

Übertragbare Ergebnisse

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs
durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

MELAP



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

MELAP

Übertragbare Ergebnisse

Diese Broschüre informiert über die bisherigen Ergebnisse des „Modellprojekts Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP)“, das vom Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg durchgeführt wird. Interessierte Bürger, Ortschaftsräte, Gemeinderäte und Bürgermeister sowie Stadtplaner und Architekten erhalten Informationen zu den übertragbaren Ergebnissen des Modellprojekts und Handlungsempfehlungen für eigene Entwicklungsüberlegungen.

MELAP

Im Modellprojekt werden Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich entwickelt und Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale erprobt. Bestandteil des Projekts sind Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sowie der Erfahrungsaustausch zwischen den Beteiligten. Das Modellprojekt wurde 2002 begonnen, in einer 1. Stufe haben 41 Gemeinden, unterstützt von Planungsbüros, Entwicklungsplanungen erstellt. 13 Gemeinden wurden zur Umsetzung der Konzepte bis 2008 ausgewählt.

Unter www.melap-bw.de können aktuelle Informationen zum Modellvorhaben, zu den Maßnahmen der Gemeinden und zu Veranstaltungen abgerufen werden.

Ziele des Modellprojekts





Das Bewusstsein für die Problematik des Landschaftsverbrauchs und der leerstehenden Gebäudesubstanz soll durch die Ermittlung der innerörtlichen Potenziale geweckt werden. Bei Baumaßnahmen sollen Erfahrungen zu Kosten und Hemmnissen bei der Umsetzung gesammelt werden. Die Umsetzung leerstehender Bausubstanz soll Vorrang haben.

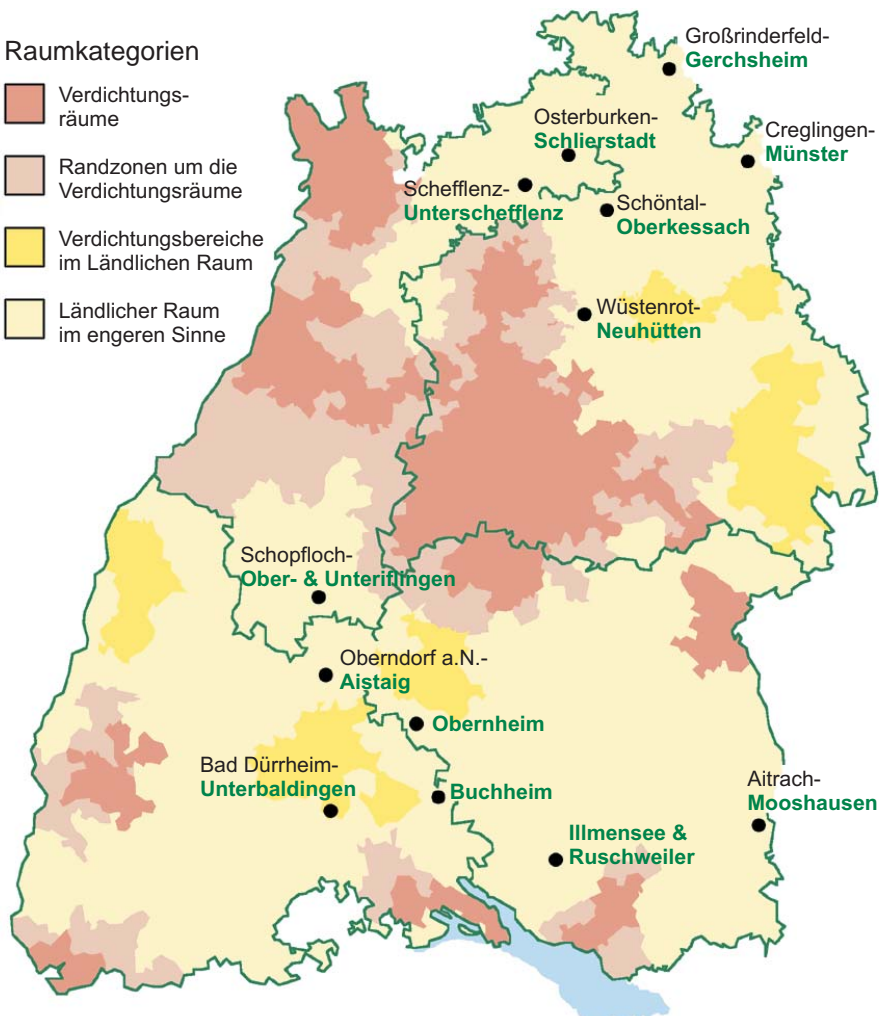
Durch das Modellprojekt sollen identitätsstiftende Ortsmitteln mit Grundversorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen nachhaltig entwickelt, die regionale und lokale Baukultur soll weiterentwickelt und ökologisch hochwertige Grünflächen in den Ortsmitteln sollen erhalten werden.

Untersuchungsraster

Ganzheitliche Entwicklungskonzepte, die der Stärkung des Ortskerns dienen und mit denen ein belegbarer Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs geleistet werden soll, können im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) gefördert werden, wenn sie nach dem Untersuchungsraster „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs“ erstellt werden. Seit 2003 haben bereits 60 Orte Entwicklungsplanungen nach diesem Untersuchungsraster begonnen und so zu einem Bewusstseinswandel hin zur Innenentwicklung der Gemeinden beigetragen.

Raumkategorien

-  Verdichtungs-räume
-  Randzonen um die Verdichtungs-räume
-  Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum
-  Ländlicher Raum im engeren Sinne



Die MELAP-Modellgemeinden in Baden-Württemberg

„Mit MELAP wollen wir dem Landschaftsverbrauch entgegenwirken.“

Für die Antragstellung erforderliche
Formulare, das Untersuchungsra-
ster und Angaben zu den Förderbestim-
mungen sind beim zuständigen Re-
gierungspräsidium oder auf der Inter-
netseite des Ministeriums für Ernäh-
rung und Ländlichen Raum Baden-
Württemberg abrufbar:

www.mlr.baden-wuerttemberg.de

Regierungspräsidium Freiburg:
hans.kurtz@rpf.bwl.de

Regierungspräsidium Karlsruhe:
franz.gruener@rpk.bwl.de

Regierungspräsidium Stuttgart:
barbara.niessen@rps.bwl.de

Regierungspräsidium Tübingen:
richard.norz@rpt.bwl.de

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Mit dem ELR verfolgt die Landesre-
gierung das Ziel, in Gemeinden und
Dörfern vor allem des Ländlichen
Raums die Lebens- und Arbeitsbe-
dingungen durch strukturverbessern-
de Maßnahmen fortzuentwickeln. Das
ELR ermöglicht eine umfassende
Strukturentwicklung mit den Schwer-
punkten

- **Arbeiten**
- **Gemeinschaftseinrichtungen**
- **Grundversorgung**
- **Wohnen**

Damit leistet das ELR auch einen er-
heblichen Beitrag zur Schaffung und
Sicherung von Arbeitsplätzen im Länd-
lichen Raum. Anträge auf Aufnahme
ins Förderprogramm können aus-
schließlich von Gemeinden gestellt
werden. Sie können über die Dring-
lichkeit einzelner Maßnahmen selbst
entscheiden, indem sie die beantrag-
ten Projekte in eine Rangfolge stel-
len.

