LANDRATSAMT
SCHWEINFURT

MODELLPROJEKT „WOHNRAUM NEU INTERPRETIEREN“

SACHSTANDSBERICHT

ZIELSETZUNG DES MODELLPROJEKTES

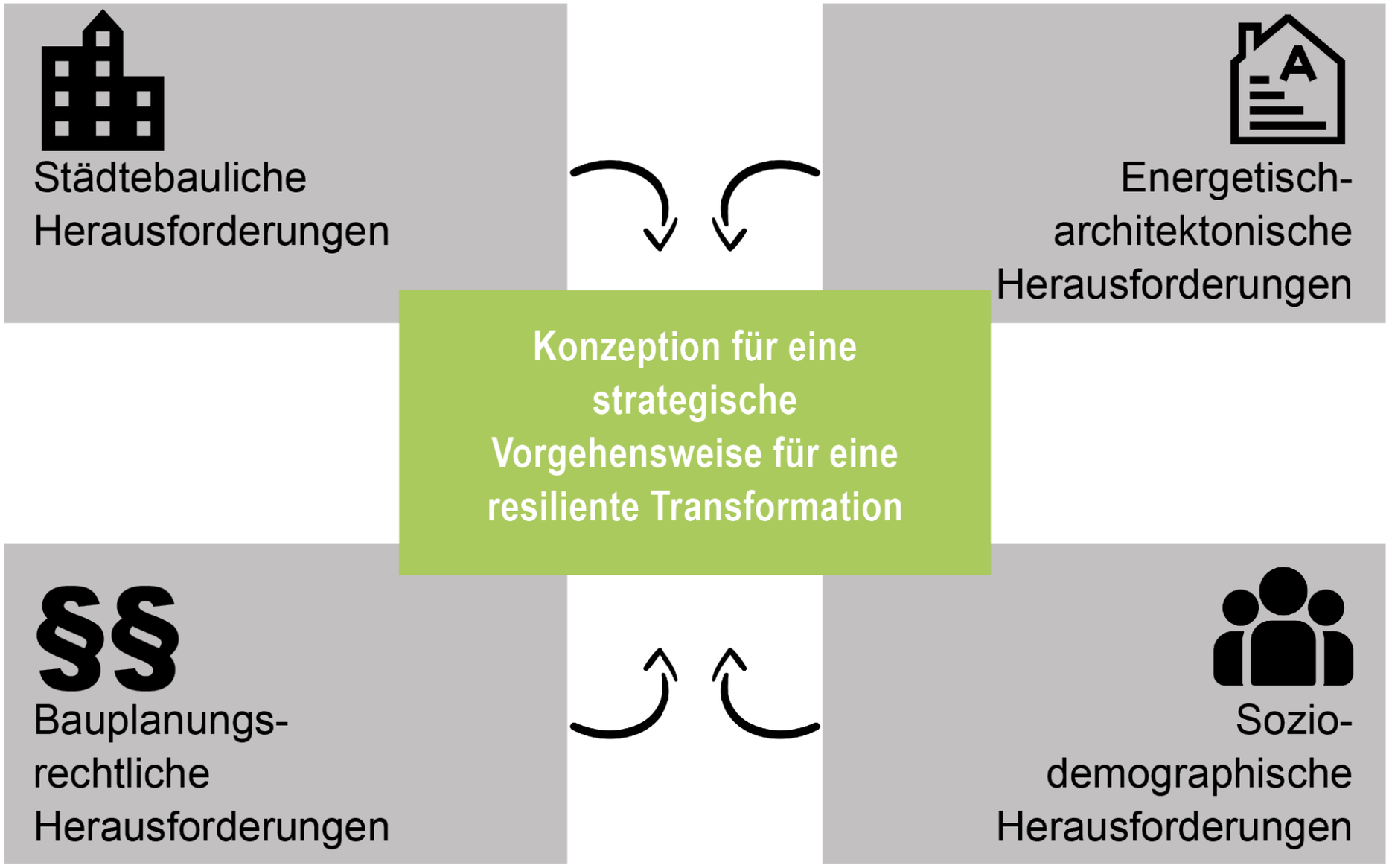
Grundstein für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in den Gemeinden des Landkreises Schweinfurt legen

