

Gemeinde Schöntal

Statusbericht zur Umsetzung von MELAP-Maßnahmen im Ortsteil Oberkessach

1. Übertragbare Erkenntnisse

MELAP muss die Notwendigkeit der baulichen Verlagerung zu Gunsten des Ortskernes bei den Bürgern verdeutlichen und Anreize für die Wohnraumschaffung bzw. – reaktivierung im Ortskern bieten.

Dazu gehört in erster Linie auch ein unbürokratischer und transparenter Förderungskatalog, ohne vielfältige Verknüpfungen und umfassendes Regelwerk. Je einfacher und klarer die Förderatbestände, desto größer ist die Akzeptanz bei den Bürgern.

Jeder Interessent muss auf dem „Bierdeckel“ ausrechnen können, mit was er rechnen kann, wie die Bilanz zwischen Neubaugebiets- und der Ortskernvorhaben aussieht.

2. Modernisierung für das ELR

Die sehr raschen Förderzusagen und Abwicklungszeiten sind bei den Antragstellern als positiv aufgenommen worden.

Wer wieder mehr Leben in die Ortskerne bringen will, darf die ELR – Einkommensgrenzen nicht anwenden. Sie sind zu niedrig angesetzt. Antragsteller, die unterhalb der Grenzen liegen, sind i. d. R. zu finanzschwach um auch größere Projekte, wie z. B. großvolumige leerstehende ehem. Landwirtschaftliche Gehöfte der Wohnnutzung zu zuführen.

3. Gute Projektbeispiele

Im Ortsteil Oberkessach sind derzeit 15 MELAP – Projekte in der Umsetzung. Weitere 3 Projekte stehen unmittelbar bevor. Weitere 3 Projekte werde in Kürze zur Bezuschussung eingereicht.

Insgesamt umfassen diese Projekte ein Investitionsvolumen in Höhe von 3.898.242,--€ und einem Fördervolumen in Höhe von 732.000,--€.

Darunter befinden sich alle typischen Fördermodelle wie Abbruch mit Ersatzbau, Ausbau leerstehende Bausubstanz, Erweiterungsbau sowie Schließung von Baulücken.

Alle Bauvorhaben befinden sich im Innenbereich, sodass alle Vorhaben baurechtlich zunächst nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, d.h. das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei der Beurteilung der MELAP – Bauvorhaben sind natürlich auch die jeweiligen Eigenarten der Ortsteile zu berücksichtigen um damit den Charakter des Dorfes zu erhalten.

Für Oberkessach ist dies neben der dorftypischen Bebauung, mit allerdings wenigen ortsbildprägenden Gebäuden, besonders die giebelständige Stellung der baulichen Anlage zum Hang von Bedeutung.

Daneben sind die städtebaulichen Belange behutsam einzustellen, um damit konkurrenzfähig zu den Neubaugebieten zu bleiben.

4. Ausweisung von Neubaugebieten

In der Gemeinde Schöntal werden vor und insbesondere seit MELAP sehr zurückhaltend – wenn überhaupt – neue Baugebiete ausgewiesen.

So wurde im Flächennutzungsplan der mittel - als auch langfristige Bedarf (15 Jahre) reduziert. Eine Umsetzung erfolgt nur noch in kleinen Einheiten für den Bedarf, der nicht im Ortskern abgedeckt werden kann.

„Ortskernbebauung geht vor Neubaugebietsbebauung“

Allerdings wird es auch in Zukunft im Interesse der Eigenentwicklung noch nicht ganz ohne neue Bauplätze gehen. Dabei kommen interkommunale Baugebiete im ländlichen Bereich speziell für Wohngebiete wegen fehlenden Regelungen / Interessenausgleich in vielerlei Hinsicht nicht zum tragen. Die Eigeninteressen der einzelnen Ortsteile stehen nach wie vor im Vordergrund.

5. Unverbrauchte / Zusätzliche Mittel

Der Ortsteil Oberkessach wird in Kürze die gesamten Mittel für modellhafte Projekte (s. Ziffer 3) verwendet haben.

Sollten weitere Mittel zur Verfügung stehen, könnte bei entsprechendem Bedarf seitens der Bürgerschaft eine bauliche Anlage mit besonderem Schwerpunkt gefördert werden.

Hierbei sollten in erster Linie die beiden Zukunftsthemen, wie immer älter werdende Gesellschaft und zukunftsweisende Energieversorgung im Vordergrund stehen.

Gerade bei diesen beiden Themen ist zukünftig genügend Bedarf vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Die Erfahrung in Oberkessach zeigt, dass neben einer grundsätzlichen allgemeinen Information die Aufklärung im Einzelgespräch von größter Wichtigkeit ist.

Die frühe persönliche Begleitung der interessierten Bürger lässt eine größere Erfolgsquote zu Gunsten des Ortskernes erwarten.

In Oberkessach sind vor allem auch die direkten Ansprachen durch den Ortsvorsteher von besonderem Stellenwert und als erforderlich einzustufen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Bürger auf den Zug Richtung Ortskernbelebung mitgenommen werden müssen.

7. Vergleich Neubau – Bauen im Bestand

Bei diesem Vergleich liegt der Neubau vorne. Unsicherheitsfaktoren bezüglich Unvorhergesehenem, Kostenerhöhungen oder Reglementierungen sind hier besser abgrenzbar und führen zu einer geringeren Risikoeinstufung. Daher ist diese Schwelle durch alle Beteiligten (Gemeinde, Planer, Bauherr) zu überwinden.

Gelungene und fertig gestellte Maßnahmen im Bestand helfen dabei. Es gilt dem Bauherr aufzuzeigen, dass nicht nur der klassische Neubau Stärken besitzt. Eine große Hilfe stellen die Planer dar, die auf eingehende Erfahrungen bei Bestandsbauten zurückgreifen können und die auch für eine Veränderung / Sanierung unter weitgehendem Erhalt der baulichen Substanz eintreten.

8. Bauen im Bestand ohne Fördermittel

Das Bauen im Bestand hat zunächst von Hause aus Nachteile gegenüber dem Neubau im Neubaugebiet.

Verkehrslärm, oft fehlende Freiflächen, Privatsphäre oder der Wunsch nach mehr Komfort sprechen zunächst für das Neubaugebiet.

Dem sind allerdings andere immaterielle Punkte, wie kurze Wege zum Zentrum (Versorgungseinrichtungen), Enge und Geborgenheit, Identitätserhaltung, Vielfältigkeit und Eigenwilligkeit mit eigenständigem Charakter entgegen zu setzen.

Überwiegen die immateriellen Punkte zu Gunsten dem Ortskern, sind allerdings die materiellen Punkte noch von großer Bedeutung.

Anreize bietet hier sicherlich eine Förderung, sei es als verlorener Zuschuss oder als Zinsverbilligung.

Fällt eine Förderung grundsätzlich aus, müssen andere Ansätze diskutiert werden, wie:

- Sollten Auflagen mittels Bebauungsplan oder hohem Grundstückspreis das Neubaugebietsvorhaben verteuern?
- Forciert eine noch restriktivere flächendeckende Ausweisung von Neubaugebieten den Zuspruch zum Ortskern?
- Bedarf es einer einheitlichen Beschränkung für Neubaugebietsvorhaben?