Vorwort

Der zunehmende Flächenverbrauch stellt einen Eingriff in Natur und wert-
volle landwirtschaftliche Flächen dar, der gerade in ländlichen Gebieten
gravierende Folgen hat. Er birgt mit Blick auf die demografische Entwick-
lung finanzielle Risiken für die Gemeindehaushalte, die mit jedem Neubau-
gebiet beträchtliche Folgekosten eingehen. Negative Begleiterscheinung
der Entwicklung in die Fläche ist die zunehmende Entvölkerung der Dorf-
kerne, wodurch es immer schwieriger wird, das Gemeinschaftsleben im
Ortszentrum aufrecht zu erhalten. Teure Infrastruktureinrichtungen für immer
weniger Menschen müssen dort weiter unterhalten werden.

Das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum möchte diesem Trend
mit dem "Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch
Aktivierung des innerörtlichen Potenzials" (MELAP) entgegenwirken. "Innen-
entwicklung vor Außenentwicklung" soll das Motto in der Kommunalpolitik
werden. Der vorliegende Leitfaden fasst die Ergebnisse und Schlussfolge-
rungen aus zwei Jahren "MELAP" zusammen, stellt positive Praxisbeispie-
le vor und gibt einen Überblick über Vorgehensweisen bei Umnutzung,
Modernisierung und Baulückenschlüssen. Es werden Lösungsmöglichkei-
ten aufgezeigt, wie innerörtliche Potenziale aktiviert und so auf die Auswei-
sung von weiteren Neubaugebieten weitgehend verzichtet werden kann.
Der Leitfaden leistet damit einen wichtigen Beitrag für einen Wandel in der
kommunalen Baulandpolitik hin zu einer nachhaltigen und zielgerichteten
Flächennutzungspolitik.

Minister Peter Hauk MdL,
Minister für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg



*Den Besuch von Minister Hauk in Oberndorf a.N.-Aistaig nahm die örtliche
Grundschule zum Anlass, ihm die Ideen der Schulkinder zur Neugestal-
tung einer Baufläche am Modell zu präsentieren.*

Chancen des Dorfes



Leben auf dem Lande, der Modellort Schopfloch-Unterifflingen.

Leben auf dem Lande

Die Entwicklung unserer Dörfer wurde über Jahrhunderte von der Landwirtschaft bestimmt, der überwiegende Teil der Bevölkerung war dort beschäftigt. Hofformen, Gebäudetypen und Parzellenstrukturen spiegeln die Nutzungsgeschichte wider. Zusammen mit den unterschiedlichen naturräumlichen Gegebenheiten verleihen sie den Ortschaften ein charakteristisches Gesicht.

In den vergangenen Jahrzehnten hat ein erheblicher Strukturwandel in der Landwirtschaft stattgefunden, die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in

Baden-Württemberg hat sich seit 1979 halbiert. In den meisten Ortskernen sind nur noch einzelne Bauern tätig. Viele Stall- und Scheunengebäude, aber auch Wohngebäude, werden nicht mehr genutzt. Für sie müssen neue Nutzungen gefunden werden, wenn ihr Verfall verhindert werden soll.

Diese Gebäude sind aber auch Chancen und stellen eine zusätzliche Qualität des Lebens auf dem Lande dar. Sie bieten Freiräume für Freizeitaktivitäten, ermöglichen das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, schaffen Raum für den schrittweisen Ausbau von Wohnungen und für das

Miteinander mehrerer Generationen auf einem Grundstück. Diese Freiräume tragen zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei und stiften so Identität für den Ort.

Je besser es gelingt, die Bausubstanz rechtzeitig zu modernisieren oder umzunutzen, desto nachhaltiger ist die Lebensqualität im Ortskern gesichert. Denn gute Beispiele stärken das Ortsbild und regen zu weiteren Erhaltungsmaßnahmen und der Weiterentwicklung des Ortskerns an. Die Chancen, die in der vorhandenen Bausubstanz liegen, werden sichtbar.

Übertragbare Ergebnisse

Reduzierung des Flächenverbrauchs

Obwohl in den Ortskernen zunehmend Häuser leer stehen, wachsen an den Rändern Neubaugebiete. In Baden-Württemberg werden täglich 8,8 ha, vor allem Landwirtschaftsflächen, zu Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt (2004). Hochwertige Böden gehen verloren, wichtige Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Straßen- und Leitungsnetze werden immer umfangreicher, obwohl die Zahl der Anlieger abnimmt.

Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht von einer weiterhin steigenden Einwohnerzahl von heute 10,8 Mio. Einwohnern auf 11,2 Mio. Einwohner im Jahre 2020 aus. Die Bevölkerungszunahme ist mit ein Grund für den steigenden Landschaftsverbrauch. Die Hauptursache ist jedoch der Anstieg der Wohnfläche je Einwohner. 1968 lag die durchschnittliche Wohnfläche, die jedem Einwohner zur Verfügung stand, bei 26 qm, heute liegt sie bei 41 qm.

Die vorhandenen Wohnungen werden demnach von immer weniger Personen bewohnt. In Wohnungen und Häusern zum Beispiel, die früher von mehreren Generationen bewohnt wurden, leben – nach dem Auszug der nachfolgenden Generation in eigene Häuser im Neubaugebiet – nur noch die Eltern. Mietwohnungen im Wohnhaus der Eigentümer werden nicht mehr vermietet. Dies macht eine wesentliche Ursache für den Flächenverbrauch der vergangenen Jahre deutlich. Wenn die jüngere Generation bereits Immobilien besitzt, können nicht ohne weiteres neue Bewohner für leer werdende Gebäude gefunden werden.

Entwicklungsplanungen sollen Ziele für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung formulieren und Maßnahmen zur Umsetzung beschreiben.

Das beschriebene Vorgehen in fünf Arbeitsschritten hat sich in den Modellgemeinden bewährt. Wichtiger Bestandteil in allen Arbeitsschritten muss die Beteiligung der Bürger und vor allem der betroffenen Eigentümer sein.

