

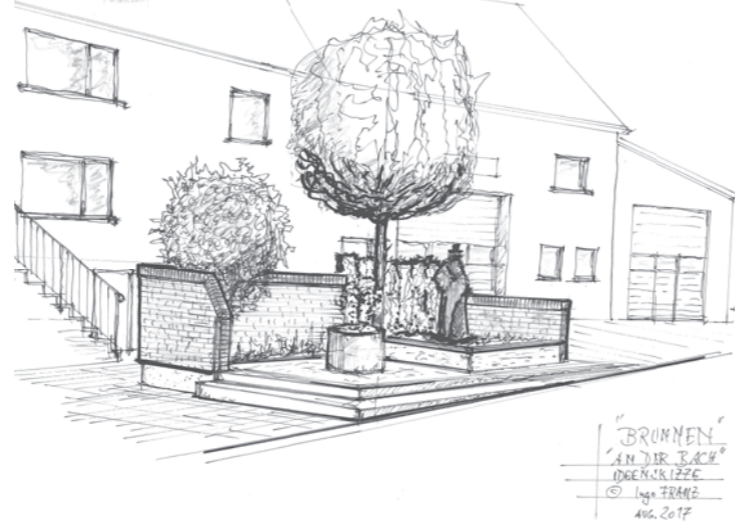
auf die Beschaffenheit der Gebäude und auf das äußere Erscheinungsbild negativ ausgeht, da für die Besitzer kein großer Anreiz für Investitionen in Bestand, Sanierung und Modernisierung besteht. Für den ansonsten sehr ansehnlichen Ortskern von Biebernheim ist das sehr bedauerlich, allerdings besteht auch aus anderen Gründen hier geradezu ein „städttebaulicher Zwang“, die Situation aufzulösen und mit Hilfe öffentlicher Mittel folgende Ziele zu verfolgen:

- Nachhaltige Stärkung der Ortsmitte und positive Entwicklungsimpulse für den Gesamtort zu schaffen.
- Entgegenwirken eines weiteren Verfalls des Ensembles „Zur Linde“ und Erhaltung des Ortsbildes im Kern.
- Gegebenenfalls Erhalt von nur einem Teil des Ensembles und nutzungsgerechter Umbau von einzelnen Strukturen.

Aus Sicht der IG Dorf und vieler Bürger, die sich an den Diskussionen und Vorarbeiten zur Gestaltung beteiligt hatten, gibt es kostenverträgliche und wirtschaftlich vertretbare Gestaltungsmöglichkeiten. Diese sind bereits ausgearbeitet und müssen im nun anstehenden ISEK-Verfahren verwendet oder angepasst werden. Es geht dabei um die Gestaltung des Ortskerns als Ganzes und seiner Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Ortes. Die Initiatoren sehen das im Detail als die im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz formulierten Inhalte und Ziele.

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Dorfhaus „Zur Linde“

Die von den Befürwortern des Dorfhaus Linde erstellte Betrachtung der Wirtschaftlichkeit beinhaltet die abzusehenden Aufwände und Erlöse, die mit dem Erwerb, der Sanierung und dem Betrieb der Liegenschaft verbunden sein würden. Für eine realistische Betrachtung wurde eine Nutzungsdauer von 30 Jahren zu Grunde gelegt (Abschreibungsdauer „Gebäude“).



Auf der Kostenseite wurden Aufwendungen für Kapitaldienst, Instandhaltung und Betriebskosten betrachtet. Erlöse sehen die Initiatoren in Miete und Verpachtung von Räumlichkeiten, Veranstaltungen und den Beitrag eines Träger-/Betreibervereins „Dorfhaus“. Im ersten Ansatz kann davon ausgegangen werden, dass mindestens anfallende Betriebskosten und Teile der Rücklagen für notwendige Instandhaltung sowie Reinvestitionen erwirtschaftet werden können.

