

DOKUMENTATION PRAXISFORUM *vor Ort*

STRATEGISCHER SANIERUNGSBEREICH

ein Bericht aus Jossgrund



vom
26. Juli 2023
in der
**Dorfscheune
Pfaffenhausen**

Impressum

HERAUSGEBER

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

www.umwelt.hessen.de

BEARBEITUNG

HA Hessen Agentur GmbH
Servicestelle Vitale Orte 2030

Mainzer Straße 118
65189 Wiesbaden

Tel +49 611 95017-8618 /-8925

servicestelle.vitale-orte@hessen-agentur.de

BILDNACHWEISE

Titelbild: Johannes Willwacher

Alle anderen Fotos: Dennis Möbus

Bei Abbildungen aus Präsentationen stehen die Nachweise an der
Abbildung.

Inhalt

BEGRÜSSUNG	5
KEYNOTE ZUR DORFENTWICKLUNG UND ZUM STRATEGISCHEN SANIERUNGSBEREICH	13
RUNDGANG DURCH DEN STRATEGISCHEN SANIERUNGSBEREICH	21
PODIUMSGESPRÄCH: ERFAHRUNGEN MIT DEM FÖRDER- INSTRUMENT „STRATEGISCHER SANIERUNGSBEREICH“	33
SCHLUSSWORT	43



BEGRÜSSUNG

VICTOR RÖDER,
BÜRGERMEISTER DER GEMEINDE JOSSGRUND

SUSANNE SIMMLER,
1. KREISBEIGEORDNETE DES MAIN-KINZIG-KREISES

MATHIAS TRÜMNER
HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT,
KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ

Begrüßung von Victor Röder

Der Bürgermeister der Gemeinde Jossgrund, Victor Röder, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des „Praxisforum vor Ort: Strategischer Sanierungsbereich – ein Bericht aus Jossgrund“.

Der Ortsteil Pfaffenhausen sei von Tradition, Gemeinschaftssinn und einem starken „Wir-Gefühl“ geprägt. Trotzdem habe man vor großen Herausforderungen gestanden, um den Ortsteil für die kommenden Jahrzehnte zukunftsfähig und lebenswert zu erhalten. Das Praxisforum, das als Schwerpunkt die erfolgreiche Umsetzung des Strategischen Sanierungsbereiches in Jossgrund beinhaltet, markiere laut Röder einen bedeutsamen Schritt, der auch für andere Kommunen wegweisend sein könne. Die Kommune habe gemeinsam mit dem Bauamt, Planerinnen und Planern, Bauunternehmen, privaten Investoren und Bürgerinnen und Bürgern Ideen entwickelt, die man vor einigen Jahren noch als kühn und visionär bezeichnet hätte. Dank des Förderinstrumentes des Strategischen Sanierungsbereiches und der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten konnten diese jedoch sukzessive in die Realität umgesetzt werden.

Der Abschluss des Strategischen Sanierungsbereiches markiere für die Gemeinde Jossgrund das vorläufige Ende einer fast 30-jährigen Geschichte der Dorfentwicklung, die im Jahr 1995 – damals noch als sogenannte Dorferneuerung – ihren Anfang nahm. Im Jahr 2005 startet die Dorferneuerung im Ortsteil Burgjoß und nahm auch da eine erfolgreiche Entwicklung. Aufgrund dieser positiven Erfahrungen bewarb sich die Gemeinde Jossgrund im Jahr 2013 erfolgreich für das gesamtgemeindliche Förderprogramm der Dorfentwicklung, dass 2022 nach neun Jahren Laufzeit zum Abschluss kam. Mithilfe der Förderung habe in den Ortsteilen vieles zum Positiven bewegt werden können.

Neben dieser Förderung seien aber auch drei weitere Voraussetzungen für diese Erfolgsgeschichte unabdingbar gewesen: Eine erfolgreiche Dorfentwicklung stehe und falle mit den Kapazitäten in der Gemeindeverwaltung, dem verfügbaren Geld für die Co-Finanzierung und vor allem auch mit dem ehrenamtlichen Engagement der Bürgerinnen und Bürger.

In der Veranstaltung werde man sich intensiv mit den Herausforderungen, aber auch mit den Chancen und Potenzialen eines Strategischen Sanierungsbereiches auseinandersetzen. Dabei sei es wichtig, die Probleme nicht zu verschweigen, aber auch die vielfältigen Chan-

cen und Perspektiven, die damit einhergehen, dazulegen. Mit Kreativität, Zusammenhalt und Weitblick könne man die Grundlage für eine attraktive und progressive Zukunft der Kommunen in ganz Hessen legen.

Bürgermeister Röder bedankt sich bei allen Beteiligten, die zu dem Gelingen des Strategischen Sanierungsbereiches in Jossgrund beigetragen haben und lädt dazu ein, den Tag zu nutzen, um voneinander zu lernen, Ideen auszutauschen und Lösungen zu erarbeiten, die das Gesicht von sehr vielen Kommunen nachhaltig verändern könnten.

Abbildung 1: Victor Röder bei der Begrüßung, © Dennis Möbus



Kontakt Daten:

Bürgermeister Victor Röder

Gemeinde Jossgrund

Martinusstraße 2
63637 Jossgrund

Tel.: 06059 9026-121

E-Mail: victor.roeder@jossgrund.de

www.jossgrund.de

Begrüßung von Susanne Simmler

Susanne Simmler, erste Kreisbeigeordnete des Main-Kinzig-Kreises und zuständig für das Thema Regionalentwicklung, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und äußert sich erfreut über das große Interesse an der Veranstaltung in Pfaffenhausen.

Durch ihr Amt habe sie in den vergangenen Jahren mit vielen Projekten, die im Rahmen dieser Veranstaltung vorgestellt werden, zu tun gehabt. Simmler berichtet, dass Pfaffenhausen vor zehn Jahren mit zahlreichen Problemen wie dem Mangel an Nah- und Daseinsvorsorge und einem Bevölkerungswegzug zu kämpfen gehabt habe. In der Zwischenzeit allerdings sei Jossgrund-Pfaffenhausen zu einem leuchtenden Beispiel geworden, wie man die Probleme erfolgreich in Angriff nehmen und einen nachhaltigen Wandel erzielen könne. Hierfür hätten viele Dinge ineinandergreifen müssen: Zum einen seien Förderprogramme wie die hessische Dorfentwicklung unabdingbar, zum anderen reichten aber auch finanzielle Mittel alleine nicht, Dinge zu ändern, wenn das Engagement und die Mitwirkung der Bürgerschaft fehle. Somit lebten Förderprogramme auch immer von der Initiative der Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

Simmler ist der Meinung, dass das Motto: „Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann Zukunft gut miteinander bauen“ sehr gut auf Jossgrund-Pfaffenhausen zutreffe, denn hier sei Zukunft gebaut worden. Ziel sei es u. a. gewesen, die Daseinsvorsorge auch dort zu etablieren, wo sich der Betrieb für private Träger nicht lohnen würde. So sei ein zentrales Projekt des Strategischen Sanierungsbereiches in Pfaffenhausen der Bau eines Pflegezentrums im Ortskern gewesen, um es auch den älteren Menschen in der Region zu ermöglichen, ihren Lebensabend in ihrer bekannten Umgebung zu verbringen. Zugleich Sorge das Pflegezentrum dafür, dass Arbeitsplätze im Ort entstünden und der Ortskern belebt werde.

Viele Projektideen, die im Zuge des Strategischen Sanierungsbereiches in Pfaffenhausen umgesetzt wurden, seien anfangs undenkbar gewesen. Hier habe es teilweise einer großen Überzeugungsarbeit innerhalb der Bevölkerung bedurft, denn Veränderungen würden nicht von allen immer gleich positiv aufgenommen. Hier müsse man mit der Bevölkerung in den Austausch treten und diskutieren, denn wie man am Beispiel Pfaffenhausens sehen kann, lohne es sich zu guter Letzt.