Bewilligung Aufnahmeantrag ELR

1. Schritt

Dokumentation der strukturellen Ausgangslage

2. Schritt

Ermittlung der innerörtlichen Potenziale

3. Schritt

Bewertung der innerörtlichen Potenziale

4. Schritt

Aktivierung der innerörtlichen Potenziale

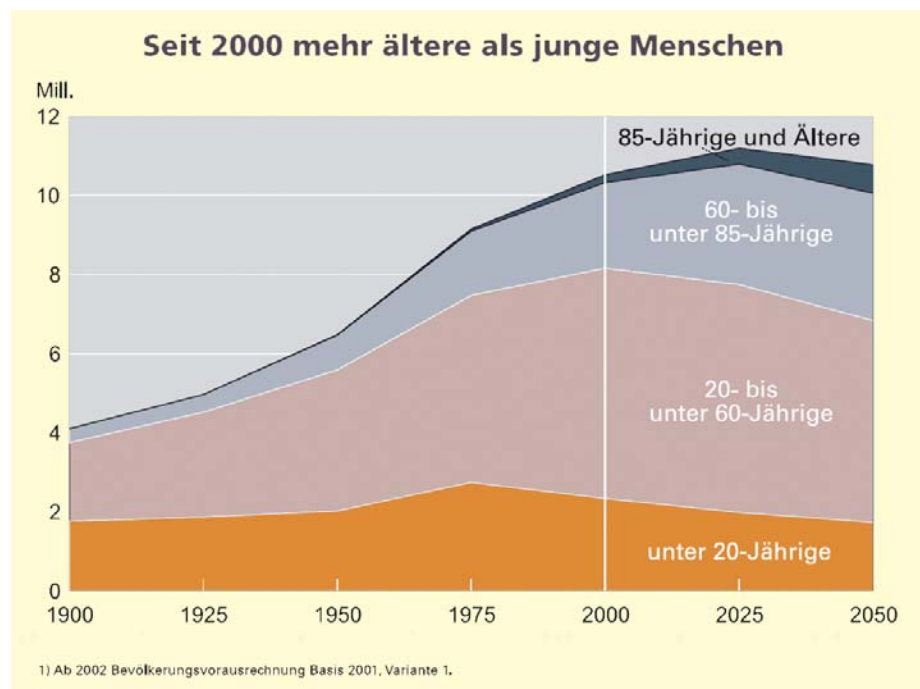
5. Schritt

Mehrjährige Umsetzung der Maßnahmen

Ablaufschema für Entwicklungsplanungen

Dokumentation der strukturellen Ausgangslage

1. Schritt



Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis 2050 nach Altersgruppen (Quelle: Statistisches Landesamt B.-W., 2003)



In Osterburken-Schlierstadt, einer Ortschaft mit 800 Einwohnern, wurden viele modernisierungsbedürftige Gebäude ermittelt.

Strukturelle Ausgangslage

Die strukturelle Ausgangslage der einzelnen Dörfer und Gemeinden und die sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele sind vielfältig. Entwicklungsmaßnahmen mit Förderung durch das ELR sollen zu einer Strukturverbesserung des Ortes in seiner Gesamtheit führen.

Angaben zur Bedeutung der Landwirtschaft im Ort, zu Vegetation und Topographie verdeutlichen die Entwicklungsmöglichkeiten in den Außenbereich, geben Hinweise auf den künftigen Bedarf an landwirtschaftlichen Gebäuden im Ort und lassen erkennen, in welchem Umfang der Fremdenverkehr weiter entwickelt werden kann.

Lage im Raum

Zur realistischen Einschätzung der Ausgangslage reichen wenige Basisdaten. Die Vorgaben der Regionalplanung und des Flächennutzungsplans sind wichtige Grundlagen. Die Lage der Hauptverkehrslinien sowie die Erreichbarkeit von Schulen und Arbeitsplätzen sind zu berücksichtigen.

Bevölkerungsentwicklung

Wichtige Hinweise zu strukturellen Stärken und Schwächen der Ortschaft lassen sich aus der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Ort ableiten. Ein Vergleich mit der Entwicklung der Einwohnerzahl im Landkreis verdeutlicht Abweichungen von der allgemeinen Entwicklung. In strukturschwachen Gemeinden ist bereits seit einigen Jahren ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Betrachtung der Altersgruppen lässt Rückschlüsse auf die künftige Auslastung der öffentlichen Einrichtungen, wie Kindergarten, Schule oder Senioreneinrichtungen zu.

Übertragbare Ergebnisse

Bevölkerungsprognose

Für eine grobe Abschätzung der künftigen lokalen Bevölkerungsentwicklung reichen die Prognosedaten des Statistischen Landesamts auf Kreisebene aus. Unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen kann der Bedarf an Wohnflächen für die nächsten fünf bis zehn Jahre abgeschätzt werden.

Siedlungsfläche

Bei Gemeinden mit mehreren Ortsteilen ist es sinnvoll, die Flächeninanspruchnahme der letzten zehn Jahre für Wohnen und Gewerbe mit Bau- und Erschließungsmaßnahmen in den anderen Ortsteilen zu vergleichen, um die Situation in der Gemeinde insgesamt abschätzen zu können.

Innenentwicklung in einem Ortsteil, bei gleichzeitiger Siedlungserweiterung in einem anderen, kann zum Wegzug einzelner Einwohner in das Neubaugebiet des anderen Teilorts führen. Ein Ziel der Entwicklungsplanung soll daher die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr in der Gemeinde insgesamt sein. Das Ziel der Innenentwicklung muss durch die Rücknahme von geplanten Bauflächen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete ist es wichtig, die Leerstände im Ortskern und Baulücken in älteren Baugebieten zu ermitteln. Häufig sind zwar Bauplätze in Privatbesitz vorhanden, aber nicht verfügbar, weil die Eigentümer kein Bau- oder Verkaufsinteresse haben. Das novellierte Baugesetzbuch sieht eine stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Potenziale vor, deshalb wird dieses Thema in Zukunft in vielen Gemeinden an Bedeutung gewinnen.

Die Modellgemeinden können als typisch für den Ländlichen Raum Baden-Württembergs angesehen werden.

Die Auswahl der 13 Modellgemeinden erfolgte aufgrund der Qualität der vorgelegten Entwicklungsplanungen, der vorgesehenen Umsetzungsmaßnahmen und der typischen Problemstellungen. Die Einwohnerzahlen der Modellorte liegen zwischen 230 und 1.600 Einwohnern.

Durch die Zunahme der Einwohnerzahl in der Gemeinde allein ist keine Belebung des Ortskerns zu erreichen. Dazu sind verstärkte Bemühungen zur Innenentwicklung erforderlich.

