

## 14 MASSNAHME-, DURCHFÜHRUNGS- UND FINANZIERUNGSANSÄTZE (MDF)

Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF-Ansätze) dienen der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und ersten Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Projekte. Die Projekte werden durch jeweils eine Tabelle mit Aussagen zu den nötigen Maßnahmenschritten, den ermittelten Mengen und den grob geschätzten Kosten beschrieben.

Die grob geschätzten Kosten beinhalten nicht einen möglicherweise nötigen Grunderwerb, da die Arge UmbauStadt diesen nicht qualifiziert abschätzen kann. In den Kosten beinhaltet sind dagegen Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten, Unsicherheiten (15%), Nebenkosten (15%) und die Mehrwertsteuer (19%).

### 14.1 NORDHALBEN

#### Projektübersicht

Nr.	Projekt	Gesamtpreis in Euro
20	Umgestaltung Lobensteiner Straße (exkl. Ortseingang „Lindenplatz“)	124.238
20a	Umgestaltung Lobensteiner Straße: Ortseingang „Lindenplatz“	127.167
21	Umgestaltung Kronacher Straße (exkl. Ortseingang und Neue Mitte Nordhalben)	327.135
21a	Umgestaltung Kronacher Straße: Ortseingang	44.995
22	Neue Mitte Nordhalben	249.860
25a	Mehrgenerationenhaus „Alte Schule“	498.150
25b	Betreutes Wohnen „Altes Amtshaus“	536.355
25c	Seniorenrechtliches Wohnen Kronacher Str. 1	398.733
26	Umgestaltung Schlossbergstraße	178.999
29	Umgestaltung Dreschplatz / Rodachtalplatz Nordhalben	237.860
34	Nordhalbener Hang (mit gläserner Aussichtsplattform)	125.999
35	Schlossberginszenierung (mit Freilichttheater)	552.937
	<b>Zwischensumme</b>	<b>3.402.427</b>
	Unsicherheiten + NBK (30%)	1.020.728
	<b>Summe (netto)</b>	<b>4.423.154</b>











## 41 Umgestaltung Kronacher Straße

Pos	Maßnahmen	Grundfl. in qm	GZ	BGF in qm	Nettofl. in qm	Bemerkungen	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
2.1	Abbruch							
2.2	Umbau / Sanierung							
3.1	Bürgersteig / Platzflächen	2.958					50	147.880
3.2	Hochwertige Platzflächen							
3.3	Grünflächen							
3.4	Verkehrsflächen	568				Pflasterung	120	68.136
	Verkehrsflächen	1.812				Asphaltierung	75	135.863
4.1	Außenraummöblierung					Straßenleuchten		21.000
	<b>Summe (netto)</b>							<b>372.879</b>
5.1	Unsicherheiten + NBK (30%)							111.864
	<b>Zwischensumme</b>							<b>484.742</b>
6.1	zzgl. 19% MwSt.							92.101
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>576.843</b>

## 42 Neue Mitte Steinwiesen

Pos	Maßnahmen	Grundfl. in qm	GZ	BGF in qm	Nettofl. in qm	Bemerkungen	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
2.1	Abbruch							
2.2	Umbau / Sanierung							
2.3	Neubau							
3.1	Bürgersteig / Platzflächen	1.961					50	98.030
3.2	Hochwertige Platzflächen							
3.3	Grünflächen							
3.4	Verkehrsflächen	830				Pflasterung	120	99.588
4.1	Außenraummöblierung					Straßenleuchten		9.000
	<b>Summe (netto)</b>							<b>206.618</b>
5.1	Unsicherheiten + NBK (30%)							61.985
	<b>Zwischensumme</b>							<b>268.603</b>
6.1	zzgl. 19% MwSt.							51.035
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>319.638</b>

## 43 Sanierung / Umnutzung Giebelhaus: Soziales Dienstleistungszentrum

Pos	Maßnahmen	Grundfl. in qm	GZ	BGF in qm	Nettofl. in qm	Bemerkungen	Einzelpreis in Euro	Gesamtpreis in Euro
2.1	Abbruch							
2.2	Umbau / Sanierung	160	2,5	401,0	300,8	Bestandsanierung	800	240.600
	Umbau / Sanierung	201	1,0	201,1	150,8	Bestandsanierung	800	120.660
	Umbau / Sanierung	281	3,0	843,0	632,3	Umnutzung Wohnen	800	505.800
3.1	Bürgersteig / Platzflächen							
3.2	Hochwertige Platzflächen							
3.3	Grünflächen							
4.1	Außenraummöblierung							
	<b>Summe (netto)</b>							<b>867.060</b>
5.1	Unsicherheiten + NBK (30%)							260.118
	<b>Zwischensumme</b>							<b>1.127.178</b>
6.1	zzgl. 19% MwSt.							214.164
	<b>Summe (brutto)</b>							<b>1.341.342</b>