- **Revitalisierung** und Fit-Machen der Wohngebiete der Nachkriegszeit (1960er/1970er Jahre)
- Schonender und effektiver Umgang mit vorhandenen **Flächenpotenzialen**
- Erhöhung der Sichtbarkeit des **ökologischen und gesellschaftlichen Werts** der Innenentwicklung
- Schaffung von alters- und zielgruppengerechtem **Wohnraum**
- Umsetzung und Initiierung **innovativer Wohnkonzepte**
- **Praxisnahe Hilfestellung** für die Gemeinden im Landkreis

BISHERIGE PROJEKTSCHRITTE

- Enge Einbindung der Gemeinden im Landkreis (Workshop zur Bedarfsermittlung am 01.06.2022)
- Dezember 2022: Vergabe an „Architektur- und Ingenieurbüro Perleth“ aus Schweinfurt
- 19.01.2023: Internes Auftaktgespräch Büro Perleth und Regionalmanagement
- 27.02.2023: Fristende zur Bewerbung als eine von zwei Modellgemeinden
- 29.03.2023: Auftaktveranstaltung inkl. Vorstellung der beiden Modellgemeinden (Teilnehmende: Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Verwaltungen, ILE-Managements, Landratsamt)

HERAUSFORDERUNGEN IN DEN NACHKRIEGSBAUGEBIETEN



Viereck der Herausforderungen; Quelle: Eigene Darstellung nach KlimaKOM

STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN

- Qualität und Quantität der **öffentlichen Freiflächen** vorwiegend gering
  → **mangelnde Aufenthaltsqualität**
- **Hoher Versiegelungsgrad** der öffentlichen Freiflächen
- **Verkehrsflächen** für heutige Verhältnisse zu gering dimensioniert
- Problemen mit dem **ruhenden Verkehr**
- Schmale Gehwege
- Mangelnde **Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum
- **Technische Infrastruktur** sanierungsbedürftig
- Nachverdichtung

Frankenstraße Geldersheim; Quelle: architektur+ ingenieurbüro perleth

ENERGETISCH-ARCHITEKTONISCHE HERAUSFORDERUNGEN

- Sanierungsstau und Anpassungsbedarfe wegen **ausbleibender Investition**
- **Energetische Sanierung** zur Anpassung an Energiestandards
- **Nachgefragte Wohnqualitäten** passen nicht immer zu Bestand → Gebäudezuschnitte, Größe
- Mangelnde **Barrierefreiheit** im Gebäude

