

Dorfentwicklung Gemeinde Greifenstein

Projekt „Konzept zur Entwicklung innerörtlicher Teilbereiche mit städtebaulichen und funktionalen Problemstellungen“ im Ortsteil Greifenstein

Bearbeitet von:

Planungsbüro Dr. Buchenauer, Marburg

Auftraggeber:

Gemeinde Greifenstein

Bearbeitungszeitraum:

Dezember 2016 –November 2017

Inhalt:

- 1. Einleitung: Inhalte und Ziele des Auftrags**
- 2. Vorgehen und Methodik**
- 3. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen**
- 4. Anhänge: Protokolle/Sitzungsvorlagen, Einzelmaterialien, Kostenberechnungen**

Marburg/Greifenstein, November 2017

PLANUNGSBÜRO
DR.BUCHENAUER



1. Einleitung: Inhalte und Ziele des Auftrags

1.1. Grundlagen

Im **Integrierten Entwicklungskonzept (IKEK)** für die Gemeinde Greifenstein wurde als **Leitprojekt der Dorfentwicklung** die Thematik „**Lebendige Ortskerne – Stärkung der Innenentwicklung**“ aufgezeigt und festgehalten.

In der inhaltlichen Beschreibung dieses Leitprojekts wurden folgende Aspekte hervorgehoben:

- die Leerstände, die Unternutzung und der Sanierungsbedarf vor dem Hintergrund der Alterungstendenzen in der Bevölkerung,
- das Umfeld der Burg Greifenstein als Bereich mit besonderer städtebaulicher Problemstellung und
- die Schwächung der Wohnattraktivität.

Die hier festgestellten Probleme begründeten den im IKEK formulierten Bedarf vertiefender städtebaulicher Untersuchungen.

1.2. Ziele

Mit diesen städtebaulichen Untersuchungen sollten die Grundlagen geschaffen werden für die Inangriffnahme von Maßnahmen zur Erreichung der folgenden Zielsetzungen für den Ortsteil Greifenstein:

- Stärkung der Innenentwicklung und des historischen Ortskerns;
- Entwicklung von Lösungen zur Erhaltung und Reaktivierung von alter Bausubstanz,
- Errichtung von dörflichen Neubauten und Neuordnung von innerörtlichen Quartieren
- Aufzeigen von Zukunftsperspektiven für die Innenentwicklung, insbesondere
- einer gemeinsamen Entwicklungslinie und Zielvorstellung für die Zukunft der Burg Greifenstein mit einer
- gegenseitigen Abstimmung der Einzelmaßnahmen mit verschiedenen Beteiligten.

1.3. Leistungsinhalte

Die lokalspezifische Situation im Ortskern von Greifenstein, die dort vorgefundene funktionale und strukturelle Entwicklung führte zur Festlegung der folgenden Leistungsinhalte für den Projektauftrag:

- Entwicklung eines Frage- und Interviewbogens sowie Durchführung einer Haushaltsbefragung zur Eruierung der Leerstandssituation und der baustrukturellen Entwicklung im Ortskern
- Durchführung einer Untersuchung über die raumfunktionalen Belange u. Wünsche der Anlieger, Vereine und Öffentlichkeit im räumlichen Teilbereich „Burg“ und „Burgumfeld“ mit den folgenden Verfahrensschritten:
 - ❖ Interviews mit 3 relevanten Akteursgruppen,
 - ❖ Bildung eines runden Tisches mit lokalen Gruppen und maßgeblichen Institutionen, Moderation, Vor- und Nachbereitung von 3 Sitzungen,
 - ❖ Zusammenfassung und Interpretation der Untersuchungsergebnisse

- Formulierung der Handlungsbedarfe und Aufzeigen von Strategien für den Ortskernbereich zwischen Altem Rathaus und Stadttor, Erstellung eines Vorkonzepts
- Zwischengespräche und Präsentationen mit Auftraggeber/Steuerungsgruppe/lokaler AG und Förderbehörde
- Ergebnisbericht, Darlegung des Handlungsbedarfs, Strategien
- Abschlusstermin
- Formulierung von Pressetexten, Pressetermin.

2. Vorgehen und Methodik

Die einzelnen inhaltlichen Projektaufgaben bedingten unterschiedliche methodische Verfahrensweisen.

Die Erhebungen und Recherchen zur funktionalen und strukturellen Situation und Entwicklung im abgegrenzten Ortskerngebiet von Greifenstein erforderten die folgenden Schritte:

- Entwicklung eines Fragebogens als Grundlage für die Interviews in den Haushalten;
- Klärung der gegenwärtigen Leerstandssituation und der einzubeziehenden Anwesen (gemeinsam mit dem AK Leerstand und dem Ortsbeirat);
- Information der Öffentlichkeit über entsprechende Pressearbeit, Kontaktaufnahme mit den Ansprechpartnern;
- Durchführung der Interviews mit den Haushalten bzw. Gebäudeeigentümer/-familien), Vor- und Nachbereitung, Ergebniszusammenstellung und -bewertung;
- Kontaktierung der für den anvisierten „Runden Tisch“ einzubindenden Gesprächspartner Kirche, Geschichtsverein, Burgverein: Terminklärungen für Einzelinterviews und weitere Termine;
- Leitung der „Runden-Tisch-Gespräche“;
- Erarbeitung von Entwurfsskizzen für die relevanten öffentlichen Räume im Ortskerngebiet von Greifenstein gemeinsam mit der AG „Innerörtlicher Teilbereich“;
- Kostenschätzungen als Grundlage für nachfolgende Gespräche zwischen den beteiligten Trägern;
- Vorstellung und Abklärung in der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung.

Nachfolgende Übersicht zeigt den mit der Gemeinde zu Projektbeginn vereinbarten Verfahrensplan für Projektverlauf und –umsetzung.

Leistungsinhalt	Schritte, Grundlagen	Akteure, Verantwortliche	Zeitraumen
Untersuchung: raumfunktionale Belange u. Wünsche der Anlieger, Vereine, Öffentlichkeit	Fragebogen-Entwicklung, Klärung Beteiligte, Öffentliche Info/Handzettel, Interviews mit 25-30 Haushalten, Vor- und Nachbereitung. Zusammenstellung techn. Daten und Bewohnerdaten	Büro, Gemeinde, lokale Ansprechpartner	Dezember 2016-Februar 2017
Interviews mit 3 relevanten Akteursgruppen	Kirche, Geschichtsverein, Burgverein: Terminklärungen	Büro, Gemeinde	Februar 2017
Bildung eines runden Tisches mit lokalen Gruppen und maßgeblichen Institutionen, Moderation, Vor- und Nachbereitung von 3 Sitzungen, Presstexte	Termin- und Strategiekklärung, Beteiligte	Akteure, Gemeinde, Büro, Fachbehörde	März – Mai 2017
Zusammenfassung, Interpretation, Formulierung d. Handlungsbedarfs	Erkenntnisse aus den obigen Schritten. Präsentation im Runden Tisch	Büro	Mai 2017
Controllinggespräch		Büro, Gemeinde, Fachbehörde	Mai 2017
Pressetermin	Text, Termin, Beteiligte	Büro, Gemeinde	Mai 2017
Vorkonzept	Maßnahmenvorschläge mit Skizzen für öffentliche Räume, Verfahrensstrategie, interne Abstimmung, Vorstellung Steuerungsgruppe DE.	Büro, Gemeinde, Fachbehörde, Steuerungsgruppe DE	Juni 2017
Ergebnisbericht, Darlegung des Handlungsbedarfs, Strategien	Büro		Juli 2017
Abschlusstermin		Büro, Gemeinde, Fachbehörde	Juli 2017

Übersicht Stattgefundene Termine und Sitzungen

Vorbereitende und begleitende Termine	
15. November 2016	Einstiegsgespräch mit Frau Götz und Herrn Schenk in der Landkreisverwaltung
12. Dezember 2016	Erstgespräch/Pressetermin mit Herrn Beigeordneten Schaffarz (Rathaus Beilstein)
30. Mai 2017	Strategiegespräch mit Herrn Bgm. Kröckel und Herrn Schenk
Sitzungen der Steuerungsgruppe	
06. Juni 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
17. August 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
18. September 2017	Sitzung der Steuerungsgruppe (DGH Beilstein)
Sitzungen des Runden Tisches „Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“ und „Burg Greifenstein“	
22.03.2017	Runder Tisch „Burg Greifenstein“

24.07.2017	Runder Tisch „Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“
11.09.2017	Runder Tisch „Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“
Lokalbegehungen in Greifenstein	
13.05.2017	Begehung DGH Greifenstein, Altes Rathaus Greifenstein, Freiflächen mit dem Ortsbeirat und Frau Götz/ Amt für den Ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis
13.06.2017	Begehung Burgumfeld mit Frau Milch/Untere Denkmalschutzbehörde und Herrn Schreiber, /LfD Wiesbaden
Interne Gespräche mit Vertretern der Vereine, Ortsbeirat sowie der evangelischen Kirchengemeinde Greifenstein	
12.12.2016	Gespräch mit Herrn Volkwein, Vorstand Greifenstein-Verein
31. 01.2017	Gespräch mit Herrn Andreas Stahl, Geschäftsführer Greifenstein-Verein
31.01.2017	Gespräch mit Herrn OV Weidenmann und Ortsbeiratsmitglied Zimmermann
16.02.2017	Gespräch mit Frau Beard, Verein DorfGeschichte Greifenstein
08.02.2017	Gespräch mit dem Kirchenvorstand der Evangelischen Kirchengemeinde Greifenstein
19.06.2017	Gespräch in der Landkreisverwaltung Lahn-Dill-Kreis mit Frau Götz und Herrn Volkwein

3. Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

3.1. Leerstandssituation und baustrukturelle Entwicklung

Die im Rahmen der IKEK-Erarbeitung erarbeitete Karte mit den Leerstands- und den von Leerstand bedrohten Gebäuden wurde in einem ersten Schritt gemeinsam mit Vertretern des Ortsbeirats nochmals überprüft und zwischenzeitlich vollzogene Änderungen eingetragen.

Aus dieser aktualisierten Bestandsaufnahme wurde eine Übersicht über den relevanten Gebäudebestand erstellt und Kontakte zu den Gebäudeeigentümern hergestellt, um Termine für Interviews festzulegen.

	Lage in der Straße	Flur	Anmerkung
Nr.	Talstraße	12	kein Leerstand
1	Talstraße	12	13.06.2017,15.00 Uhr, Wohnhaus mit Nebengebäude. Sehr schlechter Zustand. Renovierung vom Eigentümer angekündigt. . Auf DE- Förderung hingewiesen. Baufsicht ist wg. Gefährdung d. Öffentlichkeit tätig geworden.
2	Talstraße	12	22.03.18.00 Uhr. Wohnhaus mit Scheune und Grundstück. Hof mit Wegerecht über den Hof, Denkmalanlage. An Verkauf oder Vermietung interessiert.
3	Talstraße	12	23.3.2017, 17.30 Uhr. Wohnhaus. Derzeit Sanierung zur Neunutzung.
4	Talstraße	12	Wohnhaus. Kein Leerstand.
5	Untergasse	9	Kein Kontakt erhalten: Leerstand Wohnhausanbau. Verkauf scheint aber aus funktionalen Standort-gründen problematisch.
6	Obergasse	9	22.3.,17.00 Uhr. Neben-gebäude. Teil vom Stall verpachtet, Scheune nicht ausgebaut. Stalldach wird demnächst mit DE- Förderung neu eingedeckt.
7	Obergasse	9	5.4.2017 16.00 Uhr Wohnhaus. Makler zum Verkauf eingeschaltet, auf Förderung DE hingewiesen. Wurde zwischenzeitlich verkauft.
8	Talstraße	12	Wohnhaus. Kein Leerstand.
9	Borggasse	11	5.4.17.30 Uhr Wohnhaus. Leerstand, wird aber nicht verkauft (Standortgründe).
10	Voglersheck	9	Wohnhaus. Leerstand (Ein-druck gepflegt) kein Kontakt. Lage ausserh. Ortskern.
11	Untergasse	11	12.04.16.00 Uhr: Genutztes Gewerbegebäude, städtebaulich problematischer Eindruck. Verkaufsinteresse.
12	Untergasse	9	Wohnhaus. kein Leerstand.
13	Steinkauter Weg	9	Wohnhaus. kein Leerstand.
14	Auf der Weid	10	Wohnhaus. Nachnutzung innerfamiliär geregelt.
15	Lustgarten	12	Wohnhaus. Eigentümer erst kürzlich gestorben Nachnutzung scheint unproblematisch.
16	Obergasse	11	Nebengebäude. kein Leerstand.
17	Obergasse	11	Nebengebäude Kein Leerstand

Parallel dazu wurde ein offener Interview-Leitfaden für die Gespräche in den Haushalten bzw. mit den Gebäudeeigentümern erarbeitet (siehe Anhang).

