

NEUE QUALITÄT IM ORTSKERN

Ergebnisse und Erfahrungen
aus **MELAP PLUS**

Modellprojekt zur Eindämmung
des Landschaftsverbrauchs
durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM
UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Herausgeber

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg (MLR)
Kernerplatz 10, 70182 Stuttgart
www.mlr-bw.de

Projektleitung

Martin Baumgartner und Brigitte Wolf, MLR

Autorenteam und Wissenschaftliche Begleitung

Projektteam PFEiL: Prof. Kerstin Gothe, Dr. Barbara Malburg-Graf,
Dörte Meinerling, Daniel Voith; Mitarbeit: Natalie Heise

Gesamtkoordination und Fachredaktion

Dr. Barbara Malburg-Graf

Plandarstellungen, Karten und Grafiken

Projektteam PFEiL (soweit keine anderen Urheber angegeben sind)

Lektorat

Christian Holl, frei04 publizistik, Stuttgart

Layout

LUV Design, www.luv-design.de

Druck | MLR 38-2015-41

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, Stuttgart

Kontakt

Projektteam PFEiL, Kornwestheim
Planung, Forschung, Entwicklung im Ländlichen Raum
E-Mail: info@pt-pfeil.de

Bildrechte

Die Bildrechte liegen beim Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Die MELAP PLUS-Modellgemeinden und Zuwendungsempfänger haben sich durch ihre Teilnahme am Projekt bereit erklärt, dass ihr Bildmaterial zum Zweck der wissenschaftlichen Auswertung und Veröffentlichung verwendet werden darf. Aufgrund der großen Anzahl unterschiedlicher Quellen muss deshalb hier auf Einzelnennungen verzichtet werden. Alle externen Quellen von Abbildungen sind im Text zitiert und/oder im Verzeichnis „Weiterführende Literatur“ aufgeführt. Das betrifft alle nicht in MELAP PLUS entstandenen oder nicht durch das Projektteam PFEiL erstellten Abbildungen und Fotos.

Bildrechte Luftbilder: S. 8: Luftbild Vogtsburg-Achkarren: Ballonteam
Norbert Blau; S. 32: Luftbild Ertingen-Binzwangen: Helmut Baur

Erscheinungshinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Baden-Württemberg herausgegeben. Sie ist nicht zum gewerblichen Vertrieb bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden wird.

© Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg
Stuttgart, November 2015

VORWORT	4
1. EINFÜHRUNG	6
2. BAUSTEINE DER INNENENTWICKLUNG IM LÄNDLICHEN RAUM	14
2.1 GEMEINDE UND BÜRGERSCHAFT	16
Innenentwicklung mit Überzeugung gestalten	17
Bürgerinnen und Bürger einbeziehen	23
Eigentümerinnen und Eigentümer beraten	28
2.2 FLÄCHENMANAGEMENT UND RÄUMLICHES GESAMTKONZEPT	32
Flächenpotenziale erheben und bewerten	33
Räumliches Gesamtkonzept im Auge behalten	39
Wahre Kosten der Siedlungsentwicklung betrachten	42
Angebot und Nachfrage zusammenführen	44
Überörtlich und interkommunal zusammenarbeiten	48
2.3 GEBÄUDE	50
Modern wohnen in alten Mauern	51
Kostengünstig modernisieren	56
Scheunen und Ställe umnutzen	59
Große und ortsbildprägende Gebäude reaktivieren	61
Ersetzen und neu bauen	64
3. EINBLICKE IN MELAP PLUS PROJEKTE	66
4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN	92
WEITERFÜHRENDE LITERATUR	98

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,
der Ländliche Raum in Baden-Württemberg zeichnet sich durch seine hohe Wirtschaftskraft und Lebensqualität aus. Mit einer vorausschauenden Strukturpolitik wollen wir den guten Zustand erhalten und weiter verbessern – gerade im Hinblick auf die Herausforderungen, vor denen wir stehen: demografischer Wandel, wirtschaftlicher Strukturwandel, Ressourcenschutz und Energiewende. Sie erfordern neue Ideen und Konzepte sowie flexible, dem Ländlichen Raum und seiner Vielfalt angepasste Lösungen. Hierzu braucht es Mut, die erforderlichen Veränderungen anzugehen. Die Zukunft der Gemeinden im Ländlichen Raum liegt im Bestand und nicht in Neubaugebieten auf der grünen Wiese.

Das kommunale Flächenmanagement mit der Erhebung von Flächenpotenzialen im Ortskern, der aktiven Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Umnutzung und Modernisierung von Gebäuden muss eine zentrale Aufgabe in den Gemeinden werden. Um Veränderungen herbeizuführen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, spielen Kommunikation und Kooperation eine große Rolle: die Beteiligung der Bürgerschaft an der Ortsentwicklung, aber auch die überörtliche und interkommunale Zusammenarbeit beim Flächenmanagement. Der behutsame Umgang mit dem Gebäudebestand trägt

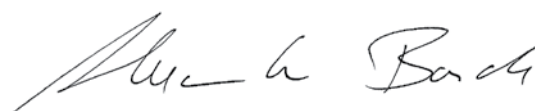
zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und zur Baukultur der Region bei.

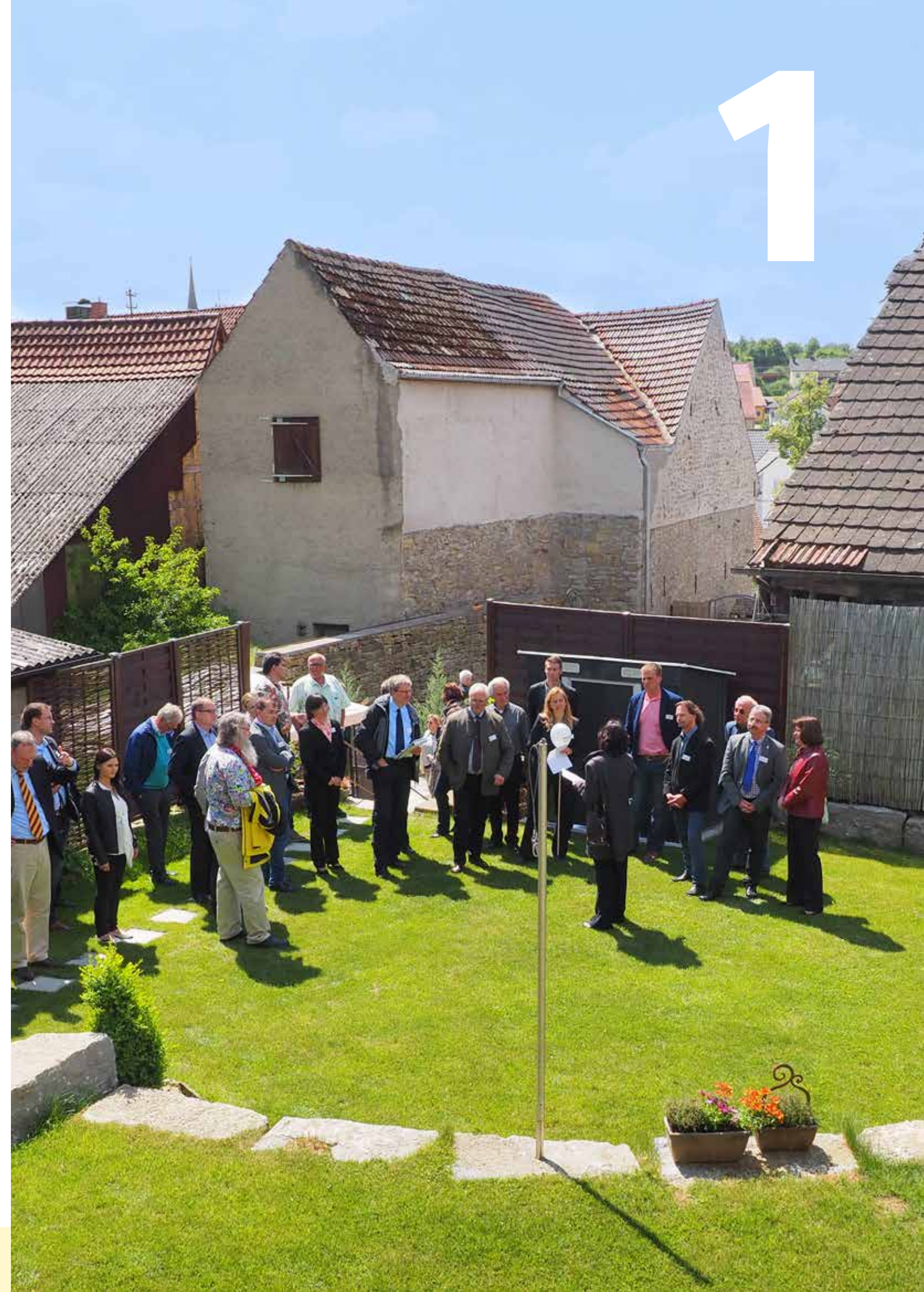
Mit MELAP PLUS – dem „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ – haben wir Gemeinden bei deren Entwicklung unterstützt. Die Ausgangssituationen der 14 ausgewählten Modellorte waren verschieden – gemeinsam hatten sie, dass Lösungen für eine neue Qualität im Ortskern gesucht und im Zeitraum 2010 bis 2015 gute Ideen, Verfahren und Beispiele entwickelt worden sind.

In der vorliegenden Broschüre erfahren Sie viel Wissenswertes und Spannendes über das Modellprojekt. Wir wollen die Ergebnisse und gute Projekte aus den Modellgemeinden vorstellen, um andere Gemeinden im Land zu motivieren und deutlich zu machen, dass Innenentwicklung ökonomisch vernünftig, ökologisch sinnvoll und sozial nachhaltig ist.

An dieser Stelle danke ich allen Mitwirkenden für ihr Engagement. Insbesondere danke ich denjenigen, die Investitionen getätigt haben sowie den Verantwortlichen in den Modellgemeinden und denjenigen, die planerische, konzeptionelle und verwaltungsmäßige Unterstützung gegeben haben.

Allen Leserinnen und Lesern dieser Broschüre wünsche ich wertvolle Anregungen und Impulse für ihre Gemeinde und ihre Ortskerne.


Alexander Bonde
Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg



EINFÜHRUNG

DIE AUSGANGSSITUATION

In vielen Orten im Ländlichen Raum stehen Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen ganz oder teilweise leer. Leerstand betrifft auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Rathäuser, Kindergärten oder Gasthäuser. Viele Häuser sind renovierungsbedürftig. Langjähriger Leerstand führt zum baulichen Verfall und damit zu einer Entwertung. Wenn Leerstand immer mehr Gebäude im Ort betrifft, kann diese Entwicklung zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und die Attraktivität des Ortes als Standort für Wohnen und Arbeiten schmälern. Zusätzlich stellt die Ausweisung neuer Baugebiete eine Konkurrenz für die Aktivierung der innerörtlichen Gebäude und Baulücken dar. Die Hoffnung von Gemeinden, neue Bewohner anzusiedeln, wird sich im Zuge der demografischen Entwicklung immer weniger erfüllen.

Eine neue Qualität im Ortskern war der Grundgedanke von MELAP PLUS. Sie ist ein zentraler Baustein zur Bewältigung des Strukturwandels im Ländlichen Raum.

