Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus werden seit Mitte der 80er Jahre verschiedene Programme initiiert, die zur Umsetzung zahlreicher Modellprojekte in Unterfranken und damit auch der Sicherung von Sondermitteln für den Regierungsbezirk genutzt werden konnten.

### **LWQ: „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“**

Modellvorhaben Schweinfurt, Kreuzstraße

Von der Obersten Baubehörde wurde im Frühjahr 2003 die Bewerbung für das Modellvorhaben LWQ: „Lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt“ ausgeschrieben.

Um Aufnahme in das Programm bewarben sich bayernweit 16 Quartiere, wovon acht ausgewählt wurden. Hierzu gehörte neben jenen in Regensburg, Bayreuth, Dachau, Deggendorf, Neu-Ulm, Nürnberg und Regensburg auch ein Quartier der Wiederaufbau-GmbH Schweinfurt (WAG) mit ehemaligen Werkswohnungen der Großindustrie in der Kreuzstraße in der Stadt Schweinfurt.

Nach intensiven Vorbereitungen und Baubestandsuntersuchungen wurde im Frühjahr 2005 ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von vier ausgewählten Architekturbüros durchgeführt. In seiner Sitzung am 01.07.2005 empfahl das Preisgericht die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe auf der Grundlage des Entwurfs der arc Architekten, H. Biesterfeld, M. Brennecke, Bad Birnbach.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Thinius+Thinius, Schweinfurt wurde das Büro arc Architekten mit der Erarbeitung der Werkplanung beauftragt. Baubeginn ist für den Sommer 2006 vorgesehen.

Das Modellvorhaben soll voraussichtlich bis zum Jahr 2007 laufen.

## WAL - Wohnen in allen Lebensphasen

Der wachsende Anteil an alten Menschen in unserer Gesellschaft erfordert gerade auch im sozialen Wohnungsbau neue Wege und innovative Ansätze.

Das Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ beschäftigt sich mit der Entwicklung von beispielhaften Wohnkonzepten, die auf unterschiedliche Weise den demografischen Veränderungen unserer Zeit gerecht werden. Ziel ist die Entwicklung von anpassungsfähigen Wohnformen, die für den Zeitraum des aktiven Alters attraktive Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind. Die baulichen und organisatorischen Strukturen sollen sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Wege zu gegenseitiger Unterstützung im täglichen Leben oder im Krankheitsfall ermöglichen.

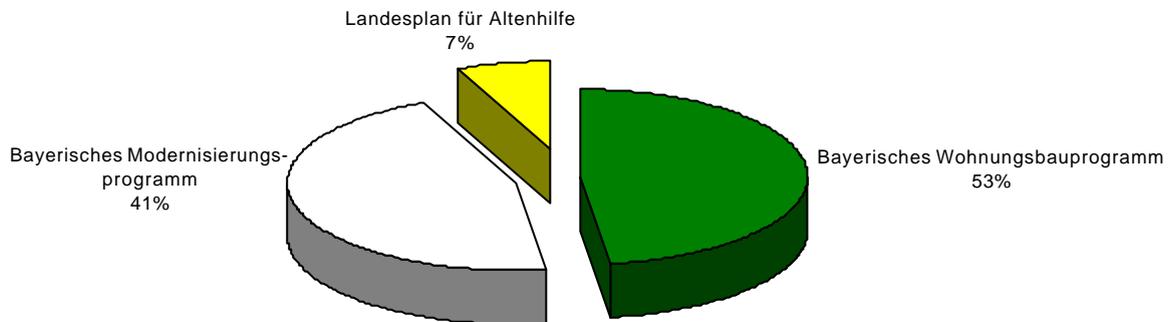
12 Projekte aus ganz Bayern wurden Mitte 2005 aufgrund ihrer überzeugenden Konzeption zur Förderung im Modellvorhaben ausgewählt. Hierzu gehört auch das Projekt der Würzburger Wohnungsgenossenschaft in der Sedanstraße in Würzburg-Zellerau. Dort ist die Neugestaltung eines Wohnhofes aus den 30er bis 70er Jahre mit Umstrukturierung eines Teilbereichs des Wohnungsbestandes zu altengerechten Wohnungen vorgesehen.