Erfasst und kontaktiert wurden insgesamt 18 Haushalte. Dabei stellte sich bei der direkten Kontaktaufnahme heraus, dass nicht alle so eingeschätzten Gebäude von aktuellem oder drohendem Leerstand betroffen waren bzw. sind. Zu persönlichen Eigentümergesprächen kam es daher nur in sechs Fällen (Datum siehe Übersicht).

Einige Gebäude mit optischer Wirkung im Straßenraum scheinen untergenutzt bzw. ganz leerstehend, hier wird jedoch seitens der Eigentümer auf vorhandene Teilnutzungen verwiesen, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

In zwei Fällen wird die Tatsache des Leerstands akzeptiert (graue Hinterlegung, Nr. 5 und 9), Absichten zu Verkauf oder Neunutzung bestehen aber nicht. Die straßenabseitige Lage lässt eine Nutzungsstrategie auch nicht unbedingt erforderlich erscheinen, da die Bestandsgebäude nicht gefährdet sind.

Vielmehr ist nur bei zwei Anwesen im Ortskernbereich ein „reeller“ Leerstand in dem Sinne festzustellen, dass er seitens der Gebäudeeigentümer auch so dargestellt und empfunden wird (graue Hinterlegung). Diese beiden Anwesen stehen in räumlicher Nachbarschaft direkt im Zugangsbereich zur Burg in der Talstraße.

Bei einem der Anwesen (Nr. 2) bestehen Veräußerungsabsichten. Die Aufteilung in zwei unabhängig voneinander nutzbare Gebäude mit Ausbaufähigkeit und das Vorhandensein einer großen Gartenparzelle lassen zusammen mit dem guten baulichen Erhaltungszustand einen Verkauf in den kommenden Jahren nicht unrealistisch erscheinen. Der obere, an die Straße „Lustgarten“ grenzende Teil der Gartenparzelle könnte ggwf. als eigene Bauparzelle abgetrennt werden. Ein Makler sollte hierzu eingeschaltet werden.



Talstraße 20: Leerstand mit Verkaufschancen auf dem Immobilienmarkt.

Von weitaus größerer Problematik ist das andere Leerstandsanwesen zu bewerten (grau Hinterlegung, fette Umrahmung, Nr. 1), zumal es im direkt am Burgaufgang im öffentlichen Fokus liegt. Da aufgrund des abgängigen Dach- und Fassadenziegelbehangs Gefahr für die

Öffentlichkeit besteht, ist zwischenzeitlich die Bauaufsicht tätig geworden. Der Eigentümer betont seine Sanierungsabsichten, es besteht kein Veräußerungsinteresse. Es wurde auf die Fördermöglichkeit die Dorfentwicklung hingewiesen. In dieser schwierigen Situation bestehen derzeit über die angestoßenen baupolizeilichen Maßnahmen hinaus keine Handlungsmöglichkeiten.



*Problemanwesen Talstraße 18:
Sehr schlechter Zustand,
Gefährdung der Öffentlichkeit
und*



*Lustgarten 2A (zur Untergasse):
Aufwertung durch Neubebauung möglich.*

Ein Gewerbegebäude steht zum Verkauf (graue Hinterlegung, Nr. 11). Der Bau macht einen ortsuntypischen Eindruck mit negativer optische Auswirkung auf den Straßenraum am Eingang zur historischen Ortsmitte. Eine gestalterische Aufwertung, alternativ ein Abbruch und eine Neubebauung in der entstandenen Baulücke kann eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs mit sich bringen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Immobilienmarkt sich im Ortsteil Greifenstein in den letzten Jahren spürbar belebt hat. Die im IKEK noch festgestellten bzw. gefürchteten Entwicklungen für den Ortskern bestätigen sich nicht. Nur zwei Anwesen stehen umfassend leer. Die sich in einem von diesen kumulierenden Probleme sind bei den Eigentümern begründet. Handlungsbedarf für weitere flankierende Unterstützung privater Maßnahmen über die Beratung und Förderung der Dorfentwicklung hinaus werden nicht gesehen.

3.2. Das Umfeld der Burg Greifenstein als Bereich mit besonderer städtebaulicher Problemstellung: raumfunktionale Belange und Wünsche der Anlieger, Vereine und Öffentlichkeit

Die Burg Greifenstein ist das Wahrzeichen der gleichnamigen Gemeinde, sie prägt weithin das Landschaftsbild und wirkt eine hohe Anziehungskraft auf Besucher der näheren und weiteren Umgebung aus. Entsprechend hat das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept der Burg Greifenstein und dem historische Ortskern von Greifenstein ein Alleinstellungsmerkmal attestiert.

Das Regionale Entwicklungskonzept der Region Lahn-Dill-Wetzlar unterstreicht die Bedeutung der Glockenwelt Burg Greifenstein als möglichen Standort einer multifunktionalen Informations- und Beratungsstelle im regionalen Tourismus und führt diese als ein Startprojekt auf.

„In der Gemeinde Greifenstein gibt es keine zentrale touristische Informations- und Beratungsstelle. Gleichzeitig wächst die Nachfrage aufgrund steigender Gästezahlen, wobei sich diese vor allem auf die Sehenswürdigkeiten ausrichtet. Ebenfalls ist ein zunehmender Informationsbedarf in der regionalen Bevölkerung zum Thema Regionalität (regionale Produkte und Spezialitäten), zu Ausflugszielen und gastronomischen Angeboten feststellbar. Über die Gemeinde Greifenstein hinaus gibt es auch im sog. Hessischen Westerwald (Teilregion der touristischen Destination Westerwald mit den Gemeinden Breitscheid, Driedorf und Greifenstein in der Region Lahn-Dill-Wetzlar) keine touristischen Informations- und Beratungsstelle.

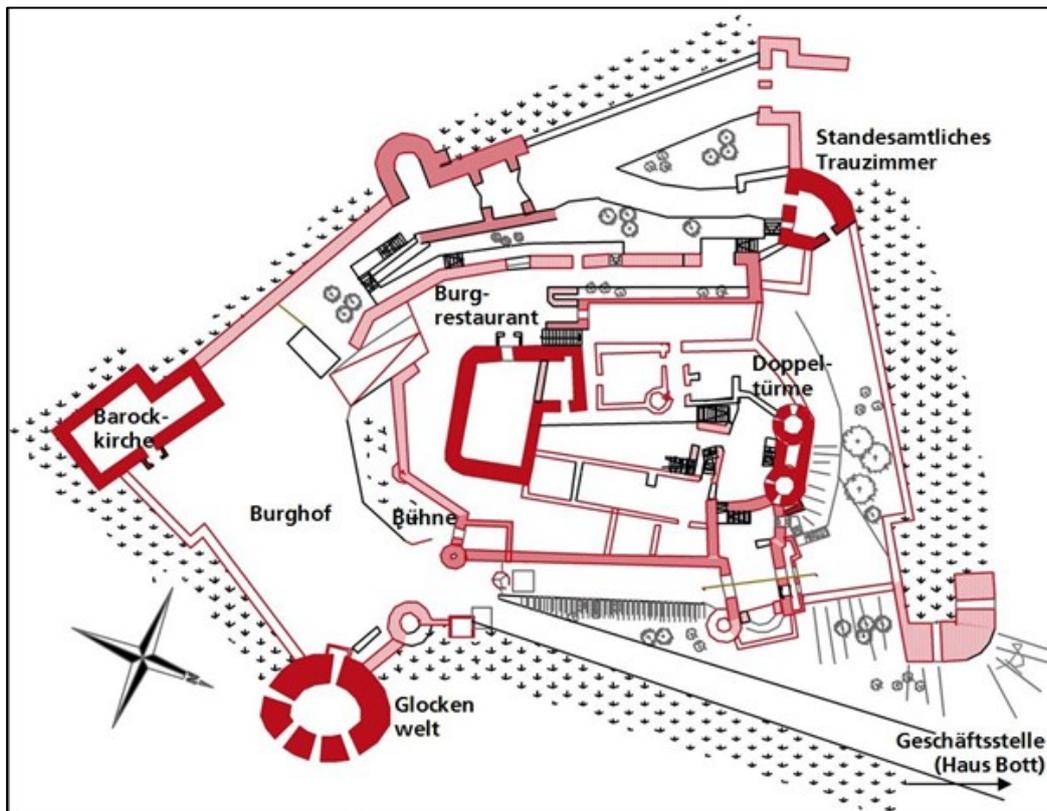
Anstatt z. B. eine Tourist-Information völlig neu im Rathaus der Gemeinde Greifenstein einzurichten, ist die Nutzung einer etablierten touristischen Sehenswürdigkeit wie der Glockenwelt Burg Greifenstein als Standort einer multifunktionalen Informations- und Beratungsstelle sinnvoll“. (Quelle: REK 2014-2020 Lahn-Dill-Wetzlar) .



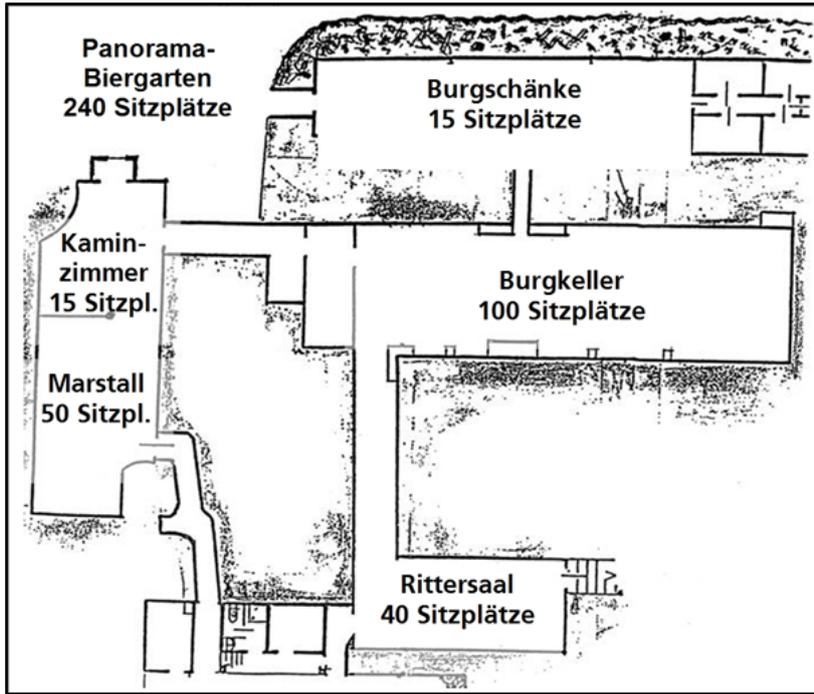
Burghof mit Blick auf Burg mit Gastronomie und Kiosk

Die Aktivitäten des Greifenstein-Vereins haben in den letzten Jahrzehnten zur Erhaltung der Burganlage sowie zur Einrichtung mehrerer Infrastrukturen im Burgbereich geführt. Hervorzuheben sind neben dem imposanten Burggebäude selbst insbesondere das Glockenmuseum, die Münze und die gastronomischen Räumlichkeiten. Führungen und Veranstaltungen sind weitere Publikumsmagnete, eine Schulkooperation mit der Johannes-Gutenberg-Schule Ehringshausen bindet aktive Kinder- und Jugendarbeit ein.

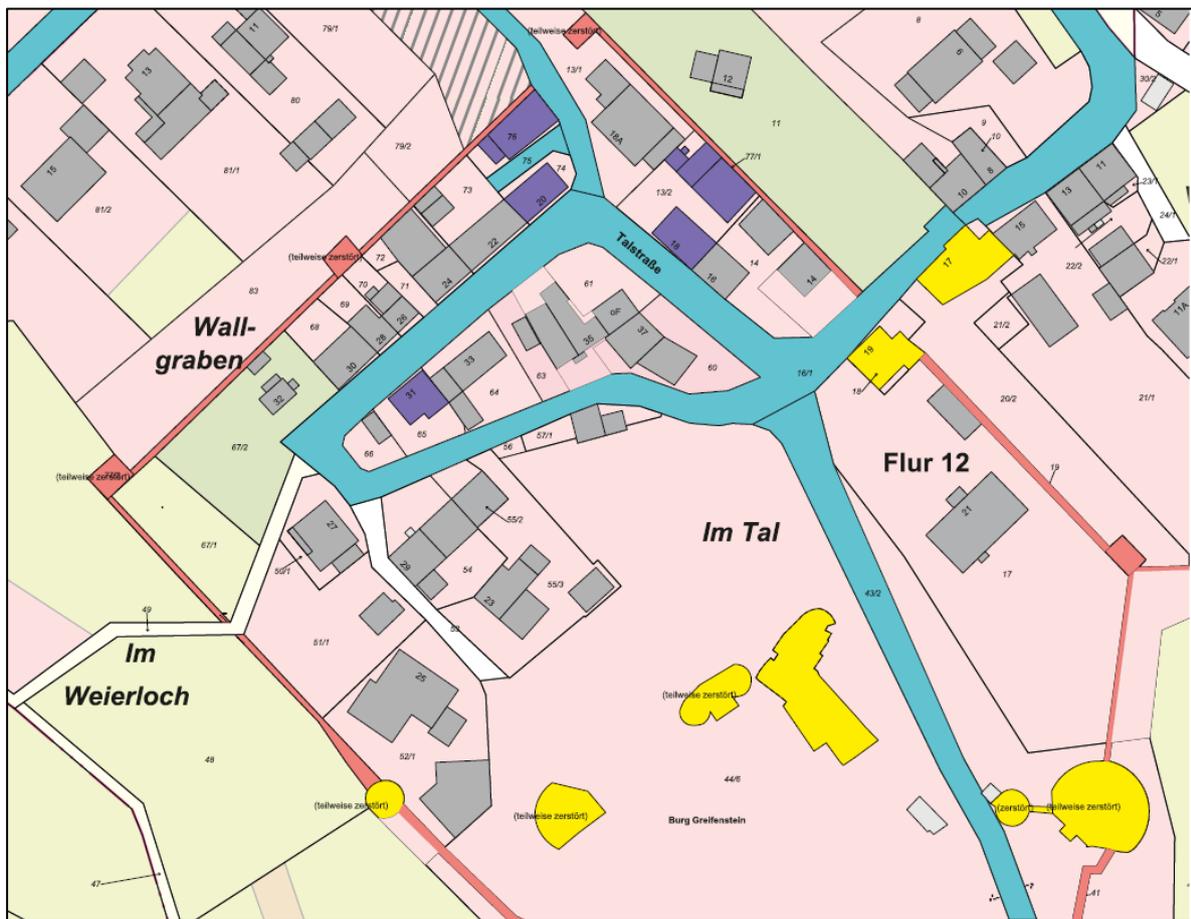
Zum Burgfried gehören zahlreiche Gebäude. Die Einrichtung eines standesamtlichen Trauzimmers in der Burg und die Lage der Barockkirche im Burgareal binden weitere Besucher ein. Die Zuwegung für die Öffentlichkeit ist durch eine im Kataster und Grundbuch eingetragene Wegeparzelle gesichert.