DIE AUFGABE

MELAP PLUS (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) ist das Nachfolgeprojekt von MELAP

(2003-2008) und hat die Innenentwicklung in vierzehn Modellorten zum Ziel (*s. Karte auf S. 11*). Eine neue Qualität soll dazu beitragen, dass das Wohnen im Ortskern attraktiv und eine weitere Siedlungsentwicklung über die derzeitigen Ortsränder hinweg weitgehend überflüssig wird. Diese neue Qualität unterstützt die Identifikation mit dem Ortskern und den ihn nach wie vor prägenden Elementen Kirche, Rathaus, Gasthaus und Brunnen. Die Beteiligung der Bürgerschaft und der Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern waren zentral für den Erfolg der Modellorte. Es gelang den verantwortlichen Akteuren im Modellprojekt, dass die zukünftige Ortsentwicklung in der Bürgerschaft diskutiert wurde und dabei auch Auswirkungen von Einzelentscheidungen auf den Ort zur Sprache kamen.

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) war Rahmen und Grundlage für die Förderung von Planungen und Verfahren sowie vor allem von Investitionen in den Gebäudebestand und in Projekte, die die Wohnsituation im Ortskern verbessern. Zentrales Anliegen des ELR ist die integrierte Strukturentwicklung von Städten und Gemeinden im Ländlichen Raum sowie von ländlich geprägten Orten im Verdichtungsraum und den Randzonen um den Verdichtungsraum, wobei die Innenentwicklung ein Schwerpunkt mit wachsender Bedeutung ist.

Gesucht waren Lösungen für drängende Fragen. Welche Lösungen brauchen die Menschen für eine möglichst hohe Lebensqualität? Welche Wohnkonzepte und welcher Umgang mit dem Gebäudebestand sind für die verschiedenen Generationen und Lebensstile zukunftsfähig? Welche Anforderungen müssen an Baumaßnahmen gestellt werden, um dem Klima- und Ressourcenschutz Rechnung zu tragen? Welche Lösungen gibt es für orts-

bildprägende, große Gebäude, die mit ihrem Bauvolumen und ihrem Erscheinungsbild identitätsbildend für einen Ort und seine Bürgerschaft sind, die aber nicht mehr wie bisher genutzt werden? Wie können Gemeinden im Ländlichen Raum überdimensionierte öffentliche Gebäude an die neuen Erfordernisse anpassen?

Keine Entwicklung von Neubaugebieten im Modellort für die Dauer des Förderprogramms – diese Anforderung war mit der Aufnahme in MELAP PLUS verbunden. In einigen Modellgemeinden wurde diese Anforderung sehr kontrovers diskutiert. Es wurde befürchtet, dass junge Bürger in solche Gemeinden abwandern könnten, die sich keine derartige Selbstbeschränkung auferlegt hatten. In Einzelfällen sei dies auch geschehen, so die Mitteilung von Verantwortlichen. Es gab jedoch auch die Bauwilligen, die zunächst ein Haus im Neubaugebiet errichten wollten, sich dann aber für ein Bestandsgebäude im Ortskern entschieden haben. Einige, wenn auch nicht alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister von MELAP PLUS-Gemeinden haben geäußert, dass das Verbot der Außenentwicklung zu einer Stärkung des Ortskerns im Modellort beigetragen habe.

Der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz war ein wichtiges Thema im Modellprojekt. Ressourceneffizienz, die Bedeutung der ländlichen Baukultur und der Identifikationsmöglichkeiten mit dem Ort und seiner Historie sprechen dafür, bestehende Gebäude zu erhalten und die prägende Bausubstanz weiterzuentwickeln. Umnutzungen und Modernisierungen von Wohngebäuden wurden deshalb gegenüber Neubauten vorrangig gefördert. Ein Hindernis für die Aktivierung von leer stehenden Gebäuden war die Entwicklung am Kapitalmarkt, die einen Verkauf von Immobilien selbst bei sinkenden Preisen nicht attraktiv machte. Projekte im öffentlichen Raum wurden im Modellprojekt bewusst nur zurückhaltend gefördert.

Eine Reihe von Fragen muss noch gelöst werden. MELAP PLUS hat gezeigt, dass Innenentwicklung noch nicht selbstverständlich ist und dass teilweise hohe Hürden zu überwinden sind. Als ein Problem stellt sich dar, dass in den Ortskernen meist die älteren Bewohner zurückbleiben und dass es häufig keine Übereinkunft in der Familie über den zukünftigen Umgang mit Grundstücken und Immobilien gibt. Meist möchten ältere Menschen so lange wie möglich in ihrem Haus bleiben und verständlicherweise nicht mehr in den Bestandserhalt investieren.

Leerstände prägen das Bild vieler ländlicher Orte.



Eine neue Qualität im Ortskern war das Leitmotiv von MELAP PLUS.

In solchen Fällen ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass die entsprechenden Häuser in Zukunft leer stehen werden. Kinder und Enkel haben inzwischen ihr eigenes Haus im Neubaugebiet oder sind zum Studieren oder Arbeiten weggezogen. Auf dieser Ebene des Privaten haben Verantwortliche in den Gemeinden bisher kaum öffentlich diskutiert – und dies, obwohl Eigentum auch dem Allgemeinwohl verpflichtet ist. In Zukunft wird es immer wichtiger, dass über die zum Teil schmerzlichen Entwicklungen in den Gemeinden offen gesprochen wird und dass sich im Ort Verantwortungsgemeinschaften bilden – sowohl innerhalb der Familien als auch über Familiengrenzen hinweg.

DIE VORGEHENSWEISE

Mit einem Gesamtkonzept für den Modellzeitraum von fünf Jahren hatten sich über vierzig Gemeinden im Jahr 2009 als MELAP PLUS-Modellgemeinde beworben. Vierzehn Modellorte wurden ausgewählt (s. Karte S. 11 und Projektbeteiligte S. 12). Sie hatten in der Regel während der Gesamtlaufzeit ein Planungsbüro an ihrer Seite. Die beauftragten Planerinnen und Planer unterstützten die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung des jeweiligen Modellortes, begleiteten Eigentümerinnen und Eigentümer bis hin zur Antragstellung, koordinierten

häufig gemeinsam mit einer verantwortlichen Person in der Gemeindeverwaltung den laufenden Prozess und waren für die Berichterstattung gegenüber dem MLR und der wissenschaftlichen Begleitung verantwortlich. Die Regierungspräsidien waren zuständig für die Beratung der Gemeinden in Bezug auf Förderfragen und die Bewilligung der Förderanträge.

Ein begleitendes Gremium aus Mitgliedern einschlägiger Institutionen und Verbände wirkte bei der Auswahl der Modellorte mit, brachte externen Sachverstand ein und gab Impulse für die Umsetzung des Modellprojekts. Beteiligt waren:

- Gemeindetag
- Städtetag
- Landkreistag
- Arbeitsgemeinschaft der Badisch-Württembergischen Bauernverbände
- Landesnaturschutzverband
- Architektenkammer
- Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
- Baden-Württembergischer Handwerkstag e.V.
- Stadt Bad Dürkheim
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz

Die wissenschaftliche Begleitung (Projektteam PFEiL, Planung, Forschung, Entwicklung im Ländlichen Raum) hatte die Aufgabe, die Modellgemeinden, das Ministerium und die Regierungspräsidien fachlich zu beraten und den Austausch unter allen Beteiligten zu koordinieren. Drei gemeinsam mit der Akademie Ländlicher Raum durchgeführte Netzwerktagungen dienten dem Fachaustausch und der Vernetzung. Sie wurden ergänzt durch sechs von PFEiL organisierte Arbeitstreffen der MELAP PLUS-Modellgemeinden sowie ein Fachgespräch zum Denkmalschutz. Zusätzlich wurden durchschnittlich einmal im Jahr Bürgermeister-Informationsrunden veranstaltet. Regelmäßig wurde das begleitende Gremium informiert.

Die Modellorte wurden außerdem individuell beraten. Sie erhielten zusätzlich Hinweise auf Best Practice-Beispiele zu den wichtigen Themen der Innenentwicklung. In Workshops, durch Vorträge bei Tagungen und durch Fachgespräche zu besonderen Themen fand ein Wissenstransfer statt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Regierungspräsidien wurden bei ihrer Arbeit durch fach-

liche Stellungnahmen zu Projektanträgen unterstützt. In Besprechungen und Workshops entstand eine gemeinsame Grundhaltung zu neuen und teilweise komplizierten Projekten und Förderthemen. Es wurden Lösungen auch jenseits der üblichen Wege gesucht.

Von der wissenschaftlichen Begleitung wurde das Modellprojekt in jährlichen Statusberichten dokumentiert und nach der Halbzeit evaluiert. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, die MELAP PLUS-Website, MELAP PLUS-Aktionstage sowie Publikationen in Zeitschriften machten MELAP PLUS und das Thema Innenentwicklung in interessierten Kreisen bekannt.

Eine Beteiligung von Studierenden fand in einigen Modellorten statt: Zu verschiedenen Themen in den Modellorten wurden an der Architekturfakultät des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) eine Bauaufnahme, mehrere Stegreifentwürfe, eine Diplomarbeit und eine Masterarbeit angefertigt.

Wichtige Akteure waren Privatpersonen, die Bestandsgebäude reaktiviert haben.



Die MELAP PLUS Akteure beim Arbeitstreffen 2015

DIE MODELLORTE



ACHKARREN
Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl
883 Einwohner
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



