

## INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt

Freier Stadtplaner

Berater in Ingenieure

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach Tel. 06261/9290-0 Fax 06261/18831 E-Mail IFK.MOSBACH@t-online.de



**GEMEINDE  
ORTSTEIL**

**SCHEFFLENZ  
UNTERSCHEFFLENZ**

## MELAP – STATUSBERICHT

mit Stand vom 15. November 2005



Bezug: Stichwortliste des Ministeriums/Forschungsgruppe Stadt + Umwelt

### **ADD. 1: Übertragbare Erkenntnisse**

Für den Ort Unterschfefflenz kann festgestellt werden, dass sich für das MELAP-Geschehen die bereits vor Beginn von MELAP durchgeführten ELR-Maßnahmen insgesamt sehr positiv auf die Entwicklung ausgewirkt haben. Die bereits vorher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen haben einen wesentlichen An Schub bewirkt und die Anknüpfung mit dem verstärkten MELAP-Vorhaben sehr erleichtert.



Hierbei ist festzustellen, dass vor allem die Maßnahmen, die positiv und zur vollen Zufriedenheit der Eigentümer abgewickelt wurden und optisch gut wirken stark werbewirksam waren.

Die Erfahrung, dass die Beratung vor Ort ein wesentliches Instrumentarium darstellt, wurde auch für die MELAP-Arbeit insgesamt bestätigt und praktiziert.

Darüber hinaus war gemäß MELAP-Konzeption aus dem Jahre 2003 die Vorgehensweise, die Gebäudemodernisierungen absolut zu favorisieren, ein richtiger Weg. Im Zuge der durchgeführten Maßnahmen konnte in der bisher relativ kurzen Zeit eine spür- und sichtbare, über den Ort verteilte, wohnumfeldverbessernde Attraktivitätssteigerung erzielt werden.

Wichtig war, die Belange der Bewohner ernst zu nehmen und auch auf sogenannte kleine Maßnahme zu reagieren. Es hat sich bewährt, in der Frühphase bzw. Vorphase der Maßnahme in die Beratungen nicht zu starke Bedingungen mit der Förderung zu verknüpfen.

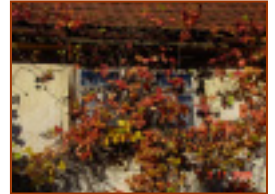
Diese jedoch wichtigen, zunächst auch gestalterischen Bedingungen, sind jedoch unverzichtbar und es hat sich herausgestellt, dass diese im Verlauf der weiteren Beratungsgespräche viel einfacher, verständlicher und glaubwürdiger an die Bauherren bzw. Eigentümer herangetragen werden konnten.

Hierzu im Gegensatz steht die Vorgehensweise bei der Entwurfsbearbeitung von Baugesuchen, sehr frühzeitig zu beraten und abzustimmen. Beratungsskizzen und Varianten aufzuzeigen, die den Bauherren nichts kosten, aber die Wertstellung der Beratungen bei den Bauherren erkennen lassen ist von großem Vorteil. Wichtig innerhalb der Beratungstätigkeit ist Qualitätsansprüche gleichbleibend bei den verschiedenen Maßnahmen beizubehalten.

Im Bereich der durchgeführten Modernisierungen war es wichtig, die mögliche Materialflut, die die Baumärkte anbieten, bei den Maßnahmen im örtlichen Umfeld einzudämmen und zu reduzieren. Es ist wichtig, die Bedeutung der ruhigen Materialsprache an die Eigentümer zu vermitteln und hierbei Verständnis zu wecken.

Die Reduzierung z.B. bei Dachdeckungsmaterialien auf den in Unterschefflenz favorisierten Doppelmuldentonfalzziegel zugunsten einer zusammenfassenden Gesamtortsdachlandschaft, wurde von den bisherigen Eigentümern und Bauherren als gut empfunden und auch so umgesetzt.

Die Auseinandersetzung mit den Gestaltungskriterien, vor allem im äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes, ist mittlerweile durch die vielfältig durchgeführten Maßnahmen und die vielen Gespräche insgesamt sehr stark in das Bewußtsein der Bürger getreten. Es ist festzustellen, dass sich die Gebäudeeigentümer insgesamt über Fassade, Fenster, Farben, Gliederungen etc. wesentlich mehr Gedanken machen, als zu Beginn der Maßnahme und in der Regel dankbar für eine fachliche Beratung und Vorschläge sind.



