



Oberfranken Offensiv e.V. · Maximilianstr. 6 · 95444 Bayreuth

OBERFRANKEN OFFENSIV e.V.

Maximilianstraße 6
95444 Bayreuth

Telefon +49 921 52523

Telefax +49 921 52524

E-Mail info@oberfranken.de

www.oberfranken.de

Seite 1 von 8

Informationen zu den Stationen der

Exkursion

**„Leerstände revitalisieren und Wohnraum schaffen“
des Demographie-Kompetenzzentrums Oberfranken
am 14. und 15. Mai 2019**

Vorstand

Vorsitzende

Melanie Huml MdL

Staatsministerin

Vorsitzende

Heidrun Piwernetz

Regierungspräsidentin

Stv. Vorsitzender

Henry Schramm

Bezirkstagspräsident

Stv. Vorsitzende

Dr. Birgit Seelbinder

Präsidentin EUREGIO EGRENSIS

Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V.

Vereinsregister

Amtsgericht Bayreuth

Nr. VR 200138

Bankverbindungen

VR Bank Bayreuth-Hof eG

IBAN: DE21 7806 0896 0006 1678 45

BIC: GENODEF1HO1

Sparkasse Bayreuth

IBAN: DE40 7735 0110 0009 0243 32

BIC: BYLADEM1SBT

Die Aktivitäten des Vereins
werden gefördert durch



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat 

Landkreis- und städteübergreifendes Leerstandsmanagement – Kooperation zwischen den Regionen Bayreuth, Hof und Wunsiedel



Abbildung 1 Leerstand im Landkreis Hof (Quelle: Fabian Höhne)

Besonderheiten

- Zusammenschluss von fünf Gebietskörperschaften zur Wiederbelebung von Leerständen
- Sanierungs-Erstberatung für Sanierungswillige
- Übersicht über Fördermöglichkeiten

Seite 2 von 8

Eckdaten

Wo?	Stadt und Landkreis Bayreuth, Stadt und Landkreis Hof, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Wann?	Seit 07.01.2019
Wer?	Leerstands-, Immobilien- und Regionalmanagement Bayreuth, Hof und Wunsiedel im Fichtelgebirge
Ansprechpartner	Fabian Höhne fabian.hoehne@landkreis-hof.de 09281/57517
Weitere Infos	https://www.landkreis-hof.de/gemeinsam-gegen-leerstand/

Beschreibung

Um die Ausweisung neuer Baugebiete zu verringern und der damit einhergehenden Flächenversiegelung Einhalt zu gebieten, möchten die Region Bayreuth und Hof sowie der Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge die Revitalisierung von Ortskernen forcieren.

Eigentümer von sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien sind häufig mit ihrer Immobilie überfordert und haben weder eine Vorstellung über zukünftige Nutzungskonzepte, noch über die Höhe der anfallenden Sanierungskosten. Auch potentielle Kaufinteressenten lassen sich häufig vom ersten Eindruck der Immobilie abschrecken und entscheiden sich aus diesem Grund oft für den einfacher zu kalkulierenden Neubau auf der grünen Wiese. Hierdurch wird der Leerstand in den Ortskernen verstärkt, obwohl Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum vorhanden ist. Stattdessen entstehen an den Ortsrändern Neubaugebiete, während das Ortszentrum verwaist.

Eine Erstberatung soll diese Unsicherheiten ausräumen, spannende und zeitgemäße Anpassungen aufzeigen und damit eine frühzeitige Abschätzung, ob die Maßnahme im Rahmen eines geplanten Sanierungsbudgets umsetzbar ist, zulassen. Das Ziel ist es, Kaufinteressenten die erste Unsicherheit zu nehmen eine bereits bestehende Immobilie zu sanieren, indem man ihnen geeignetes „Werkzeug“ an die Hand gibt. Es werden über die Sanierungs-Erstberatung weitere Instrumente zur „Leerstandsbekämpfung“ eingesetzt werden: ein digitaler Förderberater, eine interne Leerstandsdatenbank, erste Ansprechpartner vor Ort (Leerstandsslotsen), ein Immobilienportal (von Bürger für Bürger) und eine Sanierungs- und Bauherrenmappe.

