

UNTERBALDINGEN

Stadt Bad Dürkheim

MELAP – Statusbericht

Dezember 2005

Modellprojekt MELAP Unterbaldingen

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials



Projekt 0320



Modellprojekt
Eindämmung des
Landschaftsverbrauchs durch
Aktivierung des
innerörtlichen **P**otentials



Inhalt

- 1. Übertragbare Erkenntnisse für andere Gemeinden**
- 2. Anregungen zur Modifizierung des ELR**
- 3. Ausweisung von Neubaugebieten in Unterbaldingen**
- 4. Mittelverwendung**
 - 4.1 aktuelle Bilanz
 - 4.2 Zusätzlicher Mittelbedarf: - öffentliche Maßnahmen
 - innovative private Projekte
- 5. Empfehlungen zur Bürgerbeteiligung**
- 6. Kostenvergleich Neubau gegenüber Bauen im Bestand**
- 7. Modellvorschläge zum Bauen im Bestand „ auch ohne Fördermittel“**
- 8. Gute Projektbeispiele für die Öffentlichkeitsarbeit**

1. Übertragbare Erkenntnisse für andere Gemeinden

Die Erfahrungen im Modell-Projekt Unterbaldingen sind geprägt durch die speziellen örtlichen Bedingungen. Ihre Übertragbarkeit ist unter diesem Fokus zu sehen:

- homogene dörfliche Struktur ohne städtischen Entwicklungsdruck
- keine Bauträgerprojekte
- geringe Verkaufsbereitschaft
- gute Verkehrsanbindung ins Umland und zu Arbeitsplätzen
- kein städtebauliches Planungsrecht in der Ortslage
- große prägende Eindach-Bauernhäuser

Gewonnene Erfahrungen bei der erfolgreichen Aktivierung der örtlichen Potentiale:

- durch intensive und vertrauensvolle Öffentlichkeitsarbeit und Bürgermitwirkung konnten zahlreiche Bauprojekte initiiert und realisiert werden.
- Ein von der Verwaltung unabhängiger Ansprechpartner zur Vorbereitung und Betreuung der privaten Förderanträge vor Ort ist hilfreich.
- Zahlreiche „junge Familien“ bzw. Familiengründer konnten im Ort angesiedelt werden – es handelt sich um die Kinder der Eigentümer, denen die Eltern aufgrund der Fördermöglichkeiten vorzeitig eine Bau- bzw. Ausbaumöglichkeit auf dem eigenen Grundstück einräumten.
- Das größte Entwicklungspotential in Unterbaldingen sind die eingesessenen Bürger mit ihren Kindern – diese bleiben aber nur im Ort, wenn die Eltern frühzeitig bereit sind, ihren Eigentumsanspruch zu reduzieren – dies konnte durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit und Betreuung erreicht werden.
- Das Bauen in Unterbaldingen fand weitgehend im familiären Rahmen statt – damit konnte auf planungsrechtliche Regelungen (B-Plan, Gestaltungssatzung usw.) verzichtet werden – dies wäre bei Bauträgerprojekten so nicht gegangen.
- Durch die Einrichtung eines offenen Arbeitskreises Dorferneuerung konnten alle Planungen und Förderanträge im Vorfeld der politischen Entscheidungen ausgiebig beraten und verabschiedet werden – die offene Diskussion vermied das Entstehen von „Stammtisch-Fraktionen“ und „Neid-Diskussionen“.
- Eine wesentliche „Qualität“ der erreichten Ergebnisse liegt in der Schnelligkeit der realisierten Maßnahmen, insbesondere bei der Ansiedlung junger Familien, die das Dorf nachhaltig beleben – Voraussetzung war die Bereitschaft zu einem pragmatischen, kommunikativen Planungs- und Durchführungsprozess.
- Ein „einfacher“ flexibler Strukturentwicklungsplan mit den wesentlichen „Bausteinen“, Schwerpunkten, Maßnahmen, Kosten und Realisierungsphasen ist ein geeignetes, strategisches Planungsinstrument zur Bürgerbeteiligung und Entscheidungsfindung in den Gremien.

- Begleitende Fachuntersuchungen wie die „Historische Ortsanalyse“ waren für die Diskussionen zu Planungsentscheidungen sehr hilfreich.