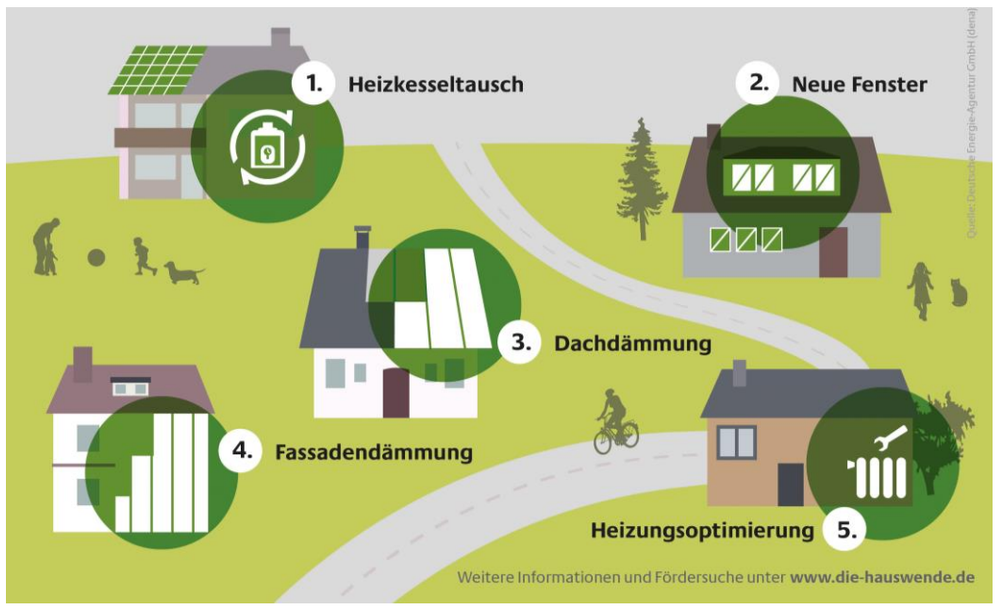
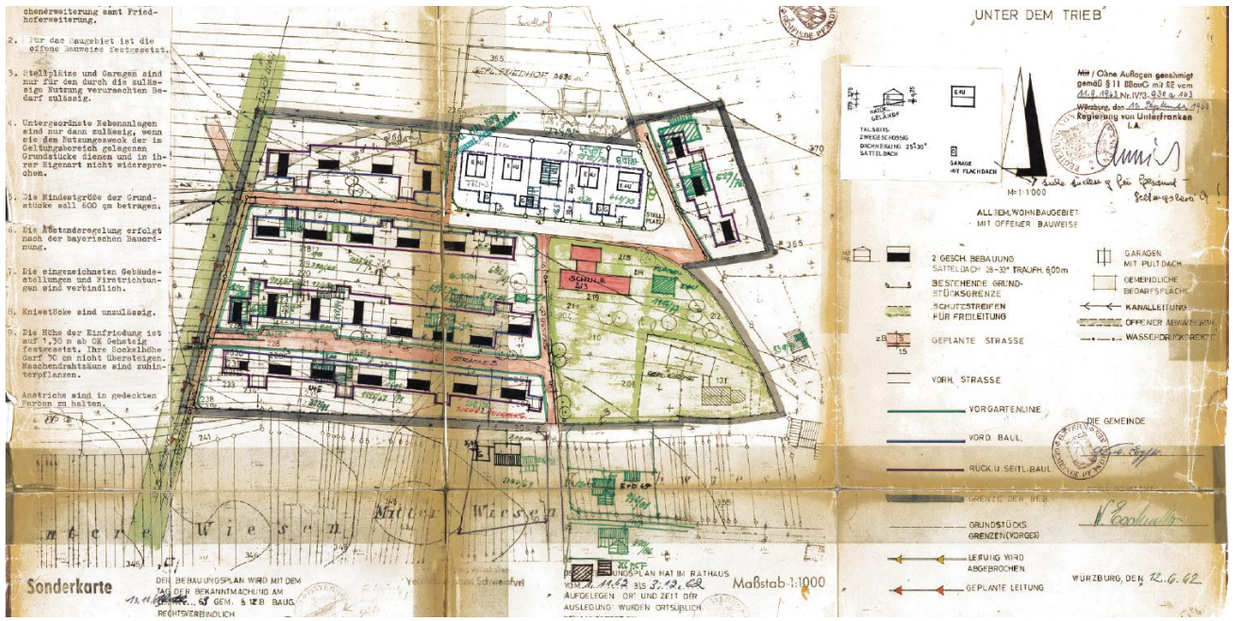


Schaubild Energetische Sanierung; Quelle: www.die-hauswende.de

BAUPLANUNGSRECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN

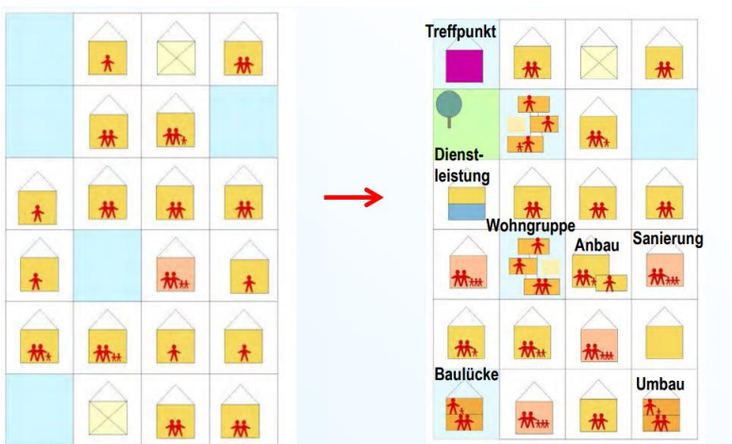
- **Festsetzungen** in den Bebauungsplänen auf Pflichtangaben reduziert und veraltet
- Festsetzungen lassen **Nachverdichtung** und Bau von **alternativen Wohnformen** häufig nicht zu
- Keine Vorgaben zu **Umweltbelangen**
- **Häufige Änderungen** der Bebauungspläne führen zu unübersichtlichen Regelungen
- **Überplanung** von Bestandsbebauungsplänen kann **Eingriff in Nutzungsrechte** der Eigentümer bedeuten → **Planungsschadensrecht und Entschädigung**