Hof der Wohnanlage an der Sedanstraße

# Soziale Wohnraumförderung

## Förderübersicht Unterfranken 2005



Bayerisches Wohnungsbauprogramm	12.200.000 €
Bayerisches Modernisierungsprogramm	11.600.000 €
Landesplan für Altenhilfe	1.665.000 €
<b>Gesamtfördervolumen 2005</b>	<b><u>25.465.000 €</u></b>

## Städtebauförderungs-Programme 2005

Im Programmjahr 2005 standen im Rahmen der Städtebauförderung wieder verschiedene Programme zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Förderschwerpunkte verfolgten.

Insgesamt konnten im Jahr 2005 innerhalb des Regierungsbezirkes Unterfranken 199 Projekte in 73 Gemeinden mit Fördermitteln der EU, des Bundes und des Landes in Höhe von ca. 17,5 Mio. €, davon 11,5 Mio. aus dem Programmjahr 2005, bewilligt werden. Unter Berücksichtigung der Komplementärmittel der Kommunen wurden damit Maßnahmen mit förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von ca. 29,2 Mio. €, davon 17,3 Mio. € bezogen auf das Programmjahr 2005, bezuschusst. Die damit angeschobene Gesamtinvestitionssumme liegt schätzungsweise um das Achtfache höher.

Mit der Prüfung von 150 Verwendungsnachweisen wurde die Grundlage geschaffen, auch die Abrechnungssumme bei den Gesamtabrechnungen durchgeführter Maßnahmen um 15,8 Mio. € auf 149,6 Mio. € zu steigern. Damit sind nun 55,69 % der in Unterfranken bis zum Haushaltsjahr 2000 ausgegebenen Städtebauförderungsmittel abgerechnet.

Jahr	EU / Bund – Mittel	Landesmittel	Kommunale Mittel	Förderfähige Kosten
2002	4.930.800 €	8.979.800 €	8.581.000 €	22.491.600 €
2003	2.449.000 €	4.850.000 €	4.325.000 €	11.624.000 €
2004	5.624.100 €	7.438.500 €	7.157.600 €	20.220.200 €
2005	5.688.000 €	5.842.000 €	5.760.000 €	17.290.000 €

## **Experimenteller Wohnungs- und Städtebau**

### **Stadtumbau West – Pilotprojekt Wildflecken**

Bereits im Jahr 2002 wurde die Gemeinde Wildflecken als eine von bundesweit 16 Pilotgemeinden in das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen getragene Forschungsvorhaben „Stadtumbau West“ aufgenommen. Hier sollen für ein zukünftiges Regelprogramm Erkenntnisse gewonnen werden, wie Städte oder Gemeinden stabilisiert werden können, in denen Wohnungen leer stehen und in denen Industrie- oder Militärbrachen einer neuen Nutzung zuzuführen sind.

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das in einem umfangreichen Dialogprozess über Bürgerversammlungen, Bürgerarbeitskreisen und ganztägigen Workshops entstanden ist, liegt zwischenzeitlich ein Handlungsfaden für den geplanten Umbau- und Entwicklungsprozess in der Marktgemeinde vor. Vertiefend wurden Rahmenplanungen und Maßnahmenbeschreibungen für die vier Schwerpunktbereiche „Fleischhauerstraße“, „Schlesierstraße“, „Ehem. Rhönkaserne“ und „Rathausplatz“ entwickelt, über die konkrete Projekte auf teilräumlicher Ebene aufgezeigt werden.

Am 16. Juli 2005 gab Regierungsvizepräsident Dr. Andreas Metschke im Rahmen der Eröffnung des „Wilden Sommers 05“ den offiziellen Startschuss zur Umsetzung der Einzelprojekte, die innerhalb des Forschungsvorhabens bis Mitte 2007 abgeschlossen sein müssen.

Weitere Informationen zum Forschungsvorhaben Stadtumbau West und zum Pilotprojekt Wildflecken unter:  
[www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de) .



## Stadtumbau West

Mit der Änderung des Baugesetzbuches wurde 2004 zusätzlich der „Stadtumbau“ in das Besondere Städtebaurecht aufgenommen. In diesem Bund-Länder-Förderprogramm sollen Städte und Gemeinden stabilisiert werden, in denen erhebliche städtebauliche Funktionsverluste bestehen bzw. zu erwarten sind. Nachdem das Programm „Stadtumbau West“ in Bayern schwerpunktmäßig in Städten und Gemeinden eingesetzt werden soll, die von militärischen Konversionen betroffen sind, wurden die Städte Würzburg, Kitzingen und Schweinfurt, für die ein Abzug der amerikanischen Streitkräfte angekündigt wurde, hierfür frühzeitig angemeldet.