ARNACH
Stadt Bad Wurzach
1.367 Einwohner
Landkreis Ravensburg



BERGDÖRFER
Stadt Sinsheim
1.498 Einwohner
Rhein-Neckar-Kreis



BINZWANGEN
Gemeinde Ertingen
845 Einwohner
Landkreis Biberach



DURLANGEN
Gemeinde Durlangen
2.119 Einwohner
Ostalbkreis



ERLAHEIM
Stadt Geislingen
765 Einwohner
Zollernalbkreis



HECKFELD
Stadt Lauda-Königshofen
413 Einwohner
Main-Tauber-Kreis



JAGSTHEIM
Stadt Crailsheim
1.649 Einwohner
Landkreis Schwäbisch-Hall



KREENHEINSTETTEN
Gemeinde Leibertingen
632 Einwohner
Landkreis Sigmaringen



MICHELBACH
Gemeinde Wallhausen
502 Einwohner
Landkreis Schwäbisch Hall



MUNDELFINGEN
Stadt Hüfingen
692 Einwohner
Schwarzwald-Baar-Kreis



RÖTTINGEN
Stadt Lauchheim
708 Einwohner
Ostalbkreis



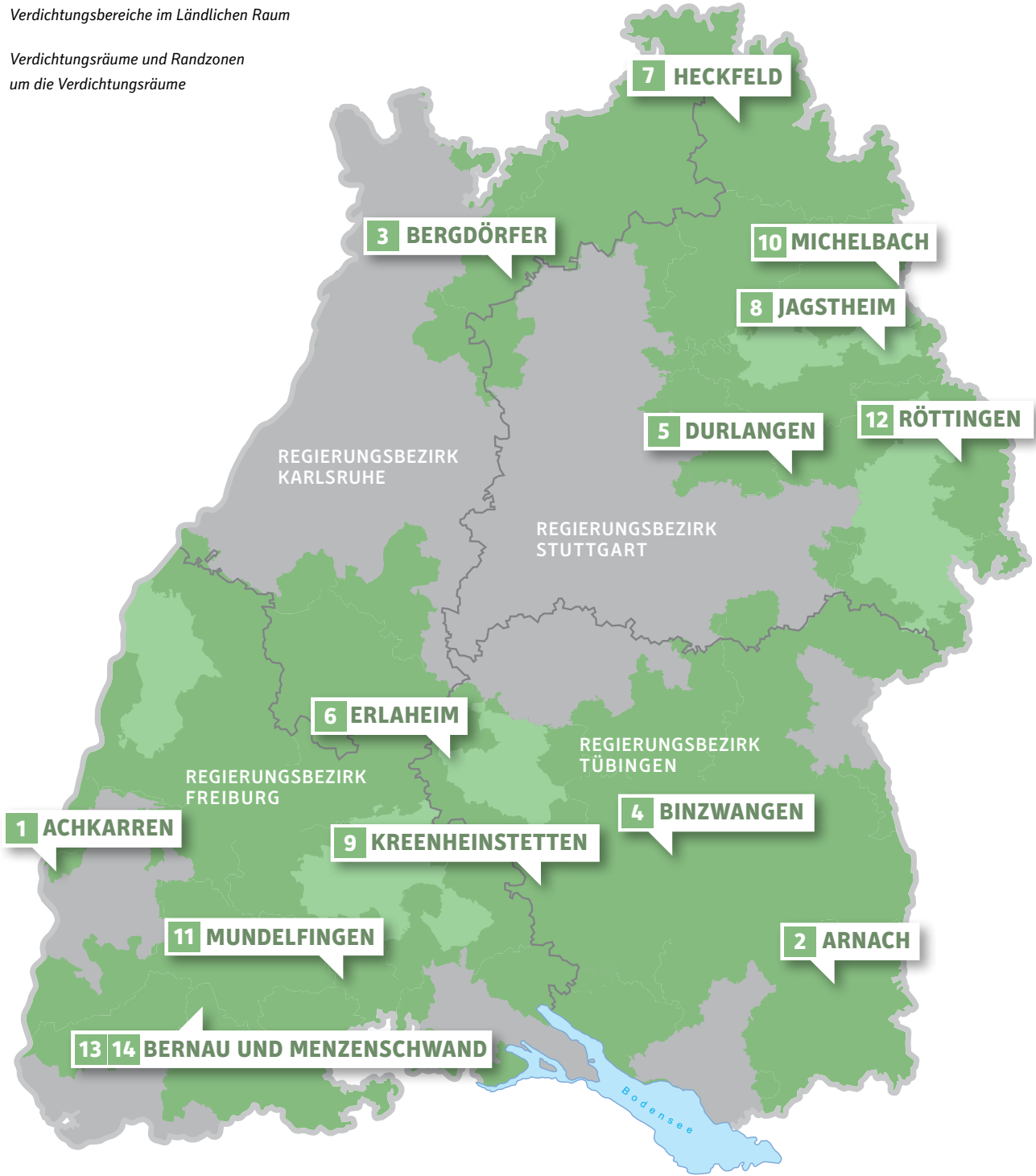
BERNAU
Gemeinde Bernau
1.935 Einwohner

MENZENSCHWAND
Stadt St. Blasien
534 Einwohner

Landkreis Waldshut

Quelle Einwohnerzahlen: Einwohnermelderegister der Modellgemeinden zum 31.12.2014; Kartengrundlage: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.de; Raumkategorien nach Landesentwicklungsplan 2002

- Ländlicher Raum im engeren Sinne
- Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum
- Verdichtungsgebiete und Randzonen um die Verdichtungsgebiete



DIE PROJEKT BETEILIGTEN

Stadt Bad Wurzach mit dem Modellort Arnach

Internet: www.bad-wurzach.de
E-Mail: stadt@bad-wurzach.de
Bürgermeister: Roland Bürkle
Ortsvorsteher: Michael Raunecker
Planung: Dipl. Ing. Roland Groß, Stadtplaner OSRL, Freier Architekt

Stadt Crailsheim mit dem Modellort Jagstheim

Internet: www.crailsheim.de
E-Mail: info@crailsheim.de
Oberbürgermeister: Rudolf Michl
Ortsvorsteher: Horst Philipp
Planung: Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Crailsheim

Gemeinde Durlangen mit dem Modellort Durlangen

Internet: www.durlangen.de
E-Mail: Gemeinde_Durlangen@t-online.de
Bürgermeister: Dieter Gerstlauer
Planung: Planungsbüro PES

Gemeinde Ertingen mit dem Modellort Binzwangen

Internet: www.ertingen.de
E-Mail: info@ertingen.de
Bürgermeister: Jürgen Köhler
Ortsvorsteher: Wolfgang Gaber
Planung: Dipl. Ing. Roland Groß, Stadtplaner OSRL, Freier Architekt

Stadt Geislingen mit dem Modellort Erlaheim

Internet: www.stadt-geislingen.de
E-Mail: info@stadt-geislingen.de
Bürgermeister: Oliver Schmid
Ortsvorsteher: Ewald Walter
Planung: Architekturbüro Burghardt, Röcker Freiraumplanung

Stadt Hüfingen mit dem Modellort Mundelfingen

Internet: www.huefingen.de
E-Mail: info@huefingen.de
Bürgermeister: Anton Knapp
Ortsvorsteher: Michael Jerg
Planung: ARCUS - Stadtplanung

Stadt Lauchheim mit dem Modellort Röttingen

Internet: www.lauchheim.de
E-Mail: info@lauchheim.de
Bürgermeisterin: Andrea Schnele
Ortsvorsteher: Alois Briel
Planung: Dipl. Ing. Wolfgang Steidle

Stadt Lauda-Königshofen mit dem Modellort Heckfeld

Internet: www.lauda-koenigshofen.de
E-Mail: post@lauda-koenigshofen.de
Bürgermeister: Thomas Maertens
Ortsvorsteher: Tobias Sauer
Planung: Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH

Gemeinde Leibertingen mit dem Modellort Kreenheinstetten

Internet: www.leibertingen.de
E-Mail: info@leibertingen.de
Bürgermeister: Armin Reitze
Ortsvorsteher: Guido Amann
Planung: DIE STEG - Stadtatelier kuhn.handte

Stadt Sinsheim mit dem Modellort Bergdörfer

Internet: www.sinsheim.de
E-Mail: rathaus@sinsheim.de
Oberbürgermeister: Jörg Albrecht
Ortsvorsteher: Ulrike Bauer, Alexander Hotz, Frank Wintterle
Planung: Büro Sternemann und Glup; Sachgebiet Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Sinsheim

Stadt St. Blasien und Gemeinde Bernau mit dem Modellort Bernau & Menzenschwand

Internet: www.stblasien.de, www.bernau-schwarzwald.de
E-Mail: stadtverwaltung@stblasien.de, rathaus@bernau-schwarzwald.de
Bürgermeister St. Blasien: Rainer Fritz
Bürgermeister Bernau: Rolf Schmidt
Ortsvorsteher Menzenschwand: Joachim Gfrörer
Planung: Dipl. Ing. Martin Wypior, Freier Architekt

Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl mit dem Modellort Achkarren

Internet: www.vogtsburg.de
E-Mail: rathaus@vogtsburg.de
Bürgermeister: Benjamin Bohn
Ortsvorsteher: Michael Kunzelmann
Planung: KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH; Architektur-büro Hoffmann-Thiele

Gemeinde Wallhausen mit dem Modellort Michelbach

Internet: www.gemeinde-wallhausen.de
E-Mail: rathaus@gemeinde-wallhausen.de
Bürgermeisterin: Rita Behr-Martin
Ortsvorsteher: Dirk Karst
Planung: Büro Stadt + Umwelt

DIE ERGEBNISSE

Die Ergebnisse in Zahlen

Im Rahmen von MELAP PLUS wurden insgesamt 210 Projektanträge mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 39 Mio. Euro, davon 7,6 Mio. Euro Fördermittel des Landes, bewilligt. Diese gliedern sich folgendermaßen auf:

49 kommunale Projektanträge:

- 13 planerische Begleitungen in den Modellorten
- 11 Wohnumfeldmaßnahmen (z.B. Platzgestaltung, Anlegen von Grünflächen)
- 9 Untersuchungen (u.a. Baukultur, Denkmalschutz)
- 6 Zwischenerwerbe von Grundstücken
- 6 Anträge zu Abbruch und Baureifmachung
- 4 Umnutzungen von Bestandsgebäuden (z.B. ehemaliges Schulhaus oder Pfarrhaus)

148 private Wohnprojekte:

- 64 Modernisierungen von Wohngebäuden für zeitgemäße Wohnverhältnisse
- 40 Neubauten (Baulückenschluss, zum Teil mit Abbruch und Ersatzbau, zum Teil nur Anbau oder Aufstockung)
- 30 Umnutzungen von Bestandsgebäuden für Wohnzwecke (z.B. Scheune, Stall oder Gasthaus)
- 14 Wohnumfeldmaßnahmen (Anlegen privater Freiflächen)

13 privat-gewerbliche Anträge (z.B. Neubau oder Umbau von Ferienwohnungen und Baumaßnahmen für Handwerksbetriebe oder Einzelhandel)

Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit MELAP PLUS auch etliche Vorhaben ohne Förderung realisiert.

Qualitative Ergebnisse

- Aktivierung vieler Leerstände
- Steigerung der Attraktivität ganzer Straßenzüge, Quartiere und Orte
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- verbesserte Strukturen bzw. Zuständigkeiten sowie Mitstreiterinnen und Mitstreiter für die Aufgabe Innenentwicklung
- eine neue Dialog-Kultur im Ort und eine sensibilisierte Bürgerschaft
- Stärkung des Bewusstseins für die Notwendigkeit von Innenentwicklung

Welche Vorgehensweisen und Lösungsansätze auch für andere Gemeinden im Ländlichen Raum wichtig und interessant sind, wurde für diese Broschüre herausgearbeitet. Sie ist kein Abschlussbericht mit einer vollständigen Evaluation des Modellprojekts. Zu wichtigen Themen wurden für diese Broschüre kurz gefasste Handlungsempfehlungen für Gemeinden im Ländlichen Raum entwickelt (*s. Abschnitt 4*). Die Handlungsempfehlungen werden im Kapitel 2 „Bausteine der Innenentwicklung“ näher erläutert und durch gute Beispiele aus MELAP PLUS illustriert. Ergänzt wird dies durch Hinweise aus anderen einschlägigen Projekten und Literaturquellen. Schließlich werden im Abschnitt 3 Projektbeispiele aus MELAP PLUS präsentiert. Alle vorgestellten Beispiele in der Broschüre sollen Verantwortliche sowie Bürgerinnen und Bürger dazu anregen, in ihrer eigenen Gemeinde über mögliche Aktivitäten der Innenentwicklung nachzudenken und eigene Projekte umzusetzen. Die Broschüre möchte damit ein anschaulicher Leitfaden für die Praxis der ländlichen Gemeinden sein, bei dem bewusst Schwerpunkte gesetzt werden.

2

BAUSTEINE DER INNENENTWICKLUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Mit den Bausteinen der Innenentwicklung im Ländlichen Raum werden unterschiedliche Aspekte dargestellt, die zu einer gelingenden Innenentwicklung führen können. Nicht die Summe der Einzelteile ist entscheidend, sondern dass in jeder Gemeinde mit den Gremien und der Bürgerschaft überprüft wird, welche wichtigen Veränderungen in Schritten vorgenommen werden sollen – denn Innenentwicklung ist eine wichtige Daueraufgabe der nächsten Jahrzehnte.

