ISEK Bad Berneck
Bürgerbeteiligung

Dokumentation

zur 03. Bürgerwerkstatt zum Handlungsfeld „Wohnen“ der Bürgerbeteiligung für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK der Stadt Bad Berneck im Fichtelgebirge

Ort:	**Kleiner Veranstaltungssaal des Eventzio / Rotherstraße 57 / 95460 Bad Berneck**
Datum:	**16. März 2016**
Zeit:	**19:00 - 21:30 Uhr**
Moderation + Referate:	**Christian Hohlweg, Uwe Heidel, Mahela Bär, Stefanie Raab + ARGE ISEK**
Fotos:	Arbeitsgemeinschaft ISEK Bad Berneck:
	coopolis gmbh Planungsbüro * Kreativagentur itsabouttime * Bär + Partner Architekten

Tagesordnung

1) Begrüßung
2) Zwischenbericht ISEK Bad Berneck
3) Steuerabschreibungsmöglichkeiten bei Investitionen in Gebäude im Altstadtbereich // Christian Hohlweg
4) Praxiserfahrungen und in der Nachbarstadt gewonnenen Erkenntnisse und umgesetzte Projekte // Uwe Heidel
5) Werterhalt von Immobilien durch Qualitätvolle Aufwertung: Altbausanierungen aus ganz Franken // Mahela Bär
6) Diskussionsrunde mit Bürgern und Experten

1. Begrüßung

Bereits um 18:30 Uhr erreichten die ersten Bürgerinnen und Bürger aus Bad Berneck und den naheliegenden Gemeinden den kleinen Veranstaltungsraum im Eventzio. Zuvor hatte die ARGE (Arbeitsgemeinschaft) ISEK zur dritten Bürgerwerkstatt (BW03-Wohnen) mit dem Thema „Wohnen in Bad Berneck – Leerstand als Chance“ eingeladen. Wie auch die ersten beiden Bürgerwerkstätten, zog auch dieses Thema eine große Anzahl an interessiertem und fachkundigem Publikum an.

Kurz nach 19:00 Uhr, nachdem ein weiterer Tisch hereingetragen wurde um das Sitzplatzangebot zu erhöhen, begrüßte Herr Jürgen Zinnert, Bürgermeister der Stadt Bad Berneck, die anwesenden Gäste zur dritten Bürgerwerkstatt, die im Rahmen der Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Berneck stattfindet. Mit den Worten „Es sind genau die richtigen hier“ übergab er nach einer kurzen Einführung und Vorstellung der Referenten, die Moderation an Frau Frau Stefanie Raab, Projektleiterin der ARGE ISEK Bad Berneck, die anschließend den Ablauf, Ziel und Zweck der Veranstaltung erläuterte.

Dabei benannte sie die einzelnen Tagesordnungspunkte der Veranstaltung, welche folgende Zielstellung beinhaltet:

„Am Ende der Veranstaltung soll eine gemeinsame Idee für ein Projekt zur Lösung der Leerstandsproblematik skizzenhaft entstanden sein.“

Aufgabe der ARGE ISEK ist es hierbei, den Prozess der aktiven Bürgerbeteiligung zu moderieren und für Rückfragen der Teilnehmer zur Verfügung zu stehen.

2. Zwischenbericht ISEK Bad Berneck

Für alle Gäste, denen der Besuch zur Startveranstaltung der Bürgerbeteiligung am 03. 03. 2016 verwehrt geblieben war, erklärte Frau Raab ein weiteres Mal die Inhalte, Methoden und Bausteine des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für die Stadt Bad Berneck. Das ISEK ist die Grundvoraussetzung um in das Bund- Länder-

Städtebauförderprogramm ‚Die Soziale Stadt' aufgenommen zu werden, was in den kommenden Jahren dazu verwendet werden kann, die entstehenden Projektideen Stück für Stück umzusetzen. Hieraus ergeben sich für die Stadt Bad Berneck enorme Chancen. Lang diskutierte Projektideen könnten endlich in die Umsetzung gehen. Darin spielt die aktive Bürgerbeteiligung eine ganz entscheidende Rolle. Denn schließlich wird die Stadt von, mit und durch die Bürger entwickelt. Für eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse des Zwischenberichtes, die noch einmal dargestellt wurden, möchten wir auf die Dokumentation der Startveranstaltung verweisen.

