

# Projektidee Dorfentwicklung Biebernheim

## „Schaffung/Entwicklung eines generationenübergreifenden Dorftreffpunktes“



### Inhalt

1.	Ortsbeschreibung, Veranlassung und Projektidee .....	2
2.	Bestehende Gebäude und Nutzungsmöglichkeiten am Ortskern (An der Bach) .....	4
3.	Projektbeschreibung(en) .....	5
3.1	Anwesen „Zur Linde“: Dorfgemeinschaftshaus (Zugang ebenerdig, barrierefrei) .....	5
3.2	Dorfbrunnen „Haus Lenz“ .....	6
4.	Projektträger .....	6
5.	Finanzierung / Investitionsvolumen, Wirtschaftlichkeit .....	6
5.1	Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten .....	6
5.2	Erwerb / Kaufpreis .....	7
5.3	Sanierungs- und Investitionskosten .....	7
5.4	Zusammenstellung Kosten und Erlöse (Wirtschaftlichkeit) .....	7

## 1. Ortsbeschreibung, Veranlassung und Projektidee

### Ortsbeschreibung

Die Ortsgemeinde *St. Goar-Biebrnheim*, zum ersten Mal 820 in einer Schenkungsurkunde von Ludwig dem Frommen erwähnt, liegt auf Rheinhöhen direkt über der Stadt St.Goar, eingebettet in einer weiten Senke. Der Ort verfügt über rd. 900 Einwohner und kann zurzeit als *reiner Wohnort ohne größere Gewerbeansiedlungen und anderen raumplanerisch bedeutsamen Ausprägungen* bezeichnet werden. Fast ausnahmslos alle Erwerbstätigen Einwohner pendeln mit Auto oder Bahn zu ihren Arbeitsstellen. Die Bevölkerung im Ort entwickelt sich nicht ganz so dramatisch in Richtung „Überalterung“, dennoch nimmt auch hier der Anteil älterer Personen im Verhältnis zum jüngeren Bevölkerungsanteil unter 30 Jahren immer mehr zu.

Der Ort als *einer der 4 St. Goarer Stadtteile* ist ein sehr begehrter Wohnort, die Bautwicklung der vergangenen mehr als 20 Jahre belegt dies eindrucksvoll. Zuletzt wurde ein Neubaugebiet auf der Biebrnheimer Höhe erschlossen, wo rund ein Drittel der Bauplätze belegt sind und in naher Zukunft noch ein Zuwachs erwartet werden kann. Außerdem werden innerorts in letzter Zeit noch vorhandene Bauplätze gerade von jüngeren Familien erschlossen bzw. auch leerstehende Wohnsubstanz wieder renoviert und neu bezogen - allerdings noch nicht ausreichend genug. In Biebrnheim gibt es *fünf aktive Vereine*, die auch untereinander gut zusammenarbeiten.

In Bezug auf die Versorgungsstruktur gibt es glücklicherweise noch ein Bäckereigeschäft und den Landgasthof „Rebstock“, der sich um ein attraktives Angebot insbesondere auch für Gäste bemüht. Eine weitere Gastronomie, „Die Linde“, hat jedoch altersbedingt geschlossen, so dass eine weitere Möglichkeit ungeplanter gesellschaftlicher Kontakte zunächst weggefallen ist. Zugehörig ist hier auch ein Festplatz, auf dem bisher das größte Fest im Dorf gefeiert wird, die traditionelle „Quetschekerb“, welche in Ihrer Art in der Region wohl als einzigartig zu bezeichnen ist und deren Fortbestand mit Fehlen eines geeigneten Platzes auch gefährdet ist.

Eine *besondere Bedeutung* kommt dem Ort zur Zeit als (Zwischen-)Ziel für den *immer stärker angewachsenen Wandertourismus* zu. Hiermit in Verbindung stehen das Vorhandensein vieler Ferienzimmer und ein mittlerweile überregional bekannter Landgasthof. Dieser profitiert aber auch von der besonders reizvollen Lage des Ortes direkt gegenüber des Loreleyfelsens, was von vielen Gästen sehr geschätzt und durch das gute und zielgerichtete Angebot gefördert wird.