Die im Burgareal vorhandene Gastronomie bietet von den Räumlichkeiten einige Potentiale. Allerdings musste sie mit dem Weggang des Pächters geschlossen werden. Eine Nutzung im Rahmen von Veranstaltungen oder zur Verköstigung der Besucher ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen des Zustands der Küche nicht möglich.



Eigentumsrechtlich gehören zum Burgareal auch die historische Stadtmauer mit den Toren.



Außerdem hat der Greifenstein-Verein auch die beiden historischen Anwesen „Haus Bott“ (Talstraße 19) und „Talhaus“ (Torstraße 17) sowie eine Scheune in der Talstraße (neben Nr. 28) in Eigentum.

Das „Torhaus“ wird im Erdgeschoss vom Verein „DorfGeschichte Greifenstein“ und vom Greifenstein-Verein für Ausstellungen und Jahreszeitenmärkte benutzt. Es bestehen Kooperationen mit dem Kulturtreff Lahn-Dill „Künstlergilde Herborn“ und dem „Oberhessischen Künstlerbund e. V. Gießen“.

Die Sanitäreanlagen sind nicht standardgerecht, der Zugang ist nicht barrierefrei. Das im Obergeschoss befindliche, vom Greifenstein-Verein eingerichtete Museum entspricht nicht mehr den heutigen museumspädagogischen Anforderungen, seine Erschließung über eine steile Holzterasse lässt auch aus baupolizeilichen Gründen eine öffentliche Nutzung nicht zu (Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde).

Das Gebäude „Haus Bott“ wird derzeit als Geschäftsstelle genutzt.

Die Nutzung, Pflege und Erhaltung aller dieser der historischen Anlagen, die eine über die Region hinausgehende historische und touristische Bedeutung haben, ist eine sehr umfassende und kostenintensive Aufgabe.

Besonders zu berücksichtigen ist zudem die Tatsache, dass das Evangelische Gemeindehaus in unmittelbarer Nachbarschaft der Burg hinter dem „Haus Bott“ und die Kirche selbst als eigene Liegenschaft auf dem Burgareal liegt. Die raumstrukturelle und raumfunktionale Verflechtung der verschiedenen Liegenschaften machen gemeinsame Lösungsstrategien umso wichtiger.



Evangelisches Gemeindehaus (rechts)



„Haus Bott“ mit der Vereinsgeschäftsstelle (rechts), dahinter das Torhaus

Vor diesem Hintergrund ist es nicht nur für den Verein selbst, sondern auch für die Kirchengemeinde, die Gemeinde und die Tourismusdestination von großem Interesse, dass die Burg Greifenstein ihre Attraktivität wahrt und zugänglich bleibt. Der Greifenstein Verein bemüht sich daher um die Akquise von Fördermitteln für die von ihm beabsichtigten Maßnahmen (LEADER-Fördermittel, Denkmalpflege). Auch werden seitens der Geschäftsstelle verstärkt Kontakte zum Kulturmanagement gesucht, um das Veranstaltungsangebot auszuweiten.

In den letzten Jahren sind die Besucherzahlen jedoch spürbar zurückgegangen. Den Beteiligten einschließlich des Eigentümervereins ist die Notwendigkeit einer Reihe von Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen bewusst.

Verfahrensablauf

Vor den Einzelgesprächen und dem Zusammenkommen an einem „Runden Tisch“ wurde ein Informationsschreiben an den Greifenstein-Verein, die Evangelische Kirchengemeinde und den Verein DorfGeschichte Greifenstein versandt und die nachfolgende Fragenleitlinie als Grundlage für die Gesprächsführung erarbeitet:

- 1. Kenndaten Raumsituation: Standort(e), Lage*
- 2. Aktivitäten: Stärken-, Schwächen-Beurteilung.*
- 3. Bewertung der eigenen Liegenschaften:*

Ausreichendes Flächenangebot? Erschließung? Ausstattungsqualität? Nutzungsqualität? Ambiente? Weitergehende Raum-Bedarfe? Vereinseigene Raumressourcen - Kapazitäten auf eigenem Gelände/in eigenen Gebäuden?

Raum-/Gebäudekosten – Bewertung der Kosten-Nutzen-Relation

- 4. Eigene Vorstellungen: Ziele, Anforderungen an die zukünftige Entwicklung der Vereinsarbeit, räumliche Bedarfe und ihre Befriedigung.*

Aus den dann folgenden Einzelgesprächen ergaben sich die folgenden Einschätzungen zur Situation und Entwicklung der Burganlage und der dortigen kulturellen und touristischen Angebote:

Greifenstein-Verein:

Geschäftsführung des Greifenstein-Vereins, Herr Andreas Stahl

Problemsichten:

- Kiosk am Burghofeingang: Baulich-ästhetische Erscheinung ist unpassend, keine Möglichkeiten für attraktive Informations- und Verkaufsangebote etc.
- Toilettennutzung: Nur bei Öffnung der Gastronomieräume
- Südbastion: sanierungsbedürftig, Rundweg ist daher derzeit gesperrt
- Kein Gastronomiepächter auf der Burg: starke Beeinträchtigung der Attraktivität für Besucher
- Engagement der Vereinsmitglieder sinkt aufgrund ihres Alters
- Sinkende Besucherzahlen (derzeit ca. 18.000/a)

Frage- und Aufgabestellungen:

- Neuerrichtung einer „Eintrittspforte“ in angemessener Gestaltung: Standort- und Kostenfrage ist zu klären. An stark frequentierten Tagen ist eine Aufsichtspräsenz auf der Burganlage notwendig. Eine Auslagerung der Kassenfunktion bedeutet eine Doppelung an Betreuung/Aufsicht– ist das machbar?

Vorschläge:

- Wiedereinführung eines begrenzten gastronomischen Angebots durch Übernahme der Bewirtung durch örtliche Vereine mit eigener Gewinnerzielung.

- Verlagerung der Geschäfts- und Infostelle in einen Raum in das Evangelische Gemeindehaus.
- Umnutzung des Haus Bott in Gästeappartements (Hochzeitspaare, Besucher, Wanderer....).

Vorstand Greifenstein-Verein, Herr Michael Volkwein

Problemsichten:

- Kiosk: reicht nicht aus.
- Kein Gastronomiepächter.
- Torhaus steht faktisch leer, Museum im OG ist geschlossen.

Vorschläge:

- Attraktivere Gestaltung des Fußwegs zur Burg durch das Dorf, von der Dorfmitte aus.
- Auslagerung der Geschäftsstelle aus dem Haus Bott, Einrichtung dort von Übernachtungsmöglichkeiten, bei entsprechendem Bedarf auch an einen Gastronomiepächter.
- Bauliche Maßnahme: Eingangspforte am Burgfuss, bauliche Erweiterung der Burggastronomie.

2. Verein DorfGeschichte Greifenstein, Frau Hannelore Beard

Problemsichten:

- Museum im OG ist nicht mehr standardgerecht
- Heizung gibt es nur im EG.
- Kein barrierefreier Zugang zum EG.
- Gesamte bauliche Situation wenig einladend.
- Begrenzte Möglichkeiten des Vereins zu Aktivitäten.(Waffelessen, Sonderausstellungen)

Vorschläge:

- Informationsstelle und Dorfladen im EG einrichten.

3. Evangelische Kirchengemeinde Greifenstein

Problemsichten:

- Renovierungsbedürftigkeit des Pfarrhauses.
- Überalterung des Greifenstein-Vereins.
- Die drei Funktionsträger Politische Gemeinde-Greifenstein-Verein und Kirchengemeinde hängen funktionsräumlich und in ihrer Entwicklung sehr eng zusammen, daher muss sich etwas bewegen.

Vorschläge:

- Ein ca. 20 m² großer Raum im OG könnte für den Greifensteinverein als Geschäftsstelle abgegeben werden. Archivräume bestehen allerdings nicht.
- Dieser Raum befindet sich im OG des Gemeindehauses. Als „Kiosk“ bzw. Informationsstelle kommt er damit nicht in Frage.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die verschiedenen Bewertungen und Vorschläge innerhalb des Greifenstein-Vereins (Stand Juni 2017):

Herr Stahl	Herr Volkwein	Bemerkung Büro Buchenauer
Geschäftsstelle		
Eine Geschäftsstelle mit räumlich korrespondierenden Besprechungsmöglichkeiten für den GV wird zwingend benötigt (s. „Geschäftsstelle“). Es wird ein Geschäftsstellenraum (GS) mit Arbeitsplatz und Zugriff auf die vorhandenen Akten, ein Archiv sowie ein separater Besprechungsraum benötigt. Bei einem <u>zukünftigen stärkeren Engagement im Veranstaltungs- und Eventsektor</u> werden auch die Besprechungsintensitäten höher. Die Räume sollten miteinander korrespondieren (vgl. „Haus Bott“)	Der Greifenstein- Verein benötigt keine große Geschäftsstelle. Eine GS soll in der „Neuen Talpforte“ untergebracht werden. „Vereinsinterne“ Besprechungen können auch an einem beliebigen anderen Ort stattfinden.	Vorschlag: Archiv in die OG-Räume des Torhauses oder in das Alte Rathaus nach dessen Freiwerden. .
Option Kirchengemeinde-Raum		
Nutzung als Geschäftsstelle (GS) durch den Greifenstein-Verein denkbar. Nutzung als Archiv muss abgeklärt werden.	Nutzung als GS nicht möglich. Begründung: Nutzung des DG aus Brandschutzgründen nicht möglich.	Der angebotene Raum liegt im OG und ist nur als Büro- u. evtl. kleiner Besprechungsraum nutzbar, nicht als Archiv und Empfang.
Neue Empfangsräumlichkeiten/Eingang/Kiosk		
Lokalisierung des Gebäudes muss gut überdacht werden, auch unter Berücksichtigung der Belange des Personals.	Das Gebäude muss nicht zwingend auf dem Burghof angesiedelt sein. Der Platz zum Verkauf von Souvenirs, Eis etc. ist im jetzigen Empfangsgebäude/Kiosk nicht ausreichend. Begründungen des Personals nicht nachvollziehbar.	Die Ausführungen des langjährigen Personals sind sehr praxisbezogen. Man will mit kleinen Maßnahmen die Besucher befriedigen, solange kein Pächter da ist.
Die Idee, das „Tiefe Gefängnis“ in den Empfang einzubeziehen und zu nutzen sollte vom Vorstand des Greifenstein-Vereins - mit den im Empfangsbereich tätigen Vereinsmitgliedern gemeinsam – geprüft werden. U.u. eine kostengünstige Alternative zur Variante Talpforte.		
Haus Bott		
Bei der Idee einer Umnutzung des Haus Bott als Ferienwohnung/ Appartement/Privatzimmer stimmen Stahl und Volkwein überein. Die Immobilie wird bereits seit 2015 potenziellen Pächtern als Wohnung angeboten, bisher ohne Erfolg.		Vorschlag: Haus Bott als Empfang/Kiosk, nach vorherigem Umbau/ebene Erschließung von rückwärtiger Seite.
Projekt „Neue Talpforte“		
Positive und negative Aspekte sind klar gegenüber zu stellen: Pos. Aspekte: durch Volkwein geschildert. Neg. Aspekte: Wegfall von Übersicht über den Burghof, kurze Wege, Ansprechbarkeit vor Ort, „nur mal auf dem Burghof schauen...“, finanzielle Belastung. Die Unterbringung der Empfangssituation im „Tiefen Gefängnis“ mit entsprechenden Umbaumaßnahmen wäre ggfls. die passendere und kostengünstigere Lösung	Für die Umlegung der Empfangssituation ist die Inanspruchnahme von LEADER-Mitteln geplant. Das Projekt ist im REK aufgeführt (s.u.).	Vorliegende Planskizzen sind nicht genehmigungsfähig (Denkmalpflege). Bebauung am Standort nur rechts vom Drachen möglich. Vorhandene Bebauung im Eigentum des Greifensteinvereins zielgerichtet einer Nutzung zuführen!