Frau Raab fasste die Ergebnisse der ersten beiden Veranstaltung der Bürgerbeteiligung kurz zusammen: „Es scheint viel Potenzial im Gebauten und den Menschen hier in Bad Berneck zu liegen" und verwies damit auf die über 240 bereits gesammelten Vorschläge zu Handlungsbedarfen, Ideen und Potenzialen in Bad Berneck während der Startveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 03. März 2016 und dem Stadtspaziergang am 05. März sowie die seitdem stattgefundenen Sprechzeiten in der Bürgerwerkstatt. Anschließend folgte eine kurze Präsentation „Leerstand als Chance" mit der Frau Raab ihre 10-jährige Praxiserfahrung im Umgang mit Gewerbeleerstand im innerstädtischen Bereich vorstellte. Die Ursachen für den zunehmenden Gewerbeleerstand in den historischen Innenstädten erklärte sie wie folgt: In den letzten Jahren hat sich der Einzelhandel stark umstrukturiert: Der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel, der bislang Hauptakteur in den gewachsenen Innenstadtlagen war, geht mehr und mehr zurück. Filialen großer Lebensmittel- und Non Food- Ketten übernehmen zunehmend Marktanteile und siedeln sich in Gewerbegebieten außerhalb der historisch gewachsenen Altstadt an. Die kleinteiligen Einzelhandelslagen in den Innenstädten, werden heute vom Einzelhandel nicht mehr nachgefragt. Allerdings gibt es neue Zielgruppen, die diese Flächen nutzen und zur Lebendigkeit der Innenstädte bei-tragen könnten: Innovative soziale Angebote, die durch die älter werdende Gesellschaft zunehmend nachgefragt werden, oder neuartige touristische Angebote können zur Innenstadtbelebung beitragen. Auch die Branche Kreativwirtschaft mit ihren 11 Teilbranchen besteht vorwiegend aus Klein- und Einzelunternehmen mit relativ kleinteiligen und flexiblen Raumbedarfen. Auch sie kann die Raumstrukturen im Erdgeschoss gut nutzen, wenn weitere Voraussetzungen stimmen. Frau Raab hofft, die Immobilieneigentümer gemeinsam mit den Kollegen dazu motivieren zu können, sich als DIE Schlüssel-Kooperationspartner im Stadtentwicklungsprozess zu verstehen. Dann könnten wir in ca. 5 Jahren vielleicht gemeinsam stolz auf ein regionales Kulturmagazin schauen, das dann titelt:

„Bad Berneck rockt"

Die Leerstandsquote im Erdgeschoss in Bad Berneck liegt derzeit bei ca. 20 %. Darum wird eine enge Kooperation zwischen einem Leerstandsmanagement und den Hauseigentümern für den Erfolg des Stadtentwicklungsprozesses entscheidend sein:

„Erfolge können nur dann realistisch sein, wenn Verlässlichkeit, Vertrauen und eine Nutzung als Leistung für den Eigentümer gewährleistet wird".

3. Steuerabschreibungsmöglichkeiten bei Investitionen in Gebäuden im Altstadtbereich // Christian Hohlweg

Herr Christian Hohlweg, Geschäftsführer im Rathaus Bad Berneck, referierte über die Steuerabschreibungsmöglichkeiten bei Investitionen in Gebäuden im Altstadtbereich auf Grundlage der §§ 7h,i 10 f,g und 11 b des Einkommensteuergesetzes. Voraussetzung für die Abschreibung bei Investitionen für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ist zunächst die Festlegung eines Sanierungsgebietes, was in Bad Berneck bereits 1995 erfolgte. Die Sanierungssatzung mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes finden Sie auf der Internetseite der Stadt Bad Berneck unter:

http://bad-berneck.com/download/Sanierungssatzung_Stadtkern_Bad_Berneck.pdf

Befindet sich das zu sanierende Gebäude in einem solchen Sanierungsgebiet müssen drei (vier) grundlegende Schritte in Absprache mit der Stadtverwaltung eingehalten werden.

1) *Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Hauseigentümer*
2) *Evtl. Steuerberater heranziehen, der mit dem Finanzamt die Details klärt.*
3) *Sanierungsmaßnahme am Gebäude oder Gebäudeteil entsprechend der Modernisierungsvereinbarung*
4) *Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann nach Vorlage der Belege eine Bescheinigung über steuerliche Abschreibung (Steuervergünstigung) über die Stadt beantragt werden*

Bei detaillierten Fragen und für Information können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger an die Stadtverwaltung wenden.