Innerhalb des Programmjahres 2005 konnte nun zusätzlich die Aufnahme der Städte Ebern und Mellrichstadt, beide betroffen durch die Schließung von Bundeswehrkasernen, sowie des Marktes Frammersbach mit dem Schwerpunkt Gewerbebrache / Ortszentrum, in das Stadtumbauprogramm erreicht werden.

Über dieses Programm können städtebauliche Entwicklungskonzepte bis hin zu konkreten Projekten gefördert werden. Für das Programmjahr 2005 stand so für die sechs unterfränkischen Kommunen insgesamt eine Fördersumme von 1,2 Mio. € zur Bewilligung bereit.



Luftbild „Harvey-Barracks“ Kitzingen

## **Modellvorhaben 'Leben findet Innenstadt – Öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung'**

Im Rahmen dieses Modellvorhabens wurden die bayerischen Städte und Gemeinden eingeladen, gemeinsam mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern in einem Gebiet öffentliche und private Aktivitäten zur Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers zu bündeln. Aus Unterfranken wurde die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale mit dem Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof als eines von 10 bayerischen Modellprojekten ausgewählt. Näheres ist im Internet unter [www.lebenfindetinnestadt.de](http://www.lebenfindetinnestadt.de) abrufbar.



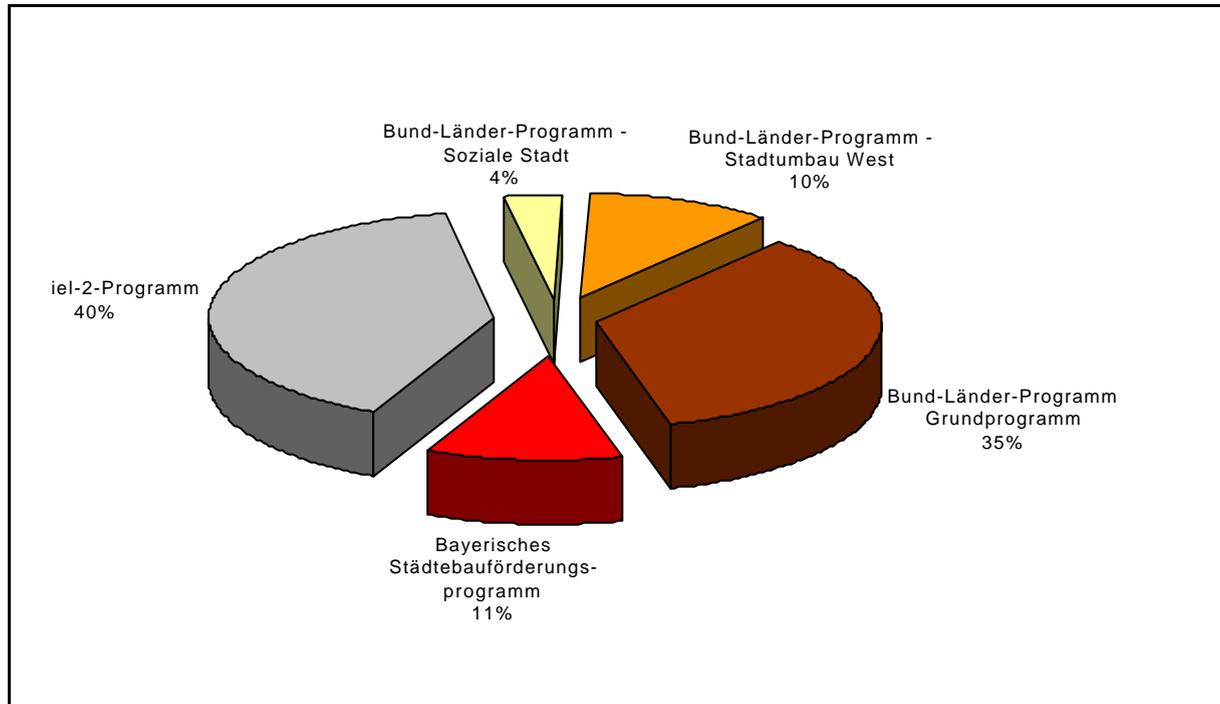
### **Soziale Stadt**

Würzburg-Heuchelhof: Die Maßnahmen werden kontinuierlich weitergeführt. Der Umbau einiger Arkaden in Läden ist abgeschlossen und die Läden sind vermietet. Durch Umbau eines leer stehenden ehemaligen Supermarkts entstanden neue Räume für die Sparkasse und weitere Läden. Die Möblierung des zentralen Platzes ist abgeschlossen.

Aschaffenburg-Damm: Mehrere Projekte der Jugendarbeit sind erfolgreich angelaufen. Der Quartierstreff ist beliebter Treffpunkt aller Altersgruppen, insbesondere für Kinder und Jugendliche geworden. Die Straßenkreuzung davor wurde verkehrsberuhigt umgestaltet. Hier entstand auch ein gut nutzbarer Vorplatz für den Quartierstreff.

Elsenfeld: Der Bau eines Gemeinschaftshauses u.a. für die inzwischen etablierten Feste und Freizeitaktivitäten sowie vorhandene und geplante Kursangebote wurde beschlossen.

## Förderübersicht Unterfranken Programmjahr 2005



Bund-Länder-Programm – Grundprogramm	3.992.000 €
Bayerisches Städtebauförderungsprogramm	1.308.000 €
EU - Ziel-2-Programm (Maßnahmeschwerpunkt 5.1)	4.618.000 €
