

e:lr!

Flächensparen im Ländlichen Raum

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs
durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

MELAP



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM

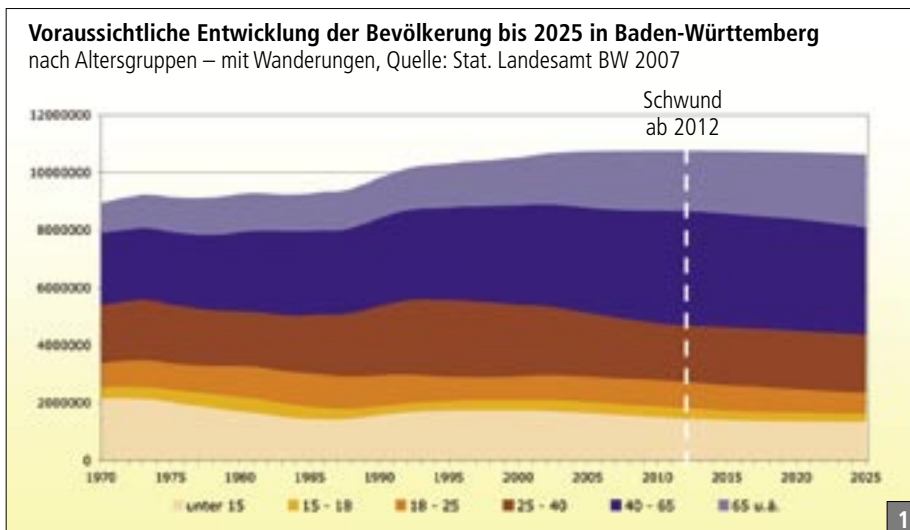
Die MELAP-Idee

Mit MELAP erprobt das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (MLR) mit Erfolg die Vorteile einer konsequenten Innenentwicklung von Ortsteilen und ländlichen Gemeinden. MELAP wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt.

Dreizehn Gemeinden entwickeln Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale und realisieren modellhafte Projekte und Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich. Mit MELAP können die Vorteile einer konsequenten Aufwertung der historischen Dorfkerns unter Beweis gestellt werden. Die Modernisierung des Gebäudebestandes, die Umnutzung von leer stehenden Wirtschaftsgebäuden und das Füllen von Baulücken hat die Ausweisung neuer Baugebiete ersetzt und eine lebendige Ortsmitte geschaffen.

Das Prinzip Nachhaltigkeit

Schon die Ausschreibung des Modellprojekts MELAP zielte auf ganzheitlich angelegte Konzepte zur Stärkung der Ortskerne. Nachhaltige Innenentwicklung erweitert die ökologischen um wirtschaftliche und gesellschaftliche Ziele. Denn Leerstände im Gebäudebestand bei gleichzeitiger Erschließung und Vorhaltung von Bauland überfordert die Haushalte der Gemeinden. Unbewohnte Hofstellen und Brachen führen zu Wertverlust der Immobilien. Daher verfolgt MELAP auch wichtige kommunalwirtschaftliche Ziele. Schließlich gefährden der Funktionsverlust der Ortsmitte und der Abbruch identitätsstiftender Gebäude die Heimatbindung der Bürger. Wie wesentlich die Stärkung der Ortskerne zur Festigung des Gemeinschaftslebens beiträgt, zeigt sich regelmäßig bei Besuchen in den Modellorten (Abb. 2 und 3).



Demografischer Hintergrund

Die Problematik des hohen Flächenverbrauchs wird von der demografischen Entwicklung in Baden-Württemberg überlagert (Abb. 1). Erstmals seit Bestehen des Landes leben hier mehr ältere als jüngere Menschen. Auch wenn Baden-Württemberg voraussichtlich noch einige Jahre ein Bevölkerungswachstum verzeichnen wird, sinkt der Anteil der unter 20-Jährigen von heute 22 % auf etwa 16 % um das Jahr 2050, so eine Prognose des Statistischen Landesamts. Durch diese veränderte Bevölkerungsstruktur wird auch die Zahl der Haushalt bildenden Jahrgänge und damit die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen stagnieren oder gar stetig abnehmen.

Strukturwandel und Kommunalfinanzen

Gleichzeitig besteht durch den Strukturwandel, der insbesondere in vielen Gemeinden und Teilorten des Ländlichen Raums seine Spuren hinterlässt, die Gefahr von dauerhaftem Leerstand und Funktionsverlust des Ortskerns. Allein in den dreizehn MELAP-Modellorten wurde zu Beginn des Vorhabens ein enormes Potenzial an leer stehenden und untergenutzten Gebäuden sowie an Baulücken von etwa 1.300 Wohneinheiten ermittelt. Davon befanden sich 1.050 Wohneinheiten in den Ortskernen und weitere 250 Wohneinheiten in bereits bestehenden Baugebieten an den Ortsrändern.

Die Frage nach der Notwendigkeit und Nachhaltigkeit der Ausweisung von Neubaugebieten muss also gestellt werden. Schon heute führt vielerorts der Unterhalt des weiter wachsenden Infrastrukturnetzes bei abnehmender Anliegerzahl zur spürbaren Erhöhung von Gebühren und zu einer zunehmenden Belastung des kommunalen Haushalts.

Vorwort des Ministers

Der weiterhin hohe Flächenverbrauch für Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und wertvolle landwirtschaftliche Flächen dar. Auch die finanziellen Risiken, die Gemeinden mit jedem Neubaugebiet bei gleichzeitiger Entvölkerung des Ortskerns eingehen, sind beträchtlich. Gerade mit Blick auf die demografische Entwicklung ist es deshalb neben der ökologischen Betrachtung wichtig, auch ökonomischen Belangen gerecht zu werden. So müssen immer aufwändigere Infrastrukturen für immer weniger Menschen unterhalten werden. Negative Begleiterscheinung dieser Entwicklung in die Fläche ist, dass unsere Ortszentren ihre Funktion als Lebens-, Arbeits- und Kommunikationsort verlieren.