Kontaktdaten:

Susanne Simmler

1. Kreisbeigeordnete des
Main-Kinzig-Kreises

Main-Kinzig-Forum

Barbarossastraße 16-24
63571 Gelnhausen

Tel.: 06051 8510021

E-Mail: susanne.simmler@mkk.de

www.mkk.de



Begrüßung von Mathias Trümner

Referatsleiter Mathias Trümner vom Hessischen Umweltministerium heißt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum Praxisforum willkommen und weist bei seiner Begrüßung auf die besondere Stellung des Strategischen Sanierungsbereiches in der Förderlandschaft der hessischen Dorfentwicklung hin. In ganz Hessen gebe es nur drei Strategische Sanierungsbereiche, und zwar in Jossgrund, in Kirtorf und in Rasdorf, von denen der erste nun mit Jossgrund-Pfaffenhausen zum Abschluss komme.

Auf Grundlage der gewonnenen Erfahrungen aus den drei Strategischen Sanierungsbereichen habe das Fachreferat mit der neuen Richtlinie des Landes Hessens zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation einige Dinge vereinfacht, erläutert Trümner. So seien nun keine Verträge mehr erforderlich, was dazu führe, dass der gesamte Prozess flexibler gestaltet werden könne. Des Weiteren profitiere das Instrument des Strategischen Sanierungsbereiches nun von einer erhöhten Förderquote.

Trümner betont, dass die Umsetzung dieses besonderen Förderinstrumentes kein „Selbstläufer“ sei. Man müsse vor allem konzeptionelle Arbeit leisten und einen engen Austausch mit verschiedenen Partnern koordinieren. Das Förderinstrument eigne sich deswegen nicht für jede Kommune, sondern insbesondere für jene, die ihre Handlungs- und Entwicklungsbedarfe erkannt hätten und diese auch mit Konzepten hinterlegen könnten.

Weiterhin hebt Trümner die Bedeutung des Ehrenamtes hervor. Gleichzeitig sei es aber auch von entscheidender Bedeutung, dass alle öffentlichen Institutionen sowohl auf kommunaler Ebene, als auch auf Kreis- und Landesebene gut zusammenarbeiten und Hand in Hand greifen. Was den Strategischen Sanierungsbereich ausmache, könnten die Teilnehmenden nun bei den folgenden Programmpunkten und insbesondere beim Rundgang durch den Sanierungsbereich in Jossgrund-Pfaffenhausen erfahren.

Kontaktdaten:

Mathias Trümner

Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Tel.: 0611 81517 60

E-Mail: mathias.truemner@umwelt.hessen.de

www.umwelt.hessen.de





Nachhaltige und strategische
Innenentwicklung braucht ..

- aktive Kommune, aktive Bürgermeisterin
- gründliche Analyse
- eine Strategie
- ein Gesamtkonzept
- Beteiligung weiterer öffentlicher und privater Akteure
- Beteiligung der BürgerInnen

KEYNOTE ZUR DORFENTWICKLUNG UND ZUM STRATEGISCHEN SANIERUNGSBEREICH

SILKE ERDMANN

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ,
LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ



Keynote zur Dorfentwicklung

Silke Erdmann, Referentin für Dorfentwicklung und Dorfmoderation im Hessischen Umweltministerium, gibt in ihrem Vortrag einen Überblick über die Förderung der hessischen Dorfentwicklung und stellt den Unterschied zwischen der klassischen Förderung und dem Förderinstrument „Strategischer Sanierungsbereich“ dar.

Als „klassische Dorfentwicklung“ bezeichnet Erdmann den Prozess, welchen anerkannte Förderschwerpunkte der Dorfentwicklung im regulären Förderprogramm durchlaufen. Gemäß der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation bestehen hier Förderangebote in den Bereichen:

- Konzepte, Dienstleistungen und IT-Lösungen
- Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements
- Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe
- Örtliche Infrastruktureinrichtungen
- Umnutzung, Sanierung und Neubau von Gebäuden und Hof-, Garten- und Grünflächen
- Städtebaulich verträglicher Rückbau
- Innenentwicklung durch Strategische Sanierungsbereiche

So lassen sich laut Erdmann zum Beispiel Machbarkeitsstudien, Beratungs- und Moderationsleistungen, Verfahrensbegleitungen und planerische Vorarbeiten als nicht-investive Maßnahmen fördern. Als investive Maßnahmen nennt sie beispielhaft öffentliche Vorhaben, die dem Ortsbild, der Baukultur, der Frei- und Grünflächen, der dörflichen Infrastruktur, der Freizeit und Naherholung oder der dörflichen Grundversorgung dienen. Die klassische Förderung mit ihren Einzelvorhaben richtet sich mit allen Fördertatbeständen stets auf den Ortskern im gestalterischen und funktionalen Sinne und setzt somit einen Fokus auf die Innenentwicklung.

Als Besonderheit der Dorfentwicklung in Hessen wird die Prozesshaftigkeit des Verfahrens genannt. Es geht nicht nur darum, Einzelvorhaben zur Ortskernentwicklung umzusetzen, sondern auch den Prozess – beginnend mit der Erstellung des kommunalen Entwicklungskonzeptes – entscheidend mitzubestimmen.

Für eine nachhaltige und strategische Innenentwicklung brauche es verschiedene Faktoren, die sowohl in der klassischen Dorfentwicklung aber insbesondere bei der Umsetzung eines Strategischen

Zur Richtlinie zur Förderung der Dorfentwicklung und Dorfmoderation:

https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-02/richtlinie_dorfentwicklung.pdf

Sanierungsbereiches von großer Bedeutung seien. Hierzu zählen:

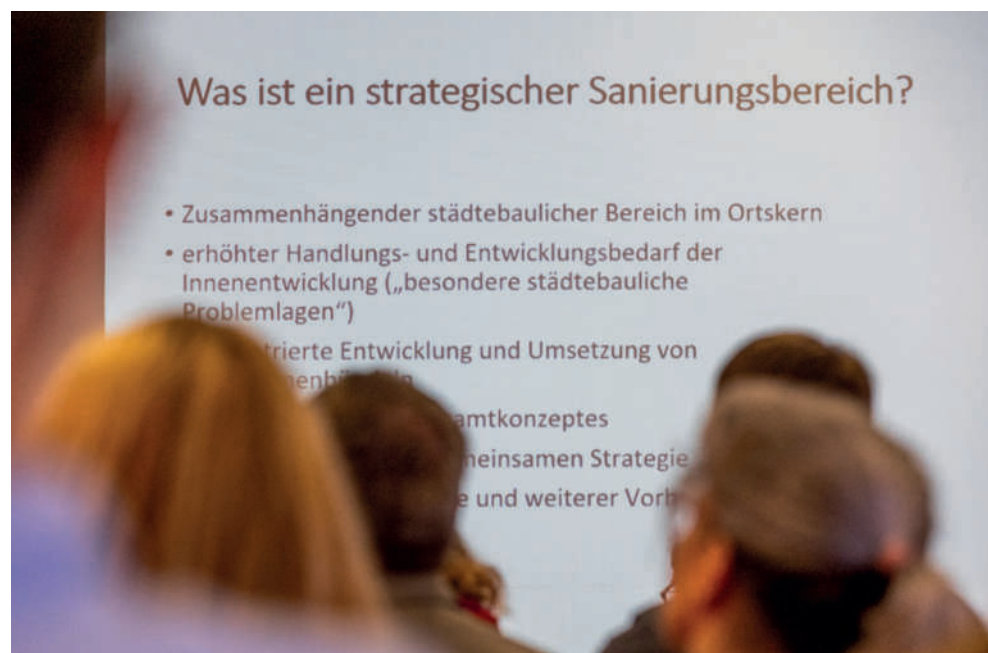
- eine aktive Kommune mit aktiver Bürgermeisterin oder aktivem Bürgermeister
- eine gründliche Analyse der IST-Situation
- eine Strategie
- ein Gesamtkonzept
- die Beteiligung weiterer öffentlicher und privater Akteurinnen und Akteure
- die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- Finanzmittel
- eine qualifizierte Unterstützung und Beratung

Für eine strategische und vertiefende Beschäftigung mit komplexen städtebaulichen Problemlagen, die über Einzelvorhaben hinausgehen, benötigen Kommunen laut Referentin Erdmann mehr Unterstützung. Deshalb habe man im Jahr 2017 das Förderinstrument des Strategischen Sanierungsbereiches ins Leben gerufen, welches eine ganzheitliche Betrachtung eines Bereiches in den Vordergrund stellt.

