

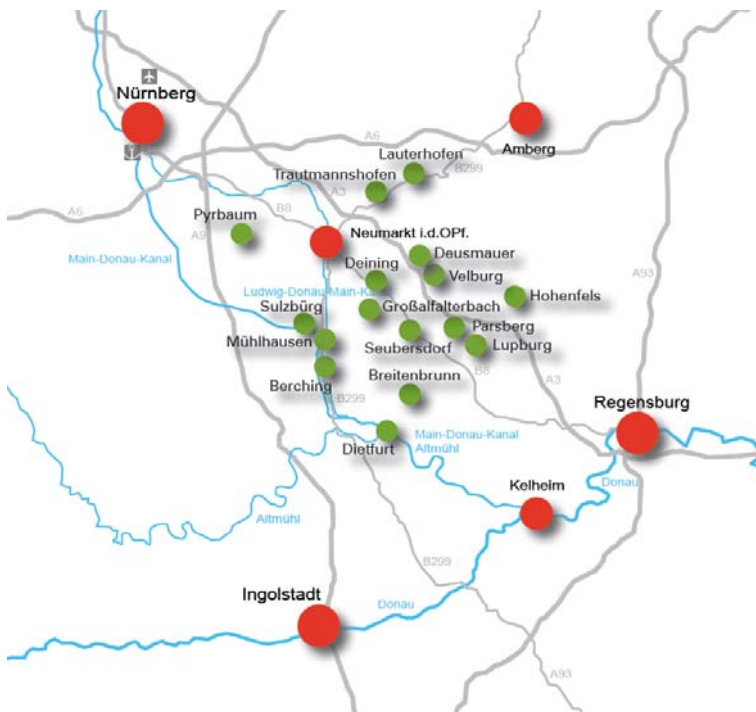


NEUMARKTER LAND NeuLand – gemeinsam innen stark!

Gemeinden der Initiative
„NeuLand“
Einwohner (2009)

Landkreis Neumarkt i.d.Opf.:

Berching	8.580
Breitenbrunn	3.422
Deining	4.314
Dietfurt	6.045
Hohenfels	2.124
Lauterhofen	3.652
Lupburg	2.335
Mühlhausen	4.596
Parsberg	6.601
Pyrbaum	5.601
Seubersdorf	5.018
Velburg	5.212



Kleinere
Städte und Gemeinden

überörtliche
Zusammenarbeit und
Netzwerke

Initiative

Der Landkreis Neumarkt i.d.Opf. wird trotz relativ günstiger struktureller Rahmenbedingungen von vielen negativen Auswirkungen des demographischen Wandels getroffen. Insbesondere sind seit mehreren Jahren in vielen Orten zunehmende innerörtliche Leerstände zu beobachten. Unter dem Arbeitstitel „Kommunale Innenentwicklung und Immobilienservice“ führt der Landkreis im Juli 2009 alle interessierten Gemeinden und die betroffenen Behörden zusammen. Organisiert wird das gemeinsame Projekt von der Regina GmbH – regionale Innovationsagentur im Landkreis Neumarkt i.d.Opf. Die Städtebauförderung übernimmt die fachliche Begleitung und fördert die Maßnahme aus dem 2010 neu aufgelegten Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke"

Ziele

Gemeinsam wollen 12 Gemeinden die verbreitete Ratlosigkeit und Passivität überwinden und engagiert dem bestehenden und drohenden Leerstand entgegenwirken.

NeuLand – Gemeinsam innen stark!

Neue Perspektiven für Leerstände: weiternutzen – umnutzen – liegenlassen – rückbauen?
Gefördert d. d. Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“





NEUMARKTER LAND NeuLand – gemeinsam innen stark!

16 Orte in 12 Kommunen
57.520 EW (2009)

Akteure

Vertreter der Mitgliedsgemeinden
Landratsamt Neumarkt i.d.Opf.
Schober Architekten +
Stadtplaner
Regina GmbH
Regionale Innovationsagentur
Velburg
federführende Gemeinde
Regierung der Oberpfalz
fachliche Begleitung und
Förderung

Kontakt

www.neuland-neumarkt.de



Auch in der Velburger Innenstadt gibt es ungenutzte Gebäude, wie Bürgermeister Bernhard Kraus (l.) den Vertretern der Regierung und den weiteren Projekt-Beteiligten erklärte. Foto: Tost

(MZ vom 19.04.2011)

Der Kampf gegen Leerstände im Landkreis hat begonnen



so

... oder so



Handlungsfelder

Der demographische Wandel umfasst alle Felder des Planens und Bauens in einer Gemeinde, entsprechend vielfältig ist der Handlungsbedarf in den Gemeinden. Gemeinsame Aktivitäten versprechen Erfolg und zeigen neue Perspektiven auf.