In den dreizehn Gemeinden, die am "Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials" (MELAP) des Landes teilgenommen haben, wurden in einem Zeitraum von rund fünf Jahren erfolgreich Instrumente und Strategien zur Aktivierung innerörtlicher Freiflächen und leer stehender Gebäude entwickelt und so die Weichen auf nachhaltiges, modernes und den nachfolgenden Generationen verpflichtetes Planen und Bauen gestellt. Zahlreiche interessante Modellprojekte konnten aus Mitteln des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) verwirklicht werden, die beispielhaft für die Entwicklung von Gemeinden insbesondere des Ländlichen Raumes sein können. Bürgerinnen und Bürger, Architekten und Planer haben gemeinsam mit den Vertretern der Kommunen viele gute Ideen und Lösungsansätze entwickelt, die wegweisend dem weiter fortschreitenden Flächenverbrauch erfolgreich entgegen wirken.

MELAP hat dazu geführt, dass das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ab dem Jahr 2008 eine neue, deutlich ökologischere Ausrichtung hin zum Flächensparen erhält. Ein Kernelement ist, dass die Voraussetzungen für die Förderung von privat-nichtgewerblichen Projekten, die der Stärkung der Ortskerne dienen, deutlich verbessert wird. Gleichzeitig wird von den Kommunen eine Erhebung der Gebäudeleerstände und Baulücken sowie die Vorlage einer Nutzungskonzeption verlangt.

Der vorliegende Leitfaden wurde aus den Erkenntnissen des Modellprojektes entwickelt und soll Kommunen als Handlungshilfe für eine wirkungs- und verantwortungsvolle kommunale Baulandpolitik dienen. Er soll dazu ermuntern, dass sich alle gesellschaftlichen Gruppen in der Gemeinde mit dem wichtigen Thema der innerörtlichen Entwicklung auseinander setzen. Siedlungsfläche nutzen statt verbrauchen muss der Leitsatz kommunaler Baulandpolitik sein. Es wäre schön, wenn dieser Leitfaden hierzu einen guten Beitrag leisten könnte.

Minister Peter Hauk MdB

Minister für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg

Bürgerbeteiligung und Motivation

Die Mitwirkung der Bürger hat hohe Priorität, denn die qualitative Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Ortskernen muss größtenteils von privaten Investitionen getragen werden. MELAP gelang die Motivation der Bürgerschaft in erstaunlich kurzer Zeit. Das sichert den Erfolg des Modellprojekts.

Erfahrungsgemäß bedarf es erheblicher Überzeugungskraft in den Gemeinden, um den bisherigen Weg der Siedlungsentwicklung nach außen zu verlassen. In MELAP werden hierfür Lösungsansätze und Methoden entwickelt und erfolgreich angewendet.

Öffentlichkeitsarbeit

Eine Auftaktveranstaltung über ein Wochenende, wie in Großrinderfeld-Gerchsheim (Abb. 4), vermittelt die strukturelle Ausgangslage der Ortschaft. Gemeinsam werden auf diese Weise Stärken und Schwächen diskutiert und allgemeine Zielsetzungen beschlossen.

Positive Beispiele, so zeigen die MELAP-Erfahrungen, erhöhen das Interesse und die Sensibilisierung der Bürger. Die Akzeptanz der Hinwendung zur Innenentwicklung steigt. Ein Beispiel dafür ist die Resonanz auf den Architektenwettbewerb in Buchheim, der die Umnutzung eines großvolumigen Eindachhofes zu einem Mehrgenerationenhaus zum Thema hatte (Abb. 5). Das Gebäude wird bereits umgebaut und sorgt für großes Aufsehen im Ort.

Im Modellort Schopfloch-Unteriflingen wurde ein Konkurrenzverfahren unter fünf Architekten zur Umnutzung einer leer stehenden Pension zu einem Mehrgenerationenhaus veranstaltet.



4



5



6

Pioniere und gute Beispiele

Die Beratung und Unterstützung der Bauinteressenten spielt eine entscheidende Rolle. Oft ist den Hausbesitzern nicht bekannt, was sich aus ihrem Gebäude machen lässt. Als Alternative zu Abriss oder Leerstand bietet sich oft eine behutsame Modernisierung oder Umnutzung an. Mit Beratungsgesprächen und so genannten „Testentwürfen“ zeigen die kommunal beauftragten MELAP-Planer den Bauherren Wege zur kostengünstigen Entwicklung der Bausubstanz auf.

Dieses Verfahren wurde in den Modellorten erfolgreich angewendet und hat in vielen Fällen den „Pionieren“ die Entscheidung leichter gemacht, einen neuen Weg zu beschreiten. Ihr Vorbild hat in den MELAP-Orten zahlreiche Nachahmer gefunden, wie in Unterbaldingen, wo nach erfolgreichem Beispiel einer „Pionierfamilie“ nun in mehreren Eindachhöfen das Nebeneinander von drei Generationen praktiziert wird (Abb. 6). Dies wurde ermöglicht durch Abriss des leer stehenden Scheunenteils des Eindachhofs und Wiederaufbau als Wohnhaus für die junge Generation.

Zukunftswerkstatt und Arbeitskreis

In Illmensee haben sich angesehene, sachkundige Bürger, deren Empfehlungen auch im Gemeinderat respektiert werden, in einer Zukunftswerkstatt engagiert. Die Verwaltung ist darin durch den Bürgermeister vertreten. Alle wichtigen Projekte in den beiden MELAP-Ortsteilen wurden von der Zukunftswerkstatt beraten und mit einer Empfehlung an den Gemeinderat weitergereicht. In anderen Modellorten bestehen MELAP-Arbeitskreise, die Maßstäbe für die Vergabe der ELR-Fördermittel erarbeiten, eine vom Denkmalamt erstellte Ortsbilddanalyse diskutieren und Vorschläge zu kommunalen Projekten unterbreiten.

Bewusstseinswandel der Akteure

Die Ausweisung weiterer Neubaugebiete ist in den meisten Dörfern entbehrlich. Das innerörtliche Potenzial reicht unter den Bedingungen des demografischen Wandels aus.

Das erfordert die Einsicht der Kommunalpolitik, dass die Zuwanderung sich dramatisch abschwächt, junge Mitbürger zur Ausbildung und im späteren Berufsleben das Dorf verlassen. Daher hält der Bauboom der letzten Dekade nicht an.

Das „innere“, das qualitative Wachstum bestimmt die zukünftige Entwicklung, denn der Anspruch an Wohnfläche, an den Standard der Haustechnik und an Energieeffizienz erfordert die Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse.

Das erfordert private Investitionen und staatliche Zuschüsse, wie sie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gemäß der neuen Richtlinie 2008 bietet. In MELAP haben die Zuschüsse zu den privaten Wohnprojekten unterm Strich die sechs- bis siebenfache Investitionssumme ausgelöst.