Innen vor außen – gemeinsame Revitalisierung von Leerstand im Hofheimer Land e.V.



Abbildung 2 Hofheimer Allianz (Quelle: Hofheimer Allianz)

Besonderheiten

- Förderprogramme für Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Mehr als 200 Leerstände neuer Nutzung zugeführt
- Revitalisierung der Ortskerne
- Innen- vor Außenentwicklung
- Interkommunale Zusammenarbeit

Seite 3 von 8

Eckdaten

Wo?	Aidhausen, Bundorf, Burgpreppach, Ermershausen, Hofheim i. Ufr., Maroldsweisach und Riedbach
Wann?	2008
Wer?	Gemeindeallianz Hofheimer Land e.V.
Ansprechpartner	Matthias Hirschmüller (Allianzmanager) info@hofheimer-land.de 09523/5033716
Weitere Infos	http://www.hofheimer-land.de/

Beschreibung

In der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land haben sich sieben Kommunen aus dem nördlichen Teil des Landkreises Haßberge in Unterfranken zusammengeschlossen. Um die Attraktivität der Region aufrechtzuerhalten wurde ein gemeinsames Leerstandsmanagement errichtet und ein Förderprogramm auf den Weg gebracht. Beim Kauf leerstehender Gebäude im Ortskern ist es damit möglich, bis zu acht kostenlose Stunden für Architekturberatung und eine Prämie von bis zu 10.000 € als Zuschuss zu erhalten.

Ein weiterer Baustein ist die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, zudem werden Existenzgründungen unterstützt. Ein Allianzmanager ist zentraler Ansprechpartner des Hofheimer Landes, das die Gemeinden Aidhausen, Bundorf, Burgpreppach, Ermershausen, Hofheim i. Ufr., Maroldsweisach und Riedbach umfasst.

Ziel ist es, für die Gemeinden der Allianz durch die Entwicklung von Ideen die Nahversorgung zu sichern, die Mobilität auszubauen, Leerstände zu beseitigen und Flüchtlinge zu integrieren. So soll die Region auch zukünftig lebensfähig und attraktiv bleiben.

Schmuckstücke sanieren und wiederbeleben – das „Schweinfurter Modell“



Abbildung 3 Am Zeughaus 22-26 (Quelle: Sanierungsstelle der Stadt Schweinfurt)

Besonderheiten

- Gezielte innerstädtische Revitalisierung von Gebäuden
- Bereits seit den 1970er Jahren aktiv
- Stadt wird Eigentümerin und verkauft die Gebäude an Investoren und Privatpersonen

Seite 4 von 8

Eckdaten

Wo?	Stadt Schweinfurt
Wann?	Seit den 1970er Jahren
Wer?	Stadt Schweinfurt
Ansprechpartner	Sanierungsstelle der Stadt Schweinfurt Richard Riegler Richard.riegler@schweinfurt.de 09721/51-4470
Weitere Infos	www.schweinfurt.de

Beschreibung

Mithilfe der staatlichen Städtebauförderung werden seit Jahrzehnten in der Altstadt und im Stadtteil Oberndorf trostlose Areale lebenswert gestaltet. Anlass waren das Städtebauförderungsprogramm und die Strukturuntersuchung der Stadt Schweinfurt, in der klar wurde, dass „Schweinfurt seine Altstadt sanieren muss, um in der Region attraktiv zu bleiben“.