Die bereits bei den Beratungen jeweils angeregten Vorgehensweisen und Mittel zur Eingrünung von Baumaßnahmen wurden zu Anfang der Maßnahme etwas belächelt, sind aber mittlerweile auch als wichtiges Gesamtgestaltungskriterium übernommen und akzeptiert worden. Die Einbindung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in ein natürliches Umfeld mit Bepflanzung ist mittlerweile als selbstverständlich akzeptiert.

Aus unserer Sicht ist es ebenfalls wichtig, bereits im Anfangsstadium der Beratungen darauf hinzuweisen, dass Eigenleistung nicht nur möglich ist, sondern auch mit gefördert wird. Hierbei ist jedoch im Laufe des Baugeschehens ein stärkerer Betreuungsbedarf notwendig, da es im Bereich der Eigenleistung ganz wichtig ist, nicht nur auf die Ausführungsqualität hinzuweisen, sondern auch auf die Ausführung verschiedener ortsüblicher Details zu bestehen.

## **ADD. 2: Mögliche Modifizierung des ELR**

Im Bereich der Fördervoraussetzungen ist es nach unserer Erkenntnis kontraproduktiv, Einkommensgrenzen bei der Förderung zu berücksichtigen. Hierbei kann festgestellt werden, dass gute, aufwendige und große Maßnahmen, die auch einen hohen Kostenrahmen erfordern, in der Regel nur von gut verdienenden Eigentümern bzw. Bauherren durchzuführen sind. Bei Einhaltung der jetzt gültigen Einkommensgrenzen wären diese für das Gesamtortsbild interessanten Objekte nicht mehr förderfähig und hätten dann auch den Nachteil, dass sie gestalterisch nicht mehr begleitet werden können oder garnicht angepackt werden.



Als Beispiel wäre hier das „Schefflenzer Venedig“ zu nennen. Dieses Gesamtobjekt hätte in der jetzigen Qualität keine Chance gehabt bzw. wäre evtl. nur teilweise in verminderter und einfacher Qualität ausgeführt worden. Die zweite Scheuerumnutzung der Familie Schumacher-Martini wäre nicht realisierbar gewesen, da diese Familie eher, ohne die möglichen Förderungen, einen Neubau im Neubaugebiet erstellt hätte.

Es hat sich gezeigt, dass die Vorgehensweise, Anträge in Gruppen zu fassen und relativ kurzfristig, evtl. sogar \_-jährlich, stellen zu können, eine durchaus für MELAP dienliche Vorgehensweise ist. Dadurch können Bauherren mit ihrem Modernisierungs- oder Bauinteressen relativ schnell in der ersten „Begeisterungsphase“ zu der entsprechenden geförderten Maßnahme hingeführt werden und einem schnellen Baubeginn steht dann nichts im Wege. Bei der sonstigen Vorgehensweise über ELR, ein Jahr im Voraus die Anträge zu stellen, wirkt die lange Wartezeit eher bremsend oder verschiebend auf das mögliche Projekt. Die Anregung wäre, diese Vorgehensweise bei der normalen ELR-Zuschussung zu ermöglichen.

### **ADD. 3: Darstellung guter Projektbeispiele**

Sehr stark werbewirksam auch für das Geschehen in einem Ort sind gestalterisch hochwertig interessant wirkende Maßnahmen. Hierbei kann oft festgestellt werden, dass diese Maßnahmen im engeren Wohnumfeld sehr stark animierend auf die vorhandene Nachbarschaft wirken.

In Unterschfefflenz ist dies natürlich das Gesamtprojekt „Schefflenzer Venedig“, bei dem bestehende Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden bzw. zu Wohnungen umgenutzt werden. Hierbei wird zur Zeit das zweite größere Anwesen der Realisierung zugeführt.

Ein gewisser Stolz der Bauherren über ihre mittlerweile sehr bekannten Projekte ist hierbei durchaus festzustellen und zeigt auch die eigene Verwurzelung mit dem Gesamtprojekt.