Bund-Länder-Programm - Soziale Stadt	406.000 €
Bund-Länder-Programm - Stadtumbau West	<u>1.206.000 €</u>

**Gesamtfördervolumen 2005**

**11.530.000 €**  
(ohne Anteil kommunaler Mittel)

## **Gemünden am Main – Ronkarzgarten**

Der Terrassengarten des Apothekers Ronkarz aus den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts verblüfft durch seine spektakuläre Hanglage oberhalb der Gemündener Altstadt. Er stellt für Franken ein seltenes Zeugnis bürgerlicher Gartenbaukunst der Neuzeit mit Ursprüngen in der italienischen Kunsttradition dar und ist deshalb ein überregional bedeutendes Einzeldenkmal.

Zusammen mit der Ruine der Scherenburg prägt der Garten entscheidend das Gemündener Stadtbild. Ausgehend vom Hofparterre der Alten Apotheke erstreckt sich eine doppelläufige Treppenanlage mit mehreren Zwischenpodesten und Halbparterres über 25 Höhenmeter bis hinauf zur Scherenburg. Dazwischen erschlossen werden zwei größere Flächen, wohl ehemalige Pflanzbereiche. Die gesamte Treppenanlage mit ihren hohen Stützmauern besteht aus rotem Sandstein

Die Altstadt von Gemünden ist durch die Entwicklungsachse Main - Bahnlinie - Straße stark von der umliegenden Landschaft abgeschnitten. Ein wichtiges Ziel der Altstadtsanierung stellt deshalb eine attraktive innere Entwicklung dar. Hierbei leistet die Sanierung der ehemals überwucherten und stark baufälligen Gartenanlage als Bestandteil des innerörtlichen Fußwegesystems einen wichtigen Beitrag.

Im Ergebnis von Bestandserfassung und vorbereitender Untersuchung wird der Ronkarzgarten in drei Abschnitten wieder hergerichtet. In Stufe 1 erfolgte die statisch-konstruktive Sicherung: Stabilisierung des Erdreiches und der Wände, Instandsetzen der Mauerkronen, Neuverfugen, Drainagebohrungen, Einrichten eines Entwässerungssystems sowie die Sicherung der Treppenläufe.

Ende 2005 wurde die erste Stufe der Sanierung abgeschlossen. Die zuwendungsfähigen Gesamtkosten von ca. 450.000 € werden mit ca. 355.000 € des EU-Phasing-Out- und des Bayerischen Städtebauförderungsprogrammes bezuschusst.

Bei den weiteren Maßnahmen mit Beteiligung des Entschädigungsfonds und der Städtebauförderung liegt in Stufe 2 der Schwerpunkt auf den denkmalpflegerischen Belangen. Im Rahmen einer abschließenden dritten Stufe soll der Ronkarzgarten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.