2. Anregungen zur Modifizierung des ELR – Förderprogramms

- **Aufhebung der Einkommensgrenzen**

Zur Stärkung der Dorfkerne und Belebung der Leerstände und Baulücken sind Bauherren und Eigentümer erforderlich, die zu dieser Aufgabe finanziell in der Lage sind.

Die tägliche Praxis zeigt, dass die restriktiven Einkommensgrenzen des § 9 WoFG viele Initiativen vereiteln.

Bei Anwendung dieser Festsetzungen im Modellgebiet Unterbaldingen hätten 13 von 19 Projekten nicht realisiert werden können.

- **Keine Förderung im Bereich Wohnen** (siehe auch Ziff. 7)

Mit der Aufhebung der Einkommensgrenzen sollte die Förderung von Wohnungen gestrichen werden.

Statt dessen sollten vorbereitende Maßnahmen verstärkt und in erweitertem Umfang zur Schaffung von Voraussetzungen für den Wohnungsneubau, die Umnutzung und die Sanierung bereitgestellt werden.

Dazu zählen insbesondere auch Abbruch- und Teilabbrüche, Grenzregelungen mit Grunderwerb und der Bau von Treppenhäusern, Fundamentierungen usw.

- **Änderung des jährlichen Antragszyklus**

Die Entscheidungen von Bauherren zum Erwerb eines Objekts, einer Baumaßnahme oder Erneuerung sind aufgrund von Verflechtungen mit weiteren Beteiligten in immer kürzeren Phasen erforderlich (Makler, Banken, Zinsangebote ...). Die starren ELR-Antrags- und Entscheidungsphasen sind nicht mehr zeitgerecht und behindern das „schwierige Geschäft“ der Innenentwicklung unserer Dörfer.

Ideal wäre die Einführung einer „gleitenden“ Antragsstellung über das ganze Jahr. Zumindest sollten aber 2 Antragstermine im Jahr ermöglicht werden.

3. Ausweisung von Neubaugebieten in Unterbaldingen

Der Flächennutzungsplan weist für Unterbaldingen 2 neue Mischbauflächen mit einer Größe von jeweils ca. 1,2 ha aus:

- Uchtweid
- Äußere Bünd.

Im Zuge des MELAP-Modell-Projekts hat sich der Gemeinderat von Bad Dürkheim im November 2005 zum Verzicht auf einer der beiden Flächen verpflichtet.

4. Mittelverwendung

4.1 Aktueller Stand

Im MELAP-Modellprojekt stehen Unterbaldingen in 5 Jahren 900.000 € Fördermittel zur Verfügung.

Nach Beschluss des Gemeinderats soll dieser Betrag, wie folgt, verwendet werden:

- ca. 1/3 = 300.000 € für kommunale Aufwendungen, wie
 - planerische Betreuung
 - Öffentlichkeitsarbeit
 - Herrichten und Ausbau von innerörtlichen Fußwegen
 - Laubbaumanpflanzungen an der Ortsdurchfahrt
 - Herrichtung eines Festplatzes an der Ostbaarhalle
 - Begrünung des Hochwasser-Entlastungsgrabens.
- ca. 2/3 = 600.000 € für private Maßnahmen

Aktueller Stand der Mittelverwendung:

- Fördervolumen für kommunale Maßnahmen ca. 300.000,-- €
 - Bisherige kommunale Aufwendungen ca. 50.000,-- €
 - folgende kommunale Maßnahmen sind zur Zeit in der planerischen Vorbereitung
 - Fußwegeführung Ringstraße
 - Festplatz bei der Ostbaarhalle
- Fördervolumen für private Maßnahmen: ca. 600.000,-- €

Bewilligt und teilweise bereits fertiggestellt wurden Maßnahmen auf 21 Grundstücken

 - Neue Wohnungen: - 17 in Baulücken
- 6 als Umnutzung
 - Wohnungsmodernisierungen: 4
 - Betriebsverlagerungen: 1 (5 Arbeitsplätze)
 - Baukosten: ca. 4.541.000 €
 - Fördersumme: 597.000 €

Damit ist die vorgesehene Fördersumme von 600.000 € ausgeschöpft.