Die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand hat die Siedlungsentwicklung der meisten Modellorte in den vergangenen Jahrzehnten gekennzeichnet. In vielen Gemeinden hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten 50 Jahren mehr als verdoppelt, die Einwohnerzahl ist nicht in gleichem Umfang gewachsen. Während neue Baugebiete entstanden sind, hat zugleich die Zahl der leerstehenden und modernisierungsbedürftigen Häuser im Ortskern zugenommen.

In zunehmendem Maß stehen landwirtschaftliche Gebäude leer, neue Nutzungen sind schwer zu finden. Häufig sind diese Gebäude für das Ortsbild aber besonders prägend.

Schon heute geht man für ländliche Regionen von einem Überangebot im Wohnungsbestand aus, daher kann von steigender Nachfrage für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude kaum ausgegangen werden. Einzelne attraktive Gebäude werden von Liebhabern erworben und modernisiert. In den meisten Fällen sind es aber die bisherigen Eigentümer, die in die Substanz investieren, um die eigene Wohnqualität zu steigern oder um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Eine Nachfrage nach Bauplätzen in Baulücken und innerörtlichen Freiflächen ist vorhanden.

Eine Befragung zu den Wohnwünschen der Jüngeren (Altersgruppe der 25-45-Jährigen) in einigen Modellgemeinden hat gezeigt, dass viele Bauwillige sich auch einen Neubau im Ortskern vorstellen können. Bei den jüngsten Befragten – der Altersgruppe der 25-30-Jährigen – wurde ein deutlich größeres Interesse an der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude gegenüber den älteren Befragten festgestellt.

Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung Baden-Württembergs wird weiter deutlich zunehmen.

Prognosen des Statistischen Landesamts gehen davon aus, dass 2020 mehr als ein Viertel der Bevölkerung älter als 60 Jahre sein wird. Es ist daher sinnvoll, in den Ortskernen die Anforderungen der älteren Bewohner zu berücksichtigen und frühzeitig Strukturen zu schaffen, die ihnen die selbständige Lebensführung im Ort ermöglichen.

Ermittlung der innerörtlichen Potenziale

2. Schritt

Innerörtliche Potenziale

Unter innerörtlichen Potenzialen werden im Allgemeinen alle leerstehenden und untergenutzten Gebäude sowie alle erschlossenen Freiflächen im Ortskern verstanden. Eine Bestandsaufnahme sollte alle Gebäude nach Nutzung erfassen. Möglichst früh sollte das Interesse der Eigentümer an baulichen Veränderungen mit dokumentiert werden. Die Ermittlung der Potenziale sollte in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden.

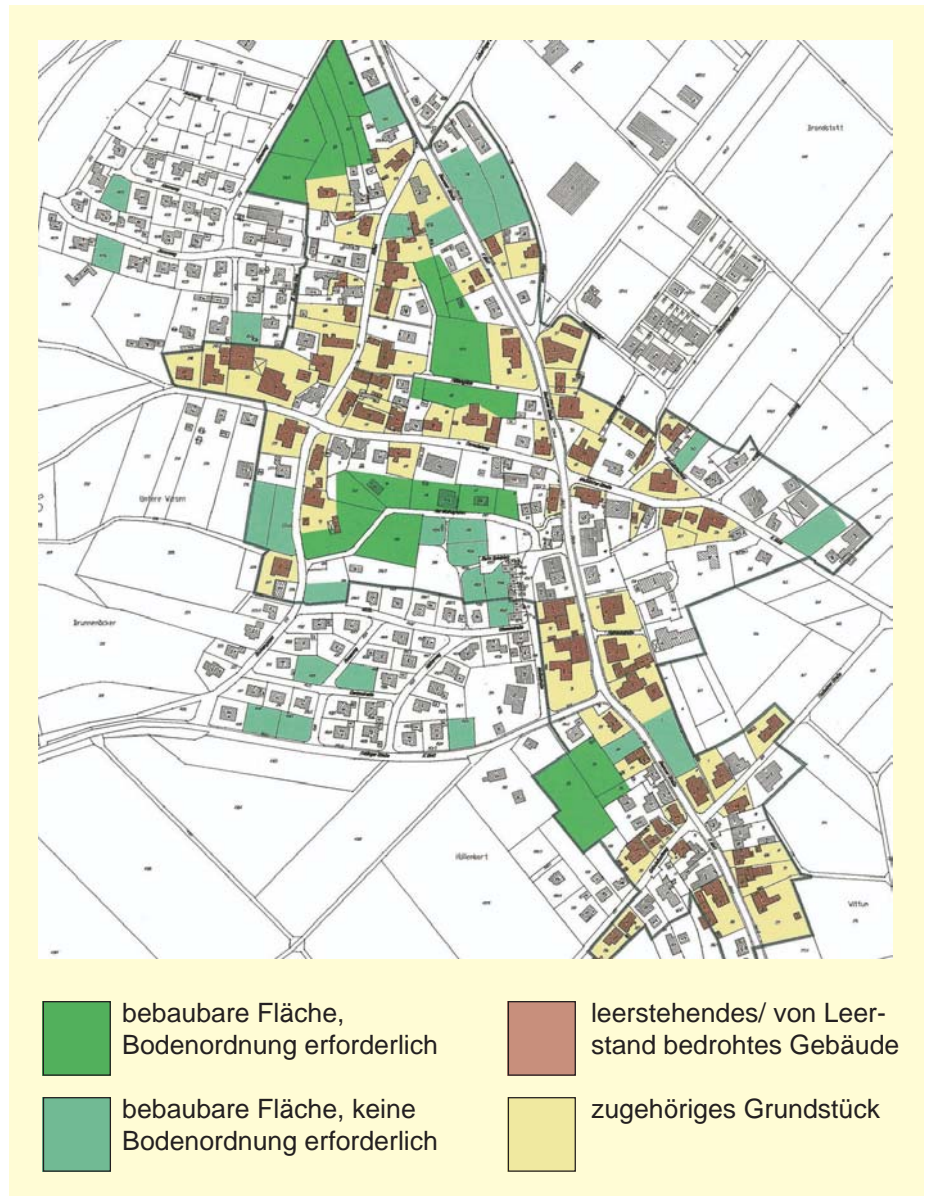
Untersuchungsgebiet

Innerhalb von Ortslagen mit vielen älteren Gebäuden ist es oftmals nicht möglich, einzelne oder wenige Schwerpunkte abzugrenzen, in denen Sanierungsmaßnahmen zu konzentrieren wären. Meist sind Leerstände und bauliche Mängel nahezu gleichmäßig über die ältere Ortslage verteilt. Es empfiehlt sich daher, bei der Festlegung des Untersuchungsgebiets keine zu engen Grenzen zu wählen. Der als Innenbereich geltende Teil des Ortes ist oft ein geeigneter Rahmen.