Apothekergarten

## **Burkardroth – Parkdeck am Gerberkeller**

Die Parkscheune am Gerberkeller in Burkardroth, Landkreis Bad Kissingen ist Teil des Sanierungskonzepts der Ortsmitte, dessen Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt wird. Das Vorhaben wurde aus Mitteln des EU-Phasing-out-Programms mit Zuschüssen der EU (238.968 Euro) und des Freistaats Bayern (47.194 Euro) gefördert.

Von einem üblichen Parkhaus unterscheidet sich die Parkscheune wesentlich durch ihre mögliche multifunktionale Nutzung. Das große ziegelgedeckte Dach schafft einen zeltartigen Raum, der sich vor allem für verschiedenste Feste, aber auch für Ausstellungen und die jährlich stattfindenden Gewerbeschauen eignet. Die Parkscheune trägt deshalb entscheidend zur Belebung der Ortsmitte bei.

Giebelständig, mit Sichtbetonwänden und einer Lärchenholzfront, einem roten, auf schmalen stählernen Rundstützen ruhenden Ziegeldach und einem beleuchteten Glaskubus als Einfahrt lässt das Bauwerk seine bewusst einfache Konstruktion erkennen. Es fügt sich in Proportionen und Form in das historische Dorfensemble ein, ohne jedoch seinen modernen Charakter zu verleugnen.

Maximal 34 Autos sind auf zwei Etagen verteilt, die eine halbgeschossig vergraben, die andere zur Hälfte im Freien. Das Konzept orientiert sich dabei an der Struktur fränkischer Dörfer, wo meist ein giebelständiges Wohnhaus und zwei Scheunen einen U-förmigen Hof begrenzen. Gabionen, mit Bruchsteinen gefüllte Drahtkörbe, schaffen die Verbindung zum rückwärtigen steil aufsteigenden Felshang.

Als zukunftsweisende Lösung für Verkehrsarchitekturen erhielt die „Parkscheune am Gerberkeller“ in der Marktgemeinde Burkardroth einen Preis im Rahmen der Verleihung des „Renault Traffic Design Award 2005“.

Die Jury lobte die intelligente Verknüpfung des kompakten Baus mit seiner Umgebung, denn wie es schon im Namen zum Ausdruck kommt, dient die Parkscheune als Parkraum und schafft zugleich Flächen für dörfliche Feste, Feiern und Ausstellungen.

Die Parkscheune in Burkardroth zeigt, dass automobiles Leben möglich ist ohne den Ort seiner sozialen Funktion zu berauben: als Treffpunkt und Raum der Geselligkeit.



Parkscheune Burkardroth

## Karlstadt – Marktplatz 6



Das Gebäude Marktplatz 6 ist eines der ältesten und wertvollsten der Karlstadter Altstadt. Im Jahre 1425 errichtet, erfüllte es als Herberge, Handels- und Lagerhaus zwischen Marktplatz und Main wirtschaftliche Funktionen. Nach einigen fehlgeschlagenen Sanierungsversuchen der Vorbesitzer konnte das Denkmal von November 2002 bis Dezember 2003 behutsam saniert werden.

Im Erdgeschoss lädt heute die Gaststätte „Zur Rose“ ein, Küche und Nebenräume sind in einem Anbau untergebracht. Die beiden Obergeschosse werden in weitgehend historischer Raumstruktur als

Büros genutzt. Ein 2-Zimmer-Appartement im Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteiles bewohnt der Gaststättenbetreiber.

Das gotische, im Barock veränderte, Fachwerk zur Maingasse wurde rekonstruiert, die aufwändig bemalte Blockbohlendecke des 2. OG durch Einbau eines Hängewerkes erhalten, ergänzt und ebenso wie die Stuckdecken restauriert.

Die Maßnahme wurde aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm bezuschusst. Für ihr Engagement erhielten die Bauherren 2005 sowohl den Förderpreis des Bezirks Unterfranken als auch eine Anerkennung im Rahmen des Denkmalpreises 2006 der Hypo-Kulturstiftung.