Die Bausteine der Innenentwicklung möchten Gemeinden im Ländlichen Raum einen nach Themen sortierten und illustrierten Überblick über wesentliche Erkenntnisse aus MELAP PLUS geben. Zusätzlich sind Ergebnisse und Beispiele aus anderen Projekten und einschlägiger Fachliteratur eingeflossen.

Gute Beispiele illustrieren wichtige oder interessante Teilaspekte und sollen das Modellprojekt lebendig präsentieren:

- **Grün hinterlegt** sind jeweils interessante Beispiele aus MELAP PLUS.
- **Gelb hinterlegt** sind Hinweise und Beispiele aus anderen Quellen.

Checklisten zu einzelnen Themen bieten eine schnelle Orientierung.

Im ersten Teil „Gemeinde und Bürgerschaft“ geht es vor allem um eine generelle Herangehensweise der Gemeinde an die Innenentwicklung und den Dialog, der in den Gremien, in der Bürgerschaft sowie mit Eigentümerinnen und Eigentümern geführt werden muss.

Der zweite Teil „Flächenmanagement und räumliches Gesamtkonzept“ widmet sich den Aktivitäten des Flächenmanagements, die für Orte im Ländlichen Raum relevant sind. Dabei wird der Frage nachgegangen, welche Anstrengungen erforderlich sind, um innerörtliche Flächenpotenziale zu aktivieren.

Im dritten Teil „Gebäude“ schauen wir mit der Lupe auf die Gebäude im Ortskern mit der Frage, wie das Bauen im Bestand gelingen kann.



2.1

GEMEINDE UND BÜRGERSCHAFT

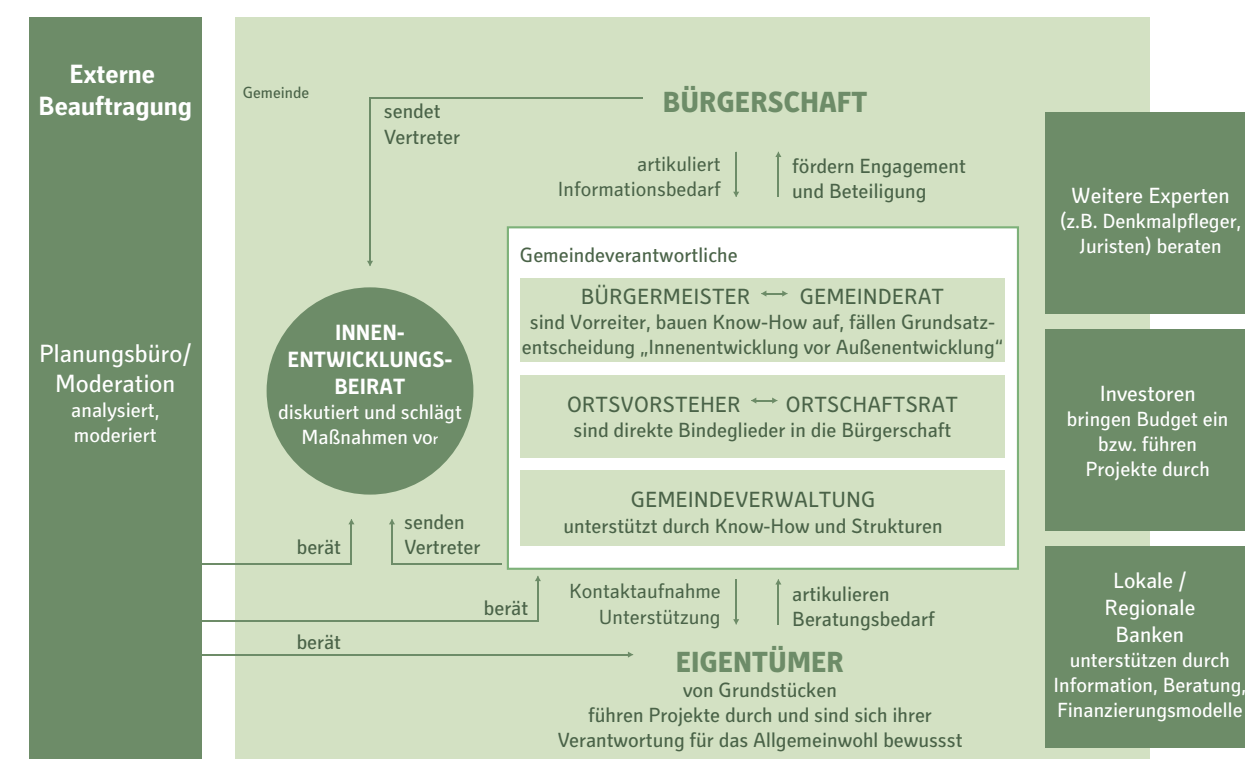
Innenentwicklung ist keine leichte Aufgabe. Neue Herangehensweisen sind für den Erfolg entscheidend. Insbesondere Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie Gemeinderatsmitglieder entscheiden über die zukünftige Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. Für die Zukunft wird es immer wichtiger, die Bürgerschaft in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Wie Gemeindeverantwortliche gemeinsam mit der Bürgerschaft Innenentwicklung voranbringen können, ist das Thema dieses Abschnitts.

INNENENTWICKLUNG MIT ÜBERZEUGUNG GESTALTEN

Für die Innenentwicklung sind Kommunikation, Kooperation, strategisches Denken und Management gefragt, denn die Stärkung der Ortskerne soll Außenentwicklung weitestgehend überflüssig machen. Ziele sind eine hohe Qualität des Lebens, Wohnens und Arbeitens in den Ortskernen sowie ein ressourcenschonender Umgang mit dem Gebäudebestand. Gemeindeverantwortlichen und Bürgerschaft kommen dabei jeweils spezifische Aufgaben zu (s. Abbildung unten).

Eine Bestandsaufnahme für die Gemeinde durchführen.

Am Beginn einer bewussten Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung steht eine Bestandsaufnahme: An welchem Punkt einer Entwicklung steht die Gemeinde mit ihren Teilorten? Die Checkliste (s. S. 18) listet zentrale Fragen auf.



Innenentwicklung braucht Struktur und Dialog.

Checkliste: Bestandsaufnahme

- Wie hat sich die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren entwickelt, wie sehen die Bevölkerungsprognosen aus?
- Verliert oder gewinnt die Gemeinde Einwohner oder stagnieren die Einwohnerzahlen?
- Welche Ursachen hat diese Bevölkerungsentwicklung? In welchem Zusammenhang steht sie mit der Entwicklung von Nachbargemeinden und Nachbarorten bzw. mit der Entwicklung in der Region?
- Wurden in jüngster Zeit Neubaugebiete ausgewiesen? Wie verlaufen Aufsiedelung und Vermarktung?
- Welche Auswirkungen hat die Bevölkerungsentwicklung auf die Infrastruktur?
- Sind Schule und Kindergarten ausgelastet?
- Welche Kosten fallen in der Gemeinde für soziale und technische Infrastrukturleistungen mittel- und langfristig an, wo sind Einsparungen möglich?
- Welche öffentlichen Räume stehen der Bürgerschaft zur Verfügung, wie sind diese Räume ausgelastet – besteht möglicherweise ein Überangebot?
- Wie sieht es mit der Nahversorgung, der Gastronomie, der Verkehrssituation und der individuellen und öffentlichen Mobilität aus? Welche neuen Anforderungen werden hier gestellt?
- Wie viele Gebäude stehen in der gesamten Gemeinde leer, wie viele Baulücken und Brachflächen gibt es? Welche Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten weisen Leerstände, Baulücken und Brachflächen auf?
- Welche Besonderheiten kennzeichnen Gemeinde und Teilorte, was sind Alleinstellungsmerkmale?

All diese Fragen berühren das Thema Innenentwicklung. Auch bei Orten mit stabiler Bevölkerungszahl kann es sein, dass Leerstand im Ortskern ein Thema ist, zum Beispiel dann, wenn in der Vergangenheit in der Erwartung eines Bevölkerungswachstums oder für den zusätzlichen Flächenbedarf der schon am Ort lebenden Bevölkerung Neubaugebiete ausgewiesen wurden. Die Notwendigkeit für Innenentwicklung kann sich auch daraus ergeben, dass ein weiteres Wachstum in den Außenbereichen nur begrenzt oder gar nicht mehr möglich ist, weil Schutzgebiete oder Topografie Grenzen setzen.

Die systematische Beantwortung dieser Fragen geschieht durch ein Gemeinde- oder Ortsentwicklungskonzept, in dessen Erarbeitung die Bürgerschaft und ein Planungs-

büro eingebunden werden sollten. In einem solchen räumlichen Entwicklungskonzept werden die Bestandsaufnahme, die Konfliktanalyse, Ziele und Maßnahmen dargestellt.

Ziele für Gemeinde, Ort und Ortskern entwickeln. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Konfliktanalyse werden Ziele entwickelt. Sie beschreiben den Soll-Zustand, den man erreichen möchte. Ein übersichtliches und Ordnung schaffendes Instrument ist dabei die Zielpyramide (s. Abbildung „Zielpyramide“ S. 19). Sie wurde von den am Projekt „Chefsache Innenentwicklung“ (s. Kasten rechts unten S. 19) teilnehmenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern mit Erfolg angewandt.

Mit ihrer Hilfe ist es möglich, Ziele hierarchisch zu ordnen und einzelne Themen in einen größeren Zusammenhang zu stellen. Denn häufig werden schon Maßnahmen eingeleitet, ohne dass das übergeordnete Ziel bewusst gemacht worden ist. Wie sehen – aufgrund der Bestandsaufnahme – ein Leitbild oder eine längerfristige Vision für die Gemeinde aus? Wo möchte man in fünf, zehn oder zwanzig Jahren stehen? Welche strategischen Ziele (für verschiedene Handlungsfelder) lassen sich daraus ableiten? Jedem Ziel lassen sich operative Ziele (konkrete Ziele mit einem Zeithorizont von ein oder zwei Jahren) und diesen schließlich passende Maßnahmen zuordnen. Bestandsaufnahme, Ziele und Strategie müssen immer wieder überprüft werden, sodass sich ein Kreislauf ergibt (s. Abbildung auf S. 21).

Die Leitungsaufgabe wahrnehmen. Die Ziele sollten auf verschiedenen Ebenen entwickelt werden: erstens durch den Bürgermeister oder die Bürgermeisterin für sich selbst (denn sie oder er muss für alle Entscheidungen einstehen), zweitens in den Gremien und in der Verwaltung sowie drittens gemeinsam mit der Bürgerschaft. Die Gemeindeverantwortlichen, allen voran Bürgermeisterinnen



Die Zielpyramide als Orientierung für die Entwicklung von Zielen (Quelle: Projektteam Chefsache Innenentwicklung)

und Bürgermeister, stehen vor der Frage, wie sie selbst die Situation mit ihren Ortskenntnissen, ihrem Wissen und ihrer Erfahrung einschätzen und welche Vorstellungen sie für die Zukunft haben. Die Steuerung einer langfristig zukunftsweisenden Siedlungs- und Ortsentwicklung ist eine kontinuierliche und fachlich anspruchsvolle Führungsaufgabe, die nicht selten im Tagesgeschäft unterzugehen droht. Deshalb sind hier besondere soziale und fachliche Kompetenzen und Zeitressourcen erforderlich.