Qualitatives Wachstum in den historischen Gebäudebeständen eröffnet neue Chancen des Generationenverbundes und der Ersparnisse bei den Kosten für Bauland und Erschließung.

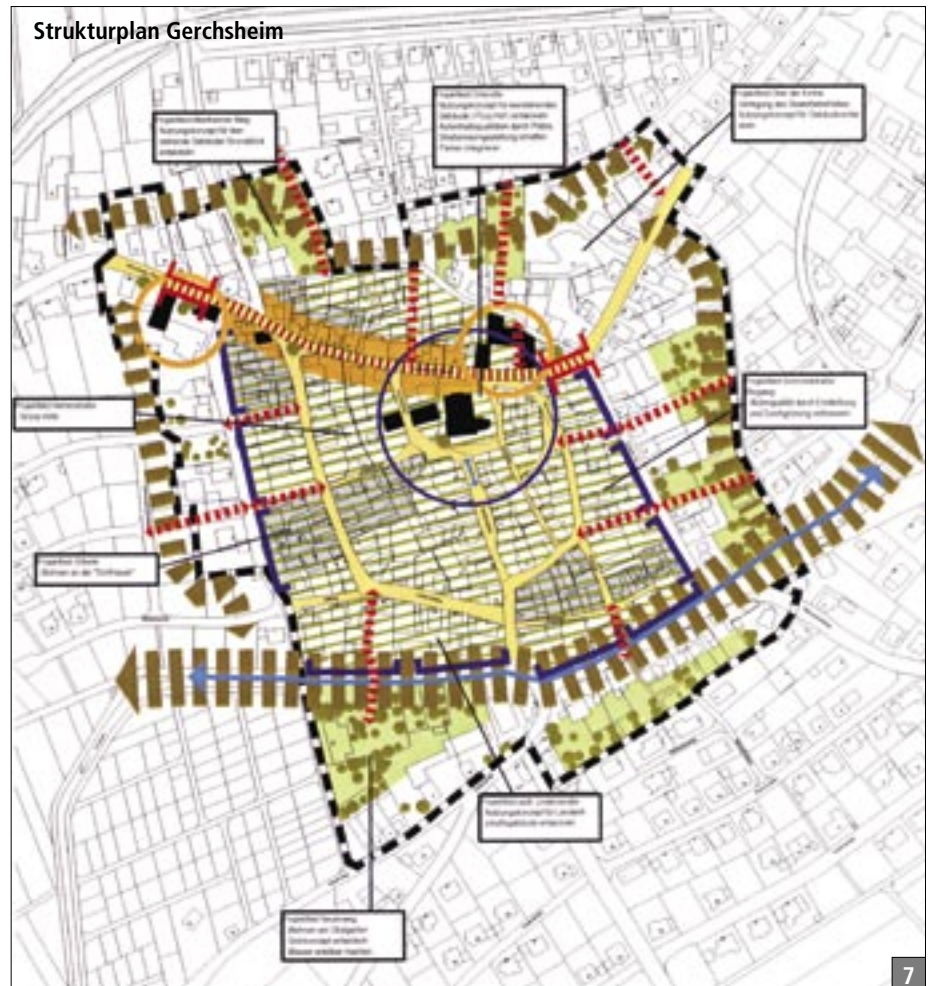
Denn MELAP hat gezeigt, dass die meisten Projekte innerhalb der Verwandtschaft konzipiert und realisiert werden. Das gilt für das Mehrgenerationenwohnen auf Hofstellen, wo der Wirtschaftsteil für Wohnzwecke umgenutzt wird. Das gilt auch für Neubauten anstelle abgebrochener Scheunen oder Ställe und für die Schließung von Baulücken.

Strategien der Innenentwicklung

Außenentwicklung folgt seit Jahrzehnten erprobten Methoden der Angebotsplanung. Innenentwicklung ist komplexer und benötigt Spielräume zur Befriedigung der Nachfrage. Der Strukturplan erfasst die wichtigsten Parameter zur Steuerung der Innenentwicklung. Sie sind in weiten Grenzen interpretierbar. Dennoch bietet er eine verlässliche Grundlage zur Bewertung des Potenzials, lässt der öffentlichen Diskussion der Planungsziele breiten Raum, ist Leitbild und Grundlage einer kommunalen Strategie der Innenentwicklung.

MELAP zeigt mehrere Konzepte der Planung und Moderation dörflicher Innenentwicklung (Abb. 8). In Gerchsheim wurde die strukturelle Ausgangslage sehr sorgfältig analysiert und bewertet. Sie mündet in den Strukturplan (Abb. 7). Daraus werden in Alternativen Gestaltungskonzepte für die wichtigsten Veränderungsbereiche abgeleitet und durch perspektivische Zeichnungen ergänzt (Abb. 9). Der strategische Ansatz beginnt mit dem Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und wichtiger Freibereiche an den Rändern um Anreize für private Investitionen zu schaffen.

In Unterbaldingen liegt der Schwerpunkt auf der Moderation und Motivation der Eigentümer wichtiger so genannter „Lupen“. Gemeint sind kleine Veränderungsbereiche, die meist Schlüsselfunktionen im Ortsbild haben. Das Förderinstrumentarium des ELR wird virtuos eingesetzt. Der Ortsvorsteher und der Ortschaftsrat sind Beratungsinstanzen bei der Mittelvergabe. Sie erfolgt nach Maßstäben, die im „Arbeitskreis Dorfentwicklung“ unter Mitwirkung des Dorfplaners entwickelt wurden.



7



8

Obernheim setzt auf intensives Flächenmanagement. Interessant ist der gebäudebezogene Ansatz, der vom Eindachhof mit Wohn- und Wirtschaftsteil ausgeht. Interessenten wird zuerst ein Testentwurf mit Kostenberechnung vorgelegt. Auf dieser Grundlage entscheiden sich potenzielle Käufer nach eingehender Beratung. Deshalb konnte Obernheim auf eine umfassende örtliche Konzeption verzichten.

Strukturplan und „Lupen“

Nachhaltige Innenentwicklung in ländlich geprägten Orten erfordert eine verbindliche Strukturplanung. Sie dient als Steuerungsinstrument für die Infrastruktur, den Landschaftsbezug und für die einzelnen Veränderungsbereiche. An den Zielsetzungen des Strukturplans soll die Bürgerschaft beteiligt werden. Zur Moderation der Interessen einzelner Bauinteressenten in den Veränderungsbereichen sind Gestaltungspläne und Testentwürfe als „Lupen“ hilfreich. Damit können alternative Lösungsansätze probiert, individuelle Wünsche der Bauinteressenten mit der Strukturplanung abgestimmt und Gestaltungsfragen ausführlich diskutiert werden.



