

# **Eschenbach i.d. Oberpfalz**

## **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

### **Arbeitskreis „Wohnen, Leerstände, Grün- und Freiflächen“**

**1. Arbeitskreissitzung am 27.02.2014, 18:00-20:45 Uhr**

**Ort: Markus-Gottwalt-Schule, Jahnstraße, Eschenbach i.d. OPf.**

#### **Teilnehmer:**

Barthel, Sabine

Fuchs, Franz

Gradl,

Kallmünzer, Tanja

Lehr, Peter (1. Bürgermeister)

Müller, Udo

Stadter, Ralph (RSP)

Stiefler, Klaus (RSP)

## **Einführung**

Als Einführung in die Thematik Wohnen und Leerstände stellt Herr Stiefler in einer kurzen Präsentation die Rahmenbedingungen vor, die bei zukünftigen Planungsansätzen zu berücksichtigenden sind (siehe Anlage).

Ein wesentlicher Faktor, der die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes beeinflussen wird, ist der demografische Wandel mit den beiden wesentlichen Auswirkungen:

1. Abnahme der Gesamtbevölkerung
2. Zunahme des Durchschnittsalters (weniger Junge, mehr Ältere)

Als Wohnstandorte können in Eschenbach die folgenden drei Bereiche mit ihrer jeweils charakteristischen Bebauungsstruktur unterschieden werden:

1. Altstadt (kleinteilig, viele unterschiedliche Eigentümer)
2. Stirnberg (Geschosswohnungsbau, einige wenige Eigentümer)
3. Siedlungsgebiete (Einzelhäuser, viele unterschiedliche Eigentümer)

Für jeden dieser 3 Standorte werden in Zukunft unterschiedliche Lösungsansätze erforderlich sein.

## Diskussion

In der anschließenden Diskussion werden für die einzelnen Themenbereiche folgende Problemstellungen angesprochen und die folgenden Ideen- und Lösungsansätze entwickelt:



### 1. Siedlungsgebiete

Als ein Problem in den Siedlungsgebieten wird die große Anzahl an brachliegenden, ungenutzten Baugrundstücken gesehen. Die Grundstücke sind größtenteils in privatem Eigentum und stehen nicht für Bauwerber zur Verfügung. Dabei ergeben sich folgende Probleme:

- Erschließungskosten müssen von der Stadt vorfinanziert werden
- Grundstücke können (von der Stadt) nicht als Bauflächen vermarktet werden
- Grundstücke werden nicht gepflegt und verwildern

Seitens des Arbeitskreises werden folgende mögliche Ansatzpunkte für eine Situationsverbesserung gesehen:

- Aktives Herantreten der Stadt an die jeweiligen Eigentümer, um eventuelle Verkaufsbereitschaften abzufragen
- Prüfen, ob für langjährig ungenutzte Grundstücke nicht Pflege- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden können (z. B. Pflicht zum Anpflanzen von Streuobstwiesen, Durchführen regelmäßiger Pflegemahd,...)

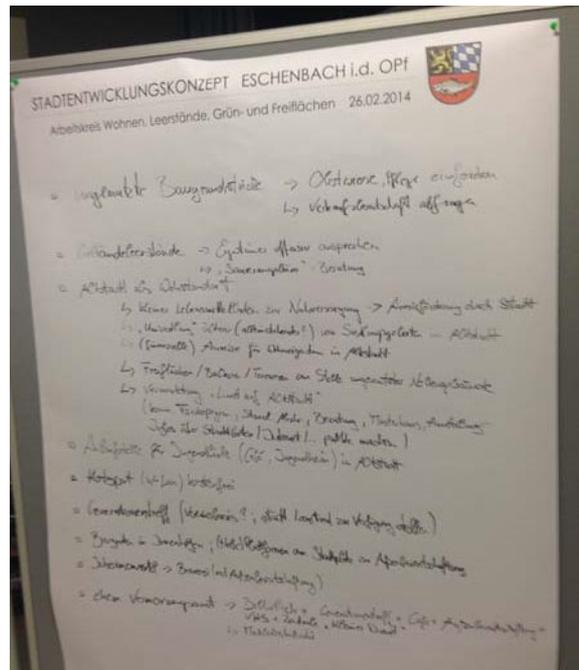
## 2. Altstadt

Das Ziel für den Bereich der Altstadt soll sein, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit dem stadtbildprägenden Gebäudebestand zu erhalten und mit Leben zu füllen. Dafür sind neue Nutzungen für die vorhandenen und zukünftig entstehenden neuen Leerstände erforderlich.

