



## Dokumentation zur 2. Informationsveranstaltung Städtebauförderung „Ländliches Zentrum Alt-Ransbach“

---

**Teilnehmer:** Herr Merz, Bürgermeister der Stadt Ransbach-Baumbach  
Herr Waschbüsch, Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach  
ca. 35 Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ransbach-Baumbach  
Herr Lehrmann, Büro Stadt-Land-plus

**Datum:** 27. März 2013, 17.00 bis 19.00 Uhr in der Stadthalle Ransbach-Baumbach

---

Zu Beginn begrüßte Herr Bürgermeister Merz alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger aus dem Programmgebiet und auf die wesentlichen Themen der heutigen Veranstaltung hin:

- a) derzeitiger Projektstand
- b) Analyseergebnisse der Eigentümerbefragung
- c) Bewertung der privaten Gebäudesubstanz
- d) Entwurf der Modernisierungsrichtlinie
- e) Maßnahmenliste/Entwicklungskonzept.



### Projektstand

Der Unterzeichner erläutert anhand einer Präsentation den derzeitigen Projektstand und die wesentlichen Ergebnisse.



**Städtebauliche Erneuerung in  
Ransbach-Baumbach – „Alt-Ransbach“**  
Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“



In den vergangenen Monaten wurde das Programmgebiet u.a. hinsichtlich der städtebaulichen Themenfelder Verkehr, Nutzungen, Freiräume und Baustrukturen untersucht.

Insgesamt besteht ein hoher Anteil an modernisierungsbedürftiger und leerstehender Bausubstanz. Leerstände treten in geballter Form vor allem in der Hauptstraße, der Kirchstraße und teilweise entlang der Rheinstraße auf. 15 Gebäude stehen komplett leer, bei 8 Gebäuden gibt es Teilleerstand. 17 % der Gebäude sind in sehr gutem Zustand. Bei 5 % der Gebäude muss eine Sanierung oder ein Abriss geprüft werden.

Die Versorgungssituation in Bezug auf die tägliche Versorgung, Einzelhandel und Gastronomie ist gut.

Die traditionellen Keramikbetriebe/Töpfereien prägen die Altstadt in herausragender Weise. Die Betriebe haben teilweise allerdings gravierende wirtschaftliche Probleme.

In Bezug auf die verkehrliche Situation sind eine hohe Verkehrsbelastung und ein hohes Gefährdungspotenzial in der Rheinstraße festzustellen. Der Straßenausbauzustand mehrerer Straßenabschnitte in der Ortslage, bspw. Kirchstraße, Hauptstraße, Bachstraße, Mittelstraße, Oststraße, Auf dem Hügel ist als schlecht zu bezeichnen.

Die öffentlichen Freiflächen Kirmesplatz und Kirchplatz sind in einem guten Zustand. Gestaltungsbedarf und -potenzial bieten die Grünfläche entlang des Masselbachs und der Platz an der Hauptstraße.

Auch die sozialen Einrichtungen und Begegnungsstätten sind wichtig für das Zusammenleben der lokalen Bevölkerung und sollten unterstützt werden.

### **Modernisierungsrichtlinie**

Im Anschluss stellte der Unterzeichner die voraussichtlichen Inhalte und die Funktionsweise der Modernisierungsrichtlinie vor.

Die noch zu erarbeitende Richtlinie bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets und besteht aus einem Richtlinienentwurf und einem Anlagenplan, aus dem die förderfähigen Gebäude hervorgehen. Die Richtlinie wird durch den Stadtrat beschlossen und durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion geprüft und genehmigt. Der vorliegende Entwurf wurde bereits mit der ADD im Rahmen einer Ortsbegehung und Begutachtung abgestimmt.

In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung oder Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) **vor** dem eigentlichen Maßnahmenbeginn.



Die Förderung erfolgt als verlorener Zuschuss und wird im Regelfall auf einen bestimmten Prozentsatz der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Genauere Angaben sind der späteren Richtlinie zu entnehmen.

Der Unterzeichner stellt zusätzlich klar, dass geltendes Recht wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Fachplanungen wie Denkmalschutz oder städtebauliche Satzungen nicht durch die Modernisierungsrichtlinie aufgehoben werden. Diese gelten selbstverständlich weiter und sind zu beachten.