Planungsprozess

Die Gemeinden erfassen auf einer vergleichbaren Basis den Gebäude- und Flächenleerstand. Das Planungsbüro bewertet die Ergebnisse nach ihrer Bedeutung für die Entwicklung einer Gemeinde und erarbeitet Konzepte zur Lösung der Probleme.

Viele leer stehende Gebäude in den Ortszentren sind objektiv schlecht nutzbar und nur mit großem Aufwand an heutige Bedürfnisse anzupassen. Im ersten Anlauf erscheint zudem der Denkmalschutz manchmal als wesentliches Investitionshemmnis. Durch eine Planung auf Quartiersebene ergeben sich für viele Branchen neue Ideen und attraktivere Verwertungsmöglichkeiten. Neutrale Beratung über die Grundstücksgrenzen hinweg kann Blockaden aufbrechen und Vorteile für alle Beteiligten sichern. Mit qualifizierten Planungen ist auch ein Konsens mit dem Denkmalschutz erreichbar.

Die Problemlagen in den Gemeinden sind überwiegend vergleichbar, die gemeinsame Diskussion städtebaulicher Konzepte nutzt allen Beteiligten und befördert konstruktive Lösungsansätze.





NEUMARKTER LAND NeuLand – gemeinsam innen stark!

**Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke**

**Flächen und Leerstandsmanagement sind dringend notwendig
205 Gebäudeleerstände
966 unbebaute Grundstücke**



Die Besucher bewundern das modern gestaltete Loft, das im ehemaligen Raffinerie-Gebäude in Pilsing entstanden ist. Fotos: Reginet

Wie alte Häuser schön werden

NeuLand hilft den Bürgern bei der Realisierung. Erste Anregungen gab es bei der „Häuserfahrt“ durch den Landkreis.



Das Foto zeigt eine Auswahl von vier Häusern in Selbenerorten rechts.

DIE AKTION NEULAND

Beteiligte Städte und Gemeinden: Berching, Breitenbrunn, Oetting, Deismann, Dierfurt, Hohenfels, Laidertorfen, Lippberg, Pilsberg, Pilsbach, Selb, Selb, Süßberg, Weiburg, Landkreis Neumarkt – und die Region Gerolzhofen. Die Aktion NeuLand ist ein Projekt der Regional Manager Regio. Sie informiert auch über Denkmalschutz und Fördermittel. Demnächst soll die Homepage „NeuLand“ fertig sein. Ausblick: 2012 sollen kommende Straßen und Empfehlungen für alle Teilnehmer erstellt sein.



BREITENBRUNN Immobilienbörse

Gasthof zur Post
Eigentümer sucht Pächter

Adresse
Marktplatz 12
92363 Breitenbrunn

Infos zum Objekt

- Grundstücksfläche: 1.379 m²
- Flurnummer: 139
- Baujahr: 1580
- Denkmalschutz: Bodendenkmal, Ensemble, Einzeldenkmal

Interessante Details

- historischer Gasthof Zur Post
- statischer Treppengebäudebau mit Erker direkt am Marktplatz
- Lage mitten im Altort
- gemütliche Gaststube mit Nebenraum für bis zu 75 Personen
- gemütlicher Raum für kleinere Feiern und Feste
- 11 Zimmer mit Dusche und WC
- Zimmer 2005 neu möbliert
- Fassade 2003 saniert
- großer Innenhof, Nebengebäude

Bisherige Nutzung

- Gastronomie

Gebäudeleerstand



unbebaute Grundstücke



Quelle: eigene Erhebungen

Häuserfahrten

Ein wesentliches Element der Planungsarbeit ist die Bewusstseinsbildung bei allen Beteiligten – Bürger, Politik, Immobilienwirtschaft, Architekten etc. Mit den Häuserfahrten geht das Projekt NeuLand einen Schritt weiter. Häuserfahrten machen Lust auf das Wohnen im „gebrauchten“ Haus. Eindrucksvoll kann die Botschaft vermittelt werden: Die Sanierung eines Altbaus ist kein unkalkulierbares Abenteuer, die Finanzierung ist darstellbar und die erreichbare Qualität übertrifft oft die eines Neubaus.

Als positive Nebeneffekte sind großes öffentliches Interesse und mediale Begleitung erreichbar. Ortsentwicklung und Leerstände werden zum Thema.



Immobilienbörse

Der Immobilienmarkt in kleineren Städten und Gemeinden ist i.d.R. nicht besonders effizient. Mit einer „Börse“ sollen bestehende Strukturen ergänzt und stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt werden. Die Gemeinden treten natürlich nicht als Makler auf, aber es kann gelingen unrealistische Werterwartungen zu korrigieren und einen verkrusteten Immobilienmarkt aufzubrechen.