4. Praxiserfahrungen und in der Nachbarstadt gewonnenen Erkenntnisse und umgesetzte Projekte // Uwe Heidel

Der zweite Vortrag wurde durch Herrn Uwe Heidel, Vorstand des Wunsiedler Immobilien KU, gehalten. Das Kommunale Unternehmen WUN Immobilien KU wurde am 02.02.2013 mit Stadtratsbeschluss und Verabschiedung der Satzung rückwirkend zum 01.01.2013 von der Stadt Wunsiedel gegründet. Das KU ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Wunsiedel. Auch Wunsiedel hatte und hat mit ähnlichen Herausforderungen durch den demografischen Wandel und der damit verbundenen Leerstandsproblematik zu kämpfen. Verstärkt wurde dieser Trend durch die vielfach in der Bevölkerung von Wunsiedel verbreitete Annahme, „es gebe ohnehin keine Arbeitsplätze, ist doch klar dass die Leute wegziehen“. Wodurch sich die Leerstandsentwicklung noch aussichtsloser darstellt als sie tatsächlich ist! Denn es ist zwar Fakt, so Herr Heidel, dass eine Vielzahl an Gebäuden und Ladenlokalen leer stehen, doch die Nach-

frage nach Wohnraum ist in den letzten Jahren, auch aufgrund von steigenden Arbeitsplatzzahlen gestiegen und nicht zurückgegangen. Weshalb es dennoch Leerstand gibt, lässt sich darauf zurückführen, dass das Angebot an zeitgemäßem Wohnraum auf dem Markt nicht ausreichend ist. Gegenstand des Kommunalunternehmens ist die Durchführung von immobilienbezogenen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen, die unmittelbar und mittelbar der Verbesserung der strukturellen Entwicklung der Stadt Wunsiedel dienen.

- Verwaltung und Optimierung des städtischen Wohnungsbestandes
- Optimierung der öffentlichen Immobilien
- Entwicklung bzw. Sanierung der von der Stadt ans Kommunalunternehmen übertragenen Immobilien
- Aktivierung „schlafender“ Privatimmobilien
- Schaffung von modernem Mietwohnraum
- Schaffung von marktgerechten Gewerbeflächen
- Immobilienmäßiges Standortmarketing

Während der Entwicklung der Objekte haben sich folgende Anforderungen herauskristallisiert: ***Moderner Wohnraum, Balkon, Stellplatzmöglichkeit***. Auch Herr Heidel betonte, mit Rückblick auf den Vortrag von Herrn Hohlweg, die Möglichkeiten der Steuerabschreibung für Sanierungsmaßnahmen und verwies auf Beratungsangebote der WUN KU zu diesem Thema. Abschließend sprach sich Herr Heidel für eine Zusammen-arbeit mit dem LKR Bayreuth und der Stadt Bad Berneck, mit Hinblick auf das Leer-standsmangement sehr wohlwollend aus. Weitere Informationen unter: www.wun-immobilien-ku.de

5. Werterhalt von Immobilien durch Qualitätvolle Aufwertung: Altbausanierungen aus ganz Franken // Mahela Bär-Frisch

Den letzten Vortrag an diesem Abend präsentierte Frau Mahela Bär-Frisch, Architektin und Inhaberin der bär+partner architekten und Mitglied der ARGE ISEK Bad Berneck, mit dem Thema Altbausanierungen und Werterhalt durch qualitätsvolle Aufwertungen. Mit dem von Frau Bär sorgfältig ausgesuchten Bildmaterial, wurden zahlreiche Beispiele einer denkmalgerechten qualitätsvollen und modernen Gebäudesanierung eindrucksvoll vorgestellt. Ergänzt wurde die Präsentation durch detaillierte Erläuterungen, wie zum Beispiel zum Thema Temperierung oder Dachwerksausbau: Hieraus entwickelten sich vor allem mit Bezug auf das Raumklima und die Temperierung der Wohneinheiten einige Fragen der Gäste, die durch die Fachexpertise von Frau Bär und die anderen Mitglieder der ARGE ISEK sowie Herrn Heidel beantwortet werden konnten.