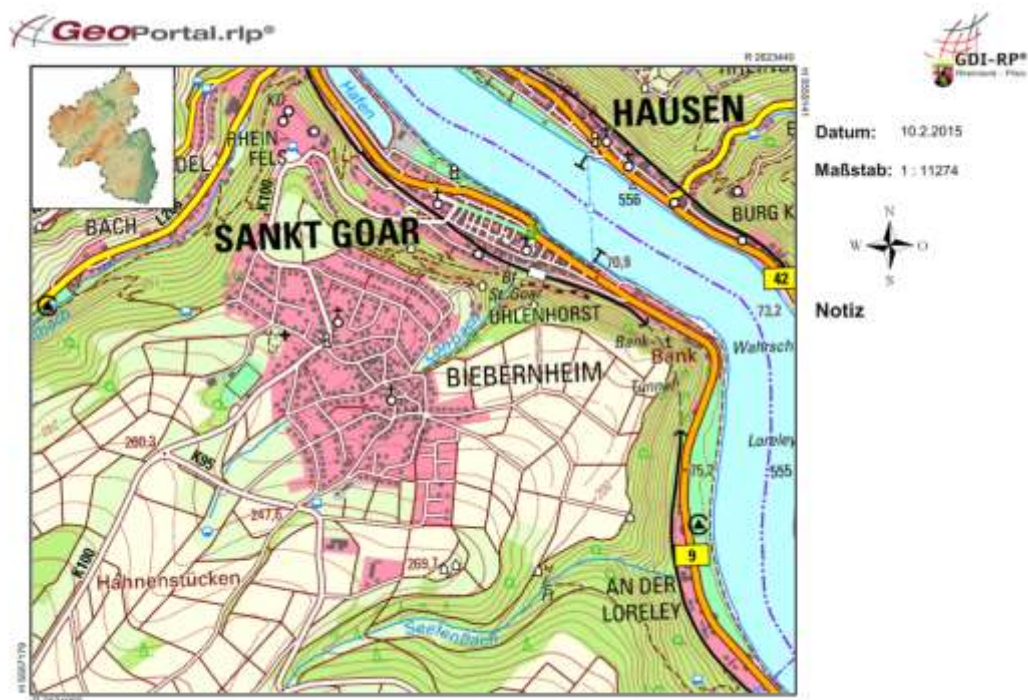


Abbildung 1: St. Goar-Biebrnheim, Topographische Lage

### **Veranlassung**

Um der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken, d.h. die jungen Familien im Ort zu halten und andererseits dieser Entwicklung gerecht zu werden, was bedeutet, älteren Menschen eine lebenswerte Umgebung zu bieten, sollte ein Dorf zielgerichtet Maßnahmen ergreifen.

Seitens der Bevölkerung und der Vereine finden in Biebernheim in dieser Beziehung (noch) relativ viele Aktionen statt. Alle Vereine im Ort bemühen sich, durch unterschiedliche Aktivitäten, „Treffpunkte“ zu schaffen, *können aber institutionalisierte Orte der regelmäßigen oder auch spontanen Begegnung nicht dauerhaft ersetzen*. Zudem haben sich die ev. und kath. Kirchen gänzlich aus der Jugendarbeit herausgezogen und weitere kirchliche Strukturen wurden oder werden dem Ort entzogen. Ein Ev. Gemeindehaus (ehemalige Jugendtreff) wurde an Privatpersonen veräußert.

Was sich somit als Problem erweist, ist die Tatsache, dass *dem Ort geeignete, ausgebaute Räumlichkeiten fehlen*, da es weder über ein "Dorfgemeinschaftshaus", einen barrierefreien Seniorentreffpunkt und keinen Festplatz für z. B. ein Festzelt verfügt. Auch die Lagermöglichkeiten für Materialien, welche an mannigfaltigen Vereinsaktivitäten und Festivitäten benötigt werden sind äußerst beschränkt (z.B. Weihnachtsmarkt; Pfingstsportfest/Highland-Games; Backesfest).

