

### 3. Bürgerwerkstatt im Modellstadtteil Ulfa am 27.04.2017 - Dokumentation

Datum: 05.05.2017

An: Teilnehmende

Für die Dokumentation verantwortlich: IfR Institut für Regionalmanagement (Dr. Andrea Soboth, Caroline Seibert)

Die Bürgerwerkstatt startete um 19 Uhr im Bürgerhaus Ulfa.

#### Impressionen aus der Bürgerwerkstatt:



#### Begrüßung durch Bürgermeister Hans-Peter Seum und Ortsvorsteher Christian Döll

#### Moderation und inhaltliche Einführung (Caroline Seibert, IfR)

#### Ergebnisse des Leerstand- und Alterskatasters (Katja Sang, Ulfa und Joerg Serba, AfB)

Seitens des Amts für Bodenmanagement Büdingen wurde für Ulfa ein Leerstands- und Alterskatasterkarte erzeugt. Hierzu wurden Einwohnermeldedaten mit Liegenschaftsdaten verschnitten. Diese automatisch erzeugte Karte wurde anschließend im Ortsbeirat überprüft. Frau Sang berichtete, dass sich bei dieser Überprüfung eine deutlich geringere Anzahl Leerstände ergab. Fehler entstanden z.B. dadurch, dass bei dem Bau eines zweiten Gebäudes auf einem Grundstück für die jüngere Generation keine Ummeldung der Eigentümer in das neue Gebäude erfolgte, so dass der Neubau fälschlicherweise als Leerstand aufgetaucht ist.

Herr Bechstein, Stadtverwaltung Nidda, berichtete, dass es in den anderen Stadtteilen von Nidda ähnliche Fehlerquellen gegeben habe.

Der tatsächliche Leerstand in Wohngebäuden in Ulfa beläuft sich derzeit auf fünf Gebäude.

Die Karte wird nun seitens des AfB überarbeitet, sodass für Ulfa in Kürze eine aktuelle Leerstandkarte vorliegt.

Herr Serba vom AfB berichtet, dass ~~für~~ mittlerweile für alle 17 Kommunen der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen diese Karten automatisch erzeugt wurden und diese in Kürze den Kommunen übergeben werden. Auch hier bietet das AfB nach Überprüfung ~~von~~ vor Ort eine Überarbeitung der Karten an.

Frau Seibert wies darauf hin, dass es trotz der geringen Anzahl von Leerständen insgesamt aber noch deutliche weitere Innenentwicklungspotenziale gebe. Derzeit befindet sich eine

Karte zu potenziellen Wohnbauflächen der Innenentwicklung in der Bearbeitung. Diese umfassen zum einen Baulücken sowie weitere Flächen, die mit städtebaulichen Maßnahmen möglicherweise für die Innenentwicklung nutzbar gemacht werden können. Zum anderen gibt es viele Scheunen, von denen einige auch zu Wohnzwecken ausgebaut werden könnten. Hinzu kommen die Bauflächen des in der Vorbereitung befindlichen Neubaugebietes (ca. ? Bauplätze).

### **Vitalitätscheck** (Rainer Tropp, HTWW)

Herr Rainer Tropp, HTWW, Architekt, stellte erste Eindrücke seines Vitalitätschecks für Ulfa vor. Dieser beinhaltet Mängel, Qualitäten und Potenziale.

→ siehe Datei NID\_MQP Ulfa

Herr Tropp führte aus, dass Ulfa ein interessanter Ort sei. Die Straßen seien wie ein Hosenträger angeordnet, es finde sich eine geschlossene Bauweise, der gesamte Altort stehe unter Denkmalschutz. Man finde geschlossene Straßenräume mit 2-Seit-Höfen, manchmal auch 3-Seit-Höfen.

Ein besonderer Ort sei der Edelhof, der im Herzen von Ulfa liegt. Das historische Wohngebäude steht unter Denkmalschutz.