9

Planungsinstrumente

Um realistische Planungsziele setzen zu können, ist es wichtig, die strukturelle Ausgangslage zu kennen. Hierzu gehören insbesondere Kenntnisse über die demografische Entwicklung, die Entwicklung bei Beschäftigung und Grundversorgung, aber auch über das innerörtliche Flächenpotenzial.

Die Analyse der Entwicklungstendenzen und die Diagnose der Stärken und Schwächen ist auch Voraussetzung für eine breite öffentliche Diskussion der Entwicklungsziele. Denn Innenentwicklung betrifft alle Bürger. Daher sind konsensfähige Planungsziele Voraussetzung für die Mitwirkungsbereitschaft und den Einsatz privater Investitionen zur Stärkung der Ortsmitte.

Innenentwicklung erfordert flexible Planungsinstrumente. Der Strukturplan lässt der Moderation unterschiedlicher privater Interessen die notwendigen Spielräume.

Denn der Strukturwandel in der Landwirtschaft, im Handwerk und im Handel vollzieht sich in einer Vielzahl persönlicher Entscheidungen über lange Zeiträume. Sie lösen Veränderungen im Gebäude- und Freiraumbestand aus, die nicht dem Zufall überlassen werden dürfen. Die Steuerung dieses Wandlungsprozesses zielt auf die Optimierung der Infrastruktur, auf die Erhaltung des identitätsstiftenden Ortsbildes und die harmonische Einbindung in die Landschaft. Der Strukturplan ordnet diese Planungsgrundlagen und dient als Rahmen für private Investitionen.

Die Umsetzung privater und kommunaler Vorhaben ist von der Verfügbarkeit der dazu erforderlichen Immobilien abhängig. Dazu ist kommunales Flächenmanagement notwendig.

Daher erfordert die Innenentwicklung zur Realisierung ihrer Maßnahmen ein kommunales Gebäude- und Flächenmanagement. Je größer die Ortschaft ist und je mehr Teilorte eine Gemeinde hat, um so schwieriger wird die Aufgabe. Die Formalisierung dieses Instruments der Innenentwicklung im besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches ist sehr komplex. Für den Ländlichen Raum und seine Gemeinden sind einfache Instrumente in der Entwicklung.

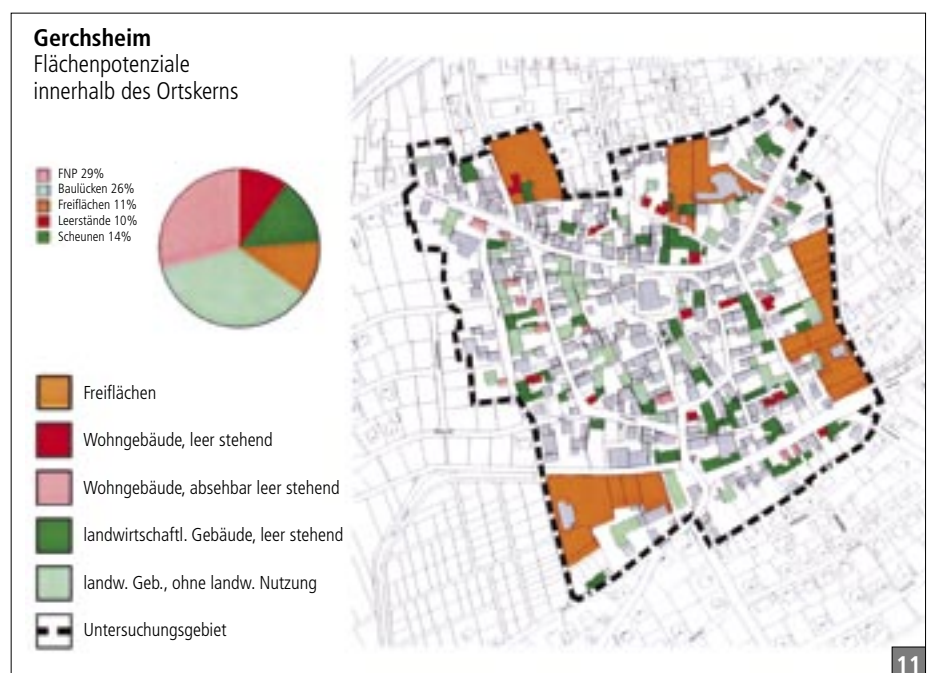
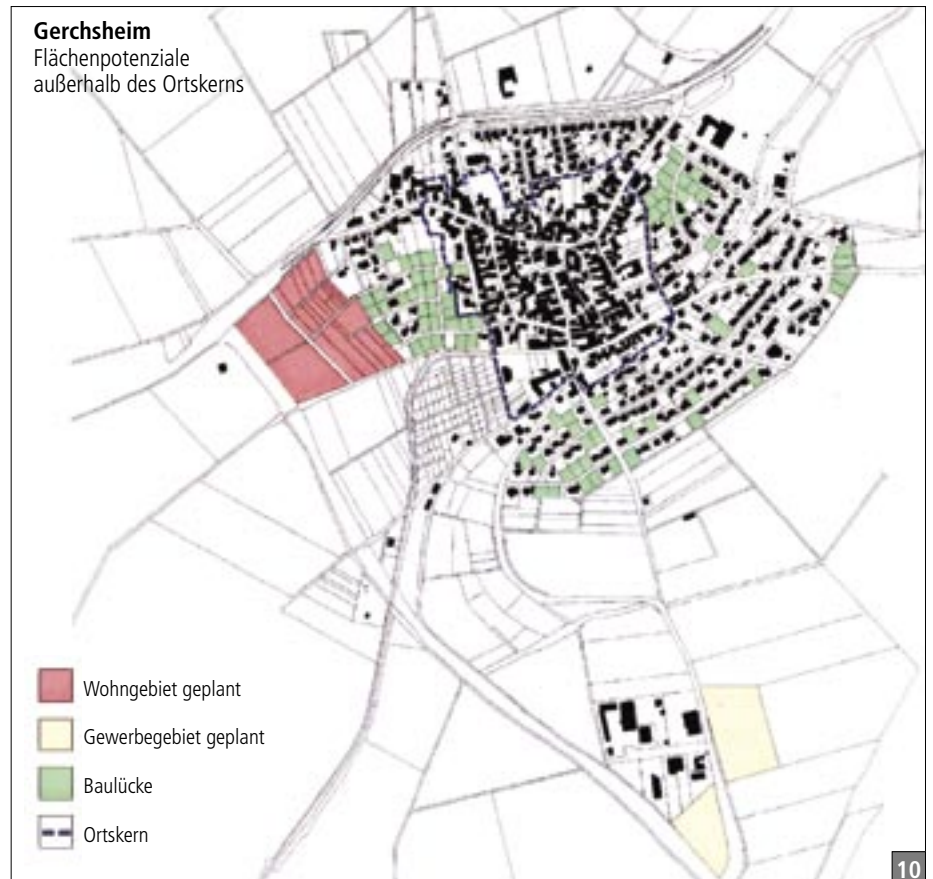
Flächenpotenziale