Als „Strategischen Sanierungsbereich“ bezeichnet man laut der hessischen Richtlinie einen zusammenhängenden städtebaulichen Bereich in einem Ortskern, der einen erhöhten Handlungs- und Entwicklungsbedarf im Sinne der Innenentwicklung aufweist. In dem ausgewiesenen Bereich werden konzentriert Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Es handele sich dabei nicht um eine Aneinanderreihung von klassischen Einzelvorhaben der Dorfentwicklung, sondern

um die Umsetzung von strategischen Maßnahmenbündeln. Die Umsetzung erfolge auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes und unter dem Dach einer gemeinsamen Strategie. Überaus wichtig sei in diesem Zusammenhang die Beteiligung der Kommune und weiterer Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger.

Abbildung 2: Präsentation von Silke Erdmann, © Dennis Möbus



Für den Strategischen Sanierungsbereich gelten besondere Zuwendungsvoraussetzungen, wie zum Beispiel ein gesonderter Antrag bzw. eine separate Anerkennung, sollte die Kommune bereits ein Förderschwerpunkt im Programm der Dorfentwicklung sein. Grundlage für die Förderung ist ein qualifiziertes Fachkonzept mit eigenem Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan. Mit öffentlichen sowie mit privaten Partnerinnen und Partnern ist eine Absichtserklärung („Letter of Intent“) zu schließen. Die Referentin berichtet, dass anstelle des „Letter of Intent“ zuvor der Abschluss eines Vertrags zwingend notwendig war. Dies ist nun mit der Anpassung der Richtlinie geändert worden. Die Absichtserklärung soll nun zukünftig gewährleisten, bei unvorhersehbaren Veränderungen flexibler Anpassungen im laufenden Verfahren vornehmen zu können. Die Anerkennung Strategischer Sanierungsbereiche erfolgt durch die WIBank unter Beteiligung des zuständigen Fachministeriums.

Die Referentin stellt anhand eines beispielhaften Inhaltsverzeichnisses den Aufbau eines Fachkonzeptes zur Aufnahme als Strategischer Sanierungsbereich vor (siehe Abbildung 3). Das beispielhafte Konzept stammt von der Gemeinde Rasdorf im Landkreis Fulda, die als eine von bislang drei hessischen Kommunen als Strategischer Sanierungsbereich anerkannt ist. Die Besonderheit bei diesem Konzept sei, dass man sich dazu entschieden habe in „Bausteinen“ vorzugehen, sprich die Gemeinde habe sich mit dem ersten vollständigen Baustein beworben und wird nun sukzessiv weitere Bausteine einreichen.

Aufgrund der besonderen Problemlagen und der hohen Komplexität des Gesamtvorhabens werden für die Umsetzung eines Strategischen Sanierungsbereiches besondere Förderkonditionen bereitgestellt. Die Anerkennung erfolge auf Basis des gesamten „Maßnahmenbündels“. Sollten sich im Laufe der Umsetzungsphase Anpassungen ergeben, sei dies vertretbar, solange das Gesamtziel der Förderung gewahrt werde. Grundsätzlich stünden im Strategischen Sanierungsbereich alle Fördergegenstände der klassischen Dorfentwicklung mit höheren Förderquoten zur Verfügung (durchschnittlich 80 % anstelle von 70 %). Inbegriffen seien sogar weitere Fördergegen-

Aufbau Fachkonzept – Beispiel

- Vorwort
- Bestandsanalyse – Lage, Bedarfe, Basisfakten, Betrachtung des Ist-Zustandes
- Konzept und Planung des strategischen Sanierungsbereiches – Konzeption der Gesamtplanung, geplantes Vorgehen je Baustein, konkrete Beschreibung der Bausteine
- Strategische Umsetzung der Bausteine unter Beteiligung der Akteure
- Städtebaulicher Kontext und Veränderungen des Ortsbildes
- Gestaltungsregeln und weitere Auflagen
- Zusammenfassung
- Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan
- Anlagen

Abbildung 3: Beispielhafter Aufbau eines Fachkonzeptes, Quelle: HMUKLV

stände, die nicht Teil der klassischen Dorfentwicklung sind, wie zum Beispiel nicht-öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Planungen zur Bodenordnung. Ein besonderer Fokus liege außerdem auf den vorbereitenden Planungen zur Anerkennung als Strategischer Sanierungsbereich; hier beträgt die Förderquote 100 % bei Ausgaben bis zu 200.000 Euro. Abschließend bestehe auch die Möglichkeit einer einmaligen projektbezogenen Laufzeitverlängerung um maximal 24 Monate.

Für die Bewerbung als Strategischer Sanierungsbereich kann bereits die Identifikation des Bedarfes und der besonderen Problemlagen im kommunalen Entwicklungskonzept dienen. Nach der Anerkennung als Förderschwerpunkt lasse sich in der Förderphase durch weitere Fragestellungen und Analysen eruieren, ob ein Strategischer Sanierungsbereich für die jeweilige Kommune in Frage komme. In jedem Fall sei eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der WIBank dringend zu empfehlen. Darüber hinaus stünden auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landkreise, also der Fach- und Förderbehörden in der Dorfentwicklung, als Anlaufstelle zur Verfügung. Da es sich bei dem Förderinstrument des Strategischen Sanierungsbereiches um ein landesweites Vorhaben handele, werde über die Bewilligung und die Mittelsteuerung auf Landesebene entschieden.

Zu den Fach- und Förderbehörden :

<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2022-12/fachbehoerden.pdf>

Zur Präsentation hier klicken

Kontaktdaten:

Silke Erdmann

Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Tel.: 0611 815 1761

E-Mail: silke.erdmann@umwelt.hessen.de

www.umwelt.hessen.de

Kontaktdaten WIBank:

Anke Enders-Eitelberg

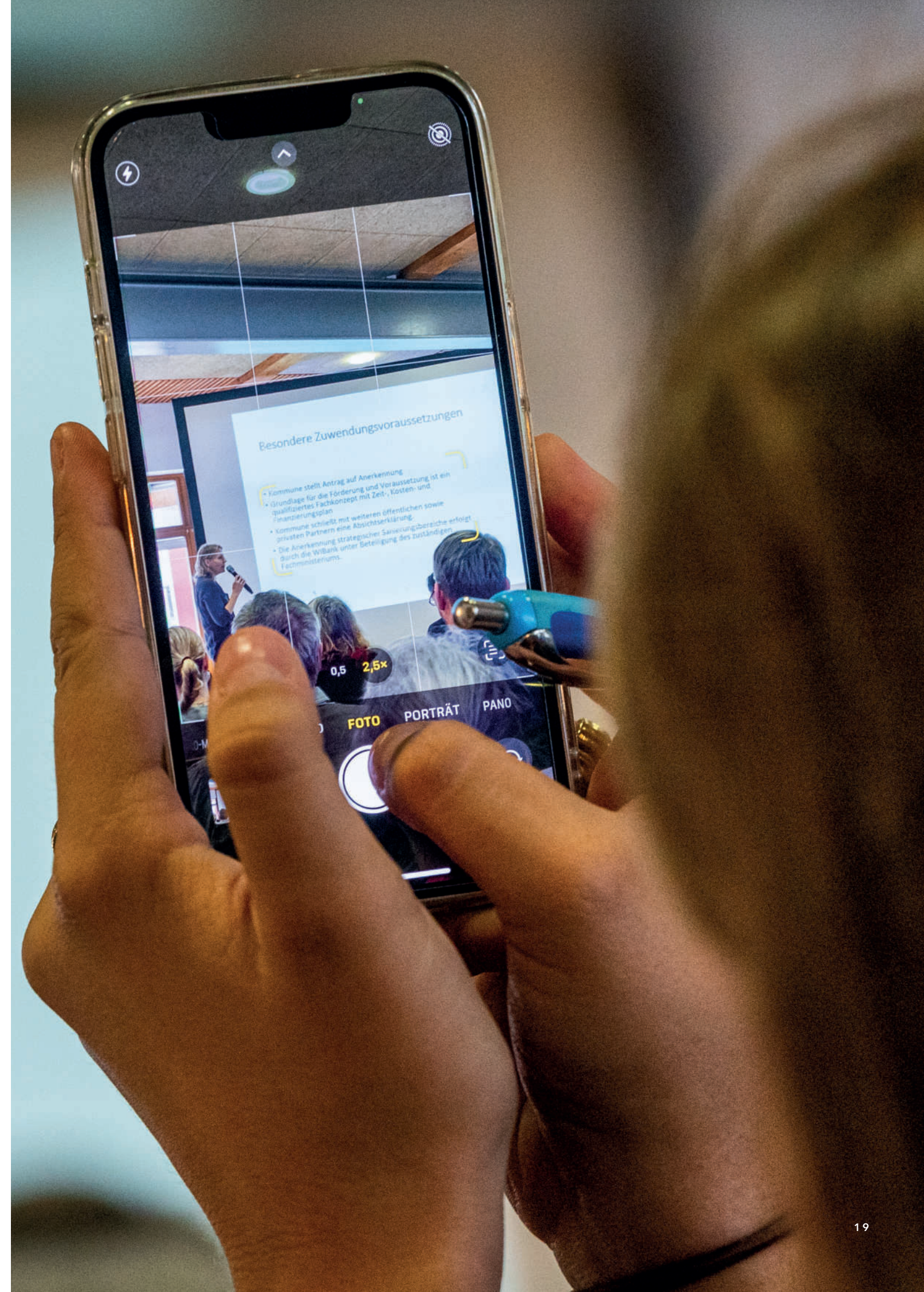
Wirtschafts- und Infrastrukturbank
Hessen
Abteilung WIBank-Landwirtschaft -
Investive Programme

Schanzenfeldstr. 16
35578 Wetzlar

Tel.: 06441 4479-1205

E-Mail: anke.enders-eitelberg@wibank.de

www.wibank.de



A man in a dark suit and patterned tie stands on a stage, holding a microphone and gesturing towards a large aerial photograph of a residential area projected on a screen. The audience, seen from behind, is seated in the foreground. A large white graphic of the letter 'R' is overlaid on the left side of the image. A teal circular graphic on the right contains the title and speaker information.

RUNDGANG DURCH DEN STRATEGISCHEN SANIERUNGS- BEREICH

RAINER SCHREIBER
BÜRGERMEISTER A.D. DER GEMEINDE JOSSGRUND

KLAUS HEIM
KLAUS HEIM GMBH,
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Einführung in den Strategischen Sanierungsbereich Jossgrund-Pfaffenhausen

Der langjährige Bürgermeister der Gemeinde Jossgrund, Rainer Schreiber, und der Architekt Klaus Heim, der den Strategischen Sanierungsbereich in der planerischen Umsetzung betreut hat, geben einen Überblick über die Ausgangslage vor der Einführung des Strategischen Sanierungsbereiches und die im Anschluss umgesetzten Projekte. Heim erläutert, dass das Problem in Pfaffenhausen eine etwa 5.000 m² große von Leerstand betroffene bzw. unmittelbar bedrohte Fläche im Ortskern gewesen sei. Vor diesem Hintergrund sei klar gewesen, dass etwas geschehen müsse und so habe man sich im Jahr 2018 dazu entschieden, das Förderinstrument des Strategischen Sanierungsbereiches im Rahmen der Dorfentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Laut Heim bestand der Ortskern größtenteils aus alten Gehöften, die komplett oder teilweise leer standen. Oftmals seien die Wirtschaftsgebäude wie beispielsweise Scheunen schon lange nicht mehr genutzt worden und hätten erhebliche bauliche Mängel aufgewiesen. Im Rahmen des Strategischen Sanierungsbereiches sei es gelungen, die alten Gebäude abzureißen bzw. umzunutzen und eine völlig neue und vitale Ortsmitte in Pfaffenhausen zu erschaffen.

Schreiber erklärt, dass sich der Strategische Sanierungsbereich als ein sehr gut geeignetes Instrument erwiesen haben, mit dessen Hilfe man die zahlreichen Projekte und Ideen in Pfaffenhausen hätte verwirklichen können. Dafür sei jedoch harte Arbeit und auch ein wenig Glück notwendig gewesen. So habe man davon profitiert, dass viele der Projekte noch in einer Zeit niedriger Zinsen und niedriger Baustoffpreise umgesetzt werden konnten. Eine Umsetzung der Projekte wäre in der heutigen Zeit besonders für die vielen privaten Bauherren finanziell kaum noch zu bewältigen. Trotz dieser glücklichen Umstände sei der Erfolg des Strategischen Sanierungsbereiches aber vor allem der guten Zusammenarbeit aller beteiligten öffentlichen und privaten Akteure zuzuschreiben. In diesem Zusammenhang bedankt sich Herr Schreiber beim zuständigen Bauamt, beim Main-Kinzig-Kreis und beim Land Hessen sowie bei den vielen privaten Bauherren. Ein besonderer Dank gilt Architekt Klaus Heim, ohne dessen kompetente Beratung und Betreuung des Planungs- und Umsetzungsprozesses Pfaffenhausen nicht das wäre, was es heute sei, so der Bürgermeister a.D.



Abbildung 4: Karte Strategischer Sanierungsbereich © HA Hessen Agentur GmbH

Rundgang durch den Strategischen Sanierungsbereich



Abbildung 5: Rundgang durch den Strategischen Sanierungsbereich, © Dennis Möbus

Station: Dorfscheune Pfaffenhausen

Die erste Station des Ortsrundganges führt zum Areal rund um die Dorfscheune. Der ehemalige Jossgrunder Bürgermeister Rainer Schreiber erläutert, dass die heutige Dorfscheune früher das ehemalige Raiffeisenlager der örtlichen Landwirte gewesen sei. Vor etwa 25 Jahren sei dann das Gebäude im Rahmen der Dorferneuerung zu einer Dorfversamlungsstätte umgebaut worden.