6. Ziele der IG Dorf als Sprachrohr der Bieberzheimer Bevölkerungsmehrheit

Als Ziele auf dem Weg zur Realisierung eines Dorfgemeinschaftshauses wird seitens IG Dorf folgendes formuliert:

- a. Abschluss der Vorplanung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Umsetzung eines (möglichen) Dorfhauses „Zur Linde“
- b. Beschluss zur Realisierung Linde als Dorfhaus; Anfang Umbauarbeiten 2019 bei nachgewiesener und mehrheitlich beschlossener Eignung und Finanzierbarkeit
- c. Inbetriebnahme/Eröffnung im Jubiläumsjahr 2020 (1.200 Jahre Biebernheim)



ENTWICKLUNG DORFMITTE BIEBERNHEIM Sachstand Anfang 2019 DORFENTWICKLUNG, GESTALTUNG ORTSMITTE UND DORFHAUS



Interessensgruppe Dorf (im Verein für Heimat- und Naturfreunde e.V.) + Unterstützer
Andrea Kirchmair, Ingo Franz, Dieter Hasper, Ralf Link, Ludger Schulz.

Sprechen Sie uns an oder schicken Sie uns eine Mail: info@dorf-haus-biebernheim.de

4 Jahre intensive Arbeit sind vergangen seit die IG Dorf, Mitstreiter und Unterstützer sich mit der Entwicklung der Ortsmitte und einer Gestaltung des Objektes „Zur Linde“ als Dorfhaus in Biebernheim (DGH) beschäftigt haben.

Vieles wurde schon erreicht (Planungsentwürfe, Einwohnerinformationen, Bürgerentscheid, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Förderzusage durch das Land RLP) und mit Beginn des Jahres 2019 steht die weitere Projektentwicklung vor einem entscheidenden Schritt. Unter Beteiligung der Bürger ist ein „integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ mit Beschreibung konkreter Maßnahmen zu erstellen.

Für die Dorfmitte Biebernhems und ein dort wünschenswertes Dorfhaus lässt sich der Sachstand aus Sicht der IG Dorf wie folgt zusammenfassen:

1. Bürgerentscheid 2017 und Machbarkeitsstudie „Dorfhaus Biebernheim“ (Planungsbüro Stadt-Land-Plus)

Im September 2017 wurde durch einen erfolgreichen Bürgerentscheid (73% Zustimmung) die Erstellung einer „Vorplanung mit Kostenermittlung“ für ein Dorfgemeinschaftshaus in St.Goar-Biebernheim im Anwesen der ehemaligen Gaststätte Zur Linde auf die Wege gebracht (Kosten: rd. 17.755 €).

Ergebnis des Bürgerentscheids der Stadt St. Goar

Am 24. September 2017

Thema	Stimmzahl	Stimmanteil	Ergebnis	Wahlbeteiligung
„Für die Stadt, dass im Bereich Biebernheim für das Objekt „Zur Linde“ ein Dorfgemeinschaftshaus eine Vorplanung auf Kostenermittlung erstellt wird“	123	73%	Zustimmung	73%
„Gegen die Stadt, dass im Bereich Biebernheim für das Objekt „Zur Linde“ ein Dorfgemeinschaftshaus eine Vorplanung auf Kostenermittlung erstellt wird“	45	27%	Abstimmung	73%
Gesamt	168	100%		73%

Nach einer fast 1-jährigen Bearbeitungszeit wurden am 14.08.2018 in einer Einwohnerversammlung die Ergebnisse durch das beauftragte Planungsbüro vorgestellt. Hierbei wurde erläutert, dass eine Sanierung des bestehenden Gebäudeensembles der ehemaligen Gaststätte mitsamt Mietwohnung, Festsaal, Lager- und Garagengebäuden sowie Festplatz gegenüber den Kosten eines Neubaus nicht wirtschaftlich sei. In einem Folgegespräch mit Planer und Bürgermeister wurde hierzu festgestellt, dass diese Aussage so nichthaltbar ist. (vgl. dazu Bericht www.dorf-haus-biebernheim.de)

Die vom Büro erstellte Kostenschätzung stellt nach deren eigenem Bekunden keine vollumfängliche Kostenermittlung nach DIN 276 dar und darf daher als nicht ausreichend angesehen werden. Desweiteren

stellt die mit der Studie erarbeitete Kostenschätzung nach eigener Aussage der Planer eine „Maximalbetrachtung“ dar, die durch anderweitige Ausführung auch niedriger ausfallen kann. Es wurde somit nicht ernsthaft eine möglichst kostengünstige Variante betrachtet. Deshalb kann auch die Kernaussage, dass eine Sanierung des von der IG Dorf vorgesehenen Projekts „aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen werden kann“, als nicht zutreffend bezeichnet werden!