Das innerörtliche Potenzial der Leerstände, Baulücken und Branchen muss ergänzt werden um die unbebauten Grundstücke in den Erweiterungsgebieten und Bauland mit verbindlichem Baurecht. Dieses gesamte Potenzial muss auf die Zweckmäßigkeit der Bebauung und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer überprüft werden. Daraus resultiert das aktivierbare Angebot.

In Gersheim übersteigt dieses Potenzial die Nachfrage deutlich (Abb. 10 und 11). Daher konnte auf die Erschließung eines geplanten, 3,5 ha großen Neubaugebietes am Ortsrand verzichtet werden. Bei der Abwägung war auch die voraussichtliche demografische Entwicklung in der Ortschaft, insbesondere der Altersaufbau, berücksichtigt worden. Da auch der zukünftige Wanderungssaldo negativ zu bewerten war, trägt der Gemeinderat diese unpopuläre Entscheidung.

Die Gemeinde Obernheim bewarb sich in der ersten Stufe des Modellprojekts mit einer Konzeption zur Vermarktung der großen Zahl von Leerständen im Ortskern. Sie gehörten alle zu einem am Heuberg weit verbreiteten Eindachhaus-Typ. Die Konzeption sah Testentwürfe und Kostenschätzungen vor, die auf einer hohen Energieeffizienz beruhten. Das war für die Lage in ca. 800 m ü. NN mit langen Wintern zweckmäßig und kostensparend.

Anders als die übrigen Modellorte konzentriert sich Obernheim hauptsächlich auf die Vermarktung der Leerstände. Zielgruppen dieses weit vorgearbeiteten Angebotes waren vor allem Zuwanderer oder Erben, die bereit waren, hier in der Ortsmitte und nicht im Neubaugebiet zu wohnen.



Die schon gut ausgebaute Infrastruktur war in Obernheim die Basis für die Vermarktung der Leerstände. Mit dem Projekt „Nahversorgung ist Lebensqualität“ der Diözese Freiburg ging die Gemeinde, parallel zu MELAP, auch dieses schwierige Thema unkonventionell an. Denn zum kommunalen Angebot gehören auch kommunale Beiträge zur Grundversorgung mit Waren und Diensten. Junge Familien bewerten Wohnstandorte auch nach dem Angebot verlässlicher Betreuung für Kinder und Jugendliche.

Die neue ELR-Richtlinie 2008 verlangt auch bei Förderung gewerblicher Vorhaben eine Erhebung der Leerstände und Brachen. Daher müssen in Zukunft auch die Gebäude- und Flächenpotenziale gewerblicher Nutzungen in Dorfgebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten erhoben und bewertet werden. In MELAP wurden nur sehr wenige privat-gewerbliche Maßnahmen gefördert. Es ist ein lohnendes Ziel der Innenentwicklung, den Standort „Ortskern“ für neue Kombinationen von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. In Osterburken-Schlierstadt gelang es, im Rahmen von MELAP mit der Reaktivierung eines leer stehenden Landgasthauses die Grundversorgung im Ort zu stärken und zu sichern (Abb. 12).



Flächenangebot

Der Erhebung des Potenzials im historischen Ortskern muss die Ermittlung unbebauter Grundstücke in den Erweiterungsgebieten folgen. Das gilt auch für Lücken, Brachen und Leerstände in den Gewerbegebieten.

Das innerörtliche Potenzial wird meistens unterschätzt. Daher ist eine genaue Erhebung der Leerstände, der Brachen und Baulücken zwingend erforderlich. Die Abwägung, ob die verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung weiteres Bauland ausweisen soll, muss auf dieser breiten Basis erfolgen.

Nur ein Bruchteil des ermittelten Potenzials ist dem Immobilienmarkt zugänglich. Eine wichtige Aufgabe des kommunalen Flächenmanagements umfasst die Erarbeitung eines attraktiven Immobilienangebotes.

Denn anders als in Neubaugebieten variiert das innerörtliche Angebot in weiten Grenzen. Oft müssen die Parzellen neu geordnet und verlässliches Baurecht geschaffen werden. Die Bodenrichtwerte und die Schätzung des Verkehrswertes müssen die Kosten der Ertüchtigung des Angebotes für den Zukunftsmarkt berücksichtigen.

Die Wertentwicklung von Immobilien im Ländlichen Raum und speziell in den Ortskernen wird oft falsch eingeschätzt.

Die Gemeinden und die im Ländlichen Raum tätige Immobilienwirtschaft müssen das breite Publikum über die kritische Wertentwicklung informieren. Denn der deutliche Rückgang der Haushalt bildenden Jahrgänge und ein Überangebot von Wohn- und Gewerbeimmobilien drückt die Preise. Außerdem sind unrentierliche Kosten und Anpassungsinvestitionen bei der Verkehrswertermittlung stärker zu berücksichtigen. Die Hemmnisse des Immobilienmarktes resultieren oft aus zu hohen Preisforderungen. Unbewohnte Hofstellen und erschlossenes Bauland werden gehortet, um Wertsteigerungen abzuwarten.

Wohnen auf dem Lande

Der Bedarf an Wohnungen und Baugrundstücken besteht nach den Erfahrungen im MELAP überwiegend bei der eigenen Jugend. Daher erfordert die Festigung der Heimatbindung junger Haushalte aus dem Dorf hohe Priorität. Die Motive der Zuwanderer reichen von kostengünstigem Bauland für junge Familien bis zum Wunsch Älterer, den dritten Lebensabschnitt in einer Dorfgemeinschaft – vielleicht der alten Heimat – zu verbringen.