## Ausstellung „Wohnmodelle Bayern – Qualität für die Zukunft“

Regierungspräsident Dr. Paul Beinhofer eröffnete am 20.09.2005 die Ausstellung „Wohnmodelle Bayern“ der Obersten Baubehörde. Sie zeigt Modellvorhaben aus den Programmen „Das bezahlbare eigene Haus“, „Ökologischer Wohnungsneubau“ und „Ökologische Modernisierung“, die im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus in den Jahren 1996 bis 2003 entstanden sind.

Das kostengünstige Bauen, der barrierefreie und ökologische Wohnungsbau, die Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand sowie Fragen des Flächen- und Ressourcensparens finden zunehmend Beachtung. Doch von einer Breitenwirkung dieser oft komplexen Themenstellungen sind wir auch heute noch weit entfernt. Die Ausstellung konnte anhand vorbildlicher Beispiele das Bewusstsein hierfür weiter stärken.

Als Beitrag aus Unterfranken wurden die Sonnenhäuser in Arnstein vorgestellt. Dort ist es gelungen, gemeinsam mit jungen Familien 20 kostengünstige Reihenhäuser unter der Prämisse eines minimierten Primärenergieeinsatzes zu errichten. So kostete im Jahr 1999 ein Haus mit 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Passivhausstandard einschließlich Grundstück ca. 310.000 DM.

Weitere Informationen zum experimentellen Wohnungsbau: [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

Vor der Ausstellungs wand „Sonnenhäuser Arnstein“ diskutiert Regierungspräsident Dr. Paul Beinhofer (Mitte) mit Arnsteins Bürgermeisterin Linda Plappert-Metz und dem verantwortlichen Architekten Werner Haase aus Karlstadt



## **Energieeffizientes Bauen**

Dieses Thema ist seit langem in vielen Zuständigkeitsbereichen des Sachgebiets 34 präsent – von der energetischen Modernisierung von Gebäuden im Rahmen der Städtebauförderung über den Wohnungsbau (Bayerisches Modernisierungsprogramm, Modellvorhaben im experimentellen Wohnungsbau) bis hin zum Vollzug der Energieeinsparverordnung (EnEV) und zur Berücksichtigung energetischer Belange in der Bauleitplanung.

Im Oktober 2004 haben die Bayerische Staatsregierung und der Bund Naturschutz ein Klimaschutzbündnis unterzeichnet und damit den Startschuss für eine breit angelegte Bayerische Klima-Allianz gegeben. Ziel ist, möglichst viele gesellschaftliche Gruppen, Verbände und Kommunen für gemeinsame Anstrengungen im Sinn einer nachhaltigen Klimaschutzpolitik zu sensibilisieren und zu motivieren.

Mehr als ein Drittel der verbrauchten Endenergie wird für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung in Gebäuden aufgewendet. Eine Reduzierung dieses Energieverbrauchs und eine Substitution von fossilen Energieträgern durch CO<sub>2</sub>-neutrale regenerative Energien können einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele leisten. Weitere Ziele sind die Entlastung öffentlicher und privater Haushalte von steigenden Energiekosten und die Gewährleistung der Versorgungssicherheit durch geringere Abhängigkeit von Energieimporten.

Das energieeffiziente Bauen ist daher ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen des Klimaschutzes. Bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern wurde daher eine interministerielle Arbeitsgruppe Energieeffizientes Bauen eingerichtet, die im Jahr 2005 fünfmal tagte. Die Regierung von Unterfranken ist in dieser Arbeitsgruppe durch einen Mitarbeiter des Sg. 34 vertreten und hat im August 2005 eine eigene Arbeitsgruppe zu diesem Thema eingerichtet. Im Rahmen der Dienstbesprechung für die unteren Bauaufsichtsbehörden in Unterfranken am 02.11.2006 konnte dieses Thema mit den Vertretern von Landratsämtern, Städten und staatlichen Bauämtern erörtert werden.

Wolfgang Böhm, Geschäftsführer der Energieagentur Oberfranken, erläuterte Struktur, Aufgaben und Ziele einer Energieagentur. In erster Linie soll die Bereitstellung unabhängiger Informationen und Beratung für Kommunen, Wirtschaft und Bürger zu den Themen Energieeffizienz, nachhaltige Energieversorgung, Energiemanagement und Förderprogramme gesichert werden. Weitere Beispiele für Tätigkeitsfelder sind die energetische Optimierung von Gebäuden und Anlagen, Umweltbildung, und die Durchführung von Veranstaltungen und Seminarreihen. Die Energieagentur Oberfranken wurde durch Landkreise und Städte initiiert und wird durch eine Beteiligung vieler Verbände, gesellschaftlicher Gruppen und Einzelpersonen getragen. Der Vortrag machte deutlich, dass auch in Unterfranken die Tätigkeit einer Energieagentur sinnvoll wäre.