Die IG Dorf hatte zum DGH umfangreiche und detaillierte Gestaltungs- und Nutzungsentwürfe sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen gemacht. Die Ergebnisse sehen allerdings etwas anders aus, als die des von der Stadt beauftragten Planungsbüros. Trotz mehrfacher Angebote seitens der IG gab es keinerlei Abstimmung über die Vorbetrachtungen, was Nutzungsvorschläge, Gestaltungsvarianten, Aufmaße und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen anbetrifft.

In der von Stadt-Land-Plus erstellten Arbeit wurden bereits erarbeitete Grundlagen der IG Dorf nicht aufgegriffen und berücksichtigt (Aufmaße, Sachstand der gebäudetechnischen Ausstattung, Kosten- und Erlösaspekte). Insbesondere wurde auch in keiner Weise auf mögliche Sanierungsabschnitte und Möglichkeiten zur Minimierung des baulichen Aufwandes eingegangen.

2. Förderung der Dorfentwicklung durch das Land Rheinland-Pfalz

Unter anderem auch auf Grund der Initiative der unterstützenden Bevölkerung hat das rheinland-pfälzische Innenministerium für Maßnahmen der Dorfentwicklung in Biebernheim Fördermittel in Gesamthöhe von bis zu 3 Mio. € zugesagt. Die Bewilligung dieser Mittel für Biebernheim resultiert unter anderem aus dem Förderprogramm „Entwicklung von Innen“. Ende Dezember 2018 wurde durch den Staatssekretär des Innenministeriums ein erster Abschlag der bewilligten Fördermittel über 1,8 Mio.€ übergeben.



Mit Hilfe der zugesagten Fördermittel ist eine Finanzierbarkeit bei 15%-iger Eigenbeteiligung der Kommune St. Goar mit Sicherheit darstellbar. Beim Dorfhaus kämen außerdem Mittel aus der Ortsgemeinde selbst hinzu (z.B. Erbe Kuhn, Eigenarbeit), die den Anteil der Stadt weiter erheblich verringern würden.

Für das bis dato angedachte Objekt „Alte Schule“ als Dorfgemeinschaftshaus gibt es denkbare Nutzungsalternativen. Eine dringend notwendige Sanierung oder alternative Verwendungsmöglichkeiten hätten schon längst angegangen werden müssen, Angebote von Kaufinteressenten gab es vor einiger Zeit. Die derzeitige Nutzung als vermietetes Eigentum der Stadt erscheint wegen baulicher und sicherheitstechnischer Mängel mittlerweile mehr als fragwürdig.