Bereits im Jahr 2009 wurde von der Stadt St. Goar und den politischen Entscheidungsträgern im Ortsbeirat das „Dorfentwicklungskonzept Biebernheim“ mit einem Maßnahmenplan verabschiedet, welches auch weiterhin als Grundlage der weiteren, diesbezüglichen Überlegungen dient. Die im "Dorfentwicklungskonzept Biebernheim" ursprünglich angedachte Variante, der Umbau der alten Schule zum "Dorfgemeinschaftshaus" erscheint unter Berücksichtigung der aktuellen, geänderten Gegebenheiten nicht zielführend.

**Kurz gefasst bedarf es vom Blickpunkt einer nachhaltigen, bedarfsgerechten und sachdienlichen sozio-demographischen Entwicklung des Ortes dringend eines Kommunikations- und Funktionszentrums in Form eines Dorfgemeinschaftshauses.**

### **Projektidee**

Im Ortskern von Biebernheim bietet sich aktuell eine Möglichkeit, ein solches Projekt zu realisieren. Die *derzeit ungenutzte Immobile des Gasthauses "Zur Linde"* mitten im Ort erscheint als eine große Möglichkeit, den benannten Umständen entgegen zu wirken, da sie *für den Ort alle sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten offen hält*. So bietet sie neben den „sozialen“ Aspekten/ Varianten auch geografisch viele Vorteile:

- *Planungs- und Baurechtlich realisierbar (B-Plan und LBauO)*
- *liegt zentral und rundet den bestehenden Dorfmittelpunkt ab*
- *ist ausreichend groß*
- *Überschaubarer Investitionsbedarf für stufenweisen, bedarfsgerechten Umbau*
- *gute Parkplatzsituation*
- *relativ unkritische Lärmsituation*

Der Gedanke und die Ideen zur Schaffung eines solchen Dorfmittelpunktes werden von der breiten Mehrheit der Bevölkerung unterstützt. Im Verein für Heimat- und Naturfreunde e.V. existiert seit 2014 eine Interessensgruppe („IG Dorf“), die dieses Vorhaben planerisch bearbeitet. *In Abstimmung mit Stadtbürgermeister und Ortsvorsteher* wird das Konzept zunächst der Bevölkerung zur allgemeinen Kenntnis und Meinungsbildung und danach den politischen Entscheidungsträgern *zur weiteren Realisierung vorgelegt*.

Durch Nutzung/ Erweiterung der u.a. Gebäude soll ein „**generationenübergreifender, sozialer Treffpunkt/Dorfmittelpunkt**“ geschaffen werden. Damit hätten alle Altersgruppen, vor allem Jugendliche, Senioren und die Dorfvereine Möglichkeiten, wieder ein *intensiveres soziales Leben im Dorf* zu führen. Miteinbezogen werden sollten auch beide Kirchen, damit ehemals gut eingeführte und entsprechend angenommene kirchliche Sozialveranstaltungen wieder regelmäßig und in geeignetem Rahmen stattfinden

können (Altennachmittage, Jugendtreff, "In Gemeinschaft schmeckt es besser", Bibelgesprächskreis, u.a.).



Abbildung 2: St. Goar-Biebernheim, Ortsmitte

## 2. Bestehende Gebäude und Nutzungsmöglichkeiten am Ortskern (An der Bach)

Folgende Gebäude und Nutzungen am Ortskern von Biebernheim sind vorhanden und können im Rahmen dessen Entwicklung mit verhältnismäßigem Aufwand genutzt werden.

