

## **Statusbericht MELAP Oberheim, Stand 30.09.05**

---

Anhand der von Herrn Merges und Herrn Wypior in ihrem Schreiben vom 08.08.05 zusammengestellten Fragen zum Stand der Arbeit in den verschiedenen MELAP-Gemeinden soll nachfolgend der aktuelle Sachstand für Oberheim kurz umrissen werden.

### **Welche Erkenntnisse wurden in Oberheim gewonnen, die auf andere Gemeinden übertragbar sind?**

1. Die Umnutzung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands eröffnet Chancen zur Schaffung von kostengünstigem und großzügigem Wohnen und Arbeiten im Ortskern.
2. Unbedingte Voraussetzung für die Stärkung der Ortskerne ist eine erfolgreiche Öffentlichkeits- und Bewusstseinsarbeit in der Bürgerschaft.

### **Welche Erkenntnisse/ Vorschläge kann Oberheim für eine mögliche Modifizierung des ELR unterbreiten?**

1. Verstärkte Förderung von Familien
2. Bevorzugte Förderung von Maßnahmen im Bestand.

### **Darstellung guter Projektbeispiele in Oberheim, die insbesondere auch für Öffentlichkeitsarbeit verwendbar sind.**

1. Haus Wäschle, Schulstrasse 32, im Bau, s. Anlage
2. Haus Novitzke, Bühlstrasse 11, im Bau, s. Anlage
3. Haus Wicker, Untere Widdum 3, in Planung, s. Anlage
4. weitere, unspektakuläre Vorhaben: Yilmaz, Schulstrasse 20; Thiel, Am Staufenberg 6; Leinweber, Am Bühl 7;

### **Wie wird in Oberheim mit dem Thema „Ausweisung von Neubaugebieten“ künftig umgegangen?**

1. In Oberheim wurden in Zusammenhang mit MELAP im FNP bereits ausgewiesene Neubaugebiete in einer Größenordnung von 4,6 ha wieder zurückgenommen.
2. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Preise für gemeindeeigene Bauplätzen im Neubauland um 10.- €/m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die Maßnahme soll ein Preisgefälle zugunsten des Ortskerns herstellen. Die Mittel sollen zur Förderung der Sanierung im Ortskern zur Verfügung stehen.
3. Weitere Erschließungen sollen zurückgestellt werden, um der Entwicklung des Innenbereichs Vorrang zu geben.

### **Was soll in Oberheim mit den noch nicht verbrauchten Mitteln gemacht werden?**

1. Bisher wurden sieben Verträge abgeschlossen
2. Vier weitere Gebäude sind in Arbeit, von denen voraussichtlich eines nach Modell 3B gefördert werden kann, eines in einer Kombination bestehend aus Modell 3A und 3B.
3. Zwei weitere Gebäude – direkt im Zentrum Oberheims - sollen gemeinsam Platz für acht Altenwohneinheiten bieten. Da dieses Vorhaben von großem Interesse für die Gemeinde und für den Ortskern ist, wurden Überlegungen angestellt, in diesem Zusammenhang acht Verträge des Modells 3A abzuschließen, siehe Anlage ‚Wohnen im Zentrum‘.

4. In Anlehnung an den bisherigen Verlauf des MELAP-Programms in Obernheim kann davon ausgegangen werden, dass zusätzlich zu diesen Vorhaben weitere 4 Verträge abgeschlossen werden können, davon 2x Modell 3A und 2x Modell 3B. Wenn diese Prognose zutrifft, werden bis Ablauf des Modellvorhabens 22 Verträge abgeschlossen, davon 16x Modell 3A, 6x Modell 3B. Bei einer geschätzten („angestoßenen“) Bausumme von rund 2.750.000 EUR und unter Berücksichtigung aller Nebenkosten wäre die Obernheim zur Verfügung stehende Fördersumme mit rund 950.000 EUR damit voll ausgeschöpft, siehe Tabelle ‚Projektentwicklung MELAP-Obernheim‘.

## **Welche Wege der Bürgerbeteiligung haben sich in Obernheim als vorteilhaft erwiesen?**

Bisherige Formen der Bürgerbeteiligung:

### *Information:*

Bürgerinformationsabend am 07.06.2002

Beratungsrundfahrten am 01. und 22.02.2003

Handwerkerinformationsabend am 30.04.2004

MELAP-Eventtag am 07.11.2004

MELAP-Infowand in verschiedenen Lokalitäten Obernheim

MELAP-Infostand bei Oberheimer Leistungsschau am 17.04.2005

MELAP-Flyer mit „MELAP-Check“

Pressemitteilungen

Mitteilungen im Gemeindeblatt

### *Direkte Beteiligung:*

Kombination mit dem Programm „Lebensqualität durch Nähe“ mit Bürgerbefragung (Fragebogen u.a. mit Fragen zu Ort, Ortskern, Infrastruktur, Wohnkultur). Geplant ist im Rahmen dieses Programms eine „MELAP-Projektgruppe, die sich insbesondere mit dem Wohnen im Ortskern und mit dem geplanten Projekt „Altenwohnen“ befassen wird.