Bis vor einiger Zeit habe sich direkt neben der Dorfscheune und in unmittelbarer Nähe zu einem angrenzenden Wohnhaus ein altes leerstehendes landwirtschaftliches Gebäude mit Stallungen befunden. Aufgrund der angespannten Parkraumsituation im Ortskern von Pfaffenhausen, habe man sich dazu entschieden, im Rahmen des Strategischen Sanierungsbereiches das verfallene Gebäude abzubauen und dort Parkmöglichkeiten zu schaffen mit dem Ziel, die Dorfscheune besser erreichbar zu machen und ihre Funktion als Dorfversamlungsstätte und Treffpunkt zu verbessern. Die insgesamt zwölf neu geschaffenen Parkplätze dienen auch im Rahmen des jährlichen

Dorffestes als zusätzliche Veranstaltungsfläche. Die Fläche zum angrenzenden Wohnhaus wurde mit einer kleinen Sandsteinmauer und einer intensiven und hochwertigen Begrünung abgegrenzt. Schreiber betont, dass ihm eine ansprechende und qualitativ hochwertige Gestaltung dieser Fläche wichtig gewesen sei, und lobt in diesem Zusammenhang explizit die Dorfentwicklung da hier im Rahmen der Förderung auch immer auf eine ansprechende und nachhaltige Umsetzung der Projekte geachtet werde.



Abbildung 6: Dorfscheune Pfaffenhausen, © Dennis Möbus



Abbildung 7: Dorfscheune Pfaffenhausen, © Dennis Möbus

Station: Alten- und Pflegezentrum

Am Standort des neuen Alten- und Pflegezentrums erklärt Schreiber, dass sich dort früher eine große landwirtschaftliche Hofanlage mit Scheunen und Silos befunden habe. Um diese große Fläche mitten im Ortskern einer neuen Nutzung zuführen zu können, habe man die Gebäude abreißen müssen. Ursprünglich sei eine Wohnbebauung für die Fläche angedacht gewesen. Dann sei jedoch die Idee entstanden, ein Alten- und Pflegezentrum mit einem Betreuungs- und Pflegeangebot für Seniorinnen und Senioren in der Region zu etablieren. Hierfür hat die Gemeinde Jossgrund die insgesamt drei Grundstücke des Areals gekauft und der Bauherrin des Alten- und Pflegezentrums, der Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises gGmbH, mittels Erbbaupacht zur Verfügung gestellt.

Laut Herrn Schreiber musste bei den Anwohnerinnen und Anwohnern des geplanten Alten- und Pflegezentrums teilweise Überzeugungsarbeit geleistet werden, da hier Vorbehalte gegenüber einer tiefgreifenden baulichen Veränderung des Areals bestanden haben.

Er betont, der Gemeinde liege viel daran, dass neben Kindern und Erwachsenen auch Seniorinnen und Senioren einen festen Platz im gesellschaftlichen Leben in der Mitte des Ortes haben.



Abbildung 8: Alten- und Pflegezentrum, © Dennis Möbus



Abbildung 9: Alten- und Pflegezentrum, © Dennis Möbus

Der Leiter des Alten- und Pflegezentrums in Pfaffenhausen, Thorsten Weishapl, erläutert, dass hier eine der modernsten Einrichtungen der Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises gGmbH entstanden sei. Das Haus sei nach den modernsten energetischen Standards errichtet worden, zusammen mit einer automatischen Verschattungsanlage Sorge dies dafür, dass auch an heißen Sommertagen die Temperaturen in den Innenräumen angenehm kühl blieben. Somit könne die Aufenthaltsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich verbessert und das Risiko der Dehydrierung (Exikose) erheblich gesenkt werden. Eine moderne EDV-Ausstattung erleichtere außerdem den Arbeitsalltag des Pflegepersonals. Mit dem Alten- und Pflegezentrum sei im Herzen des Ortskerns von Pfaffenhausen ein vollwertiges Pflegeangebot mit insgesamt 36 Plätzen geschaffen worden. Das neue Angebot sei hervorragend angenommen worden, sodass in kürzester Zeit alle Plätze belegt gewesen seien. Weishapl führt weiterhin aus, dass etwas drei Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner aus Jossgrund und Umgebung stammen. Besonders für ältere Menschen sei es wichtig, dass sie ihren Lebensabend in der vertrauten Umgebung verbringen könnten.

Das Konzept des Alten- und Pflegezentrums im Dorfkern habe sich aus Sicht von Schreiber bewährt, denn die Bewohnerinnen und Bewohner könnten so weiterhin am täglichen Leben teilhaben und beispielsweise auch eigenständig im angrenzenden Dorfladen etwas

einkaufen. Das Alten- und Pflegezentrum sei letztendlich auch von den Dorfbewohnern sehr gut angenommen worden. Viele Dorfbewohner würden sich ehrenamtlich engagieren und gingen beispielsweise mit den Seniorinnen und Senioren spazieren oder organisieren Spieleabende. Auch Musikverein und Kindergarten kämen regelmäßig und sorgten dafür, dass die alten Menschen weiterhin am gesellschaftlichen Leben im Dorf teilhaben können. Das Alten- und Pflegezentrum sei mittlerweile ein fester Bestandteil in der Ortsmitte Pfaffenhausens.



Abbildung 10: Thorsten Weishapl, Leiter des Alten- und Pflegezentrums, © Dennis Möbus

Station: Zentrale Ortsmitte

Schreiber erklärt, dass neben dem Alten- und Pflegezentrum und den dazugehörigen Außenflächen auch der angrenzende Platz neugestaltet worden sei. Der Architekt und Stadtplaner Heim ergänzt, dass dies nur durch eine grundlegende Neuordnung der angrenzenden Grundstücke ermöglicht werden konnte. Der neu gewonnene Platz schafft als neue Ortsmitte eine direkte Wegeverbindung, mit allen wichtigen fußläufig erreichbaren Punkten im Ortskern. Außerdem sind hier auch einige Parkplätze entstanden, die der angespannten Parkraumsituation in der Ortsmitte Abhilfe leisten sollen. Dies sei auch besonders für den nahegelegenen Supermarkt von großer Bedeutung, da dieser zuvor kaum über geeignete Parkmöglichkeiten verfügt habe.



Abbildung 11: Klaus Heim, Geschäftsführer KLAUS HEIM GmbH, © Dennis Möbus

Station: Backhaus

Die neu geschaffene Ortsmitte wird in östlicher Richtung vom neu gebauten „Backhaus“ begrenzt. Das Gebäude wurde von dem gelernten Bäckermeister Christian Schreiber errichtet und solle nicht nur als Backstube, sondern auch öffentlichen Zwecken genutzt werden und zum Gemeinwohl dienen. So sollen in Zukunft auch die Seniorinnen und Senioren aus dem gegenüberliegenden Alten- und Pflegezentrum zum gemeinsamen Backen eingeladen werden, was zur Stärkung der Dorfgemeinschaft beitragen solle.



Abbildung 12: Backhaus Außenansicht, © Dennis Möbus



Abbildung 13: Backhaus Innenansicht, © Dennis Möbus



Abbildung 14: Betreiber des Backhauses
Christian Schreiber, © Dennis Möbus

Station: Mühlstraße 8

Ein nahegelegenes Wohngebäude (Mühlstraße 8) habe in den letzten Jahren leer gestanden und sei nun stark baufällig. Die Gemeinde habe zeitweise überlegt die Immobilie selbst zu erwerben, um die baulichen Missstände zu beseitigen. Dann habe sich allerdings ein privater Käufer aus der Region gefunden, der das Gebäude sanieren und neuen Wohnraum schaffen möchte.

Schreiber berichtet in diesem Zusammenhang, dass auch in Pfaffenhausen Wohnraum sehr gefragt sei. Besonders kleine Wohnungen (1-3 Zimmer-Wohnungen) seien auf dem Wohnungsmarkt gefragt und in kürzester Zeit vermietet.