Bebauungsplan Unter dem Trieb Pfändhausen; Quelle: Landratsamt Schweinfurt

SOZIO-DEMOGRAFISCHE HERAUSFORDERUNGEN

- Ähnliche Bewohnerstruktur führt zu einer homogenen **Kohortenalterung**
- **Hohes Durchschnittsalter** der Bewohnerinnen und Bewohner
- **Niedrige Bewohnerdichte**, da Kinder ausgezogen sind („Empty Nester“)
  - → Erhöhung der Wohnfläche pro Person durch Verminderung der Zahl der Haushaltsmitglieder („Remanenzeffekt“)
  - → „Innerer“ Leerstand: Zimmer oder ganze Geschosse sind untergenutzt
- Wunsch der Seniorinnen und Senioren **möglichst lang im eigenen Haus** zu wohnen
- **Fehlende adäquate Wohnalternative** für Seniorinnen und Senioren im Umfeld
- Häufig schwer fußläufig erreichbare **Nahversorgung**



Revitalisierung EFH-Gebiet; Quelle: Bay. Staatsregierung

LANDKREISWEITE BETRACHTUNG DER NACHKRIEGSBAUGEBIETE

VORGEHENSWEISE

Systematische Analyse der Baugebiete zur **Feststellung bestehender Herausforderungen**

Analysekriterien u.a.:

- Hohe Bebauungsdichte
- Mangelnde Begrünung und entsiegelte Flächen
- Mangelnde Straßenbreite
- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
- Veraltete Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan
- Monofunktion Wohnen
- Fehlende soziale Treffpunkte im Quartier/in der Nähe
- Geringe Bewohnerdichte

Erfassung u. a. durch

- Bebauungspläne, Luftbilder
- Bevölkerungsdaten
- Flächenmanagement-Datenbank (sofern vorhanden)

Landkreis Schweinfurt; Quelle: architektur+ ingenieurbüro perleth

MODELL-BAUGEBIETE

VORGEHENSWEISE

Untersuchung und Konzeption mit dem Ziel der Übertragbarkeit auf weitere Landkreisgemeinden

Bewertung des **Ist-Zustandes** im Detail

- Baulicher Zustand der **Gebäude**
- Zustand der **Straßen** und technischen Infrastruktur
- **Verkehr**ssituation
- **Nachverdichtung**spotenzial
- **Bevölkerung**sstruktur
- Erreichbare **Versorgung**sinfrastruktur