Die Dorfmitte eignet sich vorzüglich für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, wie ein Beispiel aus Illmensee zeigt. Denn die Standortkosten sind hier gering. Der Umbau einer aufgegebenen Hofstelle zu den Räumen einer Fahrschule und der Eigentümerwohnung mit Blick auf den See und die Alpenkette, bietet auch hohe Wohnqualität (Abb. 13).



Das Eindachhaus in Obernheim auf dem Heuberg ist ein Beispiel für konsequente energetische Ertüchtigung und die Verwendung erneuerbarer Energiequellen (Hackschnitzel, Solarthermie und Photovoltaik). Der ehemalige Wirtschaftsteil erweitert das konventionelle Raumprogramm für Beruf und Freizeit (Abb. 14).

Das Leben auf dem Lande ist für junge Haushalte mit Kindern attraktiv. Der Garten und Platz für Hobbys sind hier auf Grundstücken zwischen 500 und 800 qm noch erschwinglich. Die ruhige Lage und eine saubere Umwelt sind Vorteile, die in Aitrach-Mooshausen eine familienfreundliche Atmosphäre schaffen. Hier wurden mit der Vergabe von ELR-Zuschüssen an Baufamilien gestalterische Vorgaben verknüpft (Abb. 15).



Flächennachfrage

Die Jugend des Dorfes ist die wichtigste und größte Gruppe potenzieller Nachfrager auf dem dörflichen Immobilienmarkt. Daher ist die Heimatbindung der jungen Generation eine zentrale Aufgabe der ganzen Dorfgemeinschaft.

Die Lebensumstände der heutigen Jugend unterscheiden sich grundlegend von denen der Eltern und Großeltern. Auf ihre Wohnwünsche muss das Immobilienangebot abgestimmt werden. Sie müssen aber auch die unkonventionellen Lösungen kennen lernen, die aus Umnutzungen und baulichen Ergänzungen des historischen Bestandes erwachsen. Das ist Aufgabe eines aktiven Flächenmanagements der Gemeinden.

Zuwanderer fragen nicht nur nach kleinen, kostengünstigen Grundstücken am Ortsrand. Dort ist die Konkurrenz unter den Gemeinden besonders groß.

Städte haben längst Gegenstrategien entwickelt, um die Abwanderung in die Umlandgemeinden zu bremsen. Viele sprechen von der Umkehrung der Trends: Der Stadtfucht folgt jetzt die Landflucht. Denn Mobilitätskosten und Vielfalt des Arbeitsplatzangebotes erhalten bei der Wahl des Wohnstandortes immer größeres Gewicht. Aber es gibt immer Liebhaber, vor allem historischer Bestände. Daher gilt es, für dörfliche Immobilien die ganz eigene Qualität des Lebens auf dem Lande zu pflegen und weiter zu entwickeln.

Statt eines ruinösen Wettbewerbs um Einwohner und Arbeitsplätze ist die gemeinsame Entwicklung der Stärken einer Raumschaft gefragt.

Innergemeindliche und übergemeindliche Kooperationen werden über Standortqualität und den Marktwert dörflicher Immobilien entscheiden. Das ELR fordert daher übergemeindliche Formen der Gewerbeentwicklung. Auch bei der Sicherung der Daseinsvorsorge werden überörtliche Lösungen und interkommunale Zusammenarbeit immer wichtiger. Das gilt für das Bildungswesen, die medizinische Versorgung und die technische Infrastruktur in besonderem Maße. Nachhaltige Entwicklung fordert in Zukunft von den Gemeinden des Ländlichen Raums gemeinsames Flächenmanagement.



Oft wird bezweifelt, dass überhaupt eine Nachfrage für innerörtliche Immobilien besteht. Eine Umfrage bei den 25-45-Jährigen in den MELAP-Orten hatte ein erstaunliches Resultat: Den größten Zuspruch erhielt der Wohnstandort Dorfmitte mit 57% von der Gruppe der 25-29-Jährigen, den geringsten mit 32% von der Gruppe der 40-45-Jährigen (Abb. 16).

Erstaunlich oft gelangen in MELAP Lösungen für mehrere Generationen unter einem Dach. In Creglingen-Münster fanden auf einer ehemaligen Hofstelle vier Generationen Platz (Abb. 17). Die große Familie löst die Betreuungsprobleme für jung und alt noch im Generationenverbund. Obwohl früher unüblich im Dorf, sorgen heute ausladende Balkone im dicht bebauten Ortskern für zeitgemäße Wohnverhältnisse.



Kulturelles Erbe bewahren

Über Jahrhunderte haben sich die Dörfer im deutschen Südwesten den Gegebenheiten der Landschaft und des Klimas, der Produktivität der Böden und dem Energievorrat der Wälder und Gewässer angepasst. Sie haben nachhaltig gewirtschaftet mit kurzen Kreisläufen unter Verwendung regenerativer Energiequellen. Es entstand daraus die Vielfalt baden-württembergischer Hauslandschaften. Dieser Reichtum der Alltagskultur gerät heute in Gefahr.



Der zunehmende Wohlstand durch nachhaltiges Wirtschaften war die Grundlage ganz unterschiedlicher Siedlungsstrukturen und Gebäudetypologien. Gerade im Ländlichen Raum muss es deshalb wieder eine stärkere Auseinandersetzung mit den Erscheinungsbildern unserer Ortschaften geben. Sie stehen für Lebensqualität und haben maßgeblichen Anteil daran, dass sich seine Bewohner über Generationen hinweg an ihren Heimatort gebunden fühlen. Das Ziel der Erhaltung der Ortskerne wird von den Bürgern der MELAP-Orte auf breiter Basis unterstützt. Begleitende Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte durch Beteiligung der Bürger, ihre Mitwirkung bei Arbeitskreisen zu Fragen der Ortsentwicklung und Verbesserungen im Wohnumfeld zeigen die große Identifikation der Bürger mit ihrem Heimatort.



Material, Form und Volumen

Eine markante Gebäudefront aus Scheunen an der Schefflenz (Abb. 18) wurde zu Wohnungen umgenutzt. Alle Altersgruppen finden hier in der Ortsmitte zeitgemäße Wohnverhältnisse. Darunter ist auch ein sehr großzügiges „Loft“, das ein großes Einfamilienhaus am Ortsrand bzw. im Neubaugebiet ersetzt.