Hierzu erwirbt die Stadt marode Gebäude in den ausgewiesenen Gebieten, bereitet diese für die Sanierung vor, saniert diese gegebenenfalls und verkauft sie wieder. Im Detail läuft das Vorgehen nach einem Elf-Punkte Plan ab:

1. Grunderwerb
2. Grundstückseigenschaften
3. Abbrüche
4. Planungsvorbereitung
5. Planungskonzept
6. Kaufpreis
7. Investoren
8. Kosten der Vorbereitung
9. Finanzierung der Gebäudemodernisierung
10. Grundstücksverkauf
11. Modernisierung

Seit Beginn konnte eine große Anzahl an Gebäuden modernisiert und die Altstadt damit erheblich aufgewertet werden. Darunter sind auch Leuchtturmprojekte wie das [Zeughaus](#) oder der [Ebracher Hof](#).

Schmuckstücke sanieren und wiederbeleben – das „Schweinfurter Modell“: Praxisbeispiele



Abbildung 4 Gebäude am Kornmarkt 17 (Quelle: Stadt Schweinfurt)



Abbildung 5 Gebäude in der Rückertstraße 27 (Quelle: Stadt Schweinfurt)

Seite 5 von 8

Eckdaten

Wo?	Schweinfurt, Kornmarkt 17	Schweinfurt, Rückertstraße 27
Wann?	2014	2010 bis 2011
Wer?	Yvonne Perleth (Eigentümer)	Hendrik Lindemann
Ansprechpartner	architektur + ingenieurbüro perleth Joachim Perleth info@architekt-perleth.de 09721/675191-00	Sachverständigenbüro Hendrik Lindemann post@sbhl.de 09721/18092
Weitere Infos	www.architekt-perleth.de	www.sbhl.de

Beschreibung

Kornmarkt 17

Die denkmalgeschützte Villa am Kornmarkt 17 stammt aus dem Jahr 1855 und wurde seitdem mehrmals umgebaut. Zunächst diente sie als dreigeschossiges Wohnhaus. 1915 wurde das ursprüngliche dritte Geschoss zu einem Mansardendach mit Schupf zusammengefasst und die Fenster der Mansarde an der Giebelseite mit denen der unteren Geschosse vereinheitlicht. 50 Jahre später sollten im Gebäude mehrere Wohneinheiten entstehen. Um diese Zeit erwarb die Stadt das Anwesen, das 2012 an die jetzigen Besitzer übergang, die es schlussendlich sanierten und zu einem attraktiven Gebäude umbauten.

Rückertstraße 27

Auch hier handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses wurde 1870 errichtet und steht auf den Fundamenten der ehemaligen Stadtbefestigung, die man im Kellerbereich noch erkennen kann. Es befindet sich in prominenter Lage direkt am östlichen Städteneingang und sticht auch durch einen markanten Erker aus dem Stadtbild hervor. Im Inneren sind weitere historische Bauteile erhalten, unter anderem ein ovales Deckengemälde. Die neben dem Gebäude errichteten Einzelgaragen aus den 1930er und 1950er Jahren wichen 2009 einer Grünfläche. In diesem Jahr kaufte die Stadt Schweinfurt das zu diesem Zeitpunkt sanierungsbedürftige Gebäude und bereitete die Instandsetzung vor. 2010 erwarb der heutige Eigentümer das Gebäude, modernisierte die Wohnungen, sanierte die Außenfassade, baute Balkone und einen Aufzug ein, sodass auch hier ein städteprägendes Leuchtturmprojekt entstanden ist.

Wohnen auf Zeit für alle – „Flexi Wohnen“ in Coburg



Abbildung 6 Außenansicht Flexi Wohnen (Quelle: RAAB Baugesellschaft)

Besonderheiten

- Moderne und bezahlbare Appartements
- Für viele Personengruppen geeignet
- Flexible Wohndauer
- Hohe Nachfrage bestätigt den Bedarf an flexiblen und modernen Wohnmodellen

Seite 6 von 8

Eckdaten

Wo?	Coburg, Max-Böhme-Ring 4
Wann?	Erstbezug im August 2018
Wer?	RAAB Baugesellschaft mbH & Co. KG
Ansprechpartner	Gisela Raab g.raab@raab-bau.de 09573/33815
Weitere Infos	www.raab-bau.de

Beschreibung

Auf der Bertelsdorfer Höhe in Coburg entstanden 88 möblierte Appartements und Wohnungen für Berufstätige, Pendler, Studenten und Azubis.