Das Coaching-Verfahren „Chefsache Innenentwicklung“ bietet Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern im Ländlichen Raum einen Kompetenzaufbau durch den kollegialen Austausch unter Gleichen und mit Experten an. Es wurde entwickelt in Zusammenarbeit zwischen der Führungsakademie Baden-Württemberg, ZIRN an der Universität Stuttgart, dem Forum für internationale Entwicklung und Planung (finep) und Plan_N. In einer Runde von fünf bis maximal zwölf Teilnehmenden (Coachees) werden bei jedem der fünf bis sieben ganztägigen Treffen unter Anleitung eines in der „Kollegialen Coaching-Konferenz®“ geschulten Coachs Lösungen für persönlich eingebrachte Anliegen der Innenentwicklung entwickelt.

Quelle: Projektteam Chefsache Innenentwicklung (2012): Chefsache Innenentwicklung – Bürgermeister in Baden-Württemberg als Flächenmanager. Abschlussbroschüre; Internet-Quelle: Flächenmanagement-Plattform des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (<http://www2.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/71729/>)

Eine klare Haltung einnehmen. Wenn in der Gemeinde eine Übereinkunft über die anzustuernden Ziele erreicht worden ist, können eine Strategie entwickelt und Mitstreiterinnen und Mitstreiter gefunden werden. Die Erfahrung im Modellprojekt MELAP PLUS hat gezeigt, wie wichtig die folgende Überzeugung ist, um Ziele erreichen zu können: Wir brauchen Innenentwicklung, weil sie einen Beitrag zur Zukunft der Dörfer und Gemeinden leistet und sowohl ökologisch als auch ökonomisch vernünftig ist. Dazu gehört auch die Beantwortung der Fragen: Braucht ein Ort noch weitere Außenentwicklung? Wenn ja, in welchem Maß? Wie sinnvoll ist sie in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht – und zwar im Hinblick auf die Gemeinde als Ganzes?

Auseinandersetzung mit Innenentwicklung in Kreenheinstetten



Gemeinsam nachdenken. Als Einstieg in die Diskussion und im weiteren Verlauf zur Richtungsüberprüfung kann eine Klausurtagung des Gemeinde- bzw. des Ortschaftsrates helfen. Welche Stärken und Schwächen der aktuellen Situation sind zu erkennen? Im nächsten Schritt kann die Beteiligung der Bürgerschaft sinnvoll sein. Wer mit wem zu welchem Zeitpunkt zusammentrifft und welche Ziele das jeweilige Treffen verfolgt, sollte gut geplant sein und gegebenenfalls gemeinsam mit einem Büro für Prozessbegleitung oder für Moderation überlegt werden.

Eine eigene Strategie zur Erreichung der Ziele entwickeln. Was kennzeichnet eine Strategie? Sie beschreibt einen Weg oder auch verschiedene Wege mit einzelnen Bausteinen und Werkzeugen, wie Ziele erreicht werden können. Sie muss Eigenständigkeit besitzen und zu der ausführenden Person und zur Gemeinde passen. Sie ist das Ergebnis einer klaren Haltung und des Nachdenkens über die gegebenen Handlungsspielräume sowie über die persönlichen und kommunalen Ressourcen in einer konkreten Problemlage zu einem bestimmten Zeitpunkt. Die Checkliste enthält wesentliche Fragen mit dem Schwerpunkt auf der Innenentwicklung.



Kreislauf von der Bestandsaufnahme hin zu konkreten Maßnahmen, deren Wirksamkeit durch erneute Bestandsaufnahme (Evaluation) überprüft werden muss.

Checkliste: Die Gesamtstrategie gibt Antworten auf folgende Fragen:

- Welche Bestandteile soll ein (neues) Gemeindeentwicklungskonzept haben?
- Auf welche Weise soll ein Flächenmanagement aufgebaut werden?
- Wie können Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt zusammengeführt werden?
- Wie kann Innenentwicklung finanziell unterstützt werden?
- Wie können Bürgerinnen und Bürger vom Sinn der Innenentwicklung überzeugt und im Prozess mitgenommen werden?
Mit welchen Mitteln wird die Bürgerschaft informiert und beteiligt?
- Welche guten Beispiele können gezeigt werden? Welche neuen Ideen und welcher externe Sachverstand können eingebracht werden?
- Wie können Mitstreiterinnen und Mitstreiter in der Bürgerschaft gefunden, Know-how in der Bürgerschaft genutzt und Bürgerengagement gefördert werden?
- Wie wird die Kontaktaufnahme mit Eigentümerinnen und Eigentümern von leerstehenden Gebäuden und Baulücken gestaltet?
- Welche Strukturen (z.B. Beirat für Innenentwicklung, zuständige Person in der Verwaltung) müssen zur Verstärkung von Innenentwicklung aufgebaut werden?

Zitate von Bürgermeistern von MELAP PLUS Modellgemeinden

„Die Entscheider der Gemeinde müssen sich klar zur Innenentwicklung bekennen. Durch stetiges Thematisieren der Innenentwicklung kann ein Umdenkungsprozess bei der Bevölkerung eingeleitet werden. ... Man muss die Menschen davon überzeugen, dass alle Beteiligten davon profitieren.“

„Bereits am 28. Januar 2009 wurde einstimmig vom Gemeinderat der Grundsatzbeschluss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefasst. Darauf aufbauend hat der Gemeinderat am 27. Januar 2014 ein stadteigenes Förderprogramm für alle Stadtteile beschlossen.“

Im Modellort Leibertingen-Kreenheinstetten wurde ein **Entwicklungsbeirat** ins Leben gerufen, der Gemeinschaftsprojekte der Innenentwicklung entwickelt und begleitet, die Fachplanung bei der Betreuung privater Baumaßnahmen unterstützt und Entscheidungsempfehlungen an den Ortschafts- und den Gemeinderat gibt. Der Kreenheinstettener Entwicklungsbeirat setzt sich zusammen aus: Bürgermeister, Ortsvorsteher, drei Mitgliedern des Leibertinger Bürgerstischs (wobei zwei Personen gleichzeitig Mitglied des Gemeinderats und/oder des Ortschaftsrates sind) sowie den beauftragten Büros für Planung und Moderation.

„Ich denke, entscheidend für den Erfolg ist, dass innerhalb der Gemeinde eine genaue **Bestandsaufnahme** der leer stehenden Gebäude und der kommunalen Probleme und Herausforderungen erstellt wird.“

„Wir haben einen Dreiklang von Maßnahmen als Strategie für den Prozess der Innenentwicklung gewählt. Die **Bürgerversammlung** für die großen Linien und Entscheidungen, die **Arbeitskreise** für die Einzelprobleme und Diskussionspunkte und das direkte **Zugehen auf die betroffenen Grundstückseigentümer** durch den MELAP-Beauftragten, den externen Planer sowie den Ortsvorsteher.“

„Zur Verstetigung des Prozesses ist es notwendig, dass man einen **Kümmerer mit Verantwortlichkeiten in der Verwaltung** benennt und diesen auch mit der notwendigen Zeitkapazität ausstattet.“

„Als **Kümmerer** sind der **Ortsvorsteher** sowie die **Mitglieder des Ortschaftsrats** besonders wichtig. Gut wirken sich auch gemeinsame Besprechungen mit den **Vereinsvorsitzenden** aus. Wichtig ist ebenso eine regelmäßige Berichterstattung in den politischen **Gremien**.“

„Interessierte Bürger sollen immer eine **Anlaufstelle** haben, die sie bei den angedachten Maßnahmen der Innenentwicklung unterstützt.“

„Anlässlich der 800-Jahrfeier wurde ein **Verein** zur Organisation der Feierlichkeiten gegründet. Der Verein möchte zukünftig zusammen mit der **Bürger-schaft** Maßnahmen für den Ort umsetzen.“

BÜRGERINNEN UND BÜRGER EINBEZIEHEN

Die Beteiligung der Bürgerschaft an wichtigen Fragen der Gemeindeentwicklung ist aus mehreren Gründen von Bedeutung:

- Bürgerinnen und Bürger sollen wissen, wie es um die Gemeinde steht. Sie sollen wissen, was sie in Zukunft erwartet und in welcher Weise sie Einfluss nehmen können.
- Sie sollen erfahren, dass sie ihren Teil zum Ganzen beitragen können, als Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken, als Personen mit ihren Kompetenzen, als Multiplikatoren mit öffentlichen Funktionen. Die Verantwortung für die Zukunft lässt sich so auf viele Schultern verteilen.
- Zur Bewältigung der gravierenden Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft der ländlichen Räume ist eine aufgeklärte und aktive Bürgerschaft von unschätzbarem Wert.

Bürgerbeteiligung mit Bedacht und Qualität umsetzen. Eine der Voraussetzungen für gelingende Bürgerbeteiligung ist Ergebnisoffenheit. Dies steht im Widerspruch dazu, dass viele Gegebenheiten auf kommunaler oder örtlicher Ebene nicht verhandelbar sind. Meist gibt es im Vorfeld einer Beteiligung auch schon klare Vorstellungen von Verwaltung und Gremien bei solchen Fragen, die auf kommunaler Ebene entschieden werden können. Je früher im Prozess die Beteiligung stattfindet, desto eher kann ihr Ergebnis berücksichtigt werden. Der Wunsch nach Ergebnisoffenheit und die Tatsache, dass meist nicht alles verhandelbar ist, machen klare Leitplanken für die Beteiligung notwendig. Je präziser der Rahmen gesteckt ist, innerhalb dessen Entscheidungen getroffen werden können, je klarer das Ziel definiert ist, desto größer ist die Chance für einen guten Entscheidungsprozess, dessen Ergebnis von allen akzeptiert werden kann.

Kriterien für die Qualität von Bürgerbeteiligung

- Bereitschaft und Fähigkeit zum Dialog – Dialog auf Augenhöhe
- Transparenz des Prozesses
- Möglichkeit der Mitwirkung aller Betroffenen
- Ausreichende Ressourcenausstattung des Beteiligungsprozesses
- Professionelle Gestaltung der Beteiligung
- Klare Ziel- und Rahmensetzungen, sogenannte Leitplanken
- Inhaltliche Gestaltungsspielräume für die Bürgerschaft
- Verbindlichkeit und Verlässlichkeit
- Etablierung einer lokalen Beteiligungskultur, eventuell Aufbau einer Struktur für die Bürgerbeteiligung

Quelle: Mediationsallianz Baden-Württemberg (www.mediationsallianz.de).

Bürgerbeteiligung bei der Innenentwicklung. Der Innenentwicklung dauerhaft den Vorrang einzuräumen, ist ein anspruchsvolles Ziel. Die Einbeziehung der Bürgerschaft ist dafür unerlässlich. Dadurch kann eine Verantwortungsgemeinschaft zwischen Verwaltung und Bürgerschaft entstehen. Bürgerinnen und Bürger dafür zu gewinnen, den Wandel mit eigener Überzeugung und eigenen Ideen

Bürgerbeteiligung „Leitbild Baukultur“ im Modellort Bernau/Menzenschwand



mitzugestalten – hierfür braucht es sowohl Presse- und Öffentlichkeitsarbeit als auch geeignete Formen der Beteiligung und die Förderung von Bürgerengagement. Denn jede Siedlungsentwicklung hat Auswirkungen, die bis in die Zukunftsplanungen von Familien hineinreichen.

