

MELAP - SCHLUSSBERICHT UNTERSCHNEFFLENZ



Mit dem 2003 gestarteten Modellprojekt **MELAP** hat die Gemeinde Schefflenz mit dem Ortsteil Unterschnefflenz bis ins Jahr 2008 ein wirkungsvolles Fördermittel im Bereich der Dorfentwicklung (Innenentwicklung) zur Verfügung gehabt. Was hier in den früheren Jahren bereits mit dem ELR-Programm umgesetzt wurde, konnte nun mit dem flexibleren **MELAP** zügig gemäß den vorhandenen Bedürfnissen fortgesetzt und vorangetrieben werden !

Die schnelle und sichere Verfügbarkeit der **MELAP**-Mittel brachte in Unterschnefflenz in erster Linie Maßnahmen privater Bauherren auf den Weg: 46 Maßnahmen wurden im Zeitraum von 2003 bis heute beantragt, 40 davon wurden durchgeführt, einige sind davon auch noch bis Jahresende 2008 am Laufen.

Maßnahmenumfang

Insgesamt wurden 4 Umnutzungen, 4 bauvorbereitende Maßnahmen, 4 Baulückenschließungen und – **der lokale Schwerpunkt** – **27 Modernisierungen abgewickelt**. Die Gemeinde verbesserte in der einzigen Kommunalen Maßnahme das Wohnumfeld „Mosbacher Straße“ mit Ausbau und dorfgerechter Gestaltung im weitesten Sinne. Die Investitionssumme aller privaten Maßnahmen beträgt 2.677.200,00 €, die Fördersumme aller privaten Maßnahmen beläuft sich auf 593.393,00 €. Für die kommunalen Maßnahmen einschließlich ‚Planung und Betreuung‘ investierte man 708.000,00 € und wurde mit 409.322,00 € gefördert. Somit wurden insgesamt in Unterschnefflenz von 2003 bis 2008 ca. 3.4 Mio.€ bis 4.0 Mio.€ investiert und 1.002.715,00 € Fördermittel vergeben.

Die ursprüngliche Ausgangssituation in Unterschnefflenz mit einem großen Anteil an ungenutzten, maroden und einfach unschönen Altgebäuden mit nicht zeitgemäßer Ausstattung konnte nur durch vielzählige Modernisierungsmaßnahmen altortflächen-deckend entschärft werden.

Auf diesen soliden Grundstock sanierter und gestalteter Altbausubstanz kann und muss nun langfristig aufgebaut werden!

Beispielhafte MELAP – Maßnahmen



Von ursprünglich 20 leerstehenden Gebäuden konnte die stattliche Zahl von 12 Altwohnhäusern wiederbelebt werden.

Im Großen und Ganzen sind es Familien und Einzelpersonen mittleren Alters, sowie einheimische Paare jenseits der 50 Jahre, die von der Bezuschussung über MELAP profitieren konnten. Im Einzelfall sind es junge Paare, die von außerhalb zugezogen sind.

Perspektive Rückblickend kann festgestellt werden, dass in Unterschkefflenz durch die 40 Maßnahmen in erster Linie das Ortsbild und das jeweilige Wohnumfeld an positiver Außenwirkung hinzu gewonnen haben und die Einwohnerstruktur verbessert werden konnte. Somit ist in Unterschkefflenz durch Aktivierung von Potentialen **die Attraktivität des Ortes gesichert und verbessert worden**, was im Sinne von MELAP die Anziehungskraft des Ortsteils für die zukünftigen Bauherren und Eigentümer erhöht!

In Zukunft stehen gemäß der Aufstellung in *Tab. 1* insgesamt 5 weitere kommunale Maßnahmen an, die bei dementsprechender Förderung in der hier aufgeführten Reihenfolge ihrer Wichtigkeit in Angriff genommen werden können. Parallel dazu sehen wir bei den im Anhang aufgelisteten privaten Maßnahmen weiteres Potential im Bereich Aktivierung und Sicherung von Bausubstanz im Altort, die über ein anschließendes ELR-Programm gefördert werden könnten.

Die allgemein in verschiedenen Richtungen bereits angedachten neuen Wohnformen für Senioren oder generationenübergreifendes Wohnen konnten in Unterschkefflenz bisher noch nicht gestartet werden. Allerdings ist im Ortskern ein größeres Anwesen vorhanden, das zum Verkauf steht und durchaus die Möglichkeiten für alternative Wohnformen oder Wohnen in Kombination mit Geschäft / Laden oder öffentlichen Einrichtungen bietet. Sollte sich hier ein Käufer finden, sollte nach bestmöglicher Unterstützung und Beratung die Chance für ein beispielhaftes Vorhaben genutzt werden.