- Anwesen Beckmann, ehem. „Gasthaus Zur Linde“ (geschlossen): Saal; Gastraum, Wohnung im 1. OG (von Eigentümerin noch bewohnt), Lagerräume; Scheune; Garagen; Festplatz;
- Altes Fachwerkhaus (leerstehend); historisches Gebäude im Originalzustand mit landwirtschaftlichem Anwesen (Scheune, Stallungen). (ehem. Anwesen Maus P.), Eigentümer ebenfalls L. Beckmann  
*zu beiden siehe Projektbeschreibung*
- Backhaus/Backes; Eigentümer Stadt GOA: genutzter histor. Backraum+Backes-Museum; 1. Stock kl. Gemeinderaum, Kerwemuseum und nicht barrierefreier Seniorentreff (steile Treppe)
- Ehemaliges FW-Gerätehaus, Eigentümer Stadt GOA: derzeit angemieteter Lagerraum
- Ehemaliges Landwirtschaftliches Anwesen, (Eigentum Stadt GOA): Umgebaut zu Feuerwehrgebäude mit (bisher ungenutzten) Wohnhaus, mittlerweile vermietet und teilweise zur Nutzung als Weberei angedacht
- Dorfbrunnen mit Hannesfigur
- Ländl. gestalteter Dorfplatz mit Bushaltestelle

### 3. Projektbeschreibung(en)

#### 3.1 Anwesen „Zur Linde“: Dorfgemeinschaftshaus (Zugang ebenerdig, barrierefrei)



Abbildung 3: Lage Anwesen „Zur Linde“

#### **Ansätze&Ideen für Einzelmaßnahmen und Nutzung:**

- Einrichtung einer Begegnungsstätte (Treffpunkt Jung&Alt), „Dorfcafé“; Räumlichkeiten für Kirchliche (Sozial-)Veranstaltungen
- Einrichtung eines Jugendraums (z.B. ehemal. Stallbereich)
- Nutzung eines vorhandenen Veranstaltungs-Saals „Schabernack“ (Kulturelle Veranstaltungen, Vereine, Gemeinde, Wahllokal, Jugend, Privatfeiern, Seniorengymnastik, Krabbelgruppe)
- Einrichtung eines Internet-Cafe für Senioren mit jugendlichen Paten
- Durchführung von „Repair-/Reparaturcafe“ (nicht kommerziell): Weiterverwendung von Gebrauchsartikeln (Müllvermeidung; nachhaltiges Konsumverhalten; erweiterte Nachbarschaftshilfe)
- Einrichtung einer Öffentl. Bücherei
- Lagerraum für alle Vereine (vorhandene Scheune)
- Präsentationsmöglichkeiten für lokale Aktivitäten, Vereine, Kleingewerbe (Bauernhof, Eier, Honig, Schalami, Wein, Kunstgewerbe)
- ggf. Vermietung der Wohnung, Einnahme für Gemeinde
- 9 Einzelgaragen und Stellplätze (Verpachtungs-/Vermietungsmöglichkeiten = Einnahmen)
- Evtl. Einrichtung eines kleinen Dorf-/Heimatmuseums in einem zum Anwesen gehörigen alten Fachwerk-Bauernhaus

Einrichtung eines Festplatzes zur Sicherung von traditionellen Dorffesten (Quetschekerb, Backesfest, Feuerwehrfest, Weihnachtsmarkt)

#### **Erwerb, Bau- und Nutzungsabschnitte:**

Die bauliche Nutzung, bzw. die erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung können gemäß der vorgenannten Einzelpunkte in folgende Abschnitte unterteilt werden:

- 1) Erwerb
- 2) Grundsanierung und Sicherung der bestehenden Substanz (1. Bauabschnitt)
  - Heizung; Wasserver- und Entsorgung; Stromversorgung
  - Dachsanierung
  - Statische Sicherung der tragenden Gebäudeelemente
  - Energetische Sanierung, Brandschutz, Barrierefreiheit
- 3) Herrichtung ehem. Gastraum als Begegnungsstätte und Dorfgemeinschaftsraum (2. BA)
- 4) Einrichtung eines Jugendraums (2. BA)
- 5) Renovierung und Umgestaltung eines großen (vorhandenen) Lagerraums (2.BA)
- 6) Renovierung Dorfgemeinschaftssaal „Schabernack“ (2.BA)
- 7) Sanierung der Einzelgaragen und zugehöriger, daraufliegender Stellflächen (auch als Festplatz)
- 8) Renovierung und Herrichtung ehem. Anwesen „Maus“ als Dorf-/Heimatmuseum