## 15 PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Die im vorliegenden Interkommunalen Entwicklungskonzept beschriebenen ortsübergreifenden und ortsbezogenen Projekte sind das Ergebnis eines neunmonatigen intensiven Arbeits- und Diskussionsprozesses in der Lenkungsgruppe, in den lokalen Arbeitsgruppen der beteiligten Gemeinden, in den Bürgerworkshops und Bürgerforen sowie vieler Recherchen und Einzelgespräche des beauftragten Planungsbüros. Da sich der Förderzeitraum zunächst mehrere Jahre erstreckt, können einige Projekte unmittelbar begonnen werden und sind entsprechend weit entwickelt, einzelne Projekte haben aber auch visionären Charakter und bedürfen noch vieler Vorarbeiten.

In allen Kommunen wurden schon während des Erarbeitungsprozesses „Pilotprojekte“ entwickelt, die sich zum Teil bereits in der Realisierung befinden. Wann genau die weiteren Projekte begonnen werden können, hängt in der Regel von kaum genau kalkulierbaren Voraussetzungen ab, etwa der Frage, ob ein brachgefallenes Gebäude von privaten Eigentümern erworben werden kann. Gleichwohl haben sich die politischen Entscheidungsträger in den Einzelkommunen auf unverbindliche Prioritätenlisten geeinigt, nach denen die Projekte in Nordhalben, Steinwiesen und Wallenfels in ihrer Dringlichkeit bewertet werden und die möglichst die Reihenfolge des Vorgehens bestimmen sollen.

Während der je zwei Bürgerworkshops in den Gemeinden des Oberen Rodachtals wurden auch die anwesenden Bürgerinnen und Bürger mittels moderierter Befragungen gebeten, die Wichtigkeit der vorgestellten Projekte in ihren Kommunen zu bewerten und eine mögliche Reihenfolge für ihre Realisierung zu bestimmen. Die Ergebnisse dieser Befragungen sowie die in den Bürgerworkshops und vielen Einzelgesprächen geäußerten Präferenzen der Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Festlegung der Prioritätenliste durch die politischen Entscheidungsträger in den Kommunen berücksichtigt.

Die im Kapitel „Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze“ unternommenen Kostenschätzungen waren nicht Grundlage der vorliegenden Prioritätenabwägung. Entschieden wurde sowohl von den Bürgerinnen und Bürgern als auch von den Entscheidungsträgern nur nach der empfundenen Wichtigkeit der Maßnahmen.

## 15.1 NORDHALBEN

Im Rahmen des 2. Bürgerworkshops am 5. Mai 2009 wurde die Dringlichkeit der Maßnahmen in nachstehender Reihenfolge bestimmt:

### Prioritätenliste des 2. Bürgerworkshops

1. Neue Mitte Nordhalben (Projekt 22)
2. Umgestaltung Lobensteiner Straße + Kronacher Straße (Projekt 20 + 21)
3. Heizhaus und Nahwärmenetz Nordhalben (Projekt 23)
4. Umgestaltung Schlossbergstraße (Projekt 26)
5. Mehrgenerationenhäuser und Soziales Dienstleistungszentrum Nordhalben (Projekt 25)
6. Umgestaltung Dreschplatz / Rodachtalplatz Nordhalben (Projekt 29)
7. Klöppelschule / Spitzensammlung / Historisches Ortsmuseum (Projekt 30)
8. Ferienwohnen Spezial: Pilotprojekt Schlossbergstraße 9 (Projekt 28)
9. Bürgerhaus „Weißes Lamm“ (Projekt 31)
10. Nordhalbener Hang + Schlossberginszenierung (Projekt 34 + 35)
11. Bahnhof Nordhalben (Projekt 36)

Im Rahmen der **Öffentlichen Marktgemeinderatssitzung am 28. Juli 2009** wurde folgende Priorisierung der Maßnahmen festgelegt:

### Prioritätenliste der Gemeinde Nordhalben

1. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
2. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
3. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
4. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
5. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
6. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
7. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
8. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
9. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext
10. Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext Fülltext

## 15.2 STEINWIESEN

Im Rahmen des 2. Bürgerworkshops am 4. Mai 2009 wurde die Dringlichkeit der Maßnahmen in nachstehender Reihenfolge bestimmt:

### Prioritätenliste des 2. Bürgerworkshops

1. Neue Mitte Steinwiesen (Projekt 42)
2. Umgestaltung Nordhalbener Straße + Kronacher Straße (Projekt 40 + 41)
3. Rad- und Wanderpromenade Altes Gleis (Projekt 51)
4. Aufwertung Rodachufer / Hochwasserschutz (Projekt 44)
5. Umnutzung „Alte Turnhalle“ (Projekt 46)
6. Heizhaus und Nahwärmenetz Steinwiesen (Projekt 47)
7. Festplatz / Rodachtalplatz + Bahnhof Steinwiesen (Projekt 50 + 49c)
8. Sanierung / Umnutzung Giebelhaus (Projekt 43)
9. Heimatmuseum Steinwiesen (Projekt 49a)
10. Umbau leerstehender Wohnungen / Häuser (Projekt 52)
11. Umbau leerstehender Scheunen (Projekt 53)

Im Rahmen der Öffentlichen Marktgemeinderatssitzung am 28. Juli 2009 wurde folgende Priorisierung der Maßnahmen festgelegt:

### Prioritätenliste der Gemeinde Steinwiesen

1. Umgestaltung Kirchplatz und Umgebung (Projekt 45)
2. Bahnhof Steinwiesen (Projekt 49c)
3. Umnutzung „Alte Turnhalle“ (Projekt 46)
4. Rad- und Wanderpromenade Altes Gleis (Projekt 51)
5. Aufwertung Rodachufer / Hochwasserschutz (Projekt 44)
6. Neue Mitte Steinwiesen (Projekt 42)
7. Hochwasserfreilegung

## 15.3 WALLENFELS

Im Rahmen des 2. Bürgerworkshops am 6. Mai 2009 wurde die Dringlichkeit der Maßnahmen in nachstehender Reihenfolge bestimmt:

### Prioritätenliste des 2. Bürgerworkshops

1. Neue Mitte Wallenfels (Projekt 62)
2. Umnutzung Ensemble „Schmidtbank“ (Projekt 63)
3. Umgestaltung Jakob-Degen-Straße + Hauptstraße (Projekt 60 + 61)
4. Sanierung / Umnutzung Kulturzentrum Wallenfels (Projekt 64)
5. Bergschneidmühlplatz / Rodachtalplatz Steinwiesen (Projekt 66)
6. Heizhaus und Nahwärmenetz Wallenfels (Projekt 71)
7. Aufwertung Uferzone Wilde Rodach / Mühlgräben (Projekt 65)
8. Umgestaltung Frankenwaldstraße (Projekt 69)
9. Lebenswelt- und Heimatmuseum Wallenfels (Projekt 67)
10. Sanierung / Umnutzung Schule Wolfersgrün (Projekt 72)
11. Ferienwohnen Spezial: „Blauer Engel“ und „Roter Ochse“ (Projekt 68)

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 16. September 2009 wurde folgende Priorisierung der Maßnahmen festgelegt:

### Prioritätenliste der Gemeinde Wallenfels

1. Umnutzung Ensemble „Schmidtbank“ (Projekt 63)
2. Schule Wallenfels (Projekt 70)
3. Neue Mitte Wallenfels (Projekt 62)
4. Sanierung / Umnutzung Kulturzentrum Wallenfels (Projekt 64)
5. Umgestaltung Jakob-Degen-Straße (Projekt 60)
6. Umgestaltung Hauptstraße (Projekt 61)
7. Bergschneidmühlplatz / Rodachtalplatz Steinwiesen (Projekt 66)
8. Umgestaltung Frankenwaldstraße (Projekt 69)
9. Sanierung / Umnutzung Schule Wolfersgrün (Projekt 72)
10. Heizhaus und Nahwärmenetz Wallenfels (Projekt 71)
11. Aufwertung Uferzone Wilde Rodach / Mühlgräben (Projekt 65)
12. Lebenswelt- und Heimatmuseum Wallenfels (Projekt 67)
13. Ferienwohnen Spezial: „Blauer Engel“ und „Roter Ochse“ (Projekt 68)