Torhaus		
		Sanitäranlagen überholt. Kein barrierefreier Zugang. Schöner historischer Raum im EG. Insgesamt sehr begrenzte Nutzungsmöglichkeiten durch Verein „Dorfgeschichte“).
Museumsidee: Geschichte der Burg Greifenstein als neuer Schwerpunkt. Für eine umfassendere Ausstellung mit diesem Fokus fehlt es in der Burg selbst an geeigneten Räumlichkeiten	Die Einbeziehung des Gebäudes in das Museumsensemble ist nicht darstellbar. Personelle Besetzung nicht möglich. Eintrittssituation ist nicht dort!	Das Museum ist bauordnungsrechtlich nicht korrekt erschlossen. Museumspädagogische Konzeption und Ausstellungen sind überaltert. Keine Heizung im OG. Vorschlag: Auslagerung des Museums in das OG „Altes Rathaus“.
Toiletten		
Die Aussage „Toiletten gibt es bisher nur im Burgrestaurant“ ist unvollständig, da Toiletten vorhanden sind im a) Torhaus, b) Haus Bott c) Evangelischen Gemeindehaus d) Kiosk e) Barockkirche f) Burgrestaurant Keine barrierefreie Toilette. Anlagen z.T. erneuerungsbedürftig. Zweckmäßigkeit der Toilettenanlage vor dem Drachen fraglich: Gerade Ältere oder Eltern mit Kleinkindern laufen nicht von der Burg den Weg hinunter zur Talpfortentoilettenanlage und wieder hinauf. Renovierung der Burgtoilettenanlage ist zweckmäßiger.	Toiletten gibt es bislang nur im Burgrestaurant.	
Burggastronomie		
Denkbare Konzeptionen für die Burg- Gastronomie: - Verpachtung der gesamten Gastronomie - Reines Eventmanagement - Wochenendbewirtschaftung - durch Dritte - durch den Verein selbst - Mischformen Ziel ist also nicht unbedingt ein eindeutiges Pachtverhältnis! Problematisch bei der Übernahme der Geschäftsaktivitäten durch den Verein sind einzig die personellen Ressourcen des Vereines . Gewerberechtlich ist dies bereits seit Mitte des Vorjahres möglich und	Ziel sei ein eindeutiges Pachtverhältnis. Große Hindernisse bei der Pächtersuche: Fehlendes Tageslicht und hohe Nebenkosten. GV kann nicht als Veranstalter fungieren (UStProblematik, Gemeinnützigkeit, Satzung)! <u>Brauerei als Pächter:</u> Die Hachenburger Brauerei ist bereits seit Anfang 2016 dabei behilflich, einen Pächter zu finden. Die Brauerei selbst ist kein Interessent! <u>Gastronomiegeschäftsführer aus dem Verein mit entsprechender Aufwandsentschädigung:</u> Sehr	

<p>wurde auch testweise erprobt. Getränke- und Souvenirverkauf sind gewerberechtlich gestattet. Verweis auch auf die Anregung von Herrn Schenk: Greifenstein-Verein beruft einen Gastronomiegeschäftsführer, der eine Wochenendbewirtschaftung koordinieren und organisieren solle. Dies wäre möglich und könnte auch vom Geschäftsführer des Greifenstein-Vereins geleistet werden – aber nicht ehrenamtlich!</p> <p>Die Aussage, der Greifenstein-Verein dürfe keine Gewinne machen, ist vor diesem Hintergrund irrelevant und verkennt die rechtlichen Möglichkeiten.</p> <p>Partielle Kooperationen mit örtlicher Gastronomie möglich, aber nicht zu uneingeschränkten Öffnungszeiten!</p> <p>Verbesserung der Beziehung des Dorfes zur Burg über eine stärkere Kooperation mit den örtlichen Vereinen, z.B. durch Zurverfügungstellung von Burgräumlichkeiten</p>	<p>problematisch! Est, Gemeinnützigkeit, Arbeitsrecht, HACCP...</p> <p>Ansprache der örtlichen Gastronomie ist bereits mehrfach erfolgt. Kein Interesse. Angefragt wurden Schöne Aussicht, Berghütte, Pizzeria, Simon.</p>	
<p>Südbastion</p>		
<p>Die im Wirtschaftsplan eingestellten Mittel sind für die Sanierung der Südbastion vorgesehen. Nicht für ein Projekt Talpforte!</p>	<p>Kontakt zur Landesdenkmalpflege wurde 2015 aufgenommen. Es handelt sich um eine Komplementärförderung. Ca. 50 % der erforderlichen Mittel sind zugesagt. Aufgrund fehlender Eigenmittel erfolgte die Umsetzung bisher nicht. Diese sind im Wirtschaftsplan 2017 enthalten.</p>	



Hier, neben dem Drachen, könnte nach Auffassung der Denkmalpflegebehörde ein in Größe, Material und Gestalt angepasster Kiosk-Neubau einen Standort finden.

In welchem Umfang und in welcher Art diese erfolgen können und sollen, darüber gab und gibt es allerdings unterschiedliche Ideen und Auffassungen, die auch im Laufe der zahlreichen Gespräche vereinsintern nicht abschließend zueinander geführt werden konnten.

Bis zum Projektschluss bestanden folglich unterschiedliche Vorstellungen der einzelnen Beteiligten darüber, welches die beste Strategie für eine Lösung der anstehenden Probleme und zur Zielerreichung sein könnte. Die Vielschichtigkeit und die fehlende Übereinstimmung beider Vereinsvertreter konnte im Projektverlauf nicht ausgeräumt werden, da es nicht zu einem gemeinsamen Gespräch mit den einzelnen Protagonisten kam und aus dem Vorstand des Greifenstein-Vereins im Projektzeitraum keine übereinstimmenden Aussagen folgten.

Im Gesamtzusammenhang der Klärung und Abgleichung aller Raumbedarfe wirkte sich erschwerend aus, dass die zu Projektbeginn vorgestellte Planung einer Auslagerung der Feuerwehr aus dem Alten Rathaus in einen am Ortsrand gelegenen Neubau im Projektverlauf wieder zurückgenommen wurde. In der Projektschlussphase wurde diese Auslagerung nach entsprechenden Beschlüssen der politischen Gremien jedoch wieder relevant. Eine Einbindung in ein raumfunktionales Gesamtkonzept konnte jedoch nicht mehr erfolgen.

Zum Projektende stellten sich dann die nachfolgenden Alternativen und Optionen dar:

Raumressourcen und Raumbedarfe im OT Greifenstein:

Eckpunkte (Tischvorlage zur Sitzung des Runden Tisches am 11. 09.2017)

Büro Dr. Buchenauer, Sept. 2017

Träger	Raumbedarfe	Diskutierte Standort-Optionen				Notwendige Maßnahmen	Anmerkungen
Greifenstein-Verein	1. Empfang, Eintrittskarten zur Burg, „Kiosk“	EG Haus Bott	„Tiefes Gefängnis“ auf der Burg	Mitnutzung des Saals im EG Evang. Gemeindehaus („Winterkirche“)	Neubau am Drachen	Neuerschließung EG Haus Bott. Alternativ: Neubau.	Neubau ist aus Denkmalfachsicht unter best. Voraussetzungen möglich. Mitnutzung Gemeindehaus ist logistisch zu klären.
	2. Geschäftsstelle (Büro) Greifensteinverein	OG Haus Bott	Raum im OG des Evang. Gemeindehauses	OG Torhaus	Neubau am Drachen/ zusammen mit „Kiosk“	Räumliche Verlagerung. Alternativ: Neubau	Raum im Ev. Gemeindehaus steht zur Verfügung.
	3. Archiv	EG u./o. OG Haus Bott	OG Torhaus				
	4. Besucher-toiletten	Burg	EG Torhaus	EG Evang. Gemeindehaus	Neubau am Drachen	Torhaus: Sanierung notwendig	Torhaus: zu weit entfernt.
	5. Ausstellungsräume						Räume nicht mehr zulässig Neues Museumskonzept
Verein Dorf-Geschichte Greifenstein	6. Veranstaltungsräume (Kunst, Kultur...)	Torhaus EG		Saal im EG Evang. Gemeindehaus		Sanierung, barrierefreier Zugang zum Torhaus.	Mitnutzung Gemeindehaus ist logistisch zu klären.

Parallel zu den Gesprächen mit den Vertretern des Greifenstein-Vereins wurden die verschiedenen Fragen und Aspekte einer künftigen Entwicklung v.a. im Umfeld des Burgareals in einem „Runden Tisch Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“ erörtert, dem Vertreter der beiden Vereine, des Ortsbeirats, der Evangelischen Kirchengemeinde sowie der Gemeinde Greifenstein und der Abteilung Ländlicher Raum beim Lahn-Dill-Kreis angehörten.

Folgende Grundsätze für die weitere Entwicklung bildeten sich aus den Gesprächen im „Runden Tisch“ und mit der Denkmalschutzabteilung und dem Landesamt für Denkmalpflege heraus:

1. Die Nutzung bestehender Gebäude hat unbedingte Priorität vor der Errichtung eines Neubaus für die Zwecke Empfang/Kiosk/Geschäftsstelle/Besuchertoiletten. Für die Einrichtung eines Kiosk/Empfangs mit Eintrittskartenverkauf und Informationsmaterialien bieten sich in erster Linie das Haus Bott nach entsprechendem Umbau im Erdgeschoss oder auch das Evangelische Gemeindehaus an.
2. Die Evangelische Kirchengemeinde bietet optional einer weitreichendere Mitnutzung ihrer Räumlichkeiten im Evangelischen Gemeindehaus an. Das könnte auch die Einrichtung eines Empfangs-/Kioskraums und die Nutzung der Toiletten im Erdgeschoss einschließen, sofern das Presbyterium dem zustimmt und adäquate Nutzungsvereinbarungen geschlossen werden. Fragen eines möglichen Standorts für die Durchführung der Winter-Gottesdienste sind darin einzuschließen, dabei sollte durchaus auch das Dorfgemeinschaftshaus eingebunden werden.
3. Seitens der Denkmalpflege wird ebenfalls die Nutzung der Bestandsgebäude favorisiert. Die Einrichtung eines rückwärtigen barrierefreien Zugangs in das Haus Bott zum Zwecke der dortigen Einrichtung eines Empfangs/Kiosk wird grundsätzlich als möglich erachtet. Ein Neubau am Drachen ist nur möglich, wenn er sich vom Standort und der Bauweise in das Ambiente einfügt.
4. Eine Verlagerung von Empfang und Kiosk im Bereich Haus Bott/Evangelisches Gemeindehaus ermöglichen auch eine eindeutige Regelung der Zugänglichkeit zur Burg für Besucher im Zusammenhang mit der Einrichtung von Eintrittsgeldern.
5. Das Obergeschoss im Torhaus („Äußere Talpforte“) soll und kann nicht mehr als Museum genutzt werden. Hier bestehen z.B. Möglichkeiten für ein Vereinsarchiv. Da das Museum einer völligen Neukonzeption bedarf, ist eine Weiterführung an anderem Standort und in neuer Form zunächst grundsätzlich zu überdenken.
6. Das Erdgeschoss des Torhauses kann weiterhin für Kunst- und Kulturveranstaltungen durch den Verein DorfGeschichte Greifenstein genutzt werden.
7. In einem Übergangszeitrum bis zum Abschluss notwendiger Maßnahmen zur Erreichung der oben aufgeführten Lösungsalternativen und bis zur Neuregelung der Gastronomie wird angeregt, den Verkauf von Erfrischungen auf dem Burghof im „Tiefen Gefängnis“ zu ermöglichen.

Insgesamt hat sich bis zum Ende des Projektzeitraums folglich doch eine gewisse Dynamik im Austausch und in der Bewertung der Sachlage gezeigt. Es bleibt zu hoffen, dass die Beteiligten nun offen die aufgezeigten Optionen miteinander und unter realistischer Beachtung ihrer Möglichkeiten aushandeln. Dem Greifenstein-Verein wird daher dringend

empfohlen, die Gespräche und Verhandlungen mit der Evangelischen Kirchengemeinde auf der Basis der zuletzt formulierten Nutzungsangebote weiterzuführen.