Die Aktivierung und Modernisierung von Altbausubstanz ist zur vollsten Zufriedenheit gelaufen, jedoch konnte die Erweiterung der vorhandenen Geschäftswelt in Form von Ladengeschäften nicht angestoßen werden. Auch die Neuansiedlung von nicht störenden Betrieben etc. innerhalb des Altortes hat sich in den letzten Jahren nicht ergeben.

Bei der schwerpunktmäßigen Betrachtung des Altorts ist in Unterschkefflenz, genau wie in anderen Ortschaften des NOK, auch die Entwicklung der Bevölkerung in den vorhandenen Neubaugebieten nicht außer Acht zu lassen. Die Wiederbelebung und Integration dieser Neubaugebiete muss parallel zur Entwicklung des Altorts betrieben werden, um nicht in einigen Jahren das Problem der wachsenden Entvölkerung vom Altort in die Neubaugebiete verlagert zu haben. Die Anbindung über ein attraktives Ortswegenetz, die optische Eingliederung der innerörtlichen Wohngebietsteile und die gleichgewichtige Attraktivierung bei Angebot und Gestaltung ist eine zusätzliche Aufgabe der Dorfentwicklung der Zukunft.

Nicht nur auf bauliche Bestandteile des Ortes ist außerdem in Zukunft zu achten, auch die Bevölkerung selbst muss einen Sinn für ein intaktes Gemeinschaftsleben im Ort entwickeln und pflegen.

Auch Gemeindeverwaltung und die Betreuer der Dorfentwicklung müssen Aktivitäten wie Nachbarschaftshilfe, Feste, flexible und gut ausgebaute Kinderbetreuung, Hilfsbereitschaft und Zusammengehörigkeitsgefühl versuchen zu unterstützen und zu fördern. Die Generationen müssen lernen für neue Wohnformen offen zu sein. Ein attraktiver Wohnort allein nützt nicht viel, wenn das Denken und Verständnis der Bürger sich nicht mit den neu entstehenden Gegebenheiten fortentwickelt. Auch Arbeitskreise zu den Themen Jugend, Freizeit, Versorgung etc. können das Dorfgemeinschaftsleben fit für die Zukunft machen und einbezogenen Jugendlichen das Gefühl von Heimatverbundenheit vermitteln. MELAP / ELR sind jeweils als Gesamtpaket zu sehen, das nicht nur bauliche sondern letztendlich auch soziale Fragen mit einbeziehen und indirekt steuern kann und muss.

Tabelle 1

Zukünftige Innenent- wicklung / kommunal	<u>Kommunale Maßnahmen (bei Förderung 40 %)</u>		<u>Summe</u>	<u>Förderung</u>
			brutto	
Nr. 1	Ausbau des Dreschhallenweges		120.000,00 €	40.300,00 €
Nr. 2	Neuanlage eines Kinderspielplatzes in der Ortsmitte		130.000,00 €	43.700,00 €
Nr. 3	Durchführung eines Begrünungskonzeptes im Altort und Schaffung von 4 kleinen Sitzplätzen zur Aufwertung des Wohnumfeldes Ortswegenetz		30.000,00 €	10.000,00 €
Nr. 4	Umnutzung von Nebengebäuden am vorhandenen Bürgerhaus zu Jugend- und Versammlungsräumen		150.000,00 €	50.400,00 €
Nr. 5	Planung und Betreuung (Förderung 50 %)		120.000,00 €	40.300,00 €
<u>ZWISCHENSUMME KOMMUNAL</u>			550.000,00 €	184.700,00 €

Anmerkung: Weiterer Handlungsbedarf besteht außerdem beim Ausbau ‚Klinge‘, ‚Karchgäßlein‘ und ‚Oberer Aschberg‘.

<u>Private Maßnahmen</u> <u>(Förderung 30 % / max. 20.000,00 €)</u>		<u>Summe</u> brutto	<u>Förderung</u>
15	Modernisierungen / 15x im Mittel 80.000,00 €	1.200.000,00€	300.000,00 €
10	Baulückenerschließungen / je 175.000,00 €	1.750.000,00€	200.000,00 €
4	Umnutzungen / je 160.000,00 €	640.000,00 €	160.000,00 €
Abbruch			
<u>GESAMTSUMME PRIVAT / WOHNEN</u>		3.590.000,00€	660.000,00 €

Das 2003 erarbeitete **MELAP**-Konzept für Unterschnefflenz soll im Zuge des anschließenden ELR-Programms als ELR-Leitplankonzeption weiter abgearbeitet werden und dient somit als Grundlage für die Dorfentwicklung der kommenden Jahre.

Mosbach, den 01.09.2008

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN – LYSIAK – SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH

MELAP - Betreuer Bruno Kuk, Ines Breiding



G E M E I N D E
SCHEFFLENZ