6. Diskussionsrunde mit Bürgern und Experten

Nach Klärung der direkten Nachfragen zu den Vorträgen leitete Frau Raab in eine offene Diskussionsrunde zum Thema Wohnen in der Altstadt und Leerstandsentwicklung über. Wie schon während der vorangegangen Bürgerwerkstätten wurden Handlungsbedarfe, Ideen und Potenziale der Bürgerinnen und Bürger

auf farbigen Moderationskarten festgehalten. Die angeregte Diskussion begann damit, daß eine Eigentümerin erläuterte, daß sie in Bad Berneck in den vergangenen Jahren keine klare Linie in der Stadtentwicklung erkennen konnte. Diese Unsicherheit hemme eigene Investitionsentscheidungen. Der Mangel an zeitgemäßem Wohnraum wurde bestätigt, und vorgeschlagen, Bad Berneck könne auch zur „Schlafstadt“ für Bayreuth werden, wo die Mieten mittlerweile in die Höhe gegangen sind – so man adequaten Wohnraum anbieten würde.

Besonders viele Vorschläge mit der Idee, sich zusammen zu tun und zu kooperieren kamen zusammen: Das Expertenwissen unter den Berneckern zu bündeln, Fachvorträge zu organisieren und Ansprechpartner zu benennen. Auch die Gründung eines Netzwerks der Hauseigentümer wurde vorgeschlagen. Oder einer Genossenschaft als private Initiative, die eine kommunale Entwicklung in die Hand nimmt. Die Rolle eines „Kümmerers“ als Ansprechpartner sollte besetzt werden. Auch in Bezug auf die Akquise neuer Zielgruppen wurden Kooperationsmodelle angedacht: „Wahlverwandtschaften“ könnten Jung und Alt unter einem Dach beheimaten. Vielleicht könnte man auch Bayreuther Studenten nach Bad Berneck locken, wenn man das Ganze mit einem E-Mobility- Konzept verbindet. Das Handlungsmodell der Wunsiedler Immobilien KU hatte überzeugt: So ein Kommunales Unternehmen würde auch Bad Berneck gut tun. Die Kooperation wurde im Anschluss an die Veranstaltung beim Wein zwischen dem ISEK- Planerteam, Herrn Hohlweg und Herrn Heidel vertieft. Alle Vorschläge sind in der Bürgerwerkstatt am Marktplatz 21 in den fortlaufenden Ergebnisspeicher eingeflossen, die spezifisch in dieser Veranstaltung generierten Handlungsbedarfe und Ideen finden Sie noch einmal gebündelt hier in der Anlage.

Die Sprechstunde findet jeden Freitag von 11:00 bis 13:00 Uhr in der Bürgerwerkstatt am Marktplatz 21 in Bad Berneck statt.

Für die abermals sehr engagierte Teilnahme möchten wir allen Bürgerinnen und Bürgern an diesem Abend ganz herzlich danken!

Ergebnisspeicher Bürgerbeteiligung ISEK Bad Berneck

BW 03 - Wohnen

Handlungsbedarfe

BW 03 - Wohnen

Lfd.-Nr.	Adresse	Vorschlag	Anmerkungen
112		BB als Schlafstadt für Bayreuth	
113		Große Unsicherheit über Entwicklungsperspektive der Stadt	
114		Mangel an adäquat. Wohnraum	
115		Raumangebot für Tagespflege	

Ideen

BW 03 - Wohnen

Lfd.-Nr.	Adresse	Vorschlag	Anmerkungen
41		Genossenschaft - Privatinitiative die eine kommunale Entwicklung in die Hand nimmt	
42		Genossenschaft - interessierte Eigentümer für gemeinsame Haussanierung	
43		Sonderfonds – Bildung	
44		Gründung Netzwerk Immobilieneigentümer / Erfahrungsaustausch	
45		Schnittstelle einrichten zw. Angebots- und Nachfrageseite "Kümmerer"	
46		E-Mobolity – Konzept	
47		Verkehrskonzept in Anlehnung an Kurort BB	
48		ARGE: Wohnen. Jeder weiß etwas!	
49		Experten ranholen. Fachvorträge organisieren. Thema: "Temperierung - Feuchtigkeit"/ "Bauberatung"	
50		Infomaterial über Landesamt für Denkmalpflege	
51		WG's für Studenten - BB verjüngen	
52		Experten ranholen. Fachvorträge organisieren	
53		"Wir sollten überprüfen ob wir auch ein KU für Bad Berneck machen"	
54		Netzwerk der Wahlverwandtschaften – Mietkauf	