Im Modellprojekt MELAP PLUS hatten die Gemeindeverantwortlichen die Möglichkeit, mit der Bürgerschaft in einen intensiven Dialog über Innenentwicklung einzutreten. Die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister benannten die Information und die Beteiligung der Bürgerschaft als Erfolgsfaktor Nummer eins für ihren MELAP PLUS-Prozess. Aufgrund der unterschiedlichen Problemlagen in den Modellgemeinden und der Unterschiedlichkeit der Akteurskonstellationen ist eine große Vielfalt an Vorgehensweisen entstanden (s. Beispiele auf den folgenden Seiten).

Elemente von Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit bei der Innenentwicklung

- Neue Wege der Öffentlichkeitsarbeit suchen, Probleme und Erfolge darstellen, Bürgerinnen und Bürger emotional ansprechen (s. Beispiele Michelbach und Heckfeld, S. 26)
- Den richtigen Zeitpunkt, die Inhalte und die Methoden für Information und Beteiligung sorgfältig planen (s. Beispiel Bernau/Menzenschwand S. 27 und S. 30)
- Gut prüfen, wann öffentliche Information und Beteiligung und wann ein persönliches Gespräch oder ein Gruppengespräch sinnvoll sind
- Das Bewusstsein für erforderliche Veränderungen, Verantwortung und Handlungsmöglichkeiten in der Bürgerschaft verankern (s. Beispiele Binzwangen, Heckfeld und Michelbach, S. 25-26)
- Eine Atmosphäre für Eigeninitiative und Engagement der Bürgerschaft schaffen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen individuell ansprechen, z.B. auch Jugendliche (s. Beispiele Binzwangen, Heckfeld, Michelbach, S. 25-26)
- Durch Beteiligung Kenntnisse über Innenentwicklung und Baukultur vermitteln und hierfür Interesse wecken (s. Beispiel Bernau/Menzenschwand, S. 27)
- Bürgerinnen und Bürger bei der Gestaltung des öffentlichen Raums einbeziehen

Ortsteilübergreifende Bürgerbeteiligung im Modellort Bergdörfer

Am Beginn des Prozesses in Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach stand eine Entwicklungsplanung für diese drei Bergdörfer. Nach intensiver Arbeit von Bürger-Arbeitskreisen zu Leben, Wohnen und Jugend im Dorf kristallisierten sich Leitbilder, Ziele und mögliche Projekte heraus. Im Rahmen von MELAP PLUS konnten nicht alle Ziele und Themen in gleicher Intensität bearbeitet werden. Man entschied daher, sich auf das Thema Wohnen zu konzentrieren. In einer Bürgerwerkstatt fand deshalb eine Neuorientierung statt. Es stellte sich heraus, dass es eine Reihe von denkmalgeschützten Wohngebäuden in den Bergdörfern gibt, deren Erhalt den Bürgern wichtig ist, obwohl er Probleme bereitet. Bestärkt durch die landesweite Projektleitung des Modellprojekts (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz mit wissenschaftlicher Begleitung) wurde das Thema Denkmalschutz in den Fokus genommen. Es wurde ein Bürger-Arbeitskreis „Denkmalschutz“ gegründet, der eine Bürgerbefragung zu diesem Thema durchführte. Durch die Auswertung dieser Befragung konnte der Arbeitskreis gemeinsam mit dem Lenkungskreis eine Reihe von Lösungsansätzen „von Bürgern für Bürger“ erarbeiten.



Bürger-Arbeitskreise in den Bergdörfern, links Arbeitskreis „Denkmalschutz“ beim Ortsrundgang

Aufbau einer Verantwortungsgemeinschaft im demografischen Wandel in Binzwangen

In Binzwangen wurde ein Netzwerk der gegenseitigen Vor- und Fürsorge auf Betreiben des Ortsvorstehers aufgebaut. Aus dem ehemaligen Krankenpflegeverein ist das „Netzwerk Miteinander Binzwangen“ entstanden, das Hilfeleistungen für alte und bedürftige Menschen organisiert. Dabei spielen die örtlichen Vereine als Multiplikatoren („Netzwerk-Knoten“) eine wichtige Rolle. Auch wenn das Netzwerk zunächst wenig direkte Berührung zur Innenentwicklung im engeren Sinne hat, birgt es ein großes Potenzial als Verantwortungsgemeinschaft im Umgang mit dem Ort und insbesondere mit der Weiterentwicklung im Ortskern.

Aufmerksamkeit für Leerstände und Jugendbeteiligung beim Aktionstag „Michelbach Schwarz-Weiß“

Mit der Aktion „Michelbach Schwarz-Weiß“ wurde die renovierte Fassade des Schlosses in Michelbach zur Bühne (s. a. S. 82/83) für musikalische Darbietungen und die Präsentation von Kurzfilmen über Michelbach. Mit dem Sonnenuntergang wurde die Straßenbeleuchtung ausgeschaltet: Leer stehende Gebäude wurden mit Scheinwerfern von außen beleuchtet. Damit wollten die Gemeindeverantwortlichen ein Zeichen setzen. Am stimmungsvollen Ortsrundgang namens „Leerstandstango“ nahm eine große Zahl von Michelbachern teil. Danach wurden Kurzfilme von Jugendlichen gezeigt, die im Rahmen eines Film-Wettbewerbs entstanden sind. Ein Film zeigte, dass Michelbach einiges zu bieten hat (z.B. eine Lokalbrauerei), dass aber auch etwas verloren gegangen ist (z.B. ein Bäcker) und dass der Jugendraum geschlossen wurde. Animiert durch diese Form der Beteiligung hat ein Filmteam inzwischen einen Jugendclub gegründet und erreicht, dass der Jugendraum wieder geöffnet wird.

Beleuchtung von leer stehenden Gebäuden und Straßen beim MELAP PLUS-Aktionstag „Michelbach Schwarz-Weiß“



Frischer Wind durch Öffentlichkeitsarbeit in Heckfeld

Eine facettenreiche, alle Teile der Bevölkerung ansprechende Öffentlichkeitsarbeit führte in Heckfeld dazu, dass Innenentwicklung ein Thema im Ort wurde. Von der Informationsveranstaltung mit Experten-Beiträgen über einen MELAP PLUS-Film bis hin zu einer MELAP PLUS-Facebook-Seite wurden unterschiedliche Wege beschritten. Bei einem Feuerwehrfest wurde zum Beispiel eine MELAP PLUS-Torwand aufgestellt, um auch die Jugend aufmerksam zu machen.

MELAP PLUS-Torwand und Informationsstand beim MELAP PLUS-Aktionstag in Heckfeld



Bewusstseinsbildung durch Beteiligung: Leitlinien der Baukultur in Bernau und Menzenschwand

Wenn eine neue Qualität in ländlichen Orten entstehen soll, ist die Auseinandersetzung mit der örtlichen und der regionalen Baukultur in der Bürgerschaft wichtig. Für das interkommunale Modellvorhaben im Südschwarzwald, das die Gemeinde Bernau mit dem benachbarten Dorf Menzenschwand durchgeführt hat, spielt Baukultur eine besondere Rolle: Ortsbild und Landschaftsbild gehen nahtlos ineinander über und prägen sich gegenseitig.

Der Tourismus fußt auf der Attraktivität der Streusiedlungen und großen Schwarzwaldhöfe. Neu- und Umbauten der letzten Jahre und der Funktionsverlust vieler Schwarzwaldhöfe gefährden die Unverwechselbarkeit der Schwarzwald-Dörfer. So wurden Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, sich in einer Arbeitsgruppe mit den Besonderheiten der Baukultur zu beschäftigen und als Ergebnis Leitlinien für die beiden Orte zu erarbeiten. Diese wurden in einer Broschüre veröffentlicht und den Gemeinderäten vorgestellt, die sich in Zukunft bei ihren Entscheidungen und Empfehlungen an dieser Vorlage orientieren wollen.



Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung zur Baukultur in Bernau und Menzenschwand

EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER BERATEN

Im Zentrum einer Strategie für die Innenentwicklung stehen die Kommunikation und Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken und Gebäuden. Hier sind Hindernisse zu überwinden: leer stehende Gebäude werden nicht für eine Nutzung aktiviert und bewohnte Bestandsgebäude werden zum Teil nicht ausreichend instand gehalten. Gründe sind in einem Zusammenspiel vieler Faktoren zu suchen: dem Geschehen am Immobilienmarkt, den Erwartungen an den zu erzielenden Preis bei Verkaufsbereitschaft, der privaten bzw. familiären Situation der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie den besonderen Merkmalen des betreffenden Grundstücks oder Gebäudes. Von Eigentum trennt man sich nicht so leicht, insbesondere in einer Zeit, in der Ersparnis kaum Zinsen abwirft und Immobilien als einigermaßen sichere Geldanlage gelten.

Abbildungen
rechts:
Im Gespräch
mit Eigen-
tümern

Leerstände sind zum Teil ein Resultat der Diskrepanz aus Angebot und Nachfrage. Jemand, der sein Grundstück oder Gebäude verkaufen möchte, sieht ihm häufig einen ideellen und deshalb auch finanziellen Wert, der häufig am Markt nicht (mehr) erzielt werden kann. Zu dieser Problematik muss der Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken und Immobilien aktiv gesucht und gestaltet werden. Denn Eigentum ist nicht nur Privatsache, sondern verpflichtet auch (s.a. Artikel 14, Abs. 2 des Grundgesetzes).

Worauf kommt es an? Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern muss gut vorbereitet werden. Häufig sind es Ortsvorsteherinnen oder Ortsvorsteher, die informelle Kontakte und Gesprächsgelegenheiten suchen. Je nach Gemeinde-

größe sind Bürgermeisterinnen und Bürgermeister selbst bei den verschiedensten Anlässen mit der Bürgerschaft im Gespräch. Diese Form des informellen Dialogs ist in seiner Bedeutung nicht zu unterschätzen. Daneben ist es notwendig, öffentlich durch Informationsveranstaltungen und das örtliche Mitteilungsblatt zu informieren, damit die Bürgerschaft das Thema einordnen kann.



Um einen systematischen Überblick zu bekommen, empfiehlt sich eine schriftliche Eigentümerbefragung, über die im Vorfeld ausführlich informiert wird. Durch die Befragung können genaue Daten zu Grundstück und Gebäuden, die Bereitschaft zu ihrer Aktivierung (durch Verkauf, Schenkung zu Lebzeiten oder eigene Nutzung und Modernisierungsmaßnahmen), die Bereitschaft zum Gespräch mit der Gemeindeverwaltung sowie der Unterstützungsbedarf abgefragt werden. Im Anschluss können die Eigentümergespräche vorbereitet und geführt werden (s. a. Checkliste auf S. 31).

Ein wichtiger Grundsatz für das Eigentümergespräch ist, dass einerseits das Anliegen der Gemeinde in Bezug auf den Bestandserhalt, die Leerstandsaktivierung und generell die Innenentwicklung deutlich wird und andererseits der Gesprächspartner sich nicht durch die Vorstellungen der Gemeinde unter Druck gesetzt fühlt. Eine der Situation angemessene und offene Haltung ist gefragt, denn Lösungen sind nur dann möglich, wenn Lebenssituation, Wünsche und Zukunftsvorstellungen der angesprochenen Personen ausreichend berücksichtigt werden. Besonderes Fingerspitzengefühl ist erforderlich im Gespräch mit alleinstehenden alten und bedürftigen Menschen, die häufig nicht aus eigener Kraft aktiv werden können. Hier ist die Gemeindeverwaltung schnell überfordert. Zentral ist deshalb, dass in Familien frühzeitig über die Zukunftsplanungen der Familienmitglieder und über Perspektiven ihrer Immobilien gesprochen wird.