Abbildung 15: Mühlstraße 8, © Dennis Möbus



Abbildung 16: Mühlstraße 8, © Dennis Möbus

Station: Ortsmitte „Linde“ / Supermarkt

Die neue Ortsmitte wird auf nördlicher Seite von einem mehrgeschossigen Gebäude begrenzt. In diesem Gebäude befindet sich im Erdgeschoss ein kleiner Supermarkt. Die darüberliegenden Wohnungen in den Obergeschossen seien jedoch in die Jahre gekommen und bedurften einer grundlegenden Sanierung. Auch hier habe sich ein ortsansässiger privater Käufer gefunden, der das Gebäude erwarb und sanierte. Ein Teil der Wohnungen in den Obergeschossen sei dabei barrierefrei ausgebaut worden. Schreiber betont in diesem Zusammenhang auch noch einmal, wie wichtig ein funktionierender Dorfladen für ein Dorf sei. Mit der neuen Gestaltung des angrenzenden Platzes habe man die Einkaufssituation nun noch einmal deut-

lich verbessern können, sodass die Nahversorgung in Pfaffenhausen auch in Zukunft gesichert sei.

Ein in unmittelbarer Nähe befindliches leerstehendes Gebäude, das vom Verfall bedroht sei und früher den Gasthof „Zur Linde“ beherbergte, sei ebenfalls von dem privaten Investor gekauft worden. Hier sei geplant im Erdgeschoss ein Café bzw. Eiscafé einzurichten und so die neue Ortsmitte noch weiter zu beleben. Die oberen Geschosse sollen ebenfalls für eine Wohnnutzung hergerichtet werden.



Abbildung 17: Klaus Heim berichtet über die Ortsmitte "Linde" / Supermarkt, © Dennis Möbus





PODIUMSGESPRÄCH: ERFAHRUNGEN MIT DEM FÖRDERINSTRUMENT „STRATEGISCHER SANIERUNGSBEREICH“

ANDREAS FEY

BÜRGERMEISTER DER STADT KIRTORF

KLAUS HEIM

KLAUS HEIM GMBH, ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

VIOLA REUSING

MAIN-KINZIG-KREIS

RAINER SCHREIBER

BÜRGERMEISTER A.D. DER GEMEINDE JOSSGRUND

Podiumsgespräch

An die fachlichen Vorträge und den Ortsrundgang schloss sich eine Podiumsdiskussion zu den gemachten Erfahrungen mit dem Förderinstrument „Strategischer Sanierungsbereich“ an. Neben den Erfahrungen aus Jossgrund-Pfaffenhausen wurde der Blickwinkel auf den Strategischen Sanierungsbereich Kirtorf erweitert sowie verschiedene Perspektiven zum Förderinstrument vorgestellt. An der Podiumsdiskussion nahmen teil: **Andreas Fey** (Bürgermeister der Stadt Kirtorf), **Klaus Heim** (KLAUS HEIM GmbH Architektur und Stadtplanung), **Viola Reusing** (Main-Kinzig-Kreis, Bewilligungsstelle) und **Rainer Schreiber** (Bürgermeister a. D.).



Andreas Fey ist Bürgermeister der Stadt Kirtorf. Die Stadt hat rund 3.200 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt im mittelhessischen Vogelsbergkreis. Kirtorf wurde 2013 in das Programm Dorfentwicklung in Hessen aufgenommen und als erster Strategischer Sanierungsbereich im Jahr 2018 in Hessen anerkannt.



Klaus Heim ist Architekt und Stadtplaner und Inhaber des Architekturbüros KLAUS HEIM GmbH. Seit über 20 Jahren ist er aktiv in der „Dorfentwicklung“ und hat den Strategischen Sanierungsbereich in Jossgrund-Pfaffenhausen sowohl fachlich als auch strategisch begleitet.



Viola Reusing ist Architektin und seit 2018 beim Main-Kinzig-Kreis in der Abteilung Entwicklung ländlicher Raum tätig. Dort betreut sie Kommunen in der Dorf- und Regionalentwicklung. Sie hat den Strategischen Sanierungsbereich in Jossgrund-Pfaffenhausen von Seiten der Bewilligungsbehörde von Beginn an begleitet.

Rainer Schreiber war über 18 Jahre lang Bürgermeister der Gemeinde Jossgrund (2005 - 2023) und hat so auch den Strategischen Sanierungsbereich in Jossgrund-Pfaffenhausen maßgeblich von Anfang bis Umsetzung begleitet.



Hintergründe und Einstiegswege in das Förderinstrument „Strategischer Sanierungsbereich“

Hessenweit gibt es bisher drei anerkannte Strategische Sanierungsbereiche: Kirtorf, Jossgrund und Rasdorf. Kirtorf und Jossgrund sind bereits weit in der Umsetzung des Strategischen Sanierungsbereiches fortgeschritten, während Rasdorf noch am Anfang der Entwicklung steht. Die Gemeinde Rasdorf wurde 2022 als Strategischer Sanierungsbereich anerkannt. Die Strategischen Sanierungsbereiche in Kirtorf und Jossgrund bestehen seit 2018 und 2019. Die Gemeinde Jossgrund wurde 1995 erstmalig mit dem Ortsteil Pfaffenhausen in die Dorferneuerung aufgenommen. Kurz danach folgte der Ortsteil Burgjoß, bevor die Gemeinde 2013 in das gesamtkommunale Programm der Dorfentwicklung Aufnahme fand. Über die Jahre haben sich Probleme wie Leerstand und baulicher Verfall verstärkt und auf die Wahrnehmung des Ortskernes ausgewirkt. Es entstand im Laufe der Jahre ein 5.000 m² großer Bereich, der ungenutzte, untergenutzte und sanierungsbedürftige Gebäude aufwies. Schreiber bestätigt, dass insbesondere dieser Zustand und Handlungsdruck im Ortskern ihn dazu bewogen habe, dass Projekt „Strategischer Sanierungsbereich“ für den Ortsteil Pfaffenhausen anzugehen. Für die Stadt Kirtorf berichtet Bürgermeister Fey von einer ähnlichen Ausgangssituation. Eine rückläufige Bevölkerungsprognose und die Abwanderung junger Menschen habe in Kirtorf dafür gesorgt, die Entwicklung in die eigene Hand zu nehmen und sich verstärkt der Gestaltung der Ortsmitte in der Kirtorfer Kernstadt zu widmen. Im über 1.100 Jahre alten Kirtorf sei der Ortskern besonders geprägt durch eine Reihe von mehrere hundert Jahre alten Fachwerkhäusern und alten Scheunen, die teilweise über einen längeren Zeitraum leer standen oder zu verfallen drohten.

Die Überlegungen zu einem Strategischen Sanierungsbereich ergaben sich aufgrund des besonderen Handlungsbedarfes in den Ortskernen beider Kommunen. Beide kommunalen Vertreter berichten, dass das Förderinstrument ein guter Ansatz sei, der hervorragend auf die Rahmenbedingungen in den Orten gepasst habe. Die Unterstützung durch die Förderung sei in beiden Fällen dringend notwendig gewesen, um die Areale in der entsprechenden Intensität bearbeiten zu können. Einigkeit besteht darüber, dass der „Strategische Sanierungsbereich“ ein sehr umfangreiches und zeitintensives Instrument sei, dass einen speziellen Umgang der Entscheidungsträger in den Kommunen benötige.

Der strategische Sanierungsbereich in Kirtorf

Auf drei Bildern präsentiert Bürgermeister Fey die maßgeblichen Projekte in Kirtorf. Für die Umsetzung des Strategischen Sanierungsbereiches wurde durch eine private Investorengemeinschaft die Projektgesellschaft Kirtorfer Höfe gegründet und gemeinsam eine PublicPrivatePartnership (PPP) realisiert das Areal der Kirtorfer Mitte.