Die möblierten Appartements sind jeweils mit einem Bad und einer eigenen Küchenzeile ausgestattet und 26 m² bis 42 m² groß. Der verbindende Mittelbau als Ort der Begegnung bietet attraktive Gemeinschaftsräume wie Foyer, Cooking Area, Lern- und Seminarräum sowie einen Freizeitraum mit angrenzendem Grillplatz im Freien. Dahinter steht die Idee, den Menschen, die beispielsweise aus beruflichen Gründen für einen begrenzten Zeitraum in Coburg leben möchten, ein Zuhause jenseits anonymen Hotelzimmers zu bieten und das es ihnen ermöglicht, in einer Gemeinschaft zu wohnen. Das Gebäude wurde barrierefrei errichtet. Alle Geschosse vom Keller bis ins 3. OG sind mit einem Aufzug verbunden. Jedes Appartement verfügt über einen High-Speed-Internetanschluss, der schnelles Surfen und Streamen ermöglicht.

Fahrrad- und PKW-Stellplätze sowie Abstellräume im Keller sind individuell dazu buchbar, ebenso ein Reinigungsdienst oder eine löffelfertige Ausstattung (Bettwäsche, Geschirr, Handtücher usw.). Die Außenanlagen rund um das Gebäude sind von einem Landschaftsarchitekten geplant und angelegt worden. Unmittelbar nach der Eröffnung waren alle Appartements vermietet. Dies zeigt deutlich, wie wichtig das Angebot einer flexiblen Wohnform für Coburg als Wirtschaftsstandort und Hochschulstadt ist. Flexibilität ist gefragt. Die Anzahl der Single-Haushalte steigt auch hierzulande kontinuierlich. Längst beeinflusst der gesellschaftliche Wandel die Wohnkultur. Für die Stadtentwicklung sind wie an diesem Standort neue Wohnimmobilienformen gefragt, die nachhaltiges und bezahlbares Wohnen vereinen. Die Wohnungsmiete inklusive Nebenkosten, Strom und Internetanschluss beginnt bei 430 Euro pro möbliertem Appartement.

Selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Handicap – Neues Wohnen Coburg



Abbildung 7 Außenansicht (Quelle: RAAB Baugesellschaft)

Besonderheiten

- Spezielles Wohnkonzept für Personen mit körperlichen / geistigem Handicap
- Multifunktionales Gebäude
- Sozialer Wohnungsbau

Eckdaten

Wo?	Coburg, Max-Böhme-Ring 13
Wann?	Aktuell in Planung
Wer?	RAAB Baugesellschaft mbH & Co. KG
Ansprechpartner	Gisela Raab g.raab@raab-bau.de 09573/33815
Weitere Infos	www.raab-bau.de

Seite 7 von 8

Beschreibung

Die Elterninitiative Neues Wohnen Coburg – Selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Handicap - suchte nach einer Lösung für die Wohnsituation für die Jugendlichen, die ab dem 18. Lebensjahr nicht mehr im Internat wohnen können. Jugendliche mit besonderen Einschränkungen sind eine Zielgruppe, für die es bisher keinerlei adäquates Wohnangebot in der Region gibt.

Der 3. Bürgermeister der Stadt Coburg, Herr Nowak, hat für die Elterninitiative den Kontakt zur RAAB Baugesellschaft hergestellt, da die städtische Wohnungsbau-gesellschaft keine Kapazitäten und Lösungen in absehbarer Zeit bieten konnte.