## **Stärken-/ Schwächenanalyse und Kostenvergleich Neubau gegenüber Bauen im Bestand.**

### *Stärken-/ Schwächenanalyse*

**Das Bauen im Bestand** ist bei gleicher Ausstattung in den überwiegenden Fällen nachweislich günstiger als die Erstellung eines vergleichbaren Neubaus (siehe Kostenvergleiche). Voraussetzung dafür ist eine exakte Planung durch Architekten und eine informierte, aufgeschlossene Bauherrschaft. Die Konstruktion des Altbaus muss respektiert werden. Die gewünschten Räumlichkeiten müssen sich am bestehenden Tragwerk orientieren. Die Reize der dabei entstehenden Räume müssen erkannt und herausgearbeitet werden. Da dem überwiegenden Teil der Bauinteressenten – und einem Teil der Planer - die Vorstellungskraft zu zeitgemäßem Wohnen im Altbau fehlt, ist es umso wichtiger, viele gute Beispiele mit geeigneten Architekten und Bauherren zu realisieren. Nur so kann auch die Wertschätzung des Altbaus (Problematik „Neubau als Statussymbol“) gegenüber dem Neubau gesteigert werden, ein nicht zu vernachlässigender Aspekt, gerade im ländlichen Raum.

**Der Neubau in Ortskernlage** ist grundsätzlich möglich. Die Gefahr für die Entstellung der Ortskerne besteht lediglich in dem großen Angebot an „Kataloghäusern“, die sich nicht mit dem Ortsbild befassen und nur aus sich selbst heraus entwickelt wurden. *Die Typisierung von Einzelgebäuden führt zur Enttypisierung von Ortschaften.* Deshalb kann ein Neubau, der sich mit der Geschichte und mit der direkten Umgebung seines Bauplatzes befasst, durchaus das

geeignete Mittel sein um Baulücken zu schließen bzw. nicht erhaltenswerte Gebäude zu ersetzen.

### *Kostenvergleiche*

im Beitrag MELAP-Obernheim zum Planertreffen in Großrinderfeld am 06.04.2005 wurden die Kosten der Projekte bereits ausführlich dargestellt, siehe aktualisierte Anlagen.

### **Wie könnte man Probleme des Bauens im Bestand auch ohne Fördermittel lösen?**

1. MELAP ist als Übergangs- oder Impulsphase mit Hilfe der bewilligten Fördergelder in der Lage, städtebauliche Defizite in einigen Fällen ansatzweise zu korrigieren. In Zukunft sollen Kommunen ohne öffentliche Zuschüsse in der Lage sein, die in MELAP beschriebenen baupolitischen Ziele selbst zu realisieren.
2. Eine Verteuerung von Grundstückspreisen für Neubaugebiete und finanzielle Hilfen für Rückzugswillige Familien in Form von Prämien durch die Kommune könnten künftig Anreize für eine Wiederbelebung der Ortskerne bilden.
3. **Aber die bauliche Seite ist nur ein Aspekt von MELAP. Architekten und Stadtplaner sind nicht in der Lage, die hier aufgeworfenen Fragen alleine zu lösen.** Eine Intensivierung der Bewusstseinsarbeit auf breiter Ebene ist unabdingbar. Hier gilt es, sowohl die sozialen Bedingungen herauszuarbeiten, etwa im Sinne und mit der Methodik des Programms *„Lebensqualität durch Nähe“*, als auch die Sensibilität für das Bauen im Bestand in der Bevölkerung durch entsprechende publizistische Arbeit zu fördern. Ein besonders gutes Beispiel für eine äußerst erfolgreiche Informationsarbeit auf dem Gebiet des Bauens und des Landschaftsschutzes wird beispielsweise von der *Landesregierung Niederösterreich* (Schriftenreihe *„NÖ gestalten“*) geleistet.
4. Öffentlichkeitsarbeit muß in den Schulen beginnen. Unter dem Titel *„Architektur in der Schule“* bieten verschiedene Architektenkammergruppen die Vermittlung von baulichem Basiswissen an Grund- und Realschulen und Gymnasien an. Schließlich sind vor allem auch die Hochschulen in der Pflicht, die Auseinandersetzung in Theorie und Praxis zum Thema *„Bauen im Bestand“* für Architekten und Stadt- und Regionalplaner zu fördern.

Albstadt, den 30.09.05

Friedrich Rau, Bernd Vosseler  
MELAP-Büro Obernheim

Anlagen:

Projektberichte mit Kostenanalysen

Übersicht Stand der Mittelverwendung MELAP Obernheim

*„Wohnen im Zentrum“*, Vorabzug zum Projekt Altenwohnungen in der Ortsmitte.