Nahe der Metzgerei und der Bäckereifiliale gegenüber den Räumlichkeiten der evangelischen Gemeinschaft finde man eine große asphaltierte Fläche, hier seien wohnumfeldverbessernde Maßnahmen sinnvoll.

Beim Scheunenriegel finde man zum Teil schon ausgebaute Scheunen, es könnten aber noch weitere Scheunen ausgebaut werden. Voraussetzung ist, dass sie erschließbar und belichtbar seien. Diese Höfe eignen sich insb. für Mehrgenerationenwohnen.

Die vorhandenen Grünflächen im Ort, die großen Gärten, solle man nicht bebauen, auch wenn dies möglich wäre, da sich sonst der Charakter des Ortes stark verändern würde. Zudem stehen ausreichend anderweitige Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung, die man vorher aktivieren sollte (aus den Leerständen abgeleitet).

Herr Tropp wies zudem darauf hin, dass Ulfa naturräumliche Defizite am Bachlauf habe.

### **Maßnahmenkatalog der Ortsinnenentwicklung für Ulfa** (Frau Seibert, Herr Tropp)

Der in der Erarbeitung befindliche Maßnahmenkatalog ist in folgende Handlungsfelder untergliedert:

- Modernes Leben in alten Gemäuern: Leerstand, potenzieller Leerstand, Bestandsgebäude
- Neues Bauen im Dorf: Baulücken, potenziell bebaubare Flächen
- Belebte Treffpunkte für Jung bis Alt: Kommunikationsorte, Bürgerhaus, Gastronomie, Nahversorgung
- Nachbarn im sozialen Dorf: Dorfgemeinschaft, Teilhabe, soziale Dorfentwicklung
- Attraktives Wohnumfeld: Ortsdurchfahrt, Ortsbild, Ortsmittengestaltung, Landschaft

Folgende Maßnahmen/ Themen standen auf der 3. Bürgerwerkstatt im Mittelpunkt:

- Entwicklungsmöglichkeiten Bürgerhaus
- Entwicklungsmöglichkeiten Areal Edelhof
- Diskussion der Möglichkeiten der weiteren Verbesserung der Nahversorgung

### Vorschlag zur Weiterentwicklung des Bürgerhauses

Auf der Basis der Diskussionen auf der Bürgerwerkstatt und Abstimmungen mit der Verwaltung und dem Architekten wurden folgende Eckpunkte für den Testentwurf erarbeitet.

- Einigkeit: Bürgerhaus Ulfa soll weiterentwickelt werden. Dies bedeutet auch, keinen großen Kommunikationsort auf dem Areal Edelhof zu entwickeln, da sonst die kritische Masse nicht ausreicht. Kommunikationsorte im Ort müssen immer gemeinsam in den Blick genommen werden!
- Gaststätte als wichtiger Faktor im Bürgerhaus
- Attraktivitätssteigerung für die Gastronomie durch folgende Aspekte:
  - Modernisierung der Räumlichkeiten der Gaststätte: Küche, eigene Räumlichkeiten für Gaststättenbetrieb
  - Gastronomie soll auch perspektivisch gemeinsames Mittagessen für Grundschule, Kita und Senioren anbieten bzw. die Mittagsversorgung als Caterer übernehmen können
  - Gastronomie als Caterer für das Bürgerhaus vorsehen
  - Möglichkeit für Außengastronomie vorsehen
- Außengelände aufwerten (mit Angeboten für alle Generationen → Generationenpark)
- Raum für eine Tagesbetreuung für Senioren und Behinderten WC vorsehen (möglichst lange im Dorf bleiben können)
- Jugendcontainer ist derzeit noch vorhanden, ist aber kaputt und soll abgebaut werden, da kein Bedarf besteht
- Energetische Sanierung und Möglichkeit von PV-Anlagen auf dem Dach prüfen
- Idee weiterverfolgen, das Management durch einen Bürgerverein zu organisieren
- Bürgerhaus als Angebot der Daseinsvorsorge, das aber mit Blick auf die begrenzten Ressourcen weiterentwickelt werden soll

Herr Tropp stellte seinen Testentwurf vor, der neben der Aufwertung des Außenbereiches im Wesentlichen den Anbau eines Raumes vorsieht.