Ein weiteres gutes Modernisierungsprojekt liegt im Bereich des „Oberen Aschberges“. Hierbei wurde von dem jungen Ehepaar Frey, welches zwischenzeitlich von außerhalb zugezogen ist, ein über mehrere Jahre leerstehendes Altgebäude erworben. Die jungen Leute wollten ursprünglich ohne Berücksichtigung der in Unterschfefflenz gewünschten abgestimmten Gestaltung ihr Gebäude nach eigenen losgelösten Kriterien realisieren. Aufgrund der hier intensiv durchgeführten Beratungen wurde sogar eine Rundfahrt mit den neuen Bauherren gemacht, um durchgeführte Maßnahmen vor Ort zu besprechen und anzuschauen. Es konnte hier eine insgesamt sehr ansprechende Gestaltung für ein ansonsten gestalterisch eher unwirksames Gebäude erreicht werden. Es ist ein sehr ansprechendes, teilweise sehr modern wirkendes Gebäude entstanden, das im Inneren einen sehr hochstehenden Wohnqualitätsanspruch aufweist.



Ebenfalls als gutes Beispiel kann die erste realisierte Baulückenbebauung von Frau Kühner gelten. Der Neubau ließ sich, in die durch einen notwendigen Abbruch entstandene Baulücke, hervorragend in das Wohnumfeld einbinden und zeigt trotzdem seinen neuzeitlichen Baucharakter. Diese Maßnahme bestätigt durchaus die gute Einbindungsmöglichkeit eines Neubaus in ortsbildwirksame Altbausubstanz.

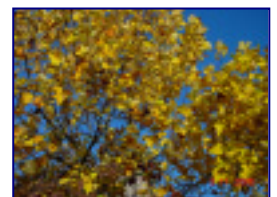
Für Schefflenz insgesamt typisch sind die historischen Sichtfachwerkbauernhäuser. Hier konnte bei der Modernisierungsmaßnahme der Familie Bopp ein sehr ansprechendes Ergebnis erzielt werden. Hierbei muß gesagt werden, dass die ursprünglich vorhandene Farbgestaltung des Gebäudes über Jahrzehnte der Familie immer gleich war! Aufgrund der Beratung wurde jedoch das vorhandene Bild farblich weiterentwickelt. Das ältere Ehepaar Bopp ist nun sehr glücklich, dass ihr schönes, ortsbildprägendes Fachwerkhaus nun etwas frischer und moderner in Erscheinung tritt.

Die aufgeführten Maßnahmen sind exemplarisch für diese Art von Modernisierungen als positive und gut ausgeführte Beispiele zu nennen.

### **ADD. 4: Ausweisung von Neubaugebieten**

Gemäß dem Beantragungskonzept von 2003 wurde das ursprünglich geplante Neubaugebiet nicht erschlossen! Auch für die nächste Zukunft ist kein Neubaugebiet geplant.

Als notwendige Folgemaßnahmen müssen jedoch auch örtliche Erschließungsstraßen weiterhin ausgebaut werden, um Anreize für Baumaßnahmen im Ort zu fördern. Teilweise sind vorhandene, schlechte und zu schmale Straßen unbedingt auf den heutigen Straßenstandard zu bringen. Für den Ortsteil Unterschfefflenz hat man sich entschlossen, in diesem Bereich diese notwendigen Ausbaumaßnahmen nicht über die MELAP-Förderung zu realisieren, sondern über die in Gesamtschefflenz betriebene Flurneuordnung.



Als eigentliche zusätzliche Ausbaumaßnahme neben der Mosbacher Straße steht hier nur noch der Ausbau des Dreschhallenweges an. Dieser ist notwendig, um die in diesem Bereich möglichen Baulückenbebauungen qualitativvoll erschließen zu können.

### **ADD. 5: Verwendung zusätzlicher Mittel**

Mit den beantragten zusätzlichen Mitteln sollen in erster Linie weitere dringliche und notwendige Modernisierungen unterstützt werden. Dies war bereits im Ursprungskonzept so vorgesehen. Die jetzt noch beantragten Maßnahmen waren größten Teils bereits dort enthalten. Die Umsetzung ist im Sinne des Konzeptes unabdingbar wichtig für ein qualitativvolles Altortwohnumfeld!

Diese Maßnahmen stellen die Basis der weiteren Aktivierung der vorhandenen Potentiale dar und erhöhen die langfristige und notwendige Belebung und Aktivierung des Altortes.