3.3. Innerörtliche Entwicklung: ein Konzept zur Attraktivierung der öffentlichen Flächen

Dem innerörtlichen Bereich von der Obergasse/Altes Rathaus bis zum historischen Stadttor in der Torstraße und dem Zugangsbereich zum Burgareal kommt für die Bewohnerschaft wie auch für Besucher eine wichtige Bedeutung zu. Hier beginnt der innerörtliche Weg zur Burg, dorthin wird man mit Blick auf die Burg und die davor liegende Stadtmauer auf ruhigen Anliegerstraßen gelenkt. Hier liegt das einzige Geschäft im Ort, die Bäckerei, die mit dem angeschlossenen Café auch eine hohe Anziehungskraft auf die Besucher ausübt. Auch das Dorfgemeinschaftshaus, die Bushaltestelle, das Feuerwehrhaus „Altes Rathaus“, ein kleiner Platz mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten und ein Spielplatz befinden sich an dieser zentralen Stelle.



Der Plan „Situationsanalyse“ zeigt die Lage der verschiedenen genannten Funktionen.

In der Plankarte „Bewertung“ sind die verschiedenen negativen Situationsbewertungen und zu unterstreichenden städtebaulichen Faktoren dargestellt. Ein Mangel von besonderer Aktualität ist der schadhafte Pflasterbelag im Bereich der Buswende: hier sind durch die Befahrung mit schweren Fahrzeugen Pflastersteine herausgedrückt worden, was besonders zur Gefährdung der Fußgänger beiträgt. Hinzu kommt die mangelhafte raumstrukturelle und raumfunktionale Gliederung des öffentlichen Straßen- und Platzbereichs. Dies wirkt sich negativ auf die städtebauliche Gesamtsituation in dem wichtigen Zugangsbereich zum

historischen Ortskern von Greifenstein aus. Auch kommt es immer wieder zu funktionalen Überschneidungen, da die einzelnen Bereiche der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, Fußgänger, Anliegerverkehr, Busandienung) nicht deutlich werden.



Ziel der Gemeinde und der lokalen Akteure ist es, den dargestellten Mängeln mit entsprechenden Maßnahmen entgegenzutreten und dadurch den Gesamtbereich sowohl im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität in den Straßen- und Platzräumen, die städtebauliche und grünordnerische Gesamtwirkung und die Blick- und Wegbeziehung zur Burg Greifenstein attraktiver zu machen.

Gemeinsam mit dem Runden Tisch „Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“ wurde ein Ideenkonzept und sodann ein Gestaltungskonzept mit unterschiedlichen Maßnahmenansätzen erarbeitet, das diesen Zielsetzungen gerecht wird und als Grundlage für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen dienen kann:

- Eine baulich-räumliche Neuordnung im Einmündungsbereich Obergasse/Bornngasse/Untergasse/Lustgarten vor dem „Alten Rathaus“ führt dazu, dass die einzelnen Verkehrsfunktionen „Zufahrt“, „Stellplätze“, Buswendebereich, „Bushalt“ und „Fußgänger“ eindeutig erkennbar werden. Eine neue standort- und funktionsgerechte Pflasterung in der Fahrbahn hebt die vorhandenen Schäden auf.
- Baumpflanzungen und Grünanlagen gliedern diesen sehr großflächigen Bereich.
- Baumpflanzungen im anschließenden Straßenraum schaffen eine Torwirkung und eine innerörtliche Durchgrünung.
- Der beliebte kleine Platz wird auf die Blickrichtung zur Burg ausgerichtet.
- Die Stellplatzfläche vor dem DGH wird vom Gebäude weg in Richtung des Anliegerwegs zur Torstraße verschoben. Dadurch werden die Stellplätze vom Gebäude abgerückt, es entsteht Raum für eine Terrasse vor dem Saal, die die Nutzungsqualität des DGHs in Zusammenhang mit dem direkt benachbarten Spielplatz erhöhen kann. Auch die bauliche Erscheinung des Gebäudes wird so

aufgewertet. Von der vorgeschlagenen Terrasse aus besteht direkter Sichtkontakt zur Burg.

An der Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden neben der Gemeinde auch noch Hessen Mobil und evtl. weitere öffentliche Verkehrsträger beteiligt sein. Die im Anhang beigefügten Kostenberechnungen wurden daher raumfunktional gesplittet, so dass der Bereich vor dem Alten Rathaus mit der Buswende kostenmäßig separat aufgeschlüsselt ist. Die Aufteilung der beiden räumlichen Bereiche wurde in der Vorplanung eingetragen.

Die Maßnahmenumsetzung kann auch zeitlich in mehreren aufeinanderfolgenden Schritten erfolgen.

Abschließend wird zur Optimierung der Besucherlenkung zur Burg empfohlen, den am Ortseingang liegenden Parkplatz entsprechend einladend und informativ zu gestalten und attraktive und interessante Zuwegungen zum Burgareal zu schaffen.

4. Anhänge: Protokolle/Sitzungsvorlagen, Einzelmaterialien, Kostenberechnungen

4.1. Leitfaden für die Interviews der Haushalte

1. Kenndaten

Adresse, Eigentümer, ggf. Mieter, Zahl der Bewohner, Alter d. Bewohner,

2. Nutzungen

Zahl der zum Anwesen gehörenden Gebäude, andere Nutzungen als Wohnungen?,
Nutzungsverteilung im Anwesen

Bewertung:

- Nutzungsgrad, Übernutzung, Flächen-Ressourcen, Normal Nutzung, Unternutzung (Verteilung), Leerstand;
- Beschreibung Ausstattung, Qualitätsstandard/Attraktivität, Renovierungsstau, Sanierungsnotwendigkeit, Erschließung (barrierefrei, Freiflächen...), Belichtung
- Persönliche Einschätzung der Wohnsituation durch Eigentümer/Mieter

Sind Investitionen geplant?? Welche? Gibt es konkrete Vorstellungen? Welche?

Gibt es Planungen zu einem Wohnortwechsel? In Greifenstein oder außerhalb?
Warum/auslösende Faktoren??

Nachfolger für Wohnnutzung gesichert? Interesse in der Familie vorhanden?

Wenn nein:

- Verkaufsinteresse? Vermietungsinteresse?
- Gab es schon konkrete Gespräche mit Maklern? Kaufinteressen? Mietinteressenten?

4.2. Informationstext für die Privathaushalte

Zukünftige Entwicklung im Ortskern Greifenstein

Im Rahmen der Dorfentwicklung Gemeinde Greifenstein wird in den kommenden Wochen mit den Arbeiten an einem Konzept zur innerörtlichen Entwicklung des Ortsteils Greifenstein begonnen.

Bestandteil der anlaufenden Untersuchungen sind zunächst Einzelgespräche und Befragungen mit den im Ortskern von Greifenstein liegenden Haushalten. In diesen Gesprächen wird es um die Einschätzung der privaten Gebäude und Anwesen durch die Eigentümer und Bewohner, um ihre Zukunftsvorstellungen und um Vorschläge und Ideen für mögliche Verbesserungsmaßnahmen gehen.

Die Gespräche und die Moderation des Runden Tisches hat die Gemeinde Greifenstein dem Planungsbüro Dr. Buchenauer aus Marburg übertragen. Das Büro wird in den kommenden Wochen mit den Befragungen beginnen.

Wir bitten aller Bewohner im Ortskern von Greifenstein um eine vertrauensvolle Mitarbeit! Selbstverständlich werden die Ergebnisse der Haushaltsgespräche nur intern Verwendung finden, keinesfalls werden Ihre Angaben in einem anderen Zusammenhang gespeichert oder verwendet.

Die allgemeinen Gesamtergebnisse der Erhebungen und daraus ableitbare Rückschlüsse und Empfehlungen für die zukünftige Ortskern Entwicklung werden der Öffentlichkeit im Sommer 2017 präsentiert.

4.3. Beispielsanschreiben für nicht im Ort ansässige Gebäudeeigentümer

Frau
xy
Goethestraße 1
61191 Rosbach

11.04.2017

Im Auftrage der Gemeinde Greifenstein

Erhebung leerstehender Gebäude in Greifenstein – Greifenstein
Ihr Anwesen xy

Sehr geehrte Frau xy,

die Gemeinde Greifenstein hat unser Büro mit einer Erhebung der Leerstandsgebäude in Greifenstein beauftragt. In einem ersten Schritt soll eine Untersuchung erfolgen, in deren Rahmen Haushalte im Ortskern von Greifenstein befragt werden. Dabei geht es v.a. um Fragen der gegenwärtigen und künftigen Gebäudenutzung, um die Einschätzung der Wohn- und Gebäudesituation und die diesbezüglichen Bedarfsäußerungen und Vorstellungen der Bewohner bzw. Gebäudeeigentümer.

Da Ihr Anwesen in der Ortsmitte von Greifenstein nach den uns vorliegenden Auskünften leer steht, bitten wir Sie um einen Ortstermin zur Erörterung dieser Fragen.

Wir würden diese Befragung in Bälde durchführen, können Sie aber leider telefonisch nicht erreichen.

Wir bitten daher um baldigen Rückruf in unserem Büro, herzlichen Dank.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Renate Buchenauer

4.4. Informationstext für die Kirchengemeinde sowie die beiden Vereine „DorfGeschichte Greifenstein“ und „Greifenstein-Verein“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Dorfentwicklung Gemeinde Greifenstein wird in den kommenden Wochen mit den Arbeiten an einem Konzept zur innerörtlichen Entwicklung des Ortsteils Greifenstein begonnen. Bereits im Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept IKEK war dieses Projekt mit hoher Priorität benannt worden.

Bestandteil der anlaufenden Untersuchungen sind zunächst Einzelgespräche mit Ihrem Verein/Ihrer Kirchengemeinde, da Sie maßgebliche Funktionen im Ortskern von Greifenstein innehaben und daher ein wesentlicher Partner für die künftige Entwicklung des Ortskerns sind. In diesen Gesprächen wird es um die Einschätzung der Situation vor Ort aus Ihrer Sicht gehen, aber auch um Ihre Vorschläge und Ideen für mögliche Verbesserungsmaßnahmen.

Aus den Einzelgesprächen heraus soll sich dann ein „Runder Tisch“ mehrerer wichtiger Partner herausbilden, um eine gemeinsame Entwicklungslinie und Zielvorstellung zu finden und beabsichtigte Einzelmaßnahmen gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Die Gespräche und die Moderation des Runden Tisches hat die Gemeinde Greifenstein dem Planungsbüro Dr. Buchenauer aus Marburg übertragen. Das Büro wird sich in Kürze direkt wg. der Vereinbarung erster Termine mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir bitten Sie um intensive Kooperation in diesem Projekt! Selbstverständlich werden die Ergebnisse der ersten Einzelgespräche nur intern Verwendung finden, erst in einem späteren Projektbearbeitungsstand werden die gemeinsam entwickelten Ideen und Maßnahmen einer größeren Öffentlichkeit vorgestellt.

4.5. Protokolle/Sitzungsvorlagen

Runder Tisch innerörtliche Teilbereiche Greifenstein- Teilbereich Burg am 22.3.2017 im Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Greifenstein

Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse

Evangelische Kirchengemeinde

Das Dach des Gemeindehauses wurde umfassend saniert. Die Beantragung für Fördermittel für die Erneuerung der Fassade ist erfolgt. Die Maßnahme ist bereits ausgeschrieben.

Nutzung des Gebäudes: Bis auf einen Raum im OG werden alle Räume gut genutzt. Der Saal unten dient als Winterkirche.

Der weniger genutzte Raum im OG (ca. 20m²) könnte eine neue Nutzung erhalten, ist aber nicht barrierefrei erschlossen. Das DG kann aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht genutzt werden.

Greifenstein Verein

Haus Bott

Derzeit dient das Haus Bott dem Verein als Geschäftsstelle (EG) sowie als Raum für regelmäßige vereinsinterne Sitzungen (OG). Es wird nach einer Lösung für eine intensivere Nutzung des Gebäudes gesucht. Eine Auslagerung der Geschäftsstelle in das OG des Evangelischen Gemeindehauses wäre eine Option, jedoch fehlen hier Archivmöglichkeiten.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten mit nicht allzu großem Umbauaufwand für das Haus Bott:

- Wohnung für einen potentiellen Pächter/ Gastronom in der Burg
- Appartements/ Ferienwohnungen

Bei Ausbau des Gebäudes zu Ferienappartements muss die Bewirtschaftung geklärt werden. Besteht die Möglichkeit, die Vermietung der Immobilie einem Betreiber der Gastronomie der Burg als zweites Standbein anzubieten?

Burg-Gastronomie

Derzeit stellt die Suche nach einem neuen Pächter den Verein vor große Herausforderungen. Generell sind die hohen Zusatzkosten (v.a. Heizkosten) ein großes Hindernis bei der Suche nach einem neuen Pächter.

Das Fehlen eines gastronomischen Angebots ist in jedem Fall ein zentrales Problem, das eine baldige Lösung erfordert. Sie ist ein wichtiger Beweggrund, die Burg zu besuchen und dort auch länger zu verweilen.