### **3.2 Dorfbrunnen „Haus Lenz“**

s. gesonderte Ausführungen

## **4. Projektträger**

Die Aufgaben einer bedarfsangepassten, zukunftsgerechten Entwicklung für eine Ortsgemeinde wie Biebrnheim liegen bei den Kommunen und den Trägern der öffentlichen Belange. Auch um das beschriebene Vorhaben in Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Belangen zu bringen, soll die Ortsgemeinde Biebrnheim, vertreten durch die Stadt St. Goar Projektträger werden. Die beabsichtigte Projektträgerschaft soll auf einem demokratischen Entscheidungsprozeß basieren, der den Willen der Mehrheit der betroffenen Bürger sowie die Mehrheit der politischen Entscheidungsträger umfasst (Stadt-ratsbeschluss muss vorliegen).

## **5. Finanzierung / Investitionsvolumen, Wirtschaftlichkeit**

Die jetzige Eigentümerin ist grundsätzlich bereit, die Immobile für eine Nutzung als Dorfgemeinschafts-haus zu veräußern und hat mit der IG Dorf eine Absichtserklärung unterzeichnet. Der Wert des Grund-stücks ist noch festzustellen und der Kaufpreis und ggf. weitere Konditionen des Verkaufs daraufhin zu verhandeln. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die Finanzierung folgende Positionen zu berücksich-tigen:

### **5.1 Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten**

Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich folgende Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten:

- Dorferneuerung: aktuell ca. 50% Förderung
- Erbe „Kuhn“: 60.000 € + Zinsen
- Eigenleistung Vereine, Bevölkerung: ca. 5 bis 10 % der Sanierungskosten
- Mieteinnahmen (Wohnung, Keller, Garagen): rd. 1.000 €/Mon.
- Eigenanteil Stadt
- Förderung Energetische Sanierung

- bei Einzelprojekten ggf. Förderung über LEADER
- Spenden, Weitere Finanzierungsbeiträge (z.B. Bürger-Anteilsscheine)

## **5.2 Erwerb / Kaufpreis**

Förderfähig bei Erwerb durch Kommune i. R. Landesförderung; Förderhöhe muß noch ermittelt werden

## **5.3 Sanierungs- und Investitionskosten**

Die IG Dorf hat in einem ersten Ansatz die erforderlichen Sanierungs- und Investitionskosten für eine Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus gemäß den unter Nr. 3.1 genannten Nutzungsvarianten betrachtet. Diese wurden auf Grundlage von Einheitspreisen, überschlägigem Aufmaß und Pauschalansätzen ermittelt.

Hinzugerechnet wurden Aufwendungen für Entsorgung, Unvorhergesehenes und Planungshonorare. Damit eine zeitliche Abfolge der erforderlichen Bau- und Investitionsabschnitte erkennbar wird, sind diese in den nachfolgenden Übersichtstabellen in mehrere Spalten unterteilt.

Der 1. und 2. Bauabschnitt umfassen Maßnahmen, die nach jetzigem Kenntnisstand zur beschriebenen Nutzung genehmigungs- und baurechtlich zwingend erforderlich sind, die Spalte 3. BA/nice to have (Optional), beschreibt Maßnahmen, die im Rahmen eines Dorfgemeinschaftshauses wünschenswert aber nicht zwingend erforderlich sind.

## **5.4 Zusammenstellung Kosten und Erlöse (Wirtschaftlichkeit)**

Eine zusammenfassende Darstellung der bisher ermittelten Kosten und Erlöse für das beschriebene Vorhaben wurde erstellt.

**Erstellt für die IG Dorf im Heimatverein Biebernheim e.V. [22.11.2016]:**

**Andrea Kirchmair**

**Ingo Franz**

**Ralf Link**

**Ludger Schulz**