→ siehe hierzu Datei NID\_Ulfa Bürgerhaus EG und NID\_Ulfa Bürgerhaus Freifläche überarbeitet

Die Teilnehmenden begrüßten den Testentwurf von Herrn Tropp, der Anbau sei ansprechend und lade dazu ein, das Bürgerhaus aufzusuchen. Sie wiesen darauf hin, dass es möglich sein muss, auf dem Platz z.B. bei Vereinsjubiläen ein Zelt aufzustellen, sodass die Bäume nicht überall vorgesehen werden können. Dies hat Herr Tropp aufgenommen.

Herr Otfried Herling, Projektleitung des Vorhabens „Kommune innovativ Ortsinnenentwicklung“ aus der Stadt Butzbach wies darauf hin, dass ein Bürgerhaus auch ein Marketingkonzept und einen Businessplan benötige; als Teil des Maßnahmenkatalogs.

#### Vorschlag zur Weiterentwicklung des Areal Edelhof

- Edelhof steht unter Denkmalschutz
- Diskussion: Ortsmitte auch geeignet für Funktion eines Bürgerhauses, aber: Bürgerhaus vorhanden, dieses weiterentwickeln!
- Idee: Entwicklung des Areals im Bereich Wohnen. Kleine bis mittlere barrierefreie Wohnungen, eher Schwerpunkt Mietwohnungen, Mehrgenerationenansatz (kein Seniorenprojekt, Bedarf Seniorenwohnen wird in Nidda gerade ausreichend gedeckt)
- Integration eines kleinen Gemeinschaftsraums (max. 30 Personen, Teeküche, WC) zur flexiblen Nutzung
- Integration Büro Dorfmanagement
- Realisierung über Projektträger/Investor
- Dorfgemäße Architektur

Herr Tropp stellte seinen Testentwurf vor. → siehe Datei NID\_Ulfa\_Steinstraße 8

Dieser sieht einen Teilabbruch vor, so dass nur noch das Fachwerkhaus stehen bleibt. Im neuen Anbau sind im Erdgeschoss 3 kleinere, barrierefreie Wohnungen vorgesehen, über eine Außentreppe sind zwei weitere Wohnungen mit Terrasse erreichbar.

Im historischen Wohnhaus sind im Erdgeschoss ein Dorfbüro mit WC und Kollegeaum für z.B. stundenweise Beratungen vor Ort vorgesehen, im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, der Dachausbau lohnt sich nicht. In einem Pavillon ist ein Raum für rund 25 Personen vorgesehen mit kleinem Außenbereich, der flexibel nutzbar ist, als öffentliches Wohnzimmer, für Geburtstagsfeiern oder als kleines Café, kleine Dorfkneipe in Bürgerhand. Die Planung sieht ebenfalls eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vor. Der Bach (das Vorflutsystem) ist aktuell verrohrt, hier hat Herr Tropp in seinen Planungen eine Freilegung vorgesehen.

Die Anwesenden begrüßten diese Planungen.

#### Diskussion der Möglichkeiten der weiteren Verbesserung der Nahversorgung in Ulfa

Die derzeitige Situation der Nahversorgung in Ulfa stellt sich insgesamt noch gut dar: Ulfa befindet sich nur drei km von Nidda entfernt mit diversen Einkaufsmöglichkeiten. In Ulfa selbst gibt es zwei Bäcker (eine Filiale und einen Bäcker, der am Wochenende backt) sowie einen Metzger. Daneben gibt es rollende bzw. mobile Verkaufsläden und Höfeverkauf/Dirketvermarktung.

Aufgrund der aktiven Dorfgemeinschaft habe Ulfa durchaus auf der Nachfrageseite ein Potenzial für einen Dorfladen – so Frau Seibert. Derzeit zeichnet sich aber weder ein interessierter Betreiber noch eine geeignete Räumlichkeit ab, sodass kurz- bis mittelfristig nicht davon auszugehen ist, dass sich ein Dorfladen realisieren lässt.