→ Gegenüberstellung in einer **SWOT-Analyse**

Erfassung u.a. durch

- Ortsbegehung
- Datenanalyse
- Bedarfsorientierte **Anwohnerbefragung**

Beispiele Untersuchung;
Quelle: architektur+ ingenieurbüro perleth

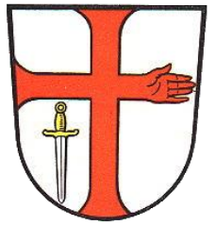
MODELL-BAUGEBIETE

AUSWAHL

Baugebiet: **Kehrlach**

Ortsteil: Stadtlauringen

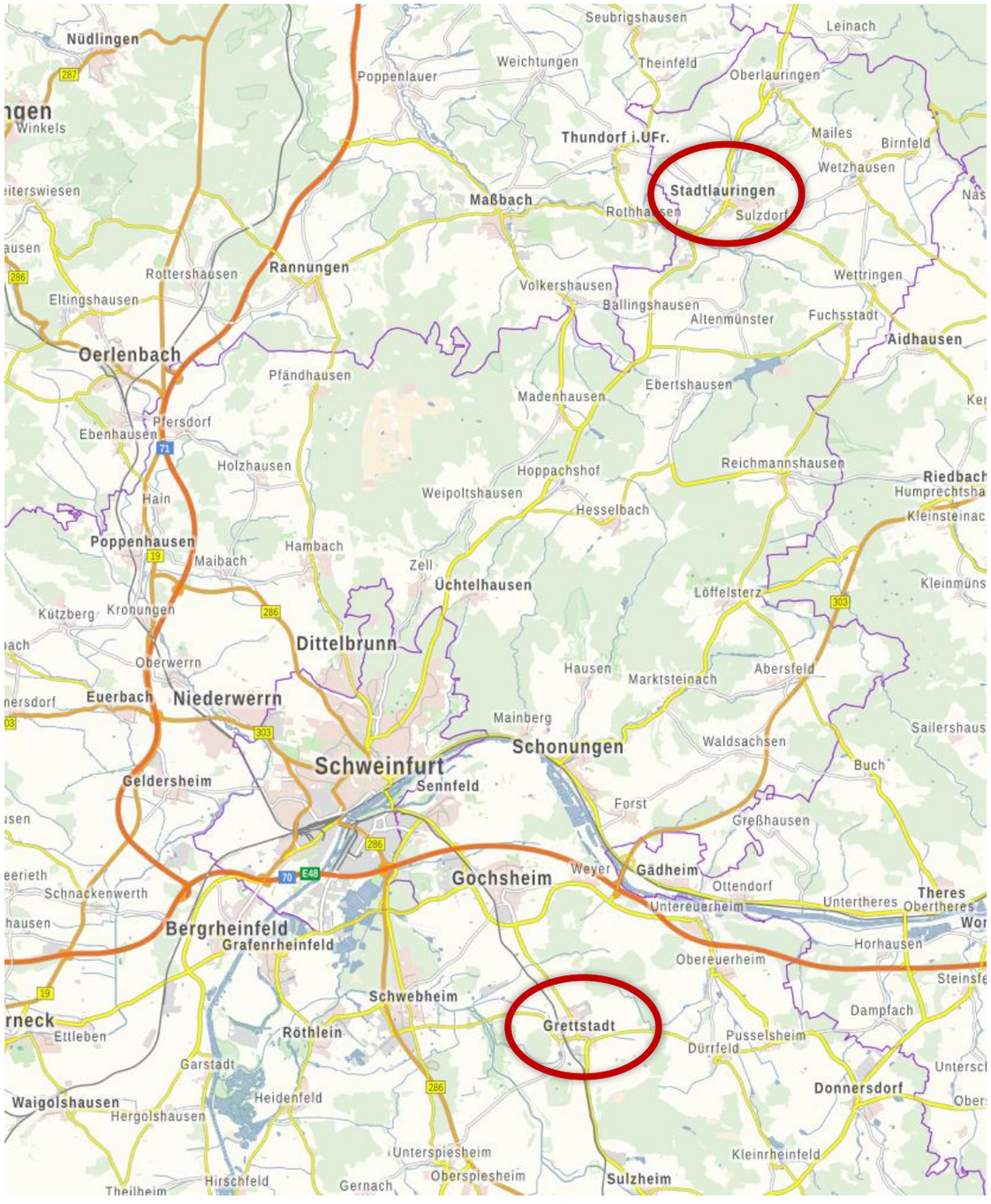
Gemeinde: Markt Stadtlauringen



Baugebiet: **Nordöstliches Ortsgebiet**

Ortsteil: Grettstadt

Gemeinde: Gemeinde Grettstadt

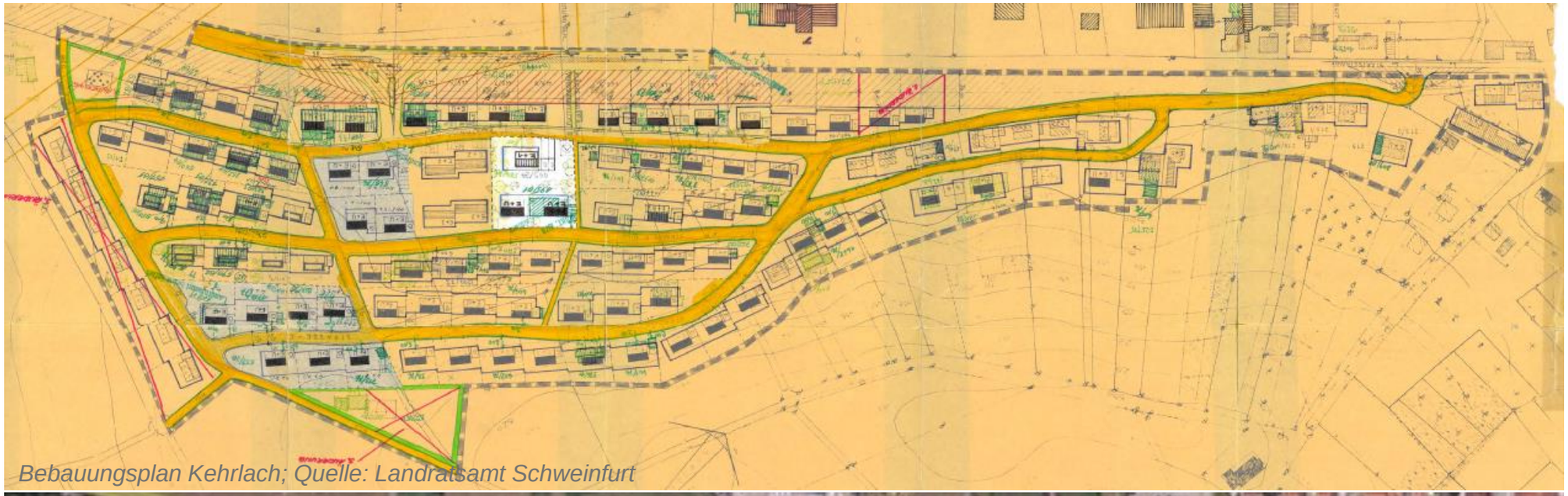


Kartenausschnitt Landkreis Schweinfurt; Quelle: BayernAtlas