Durch die Dokumentation historischer Pläne und die Zusammenstellung von Angaben zu Kulturdenkmalen wird die überkommene Siedlungsstruktur und die Bedeutung von bestimmten Gebäuden für das Ortsbild verständlich.

Bestandsaufnahme der Gebäude

Die Bestandsaufnahme verschafft einen ersten Überblick über Leerstände und problematische Nutzungen. Die Ergebnisse sollten in einem Katasterplan eingetragen werden. Bei Bedarf ist eine Fotodokumentation mit kurzen Gebäudebeschreibungen hilfreich, um bestimmte Aspekte, wie z.B. die Gebäudegröße oder den Umfang des Wirtschaftsteils, zu verdeutlichen.



Ermittlung der Potenziale in der Gemeinde Buchheim

Bestandsaufnahme Freiflächen

Neben der Bestandsaufnahme von Gebäuden sollte das innerörtliche Potenzial an Baulücken, Brachen und größeren bebaubaren, innerörtlichen Freiflächen berücksichtigt werden. Freiflächen können nicht generell als bebaubar angesehen werden, weil sie häufig ökologisch und für das Ortsbild von großer Bedeutung sind.

Bauflächen in Neubaugebieten

Die Ermittlung der unbebauten, erschlossenen Bauplätze in Neubaugebieten und der geplanten Flächenerweiterungen am Ortsrand soll die spätere Einschätzung des Gesamtangebots erleichtern und zu einer besseren Markteinschätzung führen.

Übertragbare Ergebnisse



Ausschnitt einer historischen Ortsanalyse für Bad Dürkheim-Unterbaldingen mit typischen Gebäuden und einem Katasterplan aus dem 19. Jh..

Die vorhandenen Potenziale in den MELAP-Ortschaften übersteigen zumeist das zunächst angenommene Maß.

Umzunutzende oder zu modernisierende Gebäude und Baulücken sind in großer Zahl vorhanden. Durch die Darstellung der ermittelten Potenziale wird der erhebliche Umfang deutlich.

Insgesamt wurde in den 13 Modellorten ein Potenzial von ca. 1.300 Wohneinheiten (WE) ermittelt.

Davon entfallen mehr als 1.050 Wohneinheiten auf die Ortskerne und weitere 235 Wohneinheiten auf unbebaute Bauplätze in Neubaugebieten. Freiflächen und Baulücken werden mit 600 qm = 1 WE berücksichtigt.

Ortskerne:

Umnutzungspotenziale	259 WE
Baulückenspotenziale	440 WE
Modernisierungspotenziale	319 WE
Potenziale in Sondergebäuden	<u>40 WE</u>
Potenziale in den Ortskernen	1.058 WE

Neubaugebiete:

Bauplätze ohne Baugebot	174 WE
Bauplätze mit Baugebot	<u>61 WE</u>
Potenziale in Neubaugebieten	235 WE

Gesamtsumme der Potenziale

1.293 WE

Eine wesentliche Voraussetzung für lebendige Ortskerne ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der Gebäudenutzungen und die Modernisierung der Gebäude.

Leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäude schaden dem Ortsbild und machen den Ort für neue Bewohner unattraktiv. Modellorte, in denen in den vergangenen Jahren bereits Umnutzungen, Modernisierungen und Baulückenschlüsse im Rahmen des ELR durchgeführt wurden und in denen das Wohnumfeld verbessert wurde, konnten deutlich schneller weitere Maßnahmen im Modellprojekt durchführen.

Es bedarf erheblicher Überzeugungskraft in den Gemeinden, um den bisherigen Weg der Siedlungsentwicklung nach außen zu verlassen.

Durch die veränderte Bevölkerungsstruktur nimmt die Zahl der haushaltsbildenden Jahrgänge und damit die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen stetig ab. Viele Gemeinden können künftig nur noch in geringem Umfang auf Wanderungsgewinne hoffen. Es ist auch aus wirtschaftlichen Gründen dringend erforderlich, einen Bewusstseinswandel zu erreichen, denn der Unterhalt des weiter wachsenden Straßen- und Leitungsnetzes bei abnehmender Anliegerzahl führt zu einer zunehmenden Belastung der kommunalen Haushalte.

Bewertung der innerörtlichen Potenziale

3. Schritt



Der Erhaltungszustand von Gebäuden und die Modernisierungskosten sind zu bewerten. In manchen Orten – wie hier in Schöntal-Oberkessach – wurde schon sehr lange nicht mehr in den Unterhalt der Bausubstanz investiert.

Bewertung

Bei der Bewertung der innerörtlichen Potenziale sind die Wechselwirkungen zwischen den Aspekten

- Qualität der Potenziale
- Aktivierbarkeit der Potenziale
- Bedarf an Wohnfläche im Ort zu beachten.

Qualität der Potenziale

Für Gebäude und Freiflächen sollte zunächst eine grobe Einordnung der Dringlichkeit von Maßnahmen durchgeführt werden. Die bauliche Qualität der Gebäude bzw. die ökologische Wertigkeit der Freiflächen kann nach Prioritäten bewertet werden.

Für die Modellgemeinde Obernheim wurde von den Planungsbüros die Dringlichkeit für Gebäude in drei Kategorien eingeteilt:

„Als Ergebnis der Untersuchung wurden im Ortskern von Obernheim deutlich drei größere Gebäudegruppen erkennbar:

Rund 70 Gebäude sind als weitgehend mängelfrei zu betrachten. Es handelt sich überwiegend um relativ neue Gebäude, vorbildlich sanierte Altbauten sind im doch recht großen Ortskernbereich selten zu finden.

Die größte Gruppe von rund 150 Gebäuden ist grundlegend modernisierungsbedürftig, jedoch noch kein schwerer Sanierungsfall. In dieser Gruppe finden sich viele Gebäude, die bereits eine Modernisierung hinter sich haben.

Eine dritte, sehr heterogene Gruppe von rund 60 Gebäuden ist dringend sanierungsbedürftig, in einigen wenigen Fällen wohl bereits nicht mehr sanierungsfähig. In dieser Gruppe finden wir noch einige alte in ihrer ursprünglichen Form und Ausprägung völlig erhaltene ortstypische kleinere Bauernhäuser, aber auch einige voluminöse Wohn- und Ökonomie-Gebäude, mit nach heutigen Maßstäben mehr als großzügigem Flächen- und Raumangebot.