## 16 TÖB-BETEILIGUNG, FORTSCHREIBUNG UND MONITORING

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird in dem vorliegenden „Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms – Stadtumbau West“ (des HMWVL von Juni 2006) nicht abschließend geregelt, dort heißt es (S. 25, Abschnitt: § 171C Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept):

- „Bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme sind die Betroffenen und die öffentlichen Aufgabenträger entsprechend den auch für Sanierungsmaßnahmen geltenden Bestimmungen (§ 137 und § 139 BauGB) zu beteiligen. Die Vorbereitung beinhaltet auch die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Als Maßstab für den Umgang der Beteiligung sind die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet herauszuziehen.“

In mehreren neuen Bundesländern (z.B. Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg) wird generell auf ein förmliches Beteiligungsverfahren verzichtet mit dem Argument, dass von dem städtebaulichen Entwicklungskonzept über die direkt Beteiligten hinaus (z.B. die Wohnungsbaugesellschaften) keine Rechte Dritter berührt werden.

Wenn die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet der Maßstab für den Umfang der Beteiligung sein sollen, so ist hier festzustellen, dass die bisher herausgearbeiteten Ziele sowie die Projekte in den drei Gemeinden Nordhalben, Steinwiesen und Wallenfels keine generellen Rechte Dritter, sondern immer nur unmittelbar Beteiligte berühren. Es kann darum entweder auf eine förmliche Trägerbeteiligung mit Verweis auf die umfangreiche Bürgerbeteiligung verzichtet werden oder für diese Beteiligung ein vereinfachtes Verfahren gewählt werden.

#### *Vereinfachtes Verfahren*

Das Interkommunale Entwicklungskonzept wird auf die

Homepage der drei Gemeinden gestellt. Die TÖBs werden schriftlich gebeten, in einer Frist von sechs Wochen Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahmen werden in der üblichen Form aufbereitet mit einer vergleichsweise klaren Abwägung und Unterscheidung von Einwendungen, die tatsächlich die Stadtumbauziele und Maßnahmen betreffen bzw. sonstige Empfehlungen darstellen. Das endgültige Verfahren soll mit dem HMWVL abgestimmt werden.

### Fortschreibung

Das Interkommunale Entwicklungskonzept wird sich ständig weiterentwickeln. Einzelne Maßnahmen werden schrittweise realisiert, andere werden in wichtigen Teilen weiterentwickelt oder geändert, noch andere Maßnahmen werden zeitlich aufgeschoben oder nicht weiterverfolgt. Das Zielsystem und das strategische Konzept erhalten neue Akzente.

Die analytische Ausgangssituation entwickelt sich weiter mit den Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, der Arbeitsplatzentwicklung, der Wohnungsbauentwicklung etc.

Die Konzeptfortschreibung sollte darum auf einem einheitlichen Monitoring aufbauen und in einem Zweijahres-Rhythmus erfolgen. Die Konzeptfortschreibung hat mindestens drei Ausrichtungen,

- sie justiert die Arbeit der drei Rodachtalgemeinden in der Umsetzung ihrer örtlichen und überörtlichen Projekte,
- sie stellt den Fortgang des Stadtumbauprozesses öffentlich zur Diskussion und
- sie informiert den Fördergeber über den Stand des Stadtumbaus.

Unabhängig von dieser offiziellen Fortschreibung sind die Jahresberichte der Prozessmanager, die ihrerseits in geraffter Form auf die verschiedenen Aspekte des Entwicklungs- und Umsetzungsprozesses eingehen.

## Monitoring

An dieser Stelle wird unterschieden zwischen

- Monitoring (Prozessbeobachtung) und
- Evaluierung (Erfolgskontrolle).

Dabei ist der Übergang zwischen Prozessbeobachtung und Erfolgskontrolle fließend.

### *Monitoring Gesamtstadt*

Das Monitoring für die Gesamtstadt kontrolliert

- die Entwicklungsdaten der Stadt sowie
- die Prozessdaten des Stadtumbaus.