Historische dörfliche Bebauung kommt meist mit wenigen Materialien aus, denn diese mussten aus der Region stammen. Sie wurden von den Eigentümern bearbeitet und instand gehalten (Abb. 19). Im Alter behielten die Baustoffe ihre ästhetische Qualität.

In den letzten Jahrzehnten haben jedoch Materialien und Elemente in die Dörfer Einzug gehalten, die ortsfremd und störend wirken. So weit wie möglich sollten beim Bauen im Bestand wieder Baustoffe verwendet werden, die sich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit an der vorhandenen Substanz orientieren und das Überlieferte in Volumen, Konstruktion, Form und Farbe fortführt (Abb. 21).

Auch im öffentlichen Raum sollen, wie hier in Großrinderfeld-Gerchsheim (Abb. 20), Material und Form auf die historische Umgebung abgestimmt werden.

Umnutzung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz

Die Umnutzung und Reaktivierung von vorhandener leer stehender oder untergenutzter Bausubstanz stellt ein zentrales Ziel von MELAP dar und steht in der Priorität vor Abbruch und Neubau. Insbesondere Ortsbild prägende Gebäude erhalten die Identität des Ortskerns.

In den dreizehn MELAP-Modellorten wurden zahlreiche leer stehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt. Bei der Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse sind die Nachrüstung effizienterer Energietechnik, Eingriffe in die Bausubstanz sowie der Austausch von Materialien und Bauteilen unvermeidbar. Dabei sollte, wie hier in Creglingen-Münster (Abb. 22), auf einen maßvollen Umgang mit dem Vorhandenen geachtet werden.

Nachhaltige Baukultur

Die Baukultur der bäuerlichen Gesellschaft ist Zeugnis und Vorbild nachhaltiger Bau- und Wirtschaftsformen, die es weiter zu entwickeln gilt.

Über Jahrhunderte haben sich die Dörfer den Gegebenheiten der Landschaft und des Klimas, der Produktivität der Böden und dem Energievorrat der Wälder angepasst. Sie haben kurze Materialkreisläufe aufgebaut und die lokale Energieversorgung sichergestellt. Es entstanden landschaftsspezifische Ökosysteme, die bis heute die landschaftliche Vielfalt im deutschen Südwesten prägen. Der zunehmende Wohlstand durch nachhaltiges Wirtschaften ließ im Lande viele regionaltypische Siedlungsformen und Gebäudetypen entstehen.

Die Bindung an die Heimat und die Erhaltung unverwechselbarer Ortsbilder erfordern die Erhaltung wichtiger Zeugnisse der vorindustriellen Kultur.

Denn sie verkörpern Orts- und Familiengeschichte im kollektiven Gedächtnis der Dörfer und Kleinstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zu stabilen gesellschaftlichen Verhältnissen und dem Engagement für Gemeinschaftsaufgaben.

Der Strukturwandel erfordert eine neue Kultur des Planens und Bauens im Bestand. Die Umnutzung von Gebäuden und die Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsbedingungen erfordern behutsame und maßstabsgerechte Eingriffe.

Das Spannungsfeld zwischen Bewahren und Erneuern erfordert hohe Professionalität bei Architekten und Handwerkern. Notwendig ist eine neue Form von Kooperation, die dem Bauherrn Kosten- und Terminalsicherheit gibt. Denn das Vorurteil, Umbauten und Renovierungen seien teurer als Abbruch und Neubau, sitzt tief. Gute Beispiele belegen das Gegenteil. Der Schlüssel liegt in der sorgfältigen Bestandsaufnahme, kooperativen Arbeitsvorbereitung, verlässlichen Terminplanung und sorgfältigen Qualitätskontrolle. Bauteams aus planenden und ausführenden Berufen erbringen diese Leistungen in unterschiedlichen Organisationsformen.

Zeitgemäßes Bauen im Dorf

Der Anspruch auf Nachhaltigkeit bietet eine konsensfähige Wertebasis für die dörfliche Baukultur. Die Optimierung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Ziele im Sinne nachhaltiger Entwicklung hat die Bau- und Freiraumkultur der Agrargesellschaften bestimmt. Das sind auch Ziele der zeitgenössischen Architektur. Die Verwendung lokaler Materialien, effizienter Energieeinsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien bestimmen gute Beispiele regionaler Architektur.



Der Wirtschaftsteil einer Hofstelle in Bad Dürkheim-Unterbaldingen wurde abgebrochen (Abb. 27) und durch ein Wohnhaus für die Tochter des Besitzers ersetzt. Die Straßenflucht und das Volumen des Vorgängerbaus wurden übernommen. Dieses Projekt zeigt im Innern alle Vorteile moderner Wohnkultur und ist dennoch ein wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes (Abb. 23).



Neue Konstruktionen aus Holz, Stahl und Glas bestimmen die einfache Form der Bushaltestelle in der Dorfmitte von Großbrindefeld und die Eingangshalle des Mehrgenerationenhauses in Buchheim (Abb. 25). Als moderne Bauaufgabe ist die Haltestelle ein Zeichen für nachhaltige Gestaltung mit zeitgemäßen Mitteln (Abb. 24).

Das Leben mit Tieren ist eine besondere Qualität der Randlage in Creglingen-Münster. Die Bauherren fanden die Lage des Grundstücks und die Förderung durch MELAP so attraktiv, dass sie in ihr Heimatdorf zurückkehren. In steiler Hanglage mit weiter Aussicht talaufwärts und talabwärts gelang hier ein Prototyp für eine gelungene Alltagsarchitektur (Abb. 26).



Ortsbildpflege

Nachhaltige Innenentwicklung erfordert die Weiterentwicklung dörflicher Baukultur in zeitgenössischer Architektursprache.

Die Optimierung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Ziele unter heutigen Bedingungen ist ein zentrales Prinzip moderater Umweltgestaltung. Energieeffizienz, neue Bautechniken und Materialien aber auch ästhetische Prinzipien der Transparenz und Klarheit der Form erweitern die Architektursprache dörflicher Baukultur. Notwendige Voraussetzung ist die harmonische Einführung zeitgemäßer Bauwerke in den historischen Kontext.

Die Gestaltung der Freiräume, die Eingliederung der Gebäude und Straßen in die Landschaft, die Freilegung von Gewässern und die dauerhafte Gestaltung der Ortsränder ist Teil ländlicher Bau- und Freiraumkultur.