NEUMARKTER LAND NeuLand – gemeinsam innen stark!



**Städtebauförderung
Finanzhilfen 2010 und 2011:**
Entwicklungskonzept
140.000 €

erste Impulsprojekte

Breitenbrunn
„Ökonomiegebäude“
360.000 €

Velburg
„Ärztehaus“
222.000 €

Lauterhofen
„Realisierungswettbewerb
Bahnhofsbereich“
40.000 €

Bilder, Pläne
Architekturbüro Schober
Initiative NeuLand
Architekt Fabi



Ansicht von Westen



Potenzialflächen in Velburg

Untere Gasse



NeuLand – Gemeinsam innen stark!
Das Potenzial für Landfläche, vorhandene Immobilien, Gebäude, Hochhaus?
Initiative & Baurechtliche Entwicklungsprozesse, städtische Politik und Entwicklung

SCHOB
Architektur + Städtebau

„Wohnen mit Zukunft“ in
Regensburg Burgweinting
www.fabi-architekten.de
www.nabau-eg.de



GEMEINDE SEUBERSDORF

Impulsprojekt
Neues Mitte Seubersdorf

Die „Ordnung“ in Seubersdorf rund um das Rathaus ist typisch für ein Städtchen, nur sehr selten ausgeprägt. Das historische Ortskern liegt abseits der Durchgangsstraße. Die der Seubersdorfer mit nicht mehr im Bereich ist und ein starkes, bei legendärem Einwohnertausch verbleibt, hat sich die Situation weiter verschlechtert.

Die Auswirkungen der Demografie durch den Neubau einer Mehrzweckhalle und einen Spielplatz die Gemeinde zu führen einen Umsturz stützt werden.

Ein Entwicklungsplan für die Ortskerne nimmt die städtischen Maßnahmen auf, was aber an und kann über den Bestand der dortigen Durchgangsstraßen hinausdenken.

Nutzungsbereich

- Realisierung der Dreifachhalle in Seubersdorf
- PKW-Parkplätze in die Ortskerne integrieren
- Öff. Umkle, Sanierung ggf. Abriss und Neubau

Projektkosten
2011: Abstimmung mit Verwaltung

Weitere Planungsziele im Rahmen von NeuLand

- Faktorenplanung zur Gestaltung und Nutzung der Ortskerne unter Berücksichtigung der bereits realisierten Teilbereiche
- Investitions- und Umsturzplan
- stetige Orientierungsbild und Bürgerinformation während der gesamten Planung und Umsetzung
- Öff. Immobilienwertberichter für den „Seubersdorfer Plan“

NeuLand – Gemeinsam innen stark!
Das Potenzial für Landfläche, vorhandene Immobilien, Gebäude, Hochhaus?
Initiative & Baurechtliche Entwicklungsprozesse, städtische Politik und Entwicklung

Initiative & Baurechtliche Entwicklungsprozesse, städtische Politik und Entwicklung

DenkFabrik Wohnen

Das Wohnen im ländlichen Raum wird geprägt vom freistehenden Einfamilienhaus mit großem Garten. Angesichts des demographischen Wandels ist ein Umdenken notwendig. Nicht nur von älteren Mitbürgern werden Alternativen nachgefragt, kleinere Wohnungen, barrierefrei und zentral gelegen fehlen am Markt.

In der DenkFabrik werden Beispiele für gemeinschaftliche Wohnmodelle und alternative Konzepte vorgestellt. Das Projekt NeuLand bietet ein Forum für den Kontakt mit Investoren, Bauunternehmern, Architekten und Vertretern von Banken und Sparkassen. Die vielfältigen Ideen für neues Leben in den Ortskernen sollen Anregungen bieten für potentielle Investoren.

Bauträger und Gemeinden planen eine gemeinsame Exkursion zur Besichtigung innovativer Wohnungsbauprojekte.

Impulsprojekte

Für Investoren bedeuten Projekte im ländlichen Raum größerer Vorbereitungsaufwand, höheres Risiko und begrenzte Rendite. Auch die Banken sind bei der Kreditvergabe in demographisch gefährdeten Räumen sehr zurückhaltend. Mit Unterstützung der Städtebauförderung sollen an einigen ausgewählten Projekten diese Investitionshindernisse überwunden werden. In der Vorbereitungsphase, mit der Klärung bau- und denkmalrechtlicher Fragen, mit Ordnungsmaßnahmen können die Gemeinden auf vielfältige Weise helfen und innerörtliche Potentialflächen investorenfreundlich aufbereiten.