Jürgen Thum von der Obersten Baubehörde informierte über den Stand der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV), insbesondere zur den Anforderungen an den Wärmeschutznachweis bei Nicht-Wohngebäuden – hier sollen neue Berechnungsmethoden die Gesamteffizienz einschließlich Beleuchtung und Kühlung sicherstellen – und die geplante Einführung des Energieausweises für Gebäude.

Weitere Informationen zum Klimaschutz und zum energieeffizienten Bauen:

[www.klima.bayern.de](http://www.klima.bayern.de)

[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

(dort bei Service – Arbeitsblätter zum Wohnungsbau)

[www.stmi.bayern.de/bauen/hochbau/veroeffentlichungen/](http://www.stmi.bayern.de/bauen/hochbau/veroeffentlichungen/) (Energiebericht)

[www.energieagentur-oberfranken.de](http://www.energieagentur-oberfranken.de)

[www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de)

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

Im Jahr 2005 erschien die Broschüre „Modernisieren und Sparen“ der Obersten Baubehörde. (Quelle: [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de))

Der Inhalt dieser Broschüre ist auch als Ausstellung erhältlich (10 Tafeln 70x110 cm), die bei der Regierung von Unterfranken, Tel. 0931/380-1443 gebucht werden kann.



#### 4. Jahrestagung Städtebauförderung 2005 in Miltenberg

Zum vierten Mal wurden die unterfränkischen Städte und Gemeinden, die im Rahmen der Städtebauförderung mit der Sanierung befasst sind, dazu eingeladen, sich untereinander und mit der Regierung von Unterfranken auszutauschen.

Mit dem Leitthema „**StadtGrün**“ widmete sich die Veranstaltung den vielfältigen Aspekten städtischer Begrünung und der Gestaltung von Freiflächen. Gut gestaltete Flächen im öffentlichen und privaten Raum sind nicht nur für den ökologischen Ausgleich und das Kleinklima wichtig, sondern bestimmen auch die Lebensqualität und den Wohnwert einer Stadt. Sie sind Grundlage für lebendige und stabile Nachbarschaften im Miteinander von Wohnen und Arbeiten. Die Begrünung der öffentlichen Räume schafft unterschiedliche Nutzungszonen und Begegnungsräume. Eine attraktive Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume wirkt dem Verfall innerörtlicher Baustruktur und dem Entstehen von Leerständen entgegen und ist somit ein wesentlicher Gesichtspunkt in der Sanierungstätigkeit der Städte und Gemeinden.

Bei seiner Eröffnungsrede appellierte Regierungspräsident Dr. Paul Beinhofer an die Städte und Gemeinden, mit verantwortungsvollen städtebaulichen Planungen für die Zukunft vorzusorgen. Die Investition in gute Konzepte und Planungen mache sich im Städtebau über viele Jahrzehnte hin bezahlt. Danach begrüßte auch Bürgermeister Joachim Bieber die Tagungsteilnehmer in seiner Stadt.

Jochen Müller, Stadtbaurat der Stadt Schweinfurt, stellte das Projekt „Grünverbindung vom Obertor zum Main“ vor. In einem über viele Jahre verfolgten Gesamtkonzept gelingt es der Stadt Schweinfurt, in direkter Nähe zur Innenstadt großzügige Freiflächen zur Naherholung zu schaffen.

Professor Gerd Aufmkolk, Landschaftsarchitekt aus Nürnberg und Honorarprofessor an der TU München, sprach über das Thema „Grün im Stadtraum“. Anhand verschiedener Beispiele ging er auf die Freiraumstruktur fränkischer Städte ein und zeigte Möglichkeiten auf, private und öffentliche Freiflächen im städtischen Kontext mit Begrünung zu gestalten.