KEHRLACH

STADTLAURINGEN

- 11,5 ha / 111 Grundstücke
- Bebauungsplan von 1971
- zusammenhängende Baulücken
- energetische Sanierung nicht erfolgt
- Versorgung fußläufig schlecht erreichbar



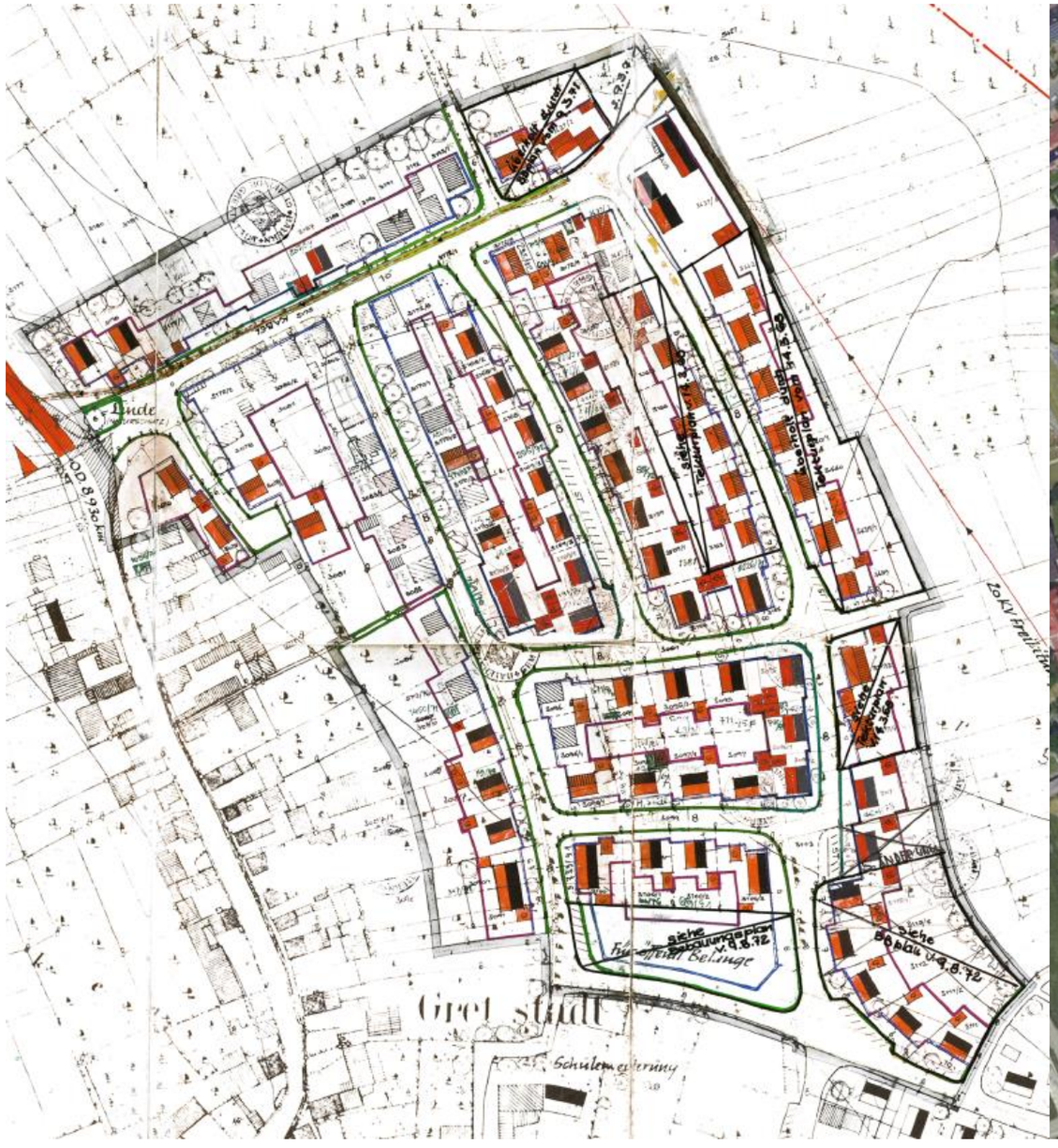
Bebauungsplan Kehrlach; Quelle: Landratsamt Schweinfurt