Die Burganlage bietet ein besonderes Ambiente. Ziel ist es, dieses Ambiente zu nutzen und die Burg mit Besuchern und mehr Veranstaltungen (wieder) zu beleben. Diese setzen aber ein (zumindest einfaches) gastronomisches Angebot voraus.

Anfragen für die Ausrichtung von größeren Veranstaltungen sowie für einen Weihnachtsmarkt bestehen. Hier gilt es, Lösungen für Ausrichtung, Organisation und Verpflegung zu finden.

Aktuelle Information: Die Hachenburger Brauerei hat Interesse an der Gastronomie auf der Burg gezeigt.

Es laufen derzeit Verhandlungsgespräche. Eine weitere im Gespräch erwogene Möglichkeit wäre der Betrieb der Gastronomie durch eine soziale Einrichtung (z.B. Lebenshilfe). Diese müsste dann auch die Leitungsfunktion übernehmen.

Der Greifenstein Verein hat auch bereits in Erwägung gezogen, ein Angebot mit kleinem Imbiss sowie Kaffee und Kuchen eigenständig und auf ehrenamtlicher Basis zu organisieren. Aus eigenen Kräften des Vereins wäre aber lediglich eine Öffnung an einem Sonntag im Monat leistbar. Diese Option scheint nicht ausreichend.

Herr Schenk regt an, man könne bei erweiterten Öffnungszeiten und entsprechend höherem Arbeitsaufwand einen „Gastronomiekoordinator“ aus dem Verein ernennen, der aus den Gewinnen eine entsprechende Ehrenamts-Aufwandsentschädigung erhalten könne. Seine Aufgabe sollte i.w. darin bestehen, Personal möglichst aus dem Ort zu rekrutieren und bedarfsgerecht einzusetzen. Auch sollten unbedingt Gastronomen aus dem Ort angefragt werden, ob sie (mit eingeschränkten Öffnungszeiten) den Betrieb der Gastronomie als zusätzliche Erwerbsquelle übernehmen möchten. Dies könnte auch zu einer angestrebten engeren Beziehung des „Dorfes“ und der „Burg“ beitragen.

Empfang

Der Empfang (Kasse, Kiosk) muss nach Aussage der praxiserfahrenen Anwesenden oben auf dem Burghof angesiedelt sein, um dem Personal einen Überblick über die Burganlage zu sichern sowie eine zentrale Anlaufstelle für Besucher gewährleisten zu können.

Wichtig ist auch, dass das Angebot des Kiosks erweitert wird (kleine Souvenirs, Eis, Getränke, Literatur). Nach Angaben von Frau Beard könne dieses Angebot auch im vorhandenen Gebäude untergebracht werden (dies war auch früher der Fall).

Herr Schenk schlägt vor, in die jetzigen Gastronomieräume zusätzlich einen Kiosk zu integrieren – unter der Voraussetzung eines geöffneten Betriebs. Des Weiteren besteht die Idee, das Empfangsgebäude attraktiver in der „Münze“ (Südportal) oder in das „Tiefe Gefängnis“ unterzubringen. Hier muss geprüft werden, ob dies mit den dort stattfindenden Trauungen vereinbar ist.

Kurzfristige Vorgehensweise/ erste aufeinanderfolgende Schritte:

- Erste gastronomische Bedarfe im Kiosk unterbringen
- Bänke vor dem tiefen Gefängnis/ Naturbühne aufstellen

- Tiefes Gefängnis für eine einfache Gastronomie umnutzen
- Kiosk in tiefes Gefängnis verlagern

Burg: Südbastion

Die Südbastion ist stark sanierungsbedürftig. Hier sollte die Denkmalpflege des Landes Hessen/Stiftung Denkmalschutz kontaktiert werden, um Fördermittel zu beantragen. Für die Umlegung des Kiosks/ Empfangsgebäude sind bereits Fördermittel beantragt worden. Nähere Informationen sind nachzutragen.

Torhaus

Das Haus wird auch durch den Geschichtsverein Greifenstein genutzt.

Bauliche Situation: Bis auf den Ausstellungsraum im EG nicht beheizbar, nicht barrierefrei, marode sanitäre Anlagen, insgesamt sanierungsbedürftig. In jedem Fall ist die Erneuerung der Heiztechnik Voraussetzung für eine regelmäßige Nutzung des Torhauses. Eine Sanierung des Gebäudes ist mit großen Kosten verbunden. Der Greifenstein Verein versucht, das Gebäude zu erhalten.

Idee: „Leben in das Haus bringen!“

Das Torhaus soll wieder die Funktion einer „Schnittstelle“ bzw. „Scharnier“ zwischen Dorf und Burg einnehmen. Ideen dazu: Einrichtung eines Dorfladens, Seniorencafés oder Erzählcafés.

Durch den nicht barrierefreien, erschwerten Zugang ist eine öffentliche Nutzung der oberen Räume sehr schwer realisierbar. In jedem Fall muss ein Nutzungskonzept für das gesamte Gebäude erstellt werden.

Die museale Ausstellung muss völlig neu gestaltet werden. Für die Museumserneuerung (Innere museale Gestaltung) müssen Fördermittel aquiriert werden. Für die weitere Gestaltung der Ausstellung ist zu überlegen, welche neuen musealen Konzepte eingebracht werden könnten sowie welche inhaltlichen Schwerpunkte gesetzt werden sollen.

Museumsidee: Geschichte der Burg Greifenstein als neuer Schwerpunkt. Für eine umfassendere Ausstellung mit diesem Fokus fehlt es in der Burg selbst an geeigneten Räumlichkeiten. Eine Kontaktaufnahme zum Hessischen Museumsverband wird empfohlen (Der Greifenstein Verein ist Mitglied).

Weitere Idee: Unterbringung der Geschäftsstelle des Greifenstein Verein im Torhaus (EG) (Archivräume??) und Umbau des Haus Bott zu Ferienappartements.

Nächste Sitzung: Schwerpunkt „Alter Ortskern- öffentlicher Raum und private Nutzung“:

Anvisierter Termin: 24.April 2017, 18.00 Uhr im UG des Torhaus/Ortstermin mit Burgbesichtigung. Marburg, 5.4.2017, Büro Dr. Buchenauer/Johanna Stiller

Nachtrag:

Nachrichtlich: Aufgrund der Sitzungstermine der kommunalen Gremien der Gemeinde Greifenstein musste der Folgetermin verschoben werden.

Nachfolgend gingen eine Reihe von Kommentierungen der Herren Stahl und Volkwein zur Protokollniederschrift ein. Um eine inhaltlich übereinstimmende Basis für die weiteren Entwicklungsansätze und vorplanerischen Ideen insbesondere für den öffentlichen Bereich Talstraße/Burgaufgang zu erhalten, wurde mit der Abtl. Dorf- und Regionalentwicklung beim Lahn-Dill-Kreis vereinbart, zunächst ein internes Gespräch mit den Herren Stahl und Volkwein zu führen. (Frau Götz hatte zwischenzeitlich bereits ein Gespräch mit dem Vorsitzenden des Greifensteinvereins, Herrn Landrat Schuster.)

Die städtebauliche Konzeption „Greifenstein Ortsmitte“ wird anschließend auch für diesen sehr wichtigen Innerortsbereich weiter bearbeitet.

22.05.2017 Dr. Renate Buchenauer

Konzept zur innerörtlichen Entwicklung in Greifenstein

Ortstermin Greifenstein – Ortsmitte

Ortsbegehung Samstag, 13.5.2017, 10.00 Uhr

Teilnehmer: Siehe Teilnehmerliste

Flächenplanung Kreisstraße/ Wendeplatz:

Die gesamte Verkehrssituation im Bereich Buswendeplatz/ Kreisstraße/ Café ist für den Kfz-Verkehr „ungeordnet“ und „verwirrend“ und muss neu überdacht werden.

Hier besteht dringender Ausbesserungsbedarf im Hinblick auf den Zustand des Straßenbelags /Pflaster. Die Schubkräfte im Buswendebereiche haben u.a. zu den Mängeln geführt. Zu klären ist an dieser Stelle auch eine Veränderung der Zuständigkeiten (Kreis/ Gemeinde).

Der Wendeplatz für den Bus, die Bushaltestelle, der Zugang zur Zisterne/Saugstelle sowie die Zufahrt zur Talstraße müssen aus funktionalen Aspekten erhalten bleiben.

Das Planungsbüro erstellt hierzu im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption erste Entwurfsskizzen für neue gesamtäumliche Gestaltungsszenarien.

Altes Rathaus

Das Alte Rathaus hat eine wichtige städtebauliche und ortshistorische Funktion.

Nutzungen:

Feuerwehr (1. OG und Garage). Für die Feuerwehr bestehen Planungen einer Verlagerung aus dem Ortskern heraus.

NABU, Backhaus (EG)(1x jährlich Backhausfest, sporadische private Nutzung, ist ausbaufähig)

Privat vermietete Wohnung (DG)

Die obere Etage ist aufgrund des steilen Treppenzugangs nur bedingt für eine öffentliche Nutzung zugänglich.

Es besteht moderater Sanierungsbedarf (Fenster, Innenausstattung).

Die hinter dem Rathaus liegenden Schuppen werden von den Vereinen genutzt.

Ideen für eine Nachfolgenutzung nach Auszug der Feuerwehr

Angebot an den Greifenstein-Verein: Nutzung des Alten Rathauses als Empfangsgebäude im EG (in der FW-Garage, bei entsprechendem Umbau, Tausch Räumlichkeiten mit NABU...etc.), im OG als Geschäftsstelle.

Alternativ könnten die Räume im Alten Rathaus auch als Vereinsräume für den Verein Dorfgeschichte Greifenstein dienen: Museumseinrichtung im OG, in dem schönen, hellen und großzügigem Raum.

Eine attraktive Gestaltung der Räumlichkeiten sowie ggfls. eine gemeinsame Nutzung mit dem Backhaus und die Möglichkeit für Freiraum-Veranstaltungen könnten auch zur Belebung des Vereins beitragen und dessen Attraktivität auch für Neubürger steigern. Über einen neuen Treppenzugang zwecks besserer Erschließung der Räumlichkeiten im 1. OG an der Gebäuderückseite sollte nachgedacht werden. Brandschutzaspekte und die notwendige Erschließung der Wohnung im OG sind einzubinden.

Gestaltung der Ortsmitte

Es sind Ideen eine Gesamtüberplanung der Freiflächen einschließlich der Straßenführung zu erarbeiten, u.U. unter Einbeziehung der an der jetzigen Zufahrt angrenzenden privaten Rasenfläche. Weiteren Stellplatzoptionen sind gewünscht. Ziel ist großräumige, harmonische Gesamtgestaltung.

Gebäude Talstraße 18

Hoher Sanierungsbedarf, verfallenes Nebengebäude, verwahrlostes Außenbild mit möglicher Gefährdung für Passanten (unkontrolliertes Ablaufen des Dachregenswassers). Die Gemeinde soll die

Bauaufsicht informieren. Planungsbüro und Abtl. Dorf- und Regionalentwicklung beim Lahn-Dill-Kreis vereinbaren einen Ortstermin mit der Unteren Denkmalschutzabteilung beim Landkreis.

DGH Greifenstein

Das DGH Greifenstein bietet Platz für Feiern mit bis zu 120 Personen. Geringer Renovierungsbedarf, Eine erhebliche Aufwertung würde das Gebäude durch die Schaffung eines direkt zugänglichen Freisitzes (Terrasse/ Balkon) erfahren. Eine Aufwertung des DGH würde keine Konkurrenz für die örtliche Gastronomie darstellen, da hier deutliche Unterscheide der Zielgruppen festzustellen sind. Die Einrichtung eines ehrenamtlich geführten Dorfcafés könnte langfristig einen Ersatz im Falle der Geschäftsaufgabe des Café Kunz darstellen, ist aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Option.

Eine Lösung für die fehlenden behindertengerechte Toilette könnte eine Mitnutzung der Anlagen in der unmittelbar angrenzenden Tagespflegeeinrichtung für Senioren sein.

Ideen für eine bessere Nutzung/ Auslastung des Gebäudes: Einrichtung einer generationenübergreifenden Begegnungsstätte . Für die Umsetzung muss zunächst ein Verein/ eine Initiative zur Umsetzung des Projekts gefunden werden. Hierfür sind aktuell keine Ansätze feststellbar.

Weiteres Vorgehen

Das Planungsbüro entwickelt unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten Ideen mehrere Vorschläge/ Lösungsansätze für die Gestaltung der Ortsmitte zwischen Obergasse und Stadtmauer. Die Vorschläge werden nach Vorerörterung mit dem Ortsbeirat und der Gemeinde in einer separaten Veranstaltung unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vorgestellt und weiterentwickelt. In die weitere Prozessentwicklung sollte auch Herr Bürgermeister Kröckel verstärkt eingebunden werden.