Die Entwicklungsdaten folgen den Grundzügen der bisherigen Entwicklungsanalysen und setzen sich mit folgenden Datengruppen auseinander,

- Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung, Wanderungsentwicklung, Altersstrukturentwicklung, Überprüfung der bisherigen Prognose, Entwicklung in den Stadtteilen),
- Entwicklung der SV-Beschäftigten (quantitative Entwicklung, Strukturentwicklung, Pendlerentwicklung, Entwicklung der Arbeitslosigkeit, Entwicklung der eHBs),

gesondert:

- Entwicklung des Tourismus (Übernachtungen, Verweildauer, Bettenauslastung),
- Entwicklung des Wohnungsbaus (Neubauentwicklung, Struktur und Größenprofil des Neubaus, Entwicklung des Wohnungsbedarfs aus der Gegenüberstellung von Wohnungsbestandsentwicklung und Haushaltsentwicklung).

Neben diesen Entwicklungsdaten werden die Prozessdaten des Stadtumbaus dargestellt und analysiert. Dies sind vor allem,

- die durchgeführten Maßnahmen (Mengen und Funktionen) gegliedert nach Fördergegenständen sowie
- die durchgeführten Maßnahmen als Kosten- und Finanzgrößen.

Diese Prozessdaten werden den Zielgrößen des Stadtumbaus gegenübergestellt und ergeben so erste quantifizierte Hinweise für die Erfolgskontrolle.

### *Monitoring Stadtteile*

Während das Monitoring für die Gesamtstadt im wesentlichen mit Standarddaten der offiziellen Statistik arbeiten muss, können in das Stadtteil-Monitoring auch spezielle erhobene Daten eingehen, sofern das Monitoring auf die Schwerpunkt-Stadtteile begrenzt wird, für die besondere Sachverhalte erhoben werden, zum Beispiel:

- Wohnungsleerstand,
- Leerstand von Läden,
- Leerstand von Gewerbegebäuden,
- Erneuerungsleistungen an Wohngebäuden,
- Neubauleistungen im Wohnungsbestand,
- Erneuerungsleistungen im öffentlichen Raum und öffentlichen Grünflächen,
- Erneuerungs-, Umbau- und Neubauleistungen in den Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadtteile.

Zu der besonderen Aufgabe eines Stadtteil-Monitorings gehört es, dass diese Daten nicht nur einmal, zu Beginn der Arbeiten, vor Ort erhoben werden, sondern in regelmäßigen Abständen. Auf eine Anpassung der Stadtteilabgrenzungen des Einwohnermeldewesens und des Stadtumbau-Monitorings ist zu achten. Werden unterschiedliche Abgrenzungen gewählt, müssen die Standarddaten des Melderegisters (Personen, Geschlecht, Alter, Nationalität) gesondert straßen- und hausnummernspezifisch aufbereitet werden.

Auch im Stadtteil-Monitoring werden die erhobenen Daten, zu denen auch die Prozessdaten für den Stadtteil gehören, mit den strategischen und operationellen Zielen für den Stadtteil verglichen und so ein zweiter Beitrag zur Erfolgskontrolle geliefert.

### **Ergänzende Untersuchungen der Evaluierung**

Der Erfolg des Stadtumbaus misst sich nicht nur an den quantifizierbaren Ergebnissen der Entwicklung sondern ebenso an der Wahrnehmung und der Bewertung des Stadtumbaus durch die unmittelbar Betroffenen, die beteiligten Akteure und die städtische Öffentlichkeit. Diese Einschätzungen und Bewertungen können in Abständen von zwei bis drei Jahren durch verschiedene Befragungstechniken (Fragebogen, Experteninterviews, Gruppengespräche) abgefragt werden. Die Ergebnisse können anschließend in größeren Workshop-Veranstaltungen zur Diskussion gestellt werden, um auf diese Weise eine zusätzliche Interpretationsebene zu erhalten und Konsequenzen aus den Ergebnissen abzuleiten.

Zusätzlich zu diesen Erhebungen in größeren Abständen wird hier vorgeschlagen, die Evaluierung zu einem ständigen Bestandteil der Bürgerbeteiligung zu machen, indem in jeder einzelnen Veranstaltung (Bürgerforen, Bürgerworkshops) Wünsche, Einstellungen und Bewertungen abgefragt werden und die Ergebnisse in der Regel noch innerhalb der Veranstaltungen aufbereitet und zur Diskussion gestellt werden. Die Anbieter haben die Erfahrung gemacht, dass von diesen regelmäßigen Bewertungsvorgängen wichtige Impulse für den gesamten Arbeitsprozess des Stadtumbaus ausgehen können.