Der Schwerpunkt müsse zunächst darauf liegen, die bestehenden Nahversorgungsangebote zu erhalten, hier versuche Ulfa wo möglich zu unterstützen, so Herr Döll.

### **Vorstellung des Ansatzes Village Improvement Districts VID (Prof. Dr. Diller, JLU Gießen)**

Herr Prof. Dr. Christian Diller, Professur für Raumplanung und Stadtgeographie, Institut für Geographie, der Justus-Liebig-Universität Gießen vertritt im „Vorhaben Kommune innovativ Ortsinnenentwicklung“ die Seite der Forschung.

Er stelle den Ansatz der sog. Village Improvement districts vor. Hierbei handelt es sich um ein – bundesweit noch nicht eingeführtes – Instrument der Standorteigentümergeinschaften in Wohnquartieren, was eine Weiterentwicklung des Instrumentes der BIDs (Business Improvement Districts) darstellen würde. BIDs sind einigen möglicherweise aus Gießen bekannt (Innenstadt). VIDs werden im Schwerpunkt im Butzbacher Stadtteil Fauerbach erprobt. Um die Datenbasis zu erweitern, wolle er in Ulfa mit Studierenden eine Eigentümerbefragung durchführen, um mehr über die Interessenlagen und Motive der Eigentümer zu erfahren. Die Ergebnisse einer solchen Befragung könnten auch für Ulfa interessant sein.

→ siehe Datei VImDies\_Diller anbei

### **Weitere Informationen aus dem Vorhaben und der Region**

#### Aus dem Vorhaben:

- Im Vorhaben wird eine Qualifizierungsmaßnahme für Ehrenamtliche „Gemeinsam fürs Dorf“ angeboten. Die erste Runde ist bereits ausgebucht, daher wurde kurzfristig ein zweiter Durchlauf entwickelt. Mehr zur Ausrichtung und zu den Terminen des zweiten Durchlaufes, in dem noch Plätze frei sind, können beigefügtem Flyer entnommen werden: →Kommunen\_innovativ\_Qualifizierungsprogramm\_8\_Seiter\_NEU\_040517\_DIN\_A5\_web
- In Kürze wird im Vorhaben das Marketing deutlich intensiviert. Ziel ist es, die Menschen für das Leben im Dorf in der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen zu begeistern.

#### Aus der Region:

- Das Vorhaben „Kommune innovativ Ortsinnenentwicklung“ bearbeitet inhaltlich einen Strang im Handlungsfeld Lebensraum Dorf der LEADER-Region Wetterau/Oberhessen. Durch die Einbindung der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH als assoziierter Partner in das Vorhaben ist eine enge Zusammenarbeit gewährleistet.
- Der LEADER-Arbeitskreis „Lebensraum Dorf“ ist derzeit dabei, ein Konzept für eine sog. „Dorf-Akademie“ zu erarbeiten als Unterstützungsstruktur für Engagierte in den Dörfern. Sie soll ~~Vor-~~Ort-Angebote mit virtuellen Angeboten kombinieren. Die Ortsbeiräte aller 17 LEADER-Kommunen werden diesbzgl. in Kürze angeschrieben und können dann ihre Bedarfslagen vor Ort einspeisen.

- Veranstaltungshinweis: 17. Mai 2017, ab 18:30 Uhr Herrnhaag 2, Büdingen Neues Leben in unseren Dörfern; eine Veranstaltung des Vereins Wirtschaft. Regionalentwicklung. Wetterau. e.V.; Hauptvortrag: Dr. Henning Scherf

### **Ausblick**

Die vierte Bürgerwerkstatt, die der Vorstellung und Diskussion weiterer Maßnahmen dient, soll nach der Sommerpause stattfinden.

### **Dank und Verabschiedung durch Ortsvorsteher Christian Döll**