

## **Das MELAP-KONZEPT in Obernheim**

*(Zusammenfassung des Vortrags beim Planertreffen am 19.05.2004)*

Städtebauliche Situation – Modellansatz – Geplante Umsetzung

### **1. Siedlungsentwicklung in Obernheim**

Die Gemeinde Obernheim liegt am Südwestrand des Zollernalbkreises auf einem Hochplateau (Ortslage um 900 m ü.N.N.), das von den Tälern der Schlichem, der Oberen Bära und der Unteren Bära gebildet wurde.

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung im frühen Mittelalter war die Stelle, an der ein langgestrecktes Seitental der Oberen Bära die Hochfläche erreicht (sog. „Stühl“). Noch bis ins 20. Jahrhundert entwickelte sich der Ort im Wesentlichen in dieser geschützten Mulde, vor allem an den Wegeverbindungen nach Norden (Hauptstrasse) und Süden (Obere Dorfstrasse). Erst in den letzten 50 Jahren wurden auch exponierte Lagen aufgesiedelt (Neubaugebiete).

Eine schematisierte Darstellung, die die Entwicklung der letzten 50 Jahre festhält, und die tendenzielle Entwicklung der nächsten 50 Jahre aufzeigt, verdeutlicht die Gefahr einer „Umstülpung“ der Struktur des Ortes.

Das Modellvorhaben kann in Obernheim auf die Ergebnisse und Umsetzungen der klassischen Dorferwicklung in den Jahren 1983 bis 1988 (Schwerpunkt: Gestaltung öffentlicher Räume im Ortskern, Bearbeiter: Architekt Wolf Schwab, Balingen) aufbauen.

### **2. Die Untersuchung**

Die Darstellung der Nutzungsstruktur der älteren Ortslage verdeutlicht, dass in Obernheim der Strukturwandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnstandort bereits abgeschlossen ist. Landwirtschaftliche Nutzung (im Nebenerwerb) findet nur noch an zwei Stellen im Ort statt.

Die ersten Untersuchungen zeigten rasch, dass es nicht möglich ist, innerhalb der weitläufigen Ortslage mit rund 300 Gebäuden einen oder wenige Schwerpunkte abzugrenzen in denen Sanierungsmaßnahmen zu konzentrieren wären. Leerstände und bauliche Mängel sind nahezu gleichmäßig über die ältere Ortslage verteilt.

Daher wurde eine systematische Erhebung in allen rund 280 Wohngebäuden im Ortskern durchgeführt, folgende Kriterien wurden erfasst:

- aktuelle Nutzung der Gebäude und das Potential für die Neuschaffung von Wohnraum im Ortskern (z.B.: ungenutzter ehem. Ökonomieteil, mögl. Dachausbau, vorh. Nebengebäude)
- baulicher Zustand der Gebäude (in der Regel nur Betrachtung von außen)
- ortsbildprägende und ortsbildstörende Elemente (Baukörper, Dach, Material, Fenster u. ä.)
- Leerstände bzw. Gebäude die z. Zt. nur von einer oder zwei älteren Personen (75 Jahre und älter) bewohnt werden
- bei Gebäuden, die nach den erstgenannten Kriterien für die Sanierung des Ortskerns von Bedeutung sind, wurden die Eigentümer und soweit bereits erkennbar ein Sanierungs- oder Verkaufsinteresse festgehalten

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 relativ 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 oder mehrere geglückte oder auch misslungene Modernisierungen 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 noch völlig erhaltene ortstypische kleinere Bauernhäuser, aber auch einige voluminöse Wohn- und Ökonomie-Gebäude, mit nach heutigen Maßstäben mehr als großzügigem Flächen- und Raumangebot. 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 Sanierungskosten zu tragen. Es gibt keine (oder nur eine sehr spärliche) entsprechende Nachfrage.

Für die letzte Gruppe, die viele Gebäude mit Wohnraumpotential enthält, wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt; ortstypische Konstruktionen wurden erfasst, Kostenelemente für häufig wiederkehrende Sanierungsarbeiten abgeleitet, beispielhafte Grundrisslösungen für Ausbaumaßnahmen wurden aufgezeigt. Nicht zuletzt wurden die Einsparpotentiale im Energiesektor durch sinnvolle Gebäudedämmung ermittelt.

### **3. Das Fördermodell**

Aufbauend auf die in der Untersuchung erkannte Dreiteilung der Gebäudesubstanz im Ortskern wurde in Obernheim ein dreistufiges Beratungs- bzw. Fördermodell entwickelt:

- Für alle 280 Gebäude im Ortskern wird eine einmalige Beratung angeboten. Die Eigentümer sollen über die sinnvollen Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen und die für das jeweilige Gebäude in Frage kommenden vergünstigten Finanzierungsmöglichkeiten ( z.B. KfW-Kredite, Modernisierungsprogramme) informiert werden.

- Bei rund 210 Gebäuden besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Förderung.

- Vorrangig gefördert werden Sanierungs- und Wohnraumschaffungsmaßnahmen in rund 60 Gebäuden, die in der dritten Gruppe erfasst und zum Teil bereits näher untersucht werden. Hierfür wurde eine „Modellförderung Obernheim“ konzipiert, die durch folgende Eckpunkte bestimmt ist:

Die Gemeinde beteiligt sich an der Förderung von Privatmaßnahmen mit 20 % Eigenanteil.

Der Zuschuss beträgt bei selbstgenutzten Wohneinheiten für Familien 30% der Sanierungsaufwendungen und maximal 60 000.- Euro.

Der Zuschuss beträgt bei anderen (auch bei vermieteten) Wohneinheiten 30% der Sanierungsaufwendungen und maximal 30 000.- Euro.

Zielsetzung ist vorrangig die Umsetzung von 5-10 größeren, beispielhaften Sanierungsmaßnahmen, die den Nachweis erbringen, dass in der Bausubstanz des Ortskerns ein zeitgemäßes, attraktives Wohnen auch für junge Familien möglich ist.

### **4. Die Umsetzung**

Die Gemeinde tritt als Zuschussgeber an den privaten Bauherren auf.

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt über einen Modernisierungsvertrag zwischen Bauherr und Gemeinde, der den Umfang der Sanierungsmaßnahme und die Höhe des Zuschusses regelt.

Die Beratung der Bauherren und ihrer Architekten, sowie die Ermittlung der Höhe des Zuschusses anhand von Normalherstellungskosten (Kostenelemente) und die Abnahme der Sanierungsmaßnahmen übernimmt das „MELAP-Büro“. Die Gemeinde hat mit dieser Aufgabe das Architekturbüro Rau, Albstadt, beauftragt.

Für das Startjahr 2004 und das Folgejahr 2005 steht nach mehreren Beratungsrunden für bisher 6 konkrete Interessenten die Umsetzung von Maßnahmen an.