Wenn ein Förderprogramm unterstützend wirkt, können Eigentümergespräche mit der Aussicht auf finanzielle Förderung einer Aktivierungsmaßnahme geführt werden. Sinnvoll ist dann auch, ein beratendes Büro einzubeziehen, das die Möglichkeiten des Förderprogramms im Detail kennt und wertvolle Unterstützung bei der Antrag-

stellung geben kann. Architekturbüros können im Hinblick auf erforderliche oder gewünschte Baumaßnahmen beraten und gegebenenfalls eine skizzenhafte Testplanung machen. Wichtige Beratungsleistungen können je nach Problemlage zusätzlich von Fachleuten für Energieeffizienz (Energieberatung), Denkmalschutz, Schenkungen zu Lebzeiten (Rechtsberatung) oder zu Finanzierungsfragen (Verbraucherberatung und örtliche oder regionale Banken) kommen. Im Modellort Mundelfingen fand zum Beispiel ein öffentlicher Vortrag eines Notars über das Verschenken von Eigentum zu Lebzeiten statt, in Heckfeld eine Informationsveranstaltung gemeinsam mit lokalen Banken zur Finanzierung von Baumaßnahmen im Bestand. Neben schwierigen persönlichen und finanziellen Verhältnissen stellen sehr große leer stehende Gebäude eine große Herausforderung in der Eigentümerberatung dar. Hier sind bei entsprechenden Umbau- und Umnutzungsprojekten umfassende Kenntnisse in der Projektentwicklung erforderlich, die über eine erste Beratung weit hinausgehen (s. Abschnitt Gebäude, S. 50ff). Auch wenn eine Bodenordnung erforderlich ist, um Grundstückszuschnitte zu verbessern und alte Überfahrtsrechte oder Gemeinschaftseigentum aufzulösen, stellt die Eigentümeransprache besondere Anforderungen an die Gemeinde.

Eigentümergespräche als Prozess bei der Bodenordnung

Im Modellort Binzwangen führte der Ortsvorsteher mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen einer Ortsflurneuordnung intensive Gespräche. Insbesondere die ersten Gespräche fanden informell bei den verschiedensten sich bietenden Gelegenheiten statt. Später gab es Beratungsgespräche in der Ortsverwaltung, zum Teil unterstützt durch das Amt für Flurneuordnung. Zwischen allen Beteiligten konnte eine Einigung erzielt werden. Wichtig waren dem Ortsvorsteher vor allem diese Faktoren: erstens sich ganz persönlich zu kümmern, zweitens einen Plan mit Lösungsmöglichkeiten im Kopf zu haben, diesen jedoch nur als Angebot an die Betroffenen zu verstehen und sich drittens immer auf Augenhöhe mit den Angesprochenen zu befinden. Er fragte nach ihren Vorstellungen und suchte gemeinsam mit ihnen und dem Amt für Flurneuordnung in einem mehrjährigen Prozess nach einer jeweils passenden Lösung.

Gebäudebe-
sichtigung
im Modellort
Bernau / Men-
zenschwand

Eigentümeransprache zur Aktivierung von Schwarzwaldhöfen in Bernau und Menzenschwand

In Bernau und Menzenschwand fand eine intensive Eigentümeransprache und -beratung mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit statt. Folgende Arbeitsschritte bereiteten die Kontaktaufnahme vor und flankierten sie:



2008 - 2010	Aufbau Flächenpotenzial-Kataster und Durchführung Eigentümerbefragung im LEADER-Projekt „Schwarzwaldort - Lebensort“
1. Dezember 2010	Gemeinsame Sitzung der Gemeinderäte von Bernau und St. Blasien über das gemeinsame Vorgehen
31. März 2011	Informationsblatt für private Eigentümerinnen und Eigentümer
5. April 2011	Bürger-Informationsveranstaltung mit 140 Teilnehmenden: „Neues Leben in alten Schwarzwaldhöfen“
April bis Juni 2011	Wanderausstellung „Baukultur Schwarzwald“
7. Mai 2011	Veranstaltung des „Netzwerks der Hofeigentümer“: „Möglichkeiten in Bezug auf Wärmedämmung und Heizung bei der Sanierung von Schwarzwaldhöfen“
18. November 2011	Auftaktveranstaltung „Planerische Begleitung der ersten Schritte zu Umbau und Modernisierung ausgewählter Schwarzwaldhöfe“
November 2011 bis Juli 2012	Für vier verschiedene Schwarzwaldhöfe finden Voruntersuchungen und Testplanungen durch renommierte und regional tätige Architekten statt.

Der beauftragte Planer führte von 2011 bis 2014 Beratungsgespräche mit insgesamt sechzig Eigentümerinnen und Eigentümern durch. Dreißig Projektanträge von privaten Antragstellern sind daraus entstanden. Beim Projekt „Planerische Begleitung der ersten Schritte zu Umbau und Modernisierung ausgewählter Schwarzwaldhöfe“ wurden die spezifischen Problemlagen durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Architekturbüros, Denkmalschutzbehörde und weiteren Fachleuten analysiert und passende Lösungen entwickelt.

Von der Bestandsaufnahme zu Fachberatung und Entwicklungsplanung in Kreenheinstetten

In Kreenheinstetten standen eine Erhebung der Leerstände und der Gebäude mit Einwohnern über 70 Jahre sowie mehrere Informationsveranstaltungen am Anfang der Kontaktaufnahme zu Eigentümerinnen und Eigentümern. Es



Informations-
veranstaltung
und Ortsrund-
gang in Kreen-
heinstetten

wurde deutlich, dass ein hoher Prozentsatz der Gebäude in der historischen Ortslage von älteren Menschen bewohnt wird. Bei den Veranstaltungen wurden Fragebögen verteilt, mit denen ein grundsätzliches Beratungsinteresse abgefragt wurde. Der Ortsvorsteher führte die Erstgespräche durch. Eine Reihe von Gesprächen fand informell statt - auf der Straße, im Gasthaus, bei einem unangemeldeten Besuch. Er erfuhr so von den Zukunftsvorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner: etwa ein Drittel der kontaktierten 65 Eigentümerinnen und Eigentümer beschäftigte sich bereits mit der eigenen Immobilie und machte sich im „Familienrat“ Gedanken über die Zukunft. Andere konnten sich eine Modernisierung nicht leisten oder wollten in ihrem Alter nichts mehr unternehmen. Die ausgefüllten Fragebögen waren für einen Architekten und Energieberater die Grundlage für Fachberatungen derjenigen Personen, die eine Beratung gewünscht hatten. Um möglichst hochwertige Maßnahmen für eine Antragstellung in MELAP PLUS zu generieren, wurde im Entwicklungsbeirat über die eingereichten Projekte beraten.

Checkliste: Persönliches Gespräch mit Eigentümerinnen und Eigentümern

- Auf welchem Weg informiert die Gemeinde über die geplanten Gespräche und darüber, wer die Gespräche führen wird?
- Wer führt das erste Gespräch? Günstig ist, wenn Ortsvorsteher / Ortsvorsteherin oder Bürgermeister / Bürgermeisterin als Vertrauenspersonen entweder in einem ersten Schritt das Gespräch suchen oder bei einem ersten Beratungsgespräch anwesend sind.
- Was ist das Ziel der Kontaktaufnahme? Welche Fragen sollen geklärt werden?
- Welche Informationen sind über Grundstück und Eigentümerin oder Eigentümer bekannt? Welche Anliegen und Rahmenbedingungen müssen beim Gespräch bedacht werden? Welche Informationen werden von den Personen benötigt?
- Wie soll das Gespräch geführt werden? Wie wird das Anliegen der Gemeinde erklärt? Wie kann ein Gespräch auf Augenhöhe gestaltet werden? Wie wird eine vertrauliche Situation gewährleistet?

2.2

FLÄCHENMANAGEMENT UND RÄUMLICHES GESAMTKONZEPT

Leer stehende Gebäude und Brachflächen – sie sind eine Bürde für jeden Ort. Wichtig ist die Veränderung der Perspektive: Dort, wo eine Nutzung aufgegeben wurde, kann in Zukunft etwas Neues entstehen. In diesem Abschnitt geht es um das kommunale Flächenmanagement im engeren Sinne: um die Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächenpotenziale, um Qualitäten und Defizite des Ortes. Zusätzlich zum Flächenmanagement ist ein räumliches Gesamtkonzept als Rahmen für die zukünftige Entwicklung wichtig. Außerdem soll der Frage nachgegangen werden: Welche Vorgehensweisen der Gemeinde sind Voraussetzung für die Aktivierung der Potenziale und für eine insgesamt nachhaltige, also ressourcensparende Siedlungsentwicklung?

FLÄCHENPOTENZIALE ERHEBEN UND BEWERTEN

Flächenmanagement beginnt mit der Erhebung und Bewertung der Flächenpotenziale. Solche Flächenpotenziale sind ganz oder teilweise leer stehende Gebäude, Baulücken und sonstige geringfügig genutzte oder ungenutzte Flächen. Auch eine Erfassung der bebaubaren Grundstücke in Baugebieten und der Baulandreserven im Flächennutzungsplan ist erforderlich, um einen Überblick über alle voraussichtlichen Potenziale zu gewinnen. Über die geplanten Erhebungen muss in der Gemeinde im Mitteilungsblatt und bei einer Bürgerversammlung informiert werden.



Leer stehende Gebäude sind Entwicklungspotenziale. Die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen ist nach §1a Abs. 2 BauGB Pflichtaufgabe der Gemeinden.

Definition: Was ist ein Leerstand?

Ein Gebäude kann als strukturell leer stehend eingestuft werden, wenn es seit mindestens einem Jahr ohne Nutzung geblieben ist. Diese Einstufung geht davon aus, dass die übliche Fluktuationszeit bei Nutzerwechseln im Wohnbereich drei bis sechs Monate betragen kann. Besteht ein Anwesen aus mehreren Gebäuden (Haupt- und Nebengebäuden), sind besonders die Nutzungsverhältnisse des Haupthauses für die Einstufung als Leerstand maßgebend. Von Teil-Leerständen wird gesprochen, wenn in einem Hauptgebäude Nutzflächen frei bleiben oder in einem Wohngebäude eine oder mehrere Wohnungen leer stehen.

Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz (BKE) (2011): Positionspapier: Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz.