Die Erschließungsmaßnahme Dreschhallenweg ist zur Aktivierung der baulichen Potentiale erforderlich. Zur Reduzierung der ansonsten notwendigen kommunalen Zuschüsse sollen die restlichen Straßen und Wegeausbaumaßnahmen über das Förderprogramm der Flurneuordnung durchgeführt werden. Gemäß dem vorliegenden und abgestimmten Wegeausbauplan vom 09.11.2001 sind hier für die nähere Zukunft noch ca. 1.400 lfdm. Wege und Straßen innerhalb des Ortes unbedingt auszubauen und zu verbessern.

Nur in Verbindung mit diesem Ausbaukonzept ist die innerörtliche Erschließungsstruktur insgesamt zu sichern, zu verbessern und für die zukünftigen Ansprüche herzustellen.

In diesem Zusammenhang ist das neu beantragte Maßnahmenpotential zu sehen!

Hierzu tragen die ebenfalls noch notwendigen kommunalen Maßnahmen wie Ausbau und Gestaltung des Spielplatzes in der Ortsmitte, die vielfältigen Begrünungen, die Parkplatzgestaltung bei der Firma Körber sowie die Schaffung von Sitzplätzen bei.

Da im Ortsteil Unterschefflenz bis dato entsprechende Räume für die Jugend fehlen, ist als abschließende kommunale Maßnahme (im MELAP-Zeitraum) die Umnutzung von vorhandenen Nebengebäuden direkt im Anschluss an das geschaffene Bürgerzentrum zu Jugendräumen angestrebt. Eine Konzeption hierzu wurde bereits 2002 erstellt, jedoch aus Kostengründen zurückgestellt.

Diese Maßnahme ist als Abschluß des „Schefflenzer Venedig“ geplant und bildet dessen baulichen Abschluss zusammen mit dem Bürgerhaus.

### **ADD. 6: Bürgerbeteiligung**

Die durchgeführten Bürgerbeteiligungen und Bürgerinformationsveranstaltungen sind als Grundinformationen zu werten. Die Vorgehensweise stets präsent vor Ort zu sein, zu beraten, teilweise direkt anzusprechen hat sich in Unterschefflenz als geeignete Vorgehensweise herausgestellt. Die bisher recht große Anzahl an Maßnahmen konnte in der Regel dadurch erreicht werden.



Die eindeutige Zuordnung von zwei Kontaktpersonen im Rathaus (Frau Millinger, Herr Muthny) hat dies zusätzlich stark unterstützt.

Um gezielte quartierbezogene Maßnahmen weiterhin zu verfolgen und gemäß Konzeption umsetzen zu können, sind weiterhin Informationsgespräche und Informationsveranstaltungen mit den entsprechenden betroffenen Bürgern geplant.

### **ADD. 7: Kostenvergleich Neubau – Bauen im Bestand**

Bei der Suche nach Stärken bzw. Schwächen im Ortsbereich von Unterschnefflenz im Bezug auf MELAP muß eindeutig gesagt werden, dass die vorhandene recht gut erhaltene und charaktervolle Altbausubstanz eine große Stärke des Ortes darstellt.

Dieses Potential an Altwohngebäuden, das teilweise nur von einem oder zwei älteren Menschen bewohnt wird – **vor** MELAP gab es überdies 25 Altwohngebäude mit Leerstand – ist als Ausgangsbasis für eine gesunde, bauliche und strukturelle Entwicklung in Unterschnefflenz von äußerster Wichtigkeit. Jede einzeln durchgeführte Modernisierung und Herausarbeitung eines ansprechenden Altgebäudes wird das Wohnumfeld Altort Stück für Stück aufwerten und auch für fremde Menschen (Zuzug ist erwünscht) attraktiv machen.

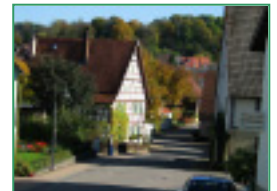
Diese Verbesserung der Attraktivität wird dann auch dazu führen, dass mögliche und gewünschte Baumaßnahmen favorisiert werden. Diese sind im Bereich der Wirtschaftsgebäudeumnutzungen sowie im Bereich der Neubebauung in Baulücken anzusiedeln.