Zur Zeit liegen noch folgende private Anträge vor:

- Wohnen – Baulückenbebauung – 3 WE ca. 50.000,-- €
- Gemeinschaftseinrichtung – Umbau bzw. Grundsicherung der denkmalgeschützten ehem. Fürstenbergischen Zehntscheuer mit Nebengebäude bei der Kirche ca. 30.000,-- €

4.2 Zusätzlicher Mittelbedarf für modellhafte MELAP-Projekte

(siehe Sammelantrag 18.11.2005 - Anlage)

Als modellhaftes MELAP-Projekt für Unterbaldingen wird die Neuordnung, Umnutzung und Modernisierung der historischen Hofanlage Wartenbergstr. 5 – 9 angesehen.

Die Anlage ist Teil des zentralen Ortskerns, in dem noch „das charakteristische Siedlungsgefüge eines Baaremer Dorfes erhalten bzw. deutlich ablesbar“ ist (Historische Ortsanalyse 2004).

Geplant sind folgende Maßnahmen (siehe Sammelantrag 18.11.2005):

- Neuordnung bzw. Grenzkorrekturen der Grundstücke 69, 70, 71, 72
- Umnutzung des leerstehenden Wohnhauses Wartenbergstr. 5
- Abbruch der Scheune Wartenbergstr. 7 und denkmalgerechte Baulückenbebauung für Wohnen und Arbeiten
- Umnutzung des Scheunenteils des Bauernhauses Wartenbergstr. 9 für Wohnen und Arbeiten
- Erweiterung und Ausbau des Fußweges Nr. 79 zwischen Ring- und Wartenbergstraße
- Ergänzung des Fußwegnetzes an der Ringstraße

Zielsetzungen:

- o Aktivierung eines weitgehend brachliegenden zentralen Dorfbereichs
- o Pflege der örtlichen Baukultur
- o Nutzung und Ausbau des seit 30 Jahren leerstehenden Baudenkmals Wartenbergstr. 5
- o Neuordnung der Grundstückszuschnitte für eine zeitgemäße Nutzung
- o Ausbau des örtlichen Fußwegenetzes für „kurze Wege“ im Dorf
- o Förderung des generationenübergreifenden dörflichen Wohnens
- o Sicherung des „grünen Wohnumfeldes“.

Zur Realisierung des Projekts sind zusätzliche Fördermittel für den privaten Bereich hilfreich bzw. erforderlich. Diese werden ergänzt durch öffentliche Maßnahmen im Wohnumfeld wie z.B. die Verbesserung des Fußwegenetzes.

Der kalkulierte Fördermittelbedarf zur Aktivierung privater Potentiale beträgt ca. 176.000 €. Für öffentliche Maßnahmen und Betreuungsleistungen werden 53.000 € Fördermittel veranschlagt.

5. Empfehlungen zur Bürgerbeteiligung

Die herkömmlichen Funktionen der „Bürgerbeteiligung“ wie

- o Information über Planungen, Verfahren, Termine
- o Werbung zur Mitwirkung
- o Nachweis eines „notwendigen Verfahrensschrittes“

reichen im MELAP-Prozess der Innenentwicklung bei weitem nicht aus.

Die wesentlichen zu aktivierenden Potentiale liegen im privaten Bereich bei den Einzeleigentümern mit ihren

- Baulücken
- abbruchreifer Bausubstanz
- mindergenutzten Nebengebäuden
- leerstehenden Wohngebäuden

Appelle der Akteure an die Verkaufsbereitschaft mit Hinweisen auf mögliche Wertverluste oder auch planerisch-architektonische Verwertungsmöglichkeiten sind meist erfolglos.

Die „Rationalität“ von Planern, Verwaltungsfachleuten oder Immobilienmaklern wird von den Bürgern schlicht ignoriert.

Bestimmend sind die persönlichen Erfahrungen und Lebenseinstellungen. Daneben beeinflussen individuelle Sachverhalte die mögliche Veränderungsbereitschaft, wie:

- Uneinigkeit in der Erbgemeinschaft
- Steuerliche Belastungen bei Betriebsauflösung
- Unrealistische Preisvorstellungen
- Traditionelle Bindung an den Familienbesitz
- Keine Bedarf an Einkünften
- usw.

Erfahrungen aus Unterbaldingen

Mit einem umfassenden Ansatz einer „kommunikativen und partnerschaftlichen Bürgermitwirkung“ konnten wir in Unterbaldingen trotz der o.g. Hemmnisse gute Erfolge bei den privaten Eigentümern erzielen.