Abbildung 18: Projektansicht Kirtorfer Mitte, Quelle: Stadt Kirtorf

Der Ausschnitt auf Abbildung 18 zeigt das neue Areal der Kirtorfer Mitte und die Kirtorfer Höfe. Im Zentrum stehen die Med.-Gebäude, zwei Ärzthäuser mit 2.000 m² Betriebsfläche, welche den hohen Bedarf an medizinischer Versorgung in der ländlich geprägten Region decken sollen. Das Projekt wird von der Projektgesellschaft Kirtorfer Höfe getragen. Im westlichen Bereich des Areals wird eine Häuserzeile umfangreich saniert und umgebaut. Diese Projekte liegen aufgeteilt sowohl in städtischer Bauherrschaft als auch in Bauherrschaft der Projektgesellschaft. Das neue Areal in der Kirtorfer Mitte soll bis auf wenige Parkplätze und E-Ladesäulen frei von Autoverkehr bleiben und zum Flanieren einladen. Auf östlicher Seite gegenüber der Med.-Gebäude liegt ein Einkaufsmarkt, der ebenso modernisiert werden soll. Die Kosten für die Modernisierung des Einkaufsmarktes werden vom Betreiber auf 1,5 Mio. Euro beziffert, so Fey. Das Gesamt-

volumen des Projektes „Kirtorfer Mitte“ betrage über 20 Mio. Euro, wobei die Stadt mit 6,7 Mio. Euro eingebunden ist. Der Zuschuss durch die Dorfentwicklung liegt bei knapp 3 Mio. Euro.

Die Abbildung 19 zeigt die Frontansicht des Häuserensembles an der Neustädter Straße. Aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude ist es nicht möglich, alle Häuser zu sanieren. Zwei Häuser sollen neu erbaut werden (linkes Haus und zweites Haus von rechts); es entstehen ein Café mit Eisdiele, mehrere Wohnungen mit Größen von 45 bis 90 m², eine Apotheke mit 230 m² sowie auf 250 m² Räume für Co-Working. Die Sanierung der Häuserzeile soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein.



Abbildung 19: Projektansicht Häuserensemble Neustädter Straße 3-11, Quelle: Stadt Kirtorf

Die Abbildung 20 zeigt das Ärzte- und Gesundheitszentrum. Wenn möglich, wolle man den Bereich um den Baum auch als öffentlichen Treffpunkt für die Bürgerschaft etablieren und den technischen Gegebenheiten entsprechend notwendige Anschlüsse setzen, erklärt Fey. Mit dem Strategischen Sanierungsbereich wolle man das Ziel erreichen, die Ortsmitte zu beleben. Dass bereits Synergieeffekte zwischen dem Med.-Zentrum und dem Einkaufsgeschäft bestehen, zeige auch das Interesse weiterer Investoren, Servicewohnen in Kirtorf anzubieten. Es sei derzeit im Gespräch, ob auf diese Art und Weise in der Nähe der Ortsmitte noch weitere 40 bis 45 Wohneinheiten in einem seniorengerechten Wohnen entstehen könnten, so Bürgermeister Fey. Das Ärzte- und Gesundheitszentrum soll bis Ende 2023 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.



Abbildung 20: Projektansicht Ärzte- und Gesundheitszentrum, Quelle: Stadt Kirtorf

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung

Die wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung eines Strategischen Sanierungsbereichs ist laut aller Beteiligten in erster Linie ein gut abgegrenzter Bereich mit einem definierten Problemfeld bzw. Überarbeitungsbedarf. Die Bewilligungsstelle des Main-Kinzig-Kreises, vertreten durch Frau Reusing, versteht sich im Projektprozess als Vermittlungsstelle zwischen Kommune, WIBank und

Ministerium und unterstützt bei der Kommunikation zwischen beiden Parteien. Um diese Gespräche zu ermöglichen, seien insbesondere die Akteurinnen und Akteure vor Ort wegweisend, allen voran das Engagement der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister. Frau Reusing fasst die Voraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts mit den Worten „Zeit, Personal und Herz“ zusammen. Dem stimmen die kommunalen Vertreter zu, insbesondere der Zuspruch

durch die Bevölkerung und eine parteiübergreifende Unterstützung seien vor und während des Projektverlaufs von höchster Bedeutung.

Weitere Gemeinden im Landkreis seien an der Ausweisung eines Strategischen Sanierungsbereichs zwar interessiert, zögerten jedoch aufgrund des befürchteten Arbeitsaufwandes. Um diesen Befürchtungen entgegenzuwirken, sollte es aus Sicht von Frau Reusing ein Ziel sein, die Kommunen bereits bei der Aufstellung von kommunalen Entwicklungskonzepten auf das Förderinstrument Strategischer Sanierungsbereich hinzuweisen, da viele Städte und Gemeinden in Hessen mit ähnlichen Handlungs- und Entwicklungsbedarfen zu kämpfen hätten.

Architekt Heim bringt auch den Aspekt der Grundstücksverhandlungen als wichtigen Faktor in die Diskussion ein. Oftmals seien die Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücken sehr langwierig und würden einen solchen Prozess stark ausbremsen. Aus seiner Sicht wäre es hilfreich, wenn die Kommunen beim Erwerb von Grundstücken von Landesseite stärker unterstützt würden. Insbesondere wäre

eine Unterstützung mit höherer finanzieller Zuwendung bei Grunderwerben hilfreich, um Grundstücke im Strategischen Sanierungsbereich flexibler erwerben und entwickeln zu können.

Regionaltypisches Bauen im Strategischen Sanierungsbereich

Es wurde diskutiert, wie das regionaltypische Bauen bei der Gestaltung im Strategischen Sanierungsbereich in Jossgrund-Pfaffenhaußen Anwendung gefunden hat. Des Weiteren erklären die Beteiligten, dass man in Bezug auf die Gestaltung gerne noch weitere Elemente, z. B. Holzbauweise berücksichtigt hätte, diese allerdings auch aus Kostengründen nicht umgesetzt werden konnten. Ähnliches berichtet Bürgermeister Fey aus Kirtorf, so habe auch beim Bau des medizinischen Versorgungszentrums das wirtschaftliche Handeln für den Investor im Vordergrund gestanden. Das wirtschaftliche Handeln und die regionaltypische Bauweise müssten aber zusammen betrachtet werden.

In Jossgrund habe man darauf geachtet, dass sich das Gebäude (Alten- und Pflegezentrum) trotz seiner Größe gut in die Umgebung einfüge. Auch wenn das Gebäude eine größere Fläche im Ortskern vereinnahme, sei es für den Ortskern und die Versorgungsstruktur von essenzieller Bedeutung.

Offener Austausch

In der offenen Fragerunde wird zunächst um eine genaue Erläuterung der Kosten des Gesamtprojektes in Kirtorf gebeten. Bürgermeister Fey erläutert, dass sich die 20 Mio. Euro Gesamtinvestitionsvolumen aus verschiedenen Finanzierungsquellen zusammensetzen. Der Zuschuss aus der Dorfentwicklung für die Entwicklung der drei Fachwerkgebäude in Städtischer Bauherrschaft betrage bei Kosten von ca. 4,5 Mio. 1,275 Mio. Euro. Die Gesamtkosten für die Erschließung lägen bei rund 2,2 Mio., die mit ca. 1,6 Mio. Euro gefördert würden, so Fey. Der größte Anteil des Gesamtprojektes werde allerdings durch die private Projektgesellschaft aufgebracht.