### **Fragebogenanalyse**

Im Laufe der zurückliegenden Eigentümerbefragung wurden 123 Eigentümer im Programmgebiet ermittelt und angeschrieben. Die Rücklaufquote von 43 % lässt auf ein großes Interesse an dem Projekt schließen. Der Fragebogen ist nach Rücksprache in der Verbandsgemeindeverwaltung einsehbar.

Entsprechend der Auswertungsergebnisse sind ca. 82 % der Gebäude über 80 Jahre alt. Die technische Ausstattung ist allerdings relativ zeitgemäß. Nach Angabe der Eigentümer liegen die Nachteile ihrer Gebäude größtenteils in der fehlenden energieeinsparenden Ausstattung, beim Verkehrslärm sowie bei Konstruktionsmängeln.

Hinsichtlich der Stellplatzsituation benötigen ca. 20 % der Eigentümer zusätzliche/weitere Stellplätze. Der höchste zusätzliche Bedarf konzentriert sich räumlich in der Hauptstraße.

24 Eigentümer geben Modernisierungs-/Sanierungsbedarf ihrer Gebäudehüllen an (9 dringender Bedarf). Im Gebäudeinnern besteht für 21 Gebäude Handlungsbedarf. Mehr als die Hälfte der Eigentümer plant Modernisierungen/Sanierungen und hier vorwiegend Maßnahmen an Dach, Fenster und Fassade sowie energieeinsparende Maßnahmen. Ungefähr 43 % der Eigentümer haben kurz- bis mittelfristige Verkaufsabsichten.

### **Vorstellung erster Entwicklungsansätze im Programmgebiet**

Durch das Planungsbüro wurden erste Konzepte und Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Hierzu zählen u.a.:

- Abbruch von nicht erhaltenswerten, maroden Gebäuden (Hauptstraße, Kirchstraße)
- innerstädtische Nachverdichtung „Erschließung Wohnhof Masselbach“
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und des Fußweges entlang des Masselbaches (Spielanlage)
- Neuanlage von Stellplätzen
- Platzgestaltung an der Hauptstraße (Treffpunkt: Platz am Masselbach)
- Herstellung/Ausbau von Fußwegen einschließlich Beschilderung
- Ausbau von Straßenräumen
- Reaktivierung von Gebäudeleerständen bzw. Wieder-/Umnutzung der traditionellen Keramikmanufaktur



- Aufwertung des Bahnhofumfeldes und Umnutzung des Bahnhofgebäudes
- Schaffung eines attraktiven Aufenthaltsbereiches auf dem Kirmesplatz

Im Anschluss an die rege Diskussion wurden folgende weiteren Schritte aufgezeigt:

Der vorliegende Konzeptentwurf wird ausgearbeitet und der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Nach Beschluss durch den Stadtrat können dann erste Maßnahmen beginnen. Kurzfristig erfolgt als vorgezogene Auftaktmaßnahme der Abbruch der Gebäude in der Hauptstraße, Nr. 33 und 35.

Die zugrunde liegende Präsentation ist auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung eingestellt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Matthias Lehrmann/ag  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Boppard-Buchholz, 15.04.2013

**Anlagen:**

- Teilnehmerliste

Verteiler (per E-Mail):

- Herr Waschbüsch, Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach
- Herr Hachenberg, Büro Stadt-Land-plus
- Frau Weiland, Büro Stadt-Land-plus
- Herr Lehrmann, Büro Stadt-Land-plus



## Teilnehmerliste

	<b>Name</b>	<b>Firma</b>
1	Helfrich, Reiner	Töpferei
2	D. Flohr	
3	Gerloch + Schreck	Mietshaus
4	Stolecki, Wolfgang	Erbengem. Simon
5	Heinz, Peter	E-Gemeindeh.
6	Steuder, Peter	Steuder
7	Denkel, Margid	
8	Winter, Rudi	Winter
9	Schönberger, Ewald	
10	Steinebach, Manfred	
11	Aller, Klaus	VG Bad Marienberg
12	Stuedter,	Stadt
13	Müller-Adler, Annemarie	
14	Gerhards, Wolfgang	Architekt
15	Heinzberger, W. + M.	
16	Nebgen, M. + W.	
17	Knödgen, C.	
18	Schuld, Wolfgang	