Bausteine dazu waren:

- Vielfältiges Angebot an Veranstaltungen
 - Informationsangebote
 - Workshops
 - Fachvorträge
 - Vorort-Veranstaltungen
- Einrichtung eines offenen Arbeitskreises Dorfentwicklung
Besprochen wurden alle Planungsideen und privaten Förderanträge mit Beschluss-Empfehlungen für den Ortschaftsrat.
- Beratungs- und Betreuungsangebot durch das Planungsbüro für alle Interessierten und Bauwilligen.
- Einbindung der örtlichen Vereine in den MELAP-Prozess bei Veranstaltungen und Feiern
- Intensive Pressearbeit

Bei der Zusammenarbeit mit den Bürgern werden folgende Prinzipien beachtet:

- Einhaltung der dörflichen Kommunikationsformen
- Besprechungen privater Projekte beim Bauherren – vor ort
- Vertrauensbildung durch Beibehaltung der Gesprächspartner

- Klare Aufgabentrennung aber enge und abgestimmte Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- Bereitschaft, pragmatische Entscheidungen zu treffen.

Unverzichtbar ist:

- Ein „charismatischer Moderator“
Diese zentrale Rolle kann der Ortsvorsteher, der Planer aber auch ein ehrenamtlicher Betreuer sein.
- Begeisterung und „Herzblut“ bei den Verantwortlichen.

Fazit:

- Bewährt hat sich der AK-Dorfentwicklung als öffentliches Diskussions- und Entscheidungsforum im Vorfeld der politischen Beschlüsse
- Durch die intensiven Beteiligungsformen konnte das zentrale Ziel des Modellvorhabens – die Aktivierung des innerörtlichen (privaten) Potentials erreicht werden.

6. Kostenvergleich Neubau gegenüber Bauen im Bestand

Im MELAP-Projekt Unterbaldingen konnten hierzu keine besonderen Erkenntnisse gewonnen werden.

Eine allgemeine Skepsis gegenüber dem Bauen im Bestand besteht aus den bekannten Gründen:

- Unsicherheit der Kosten
- Fehlende Garantie der Termine und Qualitäten
- Neubau-Ansprüche

Erkennbar ist eine Tendenz, dass bei einem Eigentumswechsel eher eine Entscheidung zum Abbruch und Neubau getroffen wird. Hierbei scheinen Kosten- und Termingründe entscheidend zu sein.

7. Modellvorschläge zum Bauen im Bestand „auch ohne Fördermittel“

Das Bauen im Bestand kann u.E. auch ohne direkte Förderung des Bauvorhabens attraktiv sein.

Voraussetzung sind verfügbare, aufbereitete Baugrundstücke bzw. gut erhaltene Objekte mit Wohnumfeldqualitäten.

Öffentliche Fördermittel sind aber weiterhin erforderlich für den Abbruch baufälliger und abgewirtschafteter Bausubstanz, vorbereitende Maßnahmen der Grenzregelung bzw. Bodenordnung, der Wohnumfeldverbesserung und der Erschließung (siehe Ziff. 2)

Ergänzend dazu sollten die Kommunen bei der Entwicklung eines professionellen Informations- und Beratungsinstrumentariums zur Flächenakquisition und Eigentümerberatung unterstützt werden.

Fördermittel für Bauherren könnten auf „vorbereitende Maßnahmen“ beschränkt bleiben.

Fazit:

- Ohne „Anreizförderung“ für die Kommunen und privaten Bauherren wird der Erneuerungsprozess in den Dörfern an Dynamik verlieren.
- Statt „Einzelfallförderung“ von Wohnungen sollten die Mittel auf „strukturelle Förderungen“ konzentriert werden.
- Eingesparte Mittel sollten für Strukturmaßnahmen gebündelt werden.
- „Mitnahmeeffekte“ könnten reduziert und damit eingespart werden.

8. Gute Projektbeispiele für die Öffentlichkeitsarbeit

Die nachfolgend aufbereiteten Projekte (s. Anlage) können wir für die Öffentlichkeitsarbeit empfehlen.



Projekt – Übersichtsplan Unterbaldingen

Anlage: Projekt – Dokumentationsunterlagen

- Projekt 12 – Schwörer
- Projekt 24 – Schneggenburger
- Projekt 35 – Koch
- Projekt 48 – Held
- Projekt 50 – Schwarzwälder
- Arbeitskreis Dorfentwicklung
- Veranstaltungen
- Plankonzept „Historische Hofanlage Wartenbergstraße 5-9“