Die kontinuierlichen Kostensteigerungen und Lieferengpässe durch Baukostensteigerungen und den Angriffskrieg auf die Ukraine haben für deutlich höhere Kosten gesorgt. Nicht nur der Eigenanteil der Kommune sei durch die gestiegenen Kosten belastet worden, auch die Mittel der Privatinvestoren seien betroffen gewesen. Die Frage, ob auch das Ärzte- und Gesundheitszentrum über die Dorfentwick-



Abbildung 21: Andreas Fey präsentiert die Projektansicht Kirtorfer Mitte, © Dennis Möbus

lung gefördert wurde, wurde verneint. Der Erwerb der Grundstücke wurde gefördert und die Stadt Kirtorf habe der Projektgesellschaft diese dann zum symbolischen Preis von 1 Euro verkauft, damit das medizinische Zentrum im Ortskern und nicht an einem anderen Ort auf der „grünen Wiese“ verwirklicht wird. Mit einem Vereinfachten Umlegungsverfahren sei man der Projektgesellschaft entgegengekommen.



Abbildung 22: Andreas Fey präsentiert die Projektansicht Neustädter Straße, © Dennis Möbus

Eine weitere Frage bezieht sich darauf, welche städtebaulichen Instrumente für die Umsetzung des Förderinstrumentes „Strategischer Sanierungsbereich“ notwendig seien. Bürgermeister Fey berichtet, dass zur Umsetzung des Strategischen Sanierungsbereiches lediglich die Konzeptplanung notwendig sei, welche durch das Land bzw. die WIBank genehmigt wurde. Jenseits des Förderinstrumentes Strategischer Sanierungsbereich habe

Kirtorf im Bereich der Bauleitplanung von dem bereits bestehenden Bebauungsplan und dem vereinfachten Umlegungsverfahren für Grundstücksgrenzänderungen profitiert, so Fey.

Die kommunalen Vertreter merken an, dass die zeitliche Umsetzungs-komponente knapp bemessen sei. Über die Möglichkeit einer Verlängerung sei man deshalb besonders dankbar. Beide Bürgermeister waren sich in dem Punkt einig, dass die Komplexität eines Innenentwicklungsverfahrens einen längeren Zeitraum benötigt hätte. Alle Beteiligten sprechen sich für die Stärkung der Innenentwicklung aus. Sie nehmen noch einmal Bezug zu den genannten Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung, wie die Einigkeit im Parlament und der frühzeitige Besitz von Flächen durch die Kommune (Stichwort Bodenbevorratung). Von Seiten der Bewilligungsstelle wird noch einmal betont, dass man frühzeitig für Beratung und Vermittlung zur Verfügung stünde und sich mit gegenseitiger Rücksichtnahme alle Hürden überwinden ließen. Die Bewilligungsstelle kann dabei neben Beratung auch Vermittlung und Mittelsmann darstellen.

Kontaktdaten:

Bürgermeister Andreas Fey
Magistrat der Stadt Kirtorf
Neustaedter Straße 10 – 12
36320 Kirtorf
Tel.: 06635 1830
E-Mail: bgm-fey@stadt-kirtorf.de
www.stadt-kirtorf.de

Kontaktdaten:

Klaus Heim
KLAUS HEIM GmbH Architektur + Stadtplanung
Friedrichstraße 35
63450 Hanau am Main
Tel.: 06181 93710
E-Mail: heim@klaus-heim.com
www.klaus-heim.com

Kontaktdaten:

Viola Reusing
Main-Kinzig-Kreis
Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlichen Raum - Abteilung Entwicklung ländlicher Raum
Zum Wartturm 11 – 13
63571 Gelnhausen
Tel.: 06051 85-15620
E-Mail: viola.reusing@mkk.de
www.mkk.de

Kontaktdaten:

Bürgermeister a.D. Rainer Schreiber
Rother Weg 13
63637 Jossgrund
E-Mail: rainer.schreiber13@gmail.com

5

Rainer Schreier
Bürgermeister a. D.



SCHLUSSWORT

MATHIAS TRÜMNER
HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT,
KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ

Schlusswort

„Imagebildung lässt sich nicht vermeiden“, das habe man an dem heutigen Praxisforum vor Ort gemerkt, erklärt Referatsleiter Trümner. Die vorgestellten Projekte und der Ortsrundgang durch den Strategischen Sanierungsbereich haben veranschaulicht, dass sich der Ort aktiv und intensiv seiner Problemlagen und Entwicklungsbedarfe angenommen habe. Trümner erinnert sich an eine Bescheidübergabe vor einigen Jahren, an der es im Ortskern noch ganz anders ausgesehen habe. Auch die Erfahrungen und Erkenntnisse von Bürgermeister Fey aus Kirtorf seien wichtig und einprägsam gewesen, denn seine Kommune habe sich ebenso auf den Weg gemacht Herausforderungen wie Leerstand, Daseinsvorsorge und demografischer Wandel anzugehen.

An dem eigenen Image zu arbeiten und Projekte engagiert in die Hand zu nehmen, sei nicht nur in der Dorfentwicklung ein wichtiger Aspekt, sondern in der ländlichen Entwicklung insgesamt. Dies könne auch ein wichtiger Antrieb sein, wenn es darum ginge, einen Strategischen Sanierungsbereich auszuweisen.



Abbildung 23: Besucher und Referenten während dem Praxisforum,
© Dennis Möbus

Neben dem Image sei auch der Aspekt des Glücks im Laufe der Veranstaltung thematisiert worden. Die Entwicklung und der Erfolg des Strategischen Sanierungsbereiches in Jossgrund-Pfaffenhausen sei dabei keineswegs nur glücklichen Zufällen zuzuschreiben. Die Referierenden hätten gezeigt, dass es auch auf die eigene Initiative, viel Engagement sowie eine gute

Kommunikation aller Beteiligten ankomme. Referatsleiter Trümner betont, wie wichtig auch eine geschlossene parteipolitisch übergreifende Entscheidung für eine erfolgreiche Förderperiode bzw. für die Umsetzung eines Strategischen Sanierungsbereiches sei. Wenn man

das Projekt „Strategischer Sanierungsbereich“ angehe, dann solle man sich sicher sein, dass man auch den notwendigen Rückhalt in Gesellschaft und Kommunalpolitik haben sowie über ausreichend finanzielle Mittel zur Umsetzung von ortsbildprägenden Maßnahmen verfüge, so Trümner.

In Bezug auf die gestalterische Perspektive merkt Trümner an, dass auch moderne Architektur ihren Platz bei der Umsetzung des Strategischen Sanierungsbereiches in Pfaffenhausen gefunden habe. Aus seiner Sicht würden sich die Projekte gut in das vorhandene Ortsbild einfügen. Über gestalterische Fragen müssten sich auch die Landkreise – als Fach- und Förderbehörden der Dorf- und Regionalentwicklung – seit der Überarbeitung der Grundsätze zum regionaltypischen Bauen intensiver Gedanken machen. Man habe den Landkreisen bei der Ausgestaltung und Einschätzung des regionaltypischen Bauens sowohl deutlich mehr Ermessensspielraum als auch Verantwortung übertragen.

Die Aussage aus der Podiumsdiskussion „Alle Kommunen eignen sich für den Strategischen Sanierungsbereich“ greift Trümner noch einmal auf. Er bestätigt, dass im Laufe der vergangenen Jahrzehnte viele Kommunen zusammenhängende Areale mit großem Handlungs- und Entwicklungsbedarf entwickelt hätten, die Umsetzung des Förderinstrumentes „Strategischer Sanierungsbereich“ allerdings zur „Königsklasse“ gehöre und man nur mit reichlich Überlegung und starkem Umsetzungswillen in die Umsetzung gehen solle.

Zu den Grundsätzen zum regionaltypischen Bauen:

https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-01/broschuere_grundsaeetze_des_regionaltypischen_bauens_in_der_dorf-_und_regionalentwicklung_0.pdf

Kontaktdaten:

Mathias Trümner

Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Tel.: 0611 81517 60

E-Mail: mathias.truemner@umwelt.hessen.de

www.umwelt.hessen.de



HessenAgentur

HA Hessen Agentur GmbH