Hierzu werden folgende Lösungsansätze diskutiert:

- Altstadt als Wohnstandort
  - Schaffen von Freiflächen/ Balkonen/ Terrassen an Stelle ungenutzter Nebengebäude
  - Finanzielle Anreize (Förderprogramm) durch die Stadt für Wohneigentum in der Altstadt
  - Verbesserung der Nahversorgung durch Etablierung eines kleinen Lebensmittelladens in der Altstadt; Trägerschaft entweder privatwirtschaftlich und durch eine Anreizförderung der Stadt (z. B. günstige Miete) für einen Investor attraktiv gemacht oder bürgerschaftlich in Form eines Stadteilladens
  - Schaffen von barrierefreiem, seniorengerechtem Wohnraum in der Innenstadt, so dass ältere und oftmals in ihren zu großen Einfamilienhäusern lebenden alleinstehenden Eschenbachern ein alternativer Wohnstandort in ihrer Heimat angeboten werden kann.
  - Attraktivierung der Innenstadt durch Kommunales Förderprogramm, Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, fachliche Beratungen
  - Vermarktung der Altstadt als Wohnstandort („Lust auf Altstadt“) auf möglichst breiter Basis: Stadtbote, Internet, Plakate, Ausstellungen
  - Umbau/ Sanierung eines „Musterhauses“, um interessierten Bauherren die Möglichkeiten und Vorteile des Wohnens in der Innenstadt aufzeigen zu können; Umsetzung entweder durch Bauträger oder durch Stadt
  
- Altstadt als Treffpunkt
  - Schaffen eines Generationentreffs auf Vereinsbasis; Unterstützung durch Stadt durch bereitstellen einer (Leerstands-) Immobilie
  - Anlaufstelle/ Treffpunkt für Jugendliche: z. B. Ganztagescafé, Jugendtreff
  - Aufwertung und Ausbau der Außenbewirtschaftung: Biergärten in Innenhöfen an Stelle ungenutzter und untergeordneter Nebengebäude; (Holz-) Plattformen am Stadtplatz
  - Umnutzung des ehemaligen Vermessungsamtes mit möglichst vielen öffentlichen Nutzungen, wie z. B.: Bücherei, Generationentreff, Café mit Außenbewirtschaftung, VHS, Anlaufstelle für den „kleinen Dienst“,...
  - Schaffen eines kostenlosen WIFI-Hotspots in der Innenstadt (vorzugsweise in Kombination mit Gastronomie)
  - Aufbau einer (Schau-) Brauerei mit Außenbewirtschaftung im Scheunenviertel; Einbindung der Brauerei in den zukünftigen „Bierweg“; entweder privat oder genossenschaftlich getragen

- Gebäudeleerstände
  - Aktives Herantreten der Stadt an die Eigentümer von Leerstandsimmobilien, um Verkaufsbereitschaften oder Sanierungsabsichten abzufragen und bei Vermarktung, Umbau oder Sanierung Hilfestellung anzubieten
  - Einrichtung eines „Sanierungsbüros“ als Beratungsstelle und zur Unterstützung sanierungswilliger Eigentümer bei ihrem konkreten Bauvorhaben; regelmäßiger Turnus (z. B. 1 x monatlich für 3-4 Std.), keine Anmeldepflicht



## Nächste Sitzung

Die Nächste Sitzung der Arbeitsgruppe wird voraussichtlich im April stattfinden. Es wird rechtzeitig zu dieser Sitzung eingeladen. Themen der nächsten Sitzungen sollen folgende beiden Schwerpunktbereiche sein:

- Stirnberg
- Grün- und Freiflächen

Bayreuth  
27.02.2014/ RS