-  Freifläche
-  Wohngebäude, leerstehend
-  Wohngebäude, absehbar leerstehend

Potenziale in Großrinderfeld-Gerchsheim

Die an sich dringend notwendige Sanierung unterbleibt in der Regel aus einem einfachen Grund: Für das von einer oder zwei älteren Personen bewohnte oder leerstehende oder auch vermietete Haus findet sich niemand, der bereit ist, die erheblichen Sanie-

Übertragbare Ergebnisse



- landwirtschaftliches Gebäude, leerstehend
- landwirtschaftliches Gebäude mit keiner landwirtschaftlichen Nutzung

rungrkosten zu tragen. Es gibt keine (oder nur eine sehr spärliche) entsprechende Nachfrage. Für die letzte Gruppe, die viele Gebäude mit Wohnraumpotenzial enthält, wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt.“

Bei weitem nicht alle Potenziale lassen sich kurzfristig aktivieren. Bei der Vielzahl der Potenziale ist dies auch nicht erforderlich.

Ein Bewertungsschema, bei dem das aktivierbare Potenzial an Wohneinheiten (WE) dem wahrscheinlichen Bedarf für die kommenden fünf Jahre gegenüber gestellt wird, kann das Verhältnis von innerörtlichen Potenzialen und zu erwartendem Wohnungsbedarf veranschaulichen. Grundlage der Mobilisierungsrate, dem Anteil der vermutlich realisierbaren Maßnahmen, sollte eine Einschätzung der tatsächlichen Möglichkeiten vor Ort sein.

Bewertung der Aktivierbarkeit innerhalb der nächsten 5 Jahre:

Anzahl der zu modernisierenden Wohngebäude: ... WE
 Mobilisierungsrate: ... %
 Aktivierbare, zu modernisierende Wohngebäude: ... WE

Anzahl der umzunutzenden landwirtschaftlichen Hauptgebäude: ... WE
 Mobilisierungsrate: ... %
 Aktivierbare, umzunutzende landwirtschaftliche Hauptgebäude: ... WE

Anzahl der umzunutzenden landwirtschaftliche Nebengebäude: ... WE
 Mobilisierungsrate: ... %
 Aktivierbare, umzunutzende landwirtschaftliche Nebengebäude: ... WE

Anzahl der zu schließenden Baulücken (ca. 600 qm = 1 WE): ... WE
 Mobilisierungsrate: ... %
 Aktivierbare Baulücken: ... WE

Anzahl der Sonderwohnformen (z.B. Seniorenwohnungen): ... WE
 Mobilisierungsrate: ... %
 Aktivierbare Sonderwohnformen: ... WE

Summe aktivierbarer Wohneinheiten: ... WE

Erwarteter Bedarf an Wohneinheiten in den nächsten fünf Jahren: - ... WE

Bedarf an neu auszuweisenden Wohnflächen: ... WE

Von den aktivierbaren Wohneinheiten wird der zu erwartende Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten abgezogen. Ergibt sich ein negativer Wert, so kann auf die Erschließung neuer Baugebiete im Außenbereich verzichtet werden.

Aktivierung der innerörtlichen Potenziale

4. Schritt

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerschaft sollte von Beginn an durch Bürgerversammlungen, Arbeitskreise der Lokalen Agenda 21 und Informationen in der örtlichen Presse oder im Mitteilungsblatt der Gemeinde mit der Entwicklungsplanung und ihren Zielen bekannt gemacht werden. Die Planungen werden gemeinsam mit Ortschafts- und Gemeinderat als Leitlinien der Entwicklung erarbeitet. Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen erhöhen das Interesse der Bürger und steigern die Aktivierungschancen.

Eigentümergegespräche

Im persönlichen Gespräch zwischen Gemeindevertretern, Planern und Eigentümern kann über die Entwicklungsplanung und die vorhandenen Baumöglichkeiten gesprochen werden. Es können Hinderungsgründe, die durch öffentliche oder private Maßnahmen beseitigt werden können, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und zeitliche Perspektiven geklärt werden. Durch Bodenordnung können neue Potenziale aktiviert werden.

Viele Eigentümer älterer Gebäude befürchten unabsehbare Kosten, die bei Umbauarbeiten auftreten könnten, oder es besteht Unsicherheit über den Wert von Gebäuden und Grundstü-



In Creglingen-Münster ist es durch intensive Bürgerbeteiligung gelungen, zu einer Belebung des Ortskerns beizutragen und Baumaßnahmen zu initiieren.

cken. Ein wichtiges Ziel von Entwicklungsplanungen sollte es daher sein – im Dialog mit dem Gutachterausschuss – den Eigentümern eine realistische Werteinschätzung zu geben und Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung zu bieten.

Ob das Gespräch mit den Eigentümern zunächst von einem Planer oder von der Gemeindeverwaltung gesucht wird, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab.

Testentwürfe

Die Beratung der Eigentümer zu Baumaßnahmen auf der Grundlage von Testentwürfen ist ein Mittel, die Aktivierungschancen zu erhöhen. Testentwürfe können die sich bietenden Möglichkeiten veranschaulichen. Verlässliche Angaben zu Umbaukosten sind meist nicht ohne Planung zu ermitteln. Flächenbezogene Vergleichskosten in Euro/qm Wohnfläche sind aber gut geeignet, um die Kosten übersichtlich ermitteln zu können.



Ein Architektenwettbewerb in Bucheim hat Umnutzungsmöglichkeiten für ein sehr großes landwirtschaftliches Gebäude aufgezeigt. Die Modelle der Preisträger zeigen ganz unterschiedliche Herangehensweisen.

Übertragbare Ergebnisse

Begleitende Maßnahmen

Bei anspruchsvollen Bauaufgaben kann ein Wettbewerb für Architekten durchgeführt werden. Unterschiedliche Lösungen für komplexe Bauaufgaben werden so der Öffentlichkeit von erfahrenen Architekten mit Modellen präsentiert und regen andere zu Maßnahmen an.

Öffentliche Maßnahmen

Öffentliche Investitionen im Wohnumfeld sind ein wichtiges Instrument zur Stärkung der Ortskerne, weil durch die Schaffung von neuen und die Aufwertung von vorhandenen Wegen und Plätzen zusätzliche Qualitäten entstehen. Für das Gemeinschaftsleben wichtige Orte werden aufgewertet, Anwohner werden so zu eigenen Maßnahmen an Freiflächen angeregt. Versiegelte Flächen können umgestaltet werden.

Die Qualität der Grünflächen wird verbessert, durch Bäume wird der Straßenraum gegliedert und werden Quermöglichkeiten betont. Zusätzliche öffentliche und private Nutzungen werden möglich, wenn die Freiflächen von Gaststätten und Geschäften an Attraktivität gewinnen.