Als Zwischenanalyse im Bereich des gesamten MELAP-Vorhabens ist zu nennen, dass durch die vorhandene Eigentümerstruktur im Altortsbereich die Überplanung von in Privatbesitz befindlichen Flächen äußerst schwierig ist. Die in der Idealvorstellung plan- und auch realisierbar erscheinenden Projekte die auf bestehendem Privateigentum angedacht sind, sind insofern zunächst „Planvisionen“ und können ohne Weiteres nicht so schnell zur Umsetzung gelangen.

Hier ist es unbedingt notwendig, ganz gezielte Informations- und Aufklärungsarbeit zu leisten. Die zunächst auch für die jetzigen Eigentümer erkennbaren Vorteile, ungenutzte Gebäude abzutreten, erscheinen für den Eigentümer jedoch als Hürde, wenn er sich mit den geplanten Veränderungen in seinem direkten Wohnumfeld so schnell nicht anfreunden bzw. auseinandersetzen kann.

Darüber hinaus ist es oft noch so, dass der finanzielle Anreiz, eine Fläche oder ein Gebäudeteil zu verkaufen nicht unbedingt an erster Stelle steht.

Von der Betreuerseite aus kann jedoch bis dato festgestellt werden, dass die ursprünglich in diesem Bereich ablehnenden Grundhaltungen sich bereits aufgeweicht haben und somit die o.g. Gedanken bzw. planerischen Ansätze nicht mehr gänzlich unrealisierbar sind.



### **ADD. 8: Bauen im Bestand ohne Fördermittel**

Aus der bisherigen Erfahrung, wie auch aus der jahrelanger Betreuung von ELR-Maßnahmen heraus haben wir festgestellt, dass ohne entsprechende Förderungen die überwiegende Anzahl der Maßnahmen nicht möglich oder auf jeden Fall in der durchgeführten Form und Qualität nicht möglich gewesen wären. Die Maßstäbe in den vergangenen Jahrzehnten, bei denen als erstrebenswertes Ziel der „berühmte Wohnhausneubau auf der grünen Wiese“ propagiert wurde, hat seine Wirkung erzielt! Jedoch durch die Möglichkeiten, die das ELR in den letzten Jahren bot, wurde verstärkt durch die MELAP-Förderungen sowie MELAP-Beratungen vor Ort diesen alten Wertemaßstäben entgegen gearbeitet!

Wie hierbei bereits eingangs erwähnt, sind positiv durchgeführte und optisch stark wirkende attraktive Modernisierungsbeispiele mit Gestaltungsqualität und Charakter wichtige Hauptargumente für das Arbeiten im Bestand. Um dies weiter zu forcieren und die entsprechenden Potentiale zu nutzen und zeitgerecht herzustellen und neuzugestalten, ist es unabdingbar, Neubautätigkeiten in Neubaugebieten von der kommunalen Seite her auf jeden Fall nicht zu favorisieren.

Darüber hinaus sind die entsprechenden Fördermittel sehr oft ein wichtiger Beitrag, um Eigentümer und Bauherren in Richtung Altbausubstanz zu bewegen!

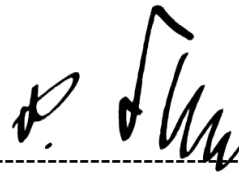
Denkbar wäre bei fehlenden direkten Fördermitteln, die aus dem ELR- oder MELAP-Programm möglich sind, finanzielle Vorteile bei der Steuerausrichtung von Bauinteressenten zu erreichen. Eine entsprechende Handhabung wie bei der Eigenheimzulage für Neubauten wäre für den Bereich der Altgebäude eine sinnvolle Möglichkeit und Einrichtung, die bestehenden Potentiale und Ressourcen in den bestehenden Altorten zu fördern und zu nutzen.

Aus unserer Sicht wäre es auf jeden Fall wichtig, die Förderung von privaten Modernisierungs- sowie Umnutzungsmaßnahmen und auch Neubaumaßnahmen in Altortbereichen weiterhin zu unterstützen und zu fördern. Hierbei wären nach unserer Auffassung die zur Zeit geltenden Fördersätze und Höchstsummen durchaus ausreichend.

Schefflenz/Mosbach, den 15.11.2005

TEK

-----  
MELAP-Betreuer – Bruno Kuk



-----  
Bürgermeister – Peter Fox