Die Anmutungsqualität der Ortschaften wird mehr als in Städten und Vorstädten von der Vielgestaltigkeit der Freiräume bestimmt. Die intensive Pflege der Vorgärten und die Tradition der Bauerngärten, der "Hausbaum" und der Streuobstgürtel bestimmen das Ortsbild im Wechsel der Jahreszeiten. Die bäuerliche Tradition bei „Hausgärten und Obstwiesen“ in ihrer regionalen Vielfalt darf nicht untergehen.

Innenentwicklung der ländlich geprägten Ortschaften ist eine Zeit der Konsolidierung nach Jahrzehnten des zentrifugalen Wachstums und grundlegendem Strukturwandel. Jetzt muss qualitatives Wachstum im Bestand folgen.

Der Funktionsverlust der Ortskerne und die Auflösung der historischen Ränder haben Ortsbilder gravierend verändert. Das flächenhafte Wachstum nach außen hat vielerorts Brüche und ungestaltete Ränder hinterlassen. Innenentwicklung bietet die Chance, die qualitative Verbesserung des Ortsbildes als Gemeinschaftsaufgabe anzugehen – auch unter Schrumpfbedingungen. Dazu muss ein neues Qualitätsbewusstsein in der Bürgerschaft erarbeitet werden. Die MELAP-Gemeinden sind dabei auf einem gutem Wege.







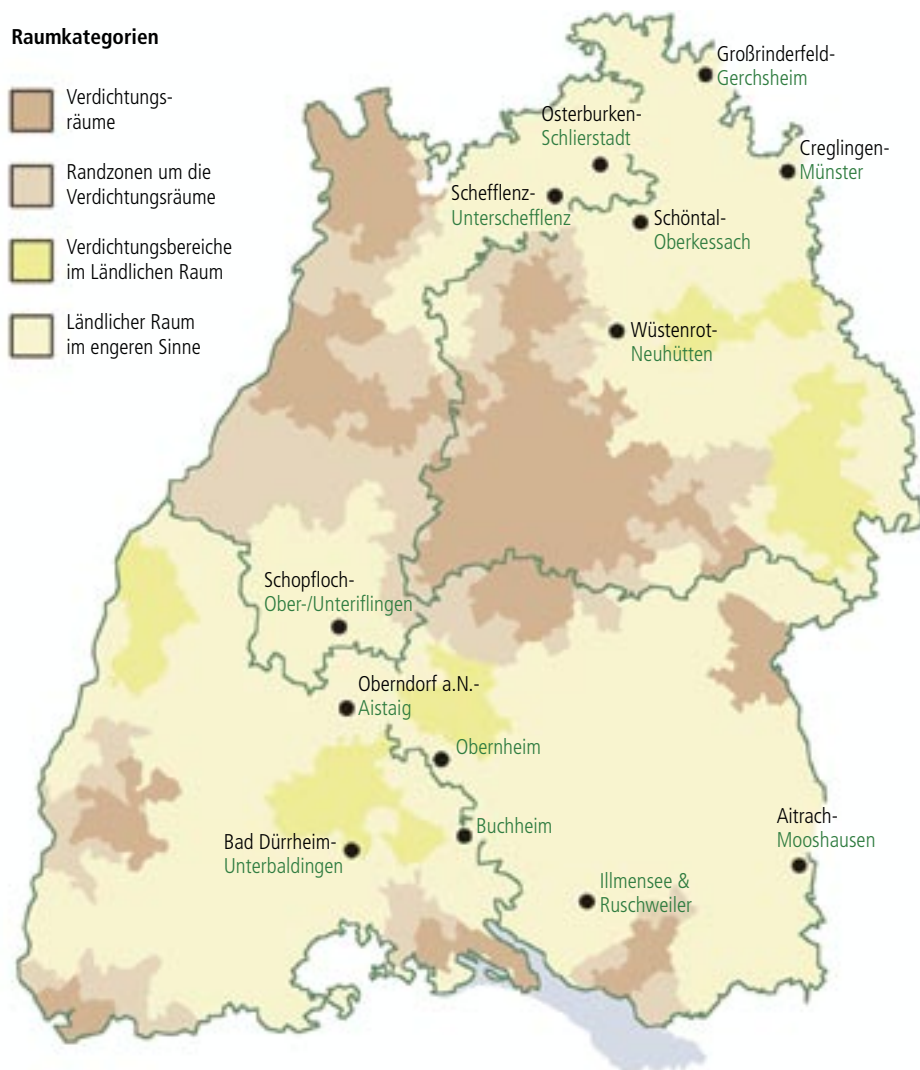
Das Ende des permanenten Wachstums eröffnet die Chance, Ortsränder und Ortsansichten von der Landschaft aus als stabile Biotope zu gestalten (Abb. 28). Das harmonische Nebeneinander alter und neuer Gebäude wird durch eine verbindende Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen unterstützt (Abb. 29). Die Klarheit der Architektur und die vielgestaltigen Freiflächen vermitteln zeitgemäßes Wohnen auf dem Lande.



Die Modellgemeinden

Raumkategorien

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



Aitrach-Mooshausen
300 Einwohner



Bad Dürreim-Unterbaldingen
600 Einwohner



Buchheim
700 Einwohner



Creglingen-Münster
240 Einwohner



Großrinderfeld-Gerchsheim
1.550 Einwohner



Illmensee & Ruschweiler
1.500 Einwohner



Oberndorf a.N.-Aistaig
1.600 Einwohner



Obernheim
1.500 Einwohner



Osterburken-Schlierstadt
800 Einwohner



Schefflenz-Unterschefflenz
1.250 Einwohner



Schöntal-Oberkessach
1.150 Einwohner



Schopfloch-Ober-/Unteriflingen
1.060 Einwohner



Wüstenrot-Neuhütten
1.700 Einwohner

Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg

Kernerplatz 10 • 70182 Stuttgart • Tel.: 0711 / 126-0 • Fax: 0711 / 126-2255

E-Mail: poststelle@mlr.bwl.de • Internet: www.mlr.baden-wuerttemberg.de

Bearbeitung:

Forschungsgruppe Stadt und Umwelt

Prof. Günther Schöfl • Dipl.-Ing. Steffen Speidel

Blumenstr. 6 • 71638 Ludwigsburg • Tel.: 07141 / 920052 • Fax: 07141 / 978463

E-Mail: info@stadt-umwelt.de • Internet: www.stadt-umwelt.de

Internet: www.melap-bw.de