Marburg, 16.05.2017 Jo

DE Greifenstein

DE Greifenstein, Projekte „Dorfgemeinschaftshäuser“ sowie „Innerörtliche Teilbereiche“:

Ortstermin am 13. Mai 2017 / DGH Greifenthal

Anwesende

Name	Funktion	E-Mail o. Telefon	Unterschrift
Lenz, H.-Peter	Ortsbeirat	Peter-Koehnle, Lenz St-online.de 06449 1353	
Gök, Eva	LBK DGF		
Weidemann Uwe	Ortsvorsteher	uwe.weidmann@arcor.de	
Schenk, Steffen	Gemeinde Greifenstein FS „Planung & Bld.“	stefan.schenk@greifenstein.de 1027791/24-22	
Büdenauer, Renate	Planungsbüro	ber.	
Siller, Johanna	Planungsbüro	ber.	

Projekt „Innerörtliche Teilbereiche – Greifenstein“

Terminvermerk: 19.06.2017 in der Landkreisverwaltung Lahn-Dill-Kreis

TN: Frau Götz, Herr Volkwein, die Unterzeichnerin

Folgende Aspekte wurden erörtert und festgehalten:

- Der Parkplatz am Ortseingang muss besser gestaltet werden, infrastrukturelle Ausstattung /Toiletten sind notwendig.
- Gezielte Besucherlenkung mit interessanter Wegführung und Ausschilderung zwischen Parkplatz und Burg sowie zwischen Altem Rathaus und Burg.
- Der „eigentliche“ historische Aufgang zur Burg verläuft von Süden. Längerfristig sollen die Besucher auf dieser Route in das Burggelände geführt werden.
- Auch die bereits vorhandene interne Rundweg-Erschließung für gestatteten PKW-Verkehr sollte dann aktiviert werden.
- Die Zufahrtsregeln (Hochzeiten etc.) sind eindeutiger und stringenter zu beachten und vorzugeben, eine Schrankenlösung am Burgfuß wird angestrebt.
- Der Greifenstein-Verein braucht nur ein kleines Büro und einige Schränke für Archivmaterialien. Das Gespräch mit der Evangelischen Kirchengemeinde ist wieder aufzunehmen bzgl. der Anmietung einer entsprechenden Räumlichkeit im OG.
- Das Ziel des Vereins ist es, sich von dem Gebäudebestand „Torhaus“ und „Haus Bott“ zu trennen.
- Ein Eingangs-Kiosk sollte die folgenden Funktionen haben: Arbeitsplatz für die Bürokraft, Verkauf der Eintrittskarten und Merchandisingprojekte, Anmeldung für Führungen, Informationsstelle, Toiletten, Bedienung der Schranke.
- Der Standort dieser Infostelle sollte unbedingt am Fuß der Burg stehen. Die Vorgaben der Denkmalfachbehörde für den Standort vor dem „Drachen“ werden akzeptiert. Das Haus Bott kommt als Empfang nicht in Frage, weil die Unterhaltungs- und Verbrauchskosten zu hoch sind und das OG nicht ausgenutzt ist. Sofern die Kirchengemeinde eine Option sieht, im EG entsprechende Räumlichkeiten anzubieten, wäre dies aus Sicht des Greifenstein-Vereins eine mögliche Standortalternative. Entsprechende Gespräche sind wieder aufzunehmen.
- Der Kioskbetrieb auf der Burg muss aus Personalkostengründen und aufgrund der nichtakzeptablen Arbeitsbedingungen entfallen.
- Das Torhaus kann, sofern sich kein Käufer findet, im EG weiterhin vom Verein „Dorfgeschichte Greifenstein“ für Kulturveranstaltungen genutzt werden. Das OG ist bereits jetzt offiziell für Besucherverkehr gesperrt, die für eine Wiedereröffnung notwendigen investiven Kosten können vom Greifenstein-Verein nicht getragen werden.

Entsprechende Gespräche über die aufgeführten Punkte werden in Kürze im Vereinsvorstand geführt.

22.06.2017 Dr. Renate Buchenauer

DE Greifenstein

AG Innerörtliche Teilbereiche-

24.7.2017 um 20.00 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus Greifenstein

Ergebnisprotokoll

1. Vorstellung der Ergebnisse aus der Erhebung und Analysen der Leerstände durch das Planungsbüro Dr. Buchenauer

Die Erhebung sowie die persönlichen Kontaktaufnahmen mit den Eigentümern der leerstehenden Gebäude haben ergeben, dass viele der Leerstände, die im Jahr 2013 festgestellt wurden, wieder bewohnt sind.

Auch einige der zu Beginn der Erhebung im Frühjahr 2017 noch bestehenden Leerstände werden zum jetzigen Zeitpunkt wieder genutzt.

Insgesamt ist eine erfreuliche Dynamik in der Gebäudenutzung zu erkennen. Die Situation im Ortsteil Greifenstein ist positiver zu bewerten, als zum Zeitpunkt der IKEK-Bearbeitung angenommen. Die vom Büro erarbeitete Liste wird bis Projektschluss laufend aktualisiert und mit dem Endbericht vorgelegt.

Zwei Anwesen sind von besonderer Problematik geprägt:

- Das in sehr schlechtem Zustand und dazu mitten in der Ortslage liegende Anwesen Talstraße 18. Hier hat die Bauaufsicht des Landkreises zwischenzeitlich bereits eingegriffen. Weitere Schritte zur Abwendung einer Gefährdung der Öffentlichkeit werden veranlasst.
- Anwesen Untergasse 2A: ein städtebaulich störendes Flachdach-Gewerbegebäude, das zum Verkauf steht. Möglichkeit: Als Baulücke nutzen für Bau eines neuen Gebäudes, oder als öffentliche Parkplatzfläche.

2. Städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte Greifenstein

2. 1 Vorstellung und Diskussion des Entwurfs für die städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte Greifenstein

Das Planungsbüro Dr. Buchenauer stellt einen Entwurf für die Gestaltung des inneren Ortskerns vor. Diesem Entwurf stimmen die Anwesenden aus der Arbeitsgruppe im Wesentlichen zu.

Für den Bereich DGH/ Talstraße entwickelt das Planungsbüro Dr. Buchenauer zwei weitere Varianten. Bei der Durchführung der Maßnahmen hat der Bereich um das Alte Rathaus erste Priorität, es folgen die Bereiche „Café/ Platz mit Springbrunnen“ und „Vorplatz DGH“.

Weitere Anmerkungen aus der Arbeitsgruppe:

- Der Standort der Zisterne ist bei der weiteren Planung unbedingt zu beachten. Ggfs. ist die Zapfmöglichkeit aus dem eigentlichen Fahrbereich zu verlegen.
- Die Straße „Lustgarten“ sollte als Durchfahrtsmöglichkeit frei gelassen werden (keine Sperrung)
- Im Gestaltungsentwurf befindet die Zufahrtsstraße in Richtung Burg aus der Sicht der Anwesenden zu nah am DGH. Es wird daher eine Alternative mit Verlagerung der Durchfahrt weg vom DGH erarbeitet werden.
- Die jetzige Baumreihe behindert den Blick auf die Burg.

Folglich gibt es drei optionale Varianten:

1. Beibehaltung der jetzigen Straßen- und Stellplatzsituation.
2. Umgestaltung in der vorliegenden Form.
3. Alternative mit einer Straßenführung etwas weiter vom DGH entfernt.

Das Planungsbüro wird zur dritten Variante einen Entwurf erarbeiten. Die AG-Mitglieder weisen auf die Notwendigkeit ausreichender Stellplätze hin.

2.2 Raumbedarfe und Raumressourcen im Ortsteil Greifenstein

Zu diesem Punkt liegt eine Tabelle mit den wichtigsten Eckpunkten der laufenden Diskussion als Tischvorlage vor.

Weitere Ergänzungen:

Varianten zur weiteren Nutzung des Alten Rathaus stehen zum jetzigen Zeitpunkt außer Diskussion, da derzeit keine Bemühungen für ein neues Feuerwehrgerätehaus seitens der Politik erkennbar sind.

3. Bericht über den Stand der Gespräche mit dem Greifenstein-Verein und Folgerungen

Eine **gemeinsame** Sitzung mit Herrn Volkwein als Vertreter des Vorstands und Herrn Stahl als Geschäftsführer des Greifenstein-Vereins zur Besprechung der aktuellen Situation sowie der Belange des Vereins ist bis dato nicht zu Stande gekommen.

Meinungsdifferenzen innerhalb des Vereinsvorstands erschweren eine Klärung der Situation und des weiteren Vorgehens bzw. die Erarbeitung von Vorschlägen für eine Integration des Teilbereichs „Burg“ in das DE- Verfahrens.

Das Planungsbüro wird daher die mit der AG „Innerörtliche Teilbereiche“, der Gemeinde Greifenstein sowie der Denkmalschutzbehörde im laufendem Planungs- und Moderationsprozess erörterten Empfehlungen für den Teilbereich „Burg“ formulieren.

4. Nächster Termin

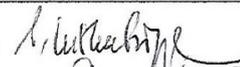
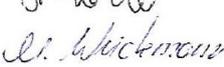
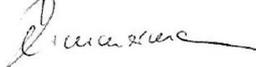
2. Augsthälfte 2017.

01.08.2017 Johanna Stiller/Planungsbüro Dr: Buchenauer

DE Greifenstein

AG Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein

TN AG-Sitzung am 24.07.2017

Name	Mailadresse	Unterschrift
Dr. Armin Kistelmayer	amk@kistelmayer.de	
Stefan Kocher	st-kocher@t-online.de	
Uwe Weidemann	uwe.weidemann@arcor.de	
H.-Peter Lenz	Peter_Kornelia_Lenz@t-online.de	
Werner Spies	w.spies@freenet.de	
Karl-Hans Biemes	khb.biemes@t-online.de	
Klaus W. Bismarck	kw21@gmx.net	
Nasrirk-Bovermann		
Steffen Schenk	sch	
Renke Buchenauer	sch	
Johanna Stiller	sch	

DE Greifenstein

AG Innerörtliche Teilbereiche-

11.09.2017 um 19.00 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus Greifenstein

Ergebnisprotokoll

Anwesende: siehe angefügte Liste

Entschuldigt: Hannelore Beard, Werner Spies

1. Areal und Nutzungen Greifenstein-Verein

Die Unterzeichnerin knüpft an die Gespräche der vorausgegangenen Sitzung am 24.07.2017 an. Dort wurde die Empfehlung ausgesprochen, für die Funktion „Empfang der Burgbesucher“ keinen Neubau zu errichten, sondern den vorhandenen Baubestand zu nutzen. Herr Vereinsgeschäftsführer Stahl nimmt dies zu Kenntnis und bittet um schriftliche Darstellung im Schlussbericht zwecks Vorlage im Vorstand des Greifenstein-Vereins.

Herr Pfarrer Kistenbrügge stellt dar, dass sich aufgrund der Finanzentwicklung in der Kirchengemeinde notwendige Strategien entwickelt werden müssen, die auch die künftigen Raumnutzungen im Evangelischen Gemeindehaus betreffen. Diese sind jedoch noch nicht im Presbyterium erörtert worden. Jedoch kann schon jetzt eine mögliche Option zu einer stärkeren Nutzungserweiterung in dem Gebäude benannt werden, über das bisher erörterte Maß hinaus.

Hierdurch ergeben sich möglicherweise ganz neue Konstellationen auch für den Greifenstein-Verein, z.B. neben der Einrichtung einer Geschäftsstelle im OG auch die Mitnutzung des Saals und Foyers als Empfangsraum und der Toiletten im EG. Über solche Ideen und ihre Umsetzungsfähigkeit auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen (z.B. Winterkirche) sollte nach Aussage von Herrn Kistenbrügge weiter nachgedacht werden. Diese neuen Erwägungen werden in die Raumressourcenübersicht eingetragen.

Herr Stahl bittet darum, diese Überlegungen zeitnah vorzulegen, um den Vereinsvorstand darüber zu informieren (nächste Vorstandssitzung am 25.09.2017).

Bezüglich der Nutzung „Familienfeiern“ im Evangelischen Gemeindehaus wird festgehalten, dass für solche Nutzungen das DGH zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang wird die bereits aufgezeigte Notwendigkeit der Innenrenovierungsmaßnahmen (Küche, Ambiente) und eine Attraktivierung der Raumnutzung durch eine Terrasse mit Aussenzugang nochmals nachdrücklich betont.

2. Städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte Greifenstein

Vorstellung und Diskussion des Entwurfs II für die städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte Greifenstein

Das Planungsbüro Dr. Buchenauer stellt einen überarbeiteten Vorplanungsentwurf für die Gestaltung des inneren Ortskerns vor. Die Änderungen betreffen den Stellplatzbereich vor dem DGH. Entgegen der vorherigen Überlegungen wird ausgeführt, dass der Vorschlag der Führung der jetzigen Zufahrt zum Ortskern auf der Erschließungsstraße zu den Parkplätzen nicht funktionieren kann, da bei den jährlichen Festveranstaltungen dort ein Zelt aufgestellt wird und in diesem Falle die Feuerwehr den historischen Ortskern nicht mehr erreichen kann. Das heißt, die Zufahrtsstraße muss unbedingt erhalten bleiben. Auch ist diese Straße erst vor ca. 10 Jahren gebaut worden, eine Rücknahme wäre nicht akzeptabel.