Ob bei größeren zusammenhängenden Freiflächen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist und in welchem Umfang bestehende Gebäude mit einbezogen werden, muss nach den örtlichen Gegebenheiten entschieden werden.

Formulierung von Maßnahmen

In einem Maßnahmenplan werden die einzelnen Projekte hinsichtlich Trägerschaft, Kosten, Finanzierung und Realisierungszeitraum konkretisiert. Förderfähige Projekte können in der Folge als mehrjähriges Umsetzungskonzept mit den erforderlichen Unterlagen im ELR beantragt werden.

Zeit ist einer der wesentlichen Faktoren bei der Aktivierung der innerörtlichen Potenziale.

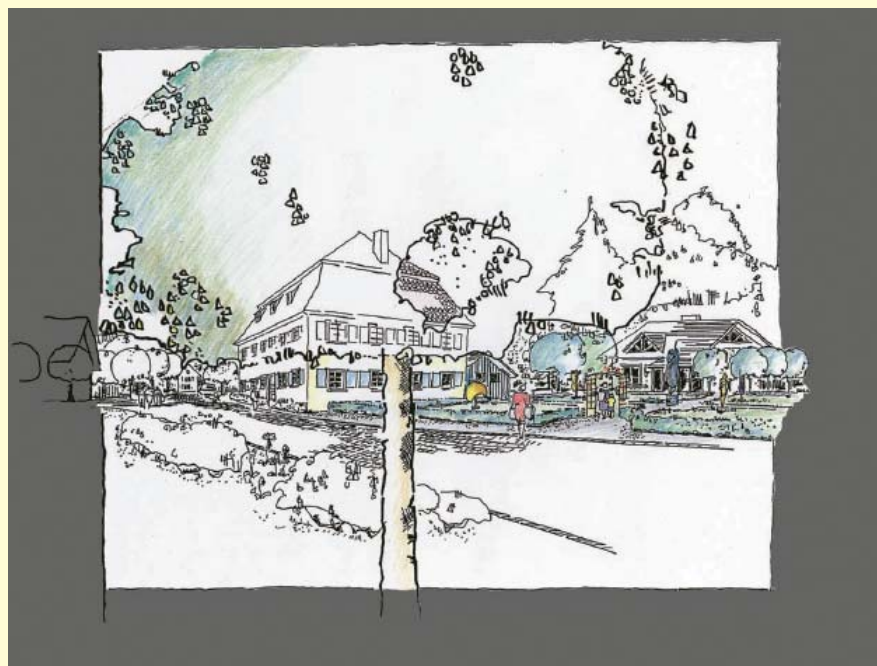
Modernisierungen und Baulückenschlüsse werden meist schneller in Angriff genommen, als Umnutzungen, weil mehr Unwägbarkeiten in der vorhandenen Bausubstanz befürchtet werden. Deshalb ist bei Umnutzungen ein deutlich längerer Vorlauf und mehr Unterstützung erforderlich.

Es ist wichtig, bei der Gewichtung der Maßnahmen Prioritäten zu setzen.

Bei begrenzten Fördermitteln muss die gestalterische und strukturelle Bedeutung jeder Maßnahme bewertet werden. Maßnahmen, die ohne städtebaulichen und architektonischen Anspruch schnell umgesetzt werden, schaden der Entwicklung im Ganzen. Bei Gebäuden, die für die Ortsstruktur wichtig sind, wurden gute Erfahrungen mit intensiven Eigentümergesprächen, Testentwürfen und überschlüssigen Kostenermittlungen gesammelt.

Der Dialog mit den Eigentümern – auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption – sollte bei der Aktivierung im Vordergrund stehen.

Gute Erfahrungen wurden bei der Aktivierung gemacht, wenn zunächst der Bürgermeister oder Ortsvorsteher Gespräche mit dem Eigentümer geführt hat. Bei Baumaßnahmen hat sich das Gespräch zwischen dem Eigentümer und einem beteiligten Planungsbüro bewährt.



In Aitrach-Mooshausen wird eine neue Ortsmitte gestaltet, der ehemalige Pfarrgarten ist ein wichtiger Bestandteil.

Mehrfährige Umsetzung der Maßnahmen

5. Schritt



Die Umnutzung alter Scheunen in Schefflenz-Unterschefflenz hat neue Wohnqualität geschaffen.

Förderbedingungen

Private Maßnahmen können durch das ELR in folgenden Kategorien gefördert werden:

- **Umnutzung**
- **Modernisierung**
- **Baulückenschluss**
- **vorbereitende Maßnahmen**

Anschaulichkeit

Gute Beispiele tragen zur Belebung des Ortskerns bei und zeigen anschaulich, was aus vorhandener Bausubstanz, aus Stall- und Scheunengebäuden entstehen kann und wie in alten Wohngebäuden zeitgemäße Verhältnisse zu schaffen sind.

Umnutzung

Die Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden ist eine der anspruchsvollsten Bauaufgaben

in Dörfern, weil das Gebäudevolumen, die Belichtung, das Tragwerk und der bauliche Zustand der Substanz häufig kaum neue Nutzungen erlauben.

Gerade diese Gebäude prägen aber oftmals das Ortsbild und ihr Abbruch wird als herber Verlust empfunden. Schon in der Entwicklungsplanung sollten Hinweise darüber enthalten sein, welche ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude abgebrochen werden können, um Platz für Neues zu schaffen, ohne dass dadurch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt wird.

Modernisierung

In vielen Gemeinden gibt es eine größere Anzahl von älteren Wohngebäuden, in denen keine zeitgemäßen Wohnverhältnisse herrschen. Häufig können neben Flächen auch erhebliche Mengen an Energie durch die Mo-

dernisierung eingespart werden. Wenn es gelingt, kontinuierlich die Gebäudesubstanz im Ort zu modernisieren, können künftige Leerstände vermieden werden.

Baulückenschluss

Die Schließung von Baulücken ist eine gute Möglichkeit, die Neuausweisung von Wohngebieten zu vermeiden. Meist sind sie voll erschlossen und können ohne Mehraufwand bebaut werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind allerdings nicht in jedem Fall für die Bebauung im Ortskern geeignet, da sie in ihrer Dimension und Detailausbildung zumeist deutlich aus der umgebenden Baustruktur herausfallen. Die Entwicklungsplanung sollte Angaben enthalten, in welchen Bereichen strengere Vorgaben für die Gestaltung und Proportion der Gebäude gemacht werden.