Danach stellte Bürgermeister Peter Wesselowsky den in Ochsenfurt durchgeführten Wettbewerb zur Neugestaltung des Marktplatzes vor und erläuterte die lebhafte Diskussion des Wettbewerbsergebnisses bei Stadträten und Bürgern. Johann Lechner, Referent aus dem Sachgebiet 34, zeigte an drei Beispielen aus Bad Kissingen, wie „Grün“ in den öffentlichen Raum gebracht werden kann, ohne dass dabei eine Konkurrenzsituation mit der Bebauung entsteht.

Den zweiten Teil der Tagung läutete der gastgebende Bürgermeister Joachim Bieber mit einem interessanten Abriss über die Miltenberger Altstadtanierung und den Hochwasserschutz ein. Unterstützt wurde er vom Sanierungsarchitekten der Stadt, Dr. Hartmut Holl aus Würzburg, der die Hochwasserfreilegung gestalterisch betreut. Den Abschluss der Veranstaltung bildete eine Stadtführung, bei der die zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Stadt und insbesondere auch die gelungenen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre einschließlich des realisierten Abschnittes des Hochwasserschutzes besichtigt werden konnten.



Tagungsteilnehmer bei der Besichtigung des Hochwasserschutzes

## **Exkursion mit unterfränkischen Wohnungsunternehmen**

Am 14. Juli 2005 lud die Regierung von Unterfranken gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen zu einer Exkursion zu modellhaften Projekten in Würzburg und Ochsenfurt ein.

Erster Schwerpunkt war die Wohnungsmodernisierung mit Wohnumfeldgestaltung. Eine denkmalgeschützte Wohnanlage der Baugenossenschaft der Eisenbahner an der Zeppelinstraße / Gegenbaurstraße in Würzburg zeigte, wie Anforderungen der Denkmalpflege und die aktuellen Anforderungen an Wohnstandard und Wärmeschutz wirtschaftlich gelöst werden können. Neu gestaltete Wohnhöfe der Stadtbau Würzburg bei der Eigentumswohnanlage „Pleicher Hof“, bei der Wohnungsmodernisierung Bärengasse / Schüttgasse und in einem Blockinnenhof an der Maillingerstraße machten deutlich, wie im innerstädtischen Bereich kleine „Grünoasen“ das Wohnumfeld aufwerten können.

Den Abschluss bildete die Besichtigung der Bärenalsiedlung in Ochsenfurt. Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus – Ökologische Modernisierung im Bestand wurde im Jahr 2000 damit begonnen, eine typische Wohnsiedlung der 50er und 60er Jahre zu modernisieren. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Energieeffizienztechnik. Durch einen ausgeklügelten Einsatz aktueller Technik – Flachkollektoren, Wärmerückgewinnung aus der Abluft, Heizkraftanlage, Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung aus Abwasser, Holzpelletskessel, Wärmespeicher und Steuerungsanlagen – gelang es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 92% zu reduzieren.

Als ein Ergebnis der Exkursion konnte festgehalten werden, dass sowohl seitens der Wohnungswirtschaft als auch seitens der Wohnungspolitik weiterhin besonderer Wert auf die Sicherung und Pflege des Wohnungsbestandes gelegt werden muss. Vor allem ältere Wohnungen und ihr Umfeld entsprechen oft nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen – kleine Grundrisse, schlechte Ausstattung, hohe Energiekosten, fehlende Balkone und und und...

Die über die geplante Einführung des Energiepasses hinaus geführte Diskussion zum energieeffizienten Bauen spielt dabei eine immer größere Rolle. Energiesparende Maßnahmen sind nicht nur ein wertvoller Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung, sondern führen auch zur Werterhaltung bzw. Wertsteigerung einer Immobilie. Zudem helfen sie im erheblichen Maße, die Heizkosten, also Mietnebenkosten der Mieter zu mindern, was gerade bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und weiterhin steigenden Energiekosten, ein wichtiges Vermietungskriterium werden wird.

Auch die Qualität des Wohnumfeldes ist von besonderer Bedeutung. Gerade in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Wohnquartieren spielt das unmittelbare Wohnumfeld eine immer größere Rolle. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität z.B. in den Hofbereichen könnte dabei helfen, gerade auch Familien mit kleinen Kindern als Mieter wieder mehr in der Stadt zu halten.



Exkursionsteilnehmer bei der Besichtigung des Innenhofs Maillingerstraße