Gemeinsam mit Gisela Raab von der RAAB Baugesellschaft wird nun aktuell ein Projekt entwickelt, das eine langfristige Wohnmöglichkeit für 24 geistig/körperlich eingeschränkte Menschen bietet und das auch für die Zukunft, wenn sich die Eltern einmal nicht mehr kümmern können. Wichtig dabei ist, dass eine 24-Stunden-Betreuung durch geschultes Pflegepersonal gewährleistet ist. Es wurden Wohngemeinschaften konzipiert, die speziell für die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner entworfen wurden. In barrierefreien Einzelappartements können sie selbstbestimmt leben und sich in den Gemeinschaftsräumen mit den anderen Bewohnern treffen und austauschen. Tagsüber sind die meisten in Behindertenwerkstätten tätig. Im 2. OG werden eine Physio-, Ergotherapie und Logopädie-Praxis eingerichtet und vier weitere Wohnungen angeboten. Das Grundstück befindet sich direkt neben der Heilpädagogischen Tagesstätte auf der Bertelsdorfer Höhe in Coburg.

Ein wichtiger Punkt ist aktuell die Sicherstellung der Förderbeiträge für den sozialen Wohnungsbau, auf die die Bewohner zur langfristigen Kostendeckung der Miete angewiesen sind. Auch die genaue Ausgestaltung des „ambulant betreuten Wohnens“ wird noch geklärt.

Wohnen, wie es uns gefällt – Projekt „Hausland“



Abbildung 8 Bisherige Gebäude auf dem Gelände
(Quelle: Planungs-GbR „Projekt Hausland“)

Besonderheiten

- Gemeinsames, genossenschaftliches Mehrgenerationen-Wohnprojekt
- Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen
- Multifunktionale Anlage
- Nachnutzung eines Leerstands und innerörtliche Nachverdichtung

Seite 8 von 8

Eckdaten

Wo?	Coburg, Stadtteil Scheuerfeld, Wüstenahorner Straße 1
Wann?	Erste Planungen seit 2010, Grundstückserwerb 2018
Wer?	Mitglieder der Planungs-GbR „Projekt Hausland“
Ansprechpartner	Carola Gollub info@projekt-hausland.de 0173/5733224
Weitere Infos	www.projekt-hausland.de

Beschreibung

Im März 2018 hat das „Projekt Hausland“ eine der ältesten Hofstellen des Coburger Stadtteils Scheuerfeld erworben. Die Hofstelle besteht aus einem denkmalgeschützten Bauernhaus mit anschließender Scheune, einer bereits einfallenden Scheune und weiteren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Hühnerstall, Unterstellhalle, Garage). Dazu gehören weiterhin ca. 6.000 m² Grünfläche. Das Gehöft wurde in den letzten 15 –20 Jahren weder bewohnt noch bewirtschaftet und befindet sich daher in einem schlechten Zustand.

Das „Projekt Hausland“ plant hier ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit ca. 15 Wohneinheiten, die als Genossenschafts- bzw. als Eigentumswohnungen neu gebaut werden.

Das denkmalgeschützte Bauernhaus mit Scheune wird saniert und soll nach Fertigstellung einen Gemeinschaftsraum, einen Multifunktionsraum, eine Gästewohnung und optional eine Werkstatt, ein Café, einen Umsonstladen und/oder einen Nachbarschaftstreff o.ä. beherbergen. Für die Instandsetzung, Nutzung und Verwaltung des Bauernhauses und die Gestaltung und Pflege des Grünlandes wird der „Hausland e.V.“ gegründet.

Die Genossenschaft, die Wohnungseigentümer und der „Hausland e.V.“ werden in der Rechtsform einer „WEG“ (WohnEigentümerGemeinschaft) verbunden sein.

Der Hintergrund für das Projekt sind die gesellschaftlichen Veränderungen und der demographische Wandel. Für Zugezogene, Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ehepaare, ältere Menschen und Personen mit Handicap soll eine attraktive Wohnform geboten werden. In überschaubarer Gemeinschaft gegenseitige Hilfsbereitschaft und Anteilnahme zu erreichen - das ist das Ziel. Gleichzeitig möchte sich die Gemeinschaft für die Nachbarschaft öffnen und gemeinsame Aktivitäten planen.