Infolgedessen muss die Zufahrtstraße verbleiben. Da der Terrassenvorschlag und das Wegrücken der Stellplätze vom Gebäude aber begrüßt wird, soll die Stellplatzanlage weiter vom Gebäude weg verlegt werden (ähnlich 1. Entwurf). Der Grünstreifen zwischen Stellplätzen und

Zufahrtsstraße wird verschmälert, der Baumbestand kann verbleiben. Die Terrasse kann verkürzt werden, um eine andere Treppenlösung mit Option für eine weitere Begrünung im Gebäudeumfeld zu ermöglichen. Die anwesenden plädieren für eine neue, mit Materialien und Farben wirkende Gestaltung der versiegelten Flächen.

Für den Bereich der Verkehrsfläche Untergasse/altes Rathaus werden folgende Aspekte vorgeschlagen:

- Ausweisung eines Fußgängerbereichs vor der Giebelseite des alten Rathauses
- Prüfung, ob eine Erschließung der Parkplätze an der Untergasse auch von der Innenseite erfolgen kann.

Die Anregungen werden in einen 3. Entwurf eingearbeitet.

Nächster Schritt: Bericht in der Steuerungsgruppe am 18.09.2017.

01.08.2017 Renate Buchenauer/Planungsbüro Dr: Buchenauer

DE Greifenstein
 Projekt Innerörtliche Teilbereiche
 Runder Tisch Neugestaltung Innerörtlicher Teilbereich
 Anwesenheitsliste

Entschuldigte: Frau Beard, Herr Spieß

Name	Funktion	Mailadresse
Weidemann, Uwe	Ortsvorsteher	Uwe.Weidemann@arcor.de
Lenz, Peter	Ortsbeirat	Peter_kornelia.Lenz@t-online.de
Zimmermann, Hans-Werner	Bürger	hwz1@gnx.net
STAHL, Andreas	Geschäftsführer Greifenstein-Veren	ANDREAS.STAHL@ BURG-GREIFENSTEIN.NET
Biemes, Karl-Heinz	Bürger	kh m.kh.biemes@t-online.de
Dr. Kistubringge, Armin	Pfarrer	Armin.Kistubringge@gnx.de
Schenk, Steffen	Gemeinde FSt „Planung & Bldg“	steffen.schenk@greifenstein.de
Buchenauer, Renate	Planung	brannt

DE Greifenstein

Tischvorlage zur Sitzung der Steuerungsgruppe am 18.09.2017

Bericht zum Projekt „Innerörtlicher Teilbereich“ OT Greifenstein
Anlagen

1. Leerstandserhebung

Die Erhebung sowie die persönlichen Kontaktaufnahmen mit den Eigentümern der leerstehenden Gebäude haben ergeben, dass viele der Leerstände, die im Jahr 2013 festgestellt wurden, wieder genutzt sind.

Auch einige der zu Beginn der Erhebung im Frühjahr 2017 noch bestehenden Leerstände werden zum jetzigen Zeitpunkt wieder genutzt, sie wurden erfolgreich veräußert oder fanden neue Mieter. Insgesamt ist eine erfreuliche Dynamik in der Gebäudenutzung zu erkennen. Die Situation im Ortsteil Greifenstein ist positiver zu bewerten, als zum Zeitpunkt der IKEK-Bearbeitung angenommen. Die vom Büro erarbeitete Liste wird bis Projektschluss laufend aktualisiert und mit dem Endbericht vorgelegt.

Zwei Anwesen sind von besonderer Problematik geprägt:

- Das in sehr schlechtem Zustand und dazu mitten in der Ortslage liegende Anwesen Talstraße 18. Hier hat die Bauaufsicht des Landkreises zwischenzeitlich bereits eingegriffen. Weitere Schritte zur Abwendung einer Gefährdung der Öffentlichkeit werden veranlasst.
- Anwesen Untergasse 2A: ein städtebaulich störendes Flachdach-Gewerbegebäude, das zum Verkauf steht. Möglichkeit: Als Baulücke nutzen für den Bau eines neuen Gebäudes, oder als öffentliche Parkplatzfläche.

2. Künftige Entwicklung im Umfeld der Burg Greifenstein

Mehrere Einzelgespräche und ein Rundgespräch mit den verschiedenen Beteiligten fanden hierzu statt. Der Runde Tisch „Innerörtlicher Teilbereich Greifenstein“ empfiehlt, statt eines Neubaus die vorhandenen Räumlichkeiten im Vereinseigentum (Burg, Haus Bott, Torhaus) und seitens der Evangelischen Kirchengemeinde angebotene Räume zu nutzen. Die verschiedenen Optionen und Varianten, die in einer Übersicht zusammengeführt wurden, müssen weiter unter den Beteiligten geprüft werden. Der Vereinsvorstand hat bisher keine offizielle Stellung bezogen. Er wird über die Ergebnisse der Gespräche über Herrn Stahl informiert.

3. Städtebauliche Entwurfsplanung zur Neugestaltung des innerörtlichen Teilbereichs zwischen Untergasse und Spielplatz

Hierzu wurden drei aufeinanderfolgende Varianten auf der Grundlage der Ideen des Runden tischs erarbeitet. Die zuletzt erarbeitete Variante entspricht den Vorstellungen des Runden Tisches. Die Gesamtmaßnahme lässt sich räumlich unterteilen in drei Teilbereiche:

- Einmündungsbereich Untergasse/Vorfeld Altes Rathaus mit Bushaltestelle
- Platz unterhalb des Alten Rathaus mit Straßenumfeld
- Vorbereich des DGHs mit Stellplätzen und Zufahrt.

Eine Kostenschätzung liegt vor.

14.09.2017 Dr. Renate Buchenauer

4.6. Kostenberechnungen zur Neugestaltung der Ortsmitte Greifenstein

Kostenberechnung

Dorfentwicklung Greifenstein

Innerörtlicher Teilbereich Ortsteil Greifenstein, Teilfläche Rathausvorplatz

		EP	GP	GP
1 psch	Baustelleneinrichtung, Hilfsleistungen, Stundenlohnarbeiten	1.500,00 €	1.500,00 €	
1 psch	Verkehrssicherung	1.500,00 €	1.500,00 €	
1100 m ²	Betonpflaster ausbauen und abfahren	15,00 €	16.500,00 €	
50 m	Tiefbordstein ausbauen und entsorgen	12,50 €	625,00 €	
190 m	Pflasterrinne ausbauen und entsorgen	11,00 €	2.090,00 €	
4 St	Straßeneinlauf ausbauen und entsorgen	50,00 €	200,00 €	
10 m ³	Mutter-/Rohboden abtragen und abfahren	34,00 €	340,00 €	
200 m ³	Schichten ohne Bindemittel aufnehmen und wieder einbauen	22,50 €	4.500,00 €	
200 m ³	Boden lösen und verwerten	35,00 €	7.000,00 €	
20 m	Kabel-/Leitungsgraben herstellen	20,00 €	400,00 €	
50 m ³	Frostschutzschicht liefern und einbauen	45,00 €	2.250,00 €	
900 m ²	Schottertragschicht liefern und einbauen	8,50 €	7.650,00 €	
200 m ²	Oberboden liefern und andecken Andeckung 25-30 cm	16,00 €	3.200,00 €	
850 m ²	Betonpflaster, D= 8-10 cm liefern und herstellen	50,00 €	42.500,00 €	
50 m ²	Drain-Pflaster liefern und herstellen	42,50 €	2.125,00 €	
120 m	Natursteinpflasterstreifen als Randeinfassung in Beton liefern und verlegen	37,50 €	4.500,00 €	
40 m	Tiefbordsteine 8/25 cm aus Beton liefern und versetzen	27,50 €	1.100,00 €	
170 m	Pflasterrinne 5-zeilig, aus Basalt liefern und herstellen	63,00 €	10.710,00 €	
100 m	Pflastersteine zuarbeiten	11,00 €	1.100,00 €	
10 m	Anschlussleitungen DN 150 Stz verlegen, einschließlich Erdarbeiten	185,00 €	1.850,00 €	
4 St	Straßeneinlauf 500/500 mm liefern und versetzen	600,00 €	2.400,00 €	

		EP	GP	GP
190 m ²	Vegetationsfläche vorbereiten, Rasensaat herstellen	4,25 €	807,50 €	
8 St	Bäume liefern und pflanzen	600,00 €	4.800,00 €	
20 St	Sträucher liefern und pflanzen	85,00 €	1.700,00 €	
2 St	Poller liefern und aufstellen	600,00 €	1.200,00 €	
4 St	Bänke liefern und aufstellen	2.500,00 €	10.000,00 €	
				<u>132.547,50 €</u>
	19 % MWSt.			<u>25.184,03 €</u>
	Gesamtkosten (ohne Baunebenkosten)			<u>157.731,53 €</u>

Kostenberechnung
Dorfentwicklung Greifenstein
Innerörtlicher Teilbereich Ortsteil Greifenstein (ohne Teilfläche Rathausvorplatz)

		EP	GP	G
1 psch	Baustelleneinrichtung, Hilfsleistungen, Stundenlohnarbeiten	1.500,00 €	1.500,00 €	
1 psch	Verkehrssicherung	1.500,00 €	1.500,00 €	
950 m ²	Betonpflaster ausbauen und abfahren	15,00 €	14.250,00 €	
120 m ²	bituminöse Tragschicht ausbauen und abfahren	17,50 €	2.100,00 €	
225 m	Tiefbordstein ausbauen und entsorgen	12,50 €	2.812,50 €	
2 St	Straßeneinlauf ausbauen und entsorgen	50,00 €	100,00 €	
1,5 m ³	Betonmauer, bewehrt, abrechen in Container laden und abfahren	125,00 €	187,50 €	
2 m ³	Betonfundament, unbewehrt, abrechen, in in Container laden und abfahren	110,00 €	220,00 €	
120 m ³	Mutter-/Rohboden abtragen und abfahren	34,00 €	4.080,00 €	
4 St	Beleuchtungsmast demontieren und abfahren	200,00 €	800,00 €	
150 m ³	Schichten ohne Bindemittel aufnehmen und wieder einbauen	22,50 €	3.375,00 €	
200 m ³	Boden lösen und verwerten	35,00 €	7.000,00 €	
20 m	Kabel-/Leitungsgraben herstellen	20,00 €	400,00 €	
50 m ³	Frostschutzschicht liefern und einbauen	45,00 €	2.250,00 €	
400 m ²	Schottertragschicht liefern und einbauen	8,50 €	3.400,00 €	
420 m ²	Oberboden liefern und andecken Andeckung 25-30 cm	16,00 €	6.720,00 €	
700 m ²	Betonpflaster, D= 8-10 cm liefern und herstellen	50,00 €	35.000,00 €	
220 m	Natursteinpflasterstreifen als Randeinfassung in Beton liefern und verlegen	37,50 €	8.250,00 €	
70 m	Tiefbordsteine 8/25 cm aus Beton liefern und versetzen	27,50 €	1.925,00 €	
25 m	Pflasterrinne 3-zeilig, aus Basalt liefern und herstellen	55,00 €	1.375,00 €	
100 m	Pflastersteine zuarbeiten	11,00 €	1.100,00 €	

		EP	GP	GP
230 m ²	dynamische Schicht (Sabadyn) herstellen	12,50 €	2.875,00 €	
230 m ²	wassergebundene Deckschicht (Sabalith) einbauen	11,00 €	2.530,00 €	
10 m	Anschlussleitungen DN 150 Stz verlegen, einschließlich Erdarbeiten	185,00 €	1.850,00 €	
2 St	Straßeneinlauf 500/500 mm liefern und versetzen	600,00 €	1.200,00 €	
1 St	Straßeneinlauf 300/500 mm liefern und versetzen	500,00 €	500,00 €	
2 m ³	Natursteinmauerwerk herstellen inkl. notwendiger Vorarbeiten, Sichtverfugung, Abdeckung	1.250,00 €	2.500,00 €	
3 m ³	Fundamentbeton C20/25 liefern und einbauen	200,00 €	600,00 €	
4 St	Lampenfundament herstellen	200,00 €	200,00 €	
4 St	Außenanlagenbeleuchtung liefern incl. notwendiger Vorarbeiten, Elektroanschlüsse mit Zuleitungen	2.300,00 €	9.200,00 €	
420 m ²	Vegetationsfläche vorbereiten, Rasensaat herstellen	4,25 €	1.785,00 €	
8 St	Bäume liefern und pflanzen	600,00 €	4.800,00 €	
20 St	Sträucher liefern und pflanzen	85,00 €	1.700,00 €	
2 St	Poller liefern und aufstellen	600,00 €	1.200,00 €	
4 St	Bänke liefern und aufstellen	2.500,00 €	10.000,00 €	
				139.285,00 €
	19 % MWSt.			26.464,15 €
	Gesamtkosten (ohne Baunebenkosten)			165.749,15 €