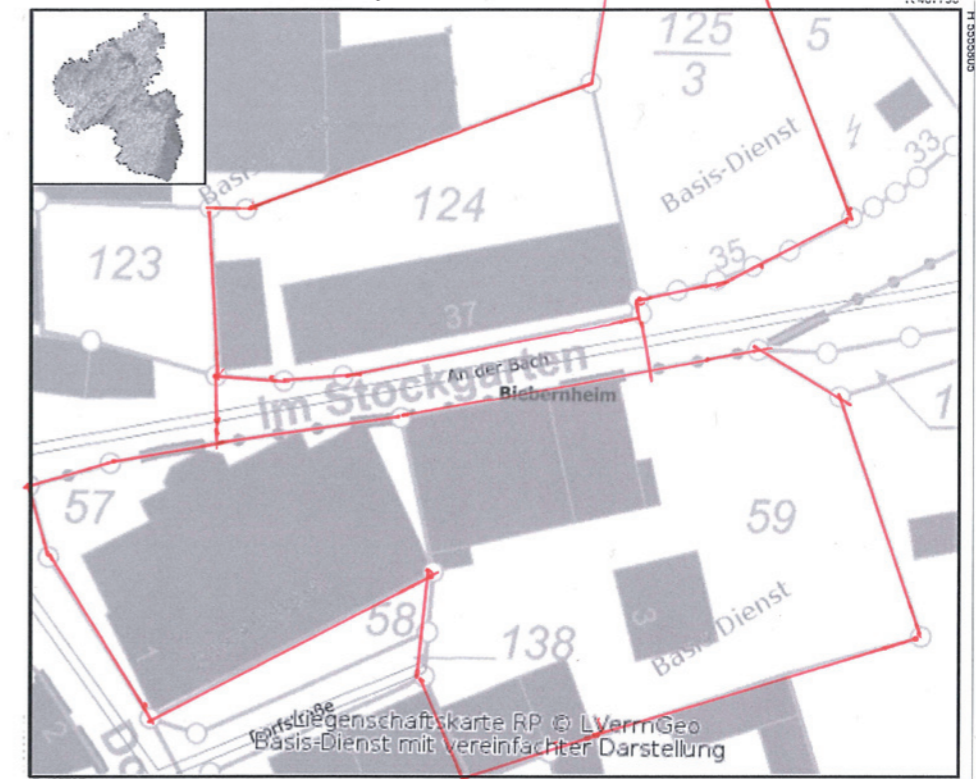
3. Erstellung eines „integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK“

Zur Umsetzung der durch die Förderzusage erforderlichen Maßnahmen ist ein Planungs- und Beteiligungsverfahren nach §§141 BauGB, ff durchzuführen, welches in einem der Situation angemessenen Zeitraum umzusetzen ist. Auf Grundlage des Eingemeindungsvertrags von 1969, des 2010 schon verabschiedeten Dorfentwicklungskonzeptes sowie der aktuellen Arbeiten zum Projekt „Dorfhaus Linde“ sind hinreichend Grundlagen vorhanden, dieses Teilprojekt bevorzugt anzugehen bzw. umzusetzen.

Das in Frage kommende Sanierungsgebiet ist festgelegt, die Vergabe für die Planung durch ein geeignetes Planungsbüro ist erfolgt.

Dies stellt eine für Biebernheim einmalige historische Chance dar!

Gesamtanwesen „Zur Linde“ außer Flurnummer 58



Sowohl seitens Ersteller der Machbarkeitsstudie als auch durch Stadtbürgermeister Vogt wurde auf nachdrückliches Fragen von der IG Dorf bestätigt, dass die Betrachtung eines „Dorfhauses Linde“ für die weitere Planung im Rahmen eines „offenen Prozesses“ nicht ausgeschlossen ist.

Wir bitten Sie daher sich hierbei in großem Maße zu engagieren und beizutragen, damit die späteren Maßnahmen möglichst im Sinne der Bevölkerung geschehen.

4. Gestaltungsmöglichkeiten „Zur Linde“

Das gesamte Gebäudeensemble würde als Dorfgemeinschaftshaus auf Grund seiner Lage und historischen Prägung ein ortsprägendes und funktional zentrales Objekt für die Dorfentwicklung darstellen. Wahrscheinlich schon seit Bestehen des Dorfes Biebernheim (offiziell 820 n.Chr.) erfüllt der Platz an der heutigen Dorfmitte eine zentrale und für die Bevölkerung wichtige Funktion. Gebäude der örtlichen Versorgung und öffentlicher Funktion waren hier schon immer konzentriert (Ev. Kirche, Gaststätten, Einzelhandel, Feuerwehrgebäude, Dorbackhaus, Festplatz, u.a.). Noch heute stellt die Dorfmitte einen Ort zentraler Ereignisse und Einrichtungen dar.

Die Immobilie „Zur Linde“ konnte mit dieser Entwicklung aber leider nicht mithalten. Nachdem die letzten Gaststättenbetreiber die Einrichtung geschlossen haben, fand sich bis dato kein Nachfolger. Dies hat sich