Luftbild Stadtlauringen; Quelle: BayernAtlas

NORDÖSTLICHES ORTSGEBIET

GRETTSTADT

- 10 ha / 105 Grundstücke
- Bebauungsplan von 1966
- einzelne Baulücken
- Kanalzustand mittel
- Versorgung fußläufig gut erreichbar



Bebauungsplan Nordöstliches Ortsgebiet; Quelle: Landratsamt Schweinfurt

Luftbild Grettstadt; Quelle: BayernAtlas

HANDLUNGSBEDARF UND HANDLUNGSLEITFADEN

VORGEHENSWEISE

SWOT-Analyse der Modellbaugebiete

+

Bedarfsorientierte Anwohnerbefragung

+

Ergebnisse der landkreisweiten Betrachtung

BEDARF

an baulich-gestalterischen und baurechtlichen Veränderungen

HANDLUNGSLEITFADEN

für einen resilienten Umgang mit den Baugebieten der Nachkriegszeit in allen Landkreisgemeinden

ZEITPLAN

19.01.2023
AUFTAKTGESPRÄCH

19.04.2023
AUFTAKTBESPRECHUNG
mit Modellgemeinde Grettstadt

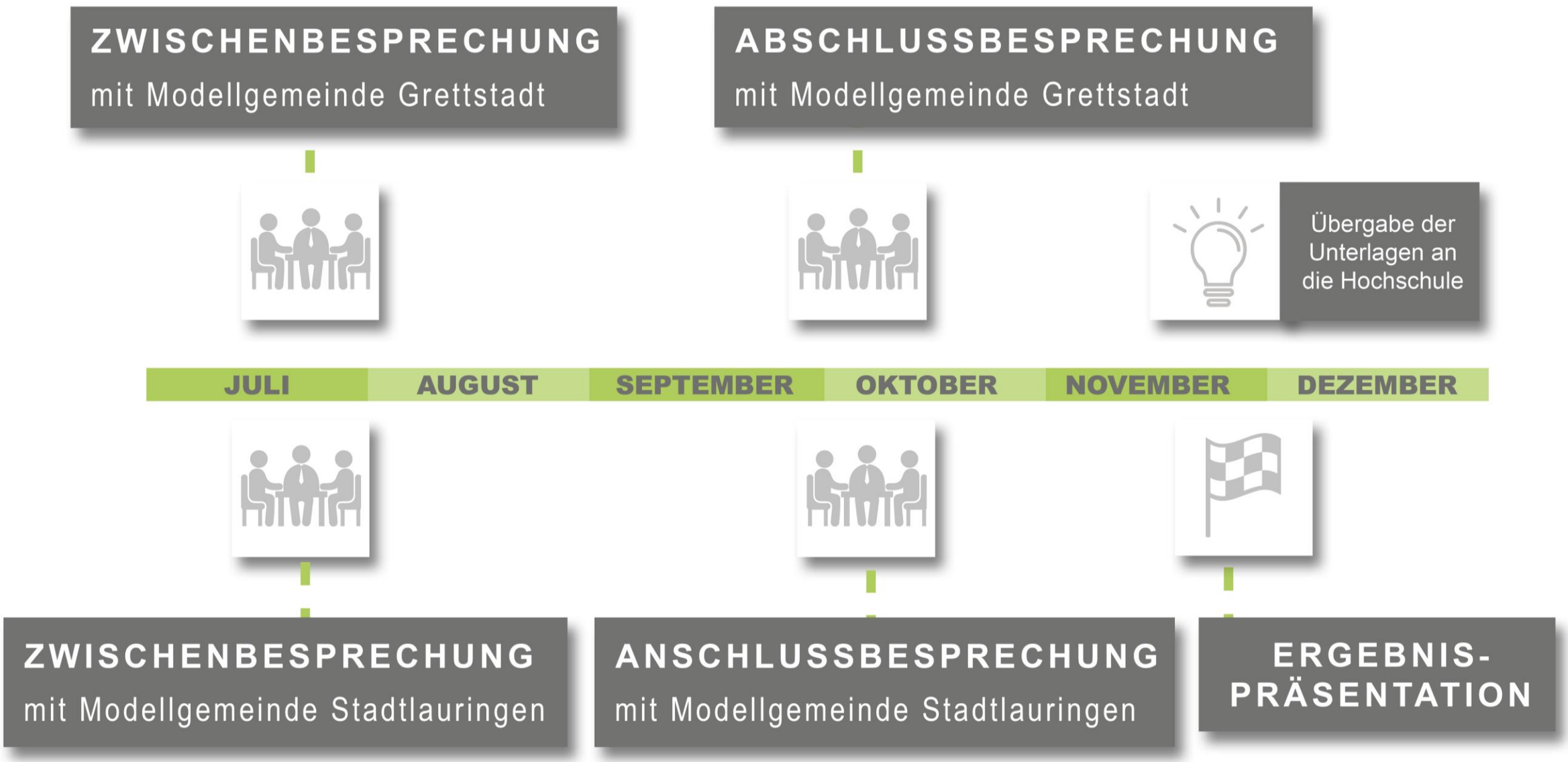
ANWOHNER-BEFRAGUNG
in Modellgemeinden

JANUAR	FEBRUAR	MÄRZ	APRIL	MAI	JUNI

29.03.2023
AUFTAKTVERANSTALTUNG

18.04.2023
AUFTAKTBESPRECHUNG
mit Modellgemeinde Stadtlauringen

ZEITPLAN (Fortsetzung)



WELCHEN MEHRWERT BRINGT DIE TEILNAHME AM PROJEKT FÜR DIE GEMEINDEN?

- Einordnen der bestehenden oder zukünftigen **Herausforderungen** für einen resilienten Umgang mit den Wohngebieten der 1960/70er Jahre **in allen Gemeinden** des Landkreises Schweinfurt

- Ziel des Projektes:
  Praxisorientierter Leitfaden zum Umgang mit den Baugebieten der 1960er und 70er Jahre in allen Landkreisgemeinden

- Übertragbare **Best-Practice-Beispiele** durch die Modellgemeinden, wodurch im Nachgang alle Landkreisgemeinden profitieren werden

- Chance zur Teilnahme im zweiten Projektteil:
  Fünf weitere modellhafte Entwürfe zum Thema „Neues Wohnen“ werden durch die Hochschule Coburg im Rahmen eines zweisemestrigen Studienprojektes ab Oktober 2023 erarbeitet

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

LANDRATSAMT
SCHWEINFURT