Übertragbare Ergebnisse

Vorbereitende Maßnahmen

Als vorbereitende Maßnahmen werden im wesentlichen Abbruchmaßnahmen und das Freimachen von Grundstücken verstanden. Eine Förderung ist nur dann möglich, wenn es sich um wohnraumbezogene Maßnahmen handelt. Da viele Orte von Scheunengebäuden geprägt sind, können Erhaltungsmaßnahmen an diesen Gebäuden die Wohnqualität insgesamt verbessern und weitere Maßnahmen ermöglichen.



Modernisierungen, wie in Wüstenrot-Neuhütten, führen zur Aufwertung des Gebäudes und des Umfelds.



Wohnumfeldmaßnahmen haben die Attraktivität von Illmensee gesteigert.

Welche Qualitäten an Gebäuden und Freiflächen vorhanden sind, wie diese weiter entwickelt werden können und in welcher Form Neubauten in den Ortskern integriert werden, muss in einem Abwägungsprozess vor Ort entschieden werden.

Gestaltungsvorgaben setzen die Wertschätzung der Bürger für den Ortskern voraus. Bewusstsein für vorhandene Qualitäten kann nicht erzwungen werden. Es muss den Bauherren durch Engagement und Überzeugungskraft der Planer vor Ort – mit Unterstützung der Verwaltung – vermittelt werden.

Viele Gemeinden werden durch die Verbesserung ihrer Ortskerne auch für neue Einwohner attraktiv.

Der Wandel des Ortsbildes als Ziel der Entwicklungsplanung mit dorfge-rechten Bauformen für veränderte Nutzungsansprüche kann als Chance für eine positive Gesamtentwicklung genutzt werden.

Auf eine weitere Ausweisung von Neubaugebieten kann verzichtet werden, wenn die vorhandenen Potenziale genutzt werden.

Die schnelle Umsetzung von Baumaßnahmen – ca. 160 bewilligte Baumaßnahmen in zwei Jahren in den 13 Modellorten – hat gezeigt, dass ein großes Interesse am Bauen im Ortskern besteht, und dass durch eine bessere Auslastung des vorhandenen Straßennetzes die Nachfrage nach Wohnflächen gedeckt werden kann.

Die Modellgemeinden und Planungsbüros:

Aitrach-Mooshausen

Architekturbüro Migendt-Schaal
71384 Weinstadt
Hubert Benk Kommunalberatung
88316 Isny

Bad Dürkheim-Unterbaldingen

kommunal PLAN GmbH
78532 Tuttlingen

Buchheim

Planungsbüro Fischer
79100 Freiburg i. Br.

Creglingen-Münster

Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle
97990 Weikersheim

Großrinderfeld-Gerchsheim

Schirmer Architekten und Stadtplaner
97276 Margetshöchheim

Illmensee-Illmensee/ -Ruschweiler

Architekturbüro Hirthe
88046 Friedrichshafen
365° freiraum + umwelt
88662 Überlingen

Oberndorf a.N.-Aistaig

Planungsgruppe Kölz GmbH
71638 Ludwigsburg

Obernheim

Architekturbüro Rau
72458 Albstadt
Planungsbüro Kraut
72458 Albstadt

Osterburken-Schlierstadt

KE LEG GmbH Regionalbüro
74740 Adelsheim

Schefflenz-Unterschefflenz

Ingenieurbüro für Kommunalplanung
Leiblein-Lysiak-Schmidt
74821 Mosbach

Schöntal-Oberkessach

Walter + Partner GbR
74740 Adelsheim

Schopfloch-Ober-/ Unteriflingen

Planungsbüro Kugler
72296 Schopfloch

Wüstenrot-Neuhütten

Planungsbüro PES
70176 Stuttgart

Zusammenfassung

In vielen Ortskernen des Ländlichen Raums in Baden-Württemberg finden sich leerstehende und untergenutzte Gebäude, modernisierungsbedürftige Wohnhäuser sowie Baulücken. Zugleich wachsen Neubaugebiete an den Ortsrändern.

Mit dem Modellprojekt „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) wird dieser Entwicklung entgegengesteuert.

Dafür gibt es gute Gründe. Wichtige Naturressourcen und wertvolle landwirtschaftliche Flächen müssen erhalten werden. Die von den Gemeinden unterhaltenen Straßen- und Leitungsnetze können nicht unbegrenzt erweitert werden, sonst ist bei immer weniger Anliegern in Zukunft mit erheblichen Unterhaltskosten zu rechnen. Leerstehende und modernisierungsbedürftige Gebäude schwächen den Ortskern insgesamt.

Die übertragbaren Ergebnisse des Modellprojekts werden in dieser Broschüre vorgestellt, weil mit Fördermitteln allein die Probleme in den Ortskernen nicht bewältigt werden können. Dazu ist ein Umdenken bei den örtlichen Entscheidungsträgern und ein deutliches Bekenntnis zur Innenentwicklung erforderlich.

Die Beteiligung der Bürger und das Gespräch mit den Eigentümern sind die wichtigsten Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Ortskerne. Jede Baumaßnahme im Innern trägt zum Erhalt eines lebendigen Ortskerns bei. Bei überschaubaren Modernisierungskosten sind erhebliche Verbesserungen möglich.

Es hat sich gezeigt, dass die von vielen Bauherren befürchteten unwägbareren Umbaukosten durchaus kalkulierbar sind und dass – bei mit einem Neubau vergleichbaren Kosten – mehr Wohnqualität durch die Eigenart eines alten Gebäudes erreicht wird.

Viele Bürger können sich gut vorstellen, eine Baulücke im Ortskern zu bebauen und so bereits erschlossene Flächen für einen Neubau zu nutzen.

Das Verfahren und die Arbeitsschritte von der Erstellung einer Entwicklungsplanung bis zu deren Umsetzung sind in dieser Broschüre beschrieben. In einigen Modellgemeinden sind erste Ergebnisse des Modellprojekts sichtbar. Interessenten können sich selbst ein Bild von den Baumaßnahmen in den Ortskernen machen oder sich unter www.melap-bw.de informieren.

Durch den engagierten Einsatz der Gemeinden, der Planungsbüros und der Bürger -z.B. in Arbeitskreisen- ist es gelungen, zur Belebung der Ortskerne beizutragen. Die wissenschaftliche Begleitung des Modellprojekts dankt allen Beteiligten für die Bereitstellung von Plänen, Daten, Bildmaterial und für viele Anregungen zu den übertragbaren Ergebnissen.

Impressum:

Herausgeber:
Ministerium für Ernährung und
Ländlichen Raum
Baden-Württemberg
Kernerplatz 10
70182 Stuttgart

36/2005-45

Wissenschaftliche Begleitung und
Bearbeitung der Broschüre:
Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
Prof. Günther Schöfl
Dipl.-Ing. Martin Wypior
Blumenstr. 6
71638 Ludwigsburg