Ortsbegehung
zur Kartierung
innerörtlicher
Flächen-
potenziale

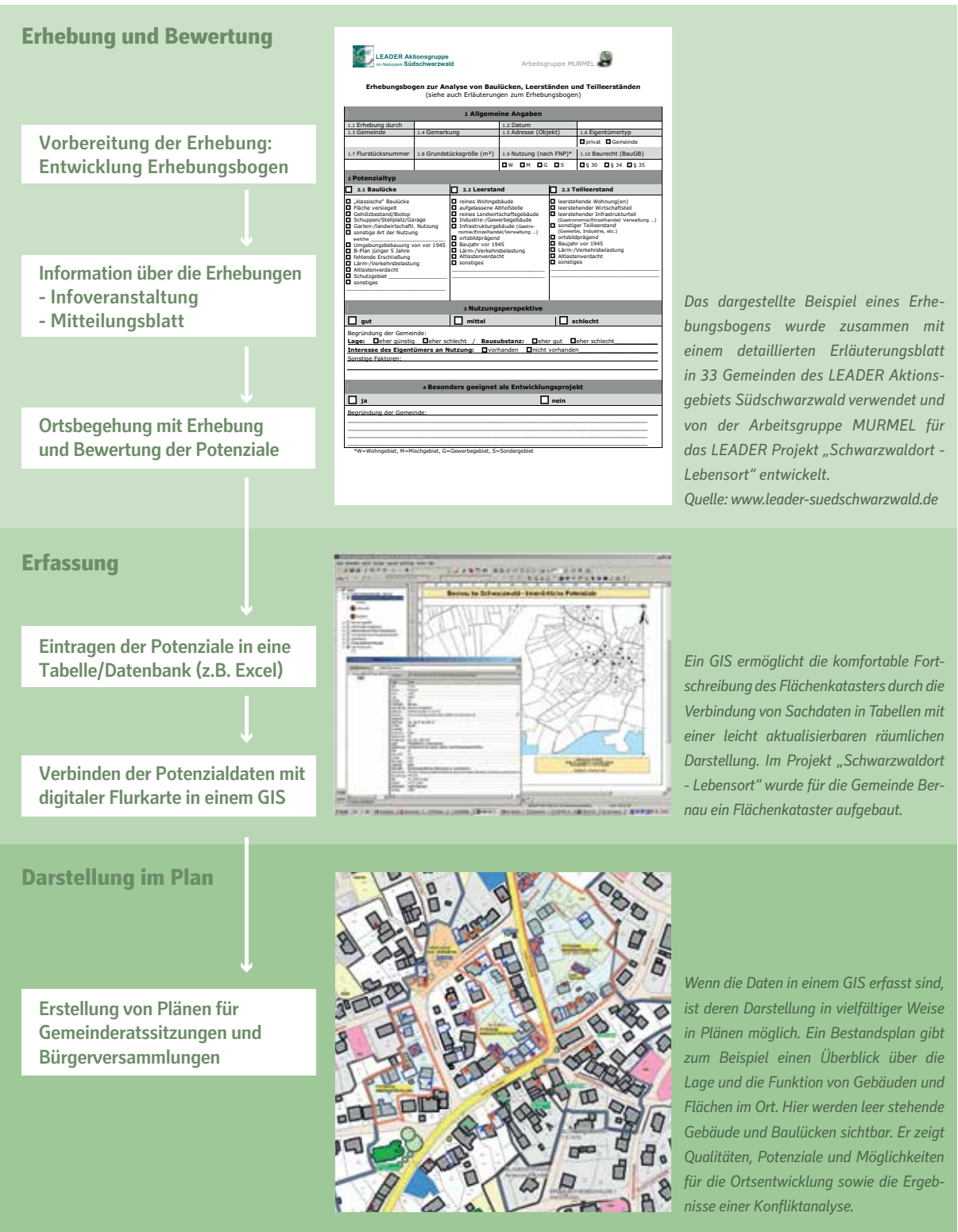


Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) bietet Gemeinden das Flächenmanagement-Tool FLOO zur Erfassung und Bewertung von Flächenpotenzialen über das Internet an (<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/218260/>). Bei mehreren Modellgemeinden ist die Einführung eines Flächenkatasters auf der Basis eines Geografischen Informationssystems in den Anfängen oder in Planung.

Auch für erste Erhebungen im Vorfeld einer Ortsbegehung ist ein GIS gut geeignet. Je größer das zu kartierende Gebiet, desto sinnvoller ist eine Vorarbeit über digitale Daten der Flurkarten und Luftbilder im GIS. Dadurch werden einzelne Baulücken sowie größere, aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte innerörtliche Entwicklungsflächen sichtbar. Die digitalen kartografischen Daten können mit Einwohnermeldedaten abgeglichen werden, um solche Gebäude ausfindig zu machen, die aufgrund des Alters der sie Bewohnenden möglicherweise in Zukunft leer stehen werden (*s.a. Hinweis unten*).

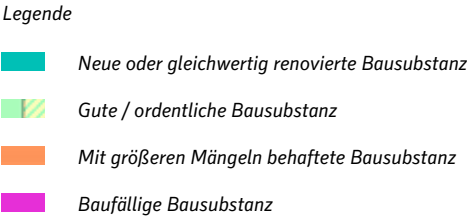
In der Grafik (S.35) ist die Abfolge von der Erhebung mit einem Erhebungsbogen über die Erfassung in einem GIS bis hin zur Präsentation erhobener Daten in einem Plan dargestellt. Eine systematische Erhebung wird mit einem für die ganze Gemeinde einheitlichen Erhebungsbogen durchgeführt (s. Checkliste S. 37 zu den Inhalten eines solchen Erhebungsbogens).

VON DER ERHEBUNG ZUM PLAN



Um Aktivierungschancen und -hindernisse einschätzen zu können, ist die Bewertung der Flächenpotenziale wichtig. Die Gemeinde kann dadurch besser beurteilen, wo sich ihr Engagement aktuell besonders lohnt und wo

sie eventuell einen langen Atem braucht. Es sollte auch nicht jede bebaubare Fläche bebaut werden, sondern je nach Lage und Qualität als wertvolle Freifläche behandelt werden.



Eine Bewertung der Bausubstanz erfordert großen Sachverstand - es lohnt sich, genau hinzuschauen. Deshalb kann eine Bewertung der Bausubstanz aller Gebäude eines Ortes aufgrund des Augenscheins von außen nur eine erste Näherung sein. Das ehemalige Gasthaus Krone im Modellort Jagstheim stand lange Zeit leer und war deshalb modernisierungsbedürftig. Ein erfahrener Architekt erkannte trotz sichtbarer Mängel durch eine genaue Untersuchung die wertvolle Bausubstanz. Das Gasthaus wird derzeit für Wohn- und Gewerbezwecke umgenutzt (siehe S. 80-81).

Checkliste: Wichtige Fragen zur Erhebung und Bewertung von Flächenpotenzialen

- Um welche Art von Flächenpotenzial handelt es sich?
- Handelt es sich bei einem Leerstand um ein leer stehendes Wohnhaus, eine komplett leer stehende landwirtschaftliche Althofstelle, einen leer stehenden Ökonomieteil (Scheune, Stall) oder ein sonstiges leer stehendes Gebäude? Steht möglicherweise nur ein Teil eines Gebäudes leer (Teil-Leerstand)?
- Handelt es sich bei einem potenziell bebaubaren Grundstück um eine Baulücke (mit Baurecht) im Ortskern, um einen Bauplatz in einem (Neu-)Baugebiet oder um eine sonstige unbebaute oder geringfügig bebaute Fläche?
- Wo liegt das betreffende Anwesen (Flurstücksnummer, Adresse)? Wer ist Eigentümer oder Eigentümerin? Wie groß ist das Grundstück? Liegt die Fläche in einem Mischgebiet, einem Wohngebiet, einem Gewerbegebiet oder einem Sondergebiet laut Flächennutzungsplan? Befindet sich die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach Baugesetzbuch (BauGB, § 30) oder liegt sie in einer Zone ohne Bebauungsplan (§ 34), was bei den meisten Ortslagen der Fall ist?
- Welche Eigentümerinteressen werden verfolgt? Ist das Gebäude bzw. Grundstück kurzfristig oder mittel- bis langfristig verfügbar oder in absehbarer Zeit gar nicht verfügbar? Aus den Antworten ergibt sich möglicherweise eine Prioritätenliste: Wo bestehen gute Aktivierungschancen, wo ist mit Problemen zu rechnen? Ein Eigentümergespräch ist hierfür erforderlich.
- Welchen Modernisierungsbedarf hat das Gebäude? Ein Architekt oder eine Architektin, die über Erfahrungen mit dem Bauen im Bestand verfügt, kann bei einer Ortsbegehung erste Einschätzungen zum Modernisierungsbedarf treffen. Es bietet sich die Einteilung der Gebäude in mehrere Klassen an: z.B. von „kein Modernisierungsbedarf“ bis „sehr hoher Modernisierungsbedarf“ oder von „neue Bausubstanz“ über „ordentliche Bausubstanz“ bis „baufällige Bausubstanz“ (s.a. Beispiel auf S. 36).
- Welche Bedeutung hat ein Gebäude oder eine Fläche für den Ort (z.B. ortsbildprägend, regionaltypischer Baustil, ehemaliges Gasthaus, Pfarrhaus, Rathaus)?
- Sind Denkmalschutzaufgaben zu beachten (s.a. Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, www.denkmalpflege-bw.de)?
- In welcher Höhe bewegt sich der Grundstückswert? Hier können als erste Näherung die Bodenrichtwerte herangezogen werden. Allerdings basieren die in Baden-Württemberg von den kommunalen Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte häufig auf einer geringen Anzahl von Verkaufsfällen, sodass der Marktwert zum Teil deutlich von ihnen abweichen kann.
- Ist mit einer Kontamination durch Altlasten zu rechnen?
- Welche ökologische bzw. naturschutzfachliche Bedeutung hat die Fläche?
- Handelt es sich um eine Fläche mit Neuordnungsbedarf oder -möglichkeiten (z.B. großes, teilbares Grundstück oder mehrere kleine Grundstücke, die zusammengelegt werden können)?
- Wie sehen die Entwicklungsmöglichkeiten oder Nutzungsperspektiven der Fläche aus?

Demografische Entwicklung berücksichtigen. Die Bevölkerungsentwicklung ist maßgebend für die Kommunalentwicklung und damit auch für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs. Die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bieten die Möglichkeit, den Blick in die Zukunft zu richten. Vorausrechnungen sind jedoch immer mit Unsicherheiten verbunden. Für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern bietet das Statistische Landesamt lediglich Vorausrechnungen auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit an, Wanderungsbewegungen werden hier nicht berücksichtigt. Deshalb ist eine Auswertung von Daten des Einwohnermeldeamts für Annahmen über die zukünftige Entwicklung zusätzlich empfehlenswert.

Sicher ist, dass sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung in nahezu allen Orten erhöht. Verantwortlich dafür sind der allgemeine demografische Wandel und die Tatsache, dass junge Menschen aus dem ländlichen Raum abwandern. Dies hat zur Folge, dass Wohngebäude zunehmend von älteren Ehepaaren oder Alleinstehenden bewohnt werden. Dadurch steigt die Wohnfläche pro Person. Dieses als „Remanenzeffekt“ bezeichnete Phänomen wirkt sich auf den aktuellen und auf den zukünftigen Wohnflächenbedarf aus: je größer die in Anspruch genommene Wohnfläche pro Person, desto größer der anzunehmende Wohnflächenbedarf in einem Ort. Hierin liegt insofern ein Problem, als die von älteren Menschen bewohnten Gebäude die Leerstände der Zukunft sein können und der zukünftige Bedarf deshalb überschätzt wird. Gebäude, die ausschließlich von einem oder zwei über 70-Jährigen bewohnt werden, sollten deshalb als potenzielle Leerstände im Flächenkataster berücksichtigt werden.

Die Bauleitplanung überprüfen. Gemeinden und Ortschaften, die in besonderem Maße vom demografischen Wandel betroffen sind, haben oft einige innerörtliche Entwicklungsflächen und einen geringen zukünftigen Wohnbauflächenbedarf. Der Wohnbauflächenbedarf ist im Wesentlichen abhängig von der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Sie muss deshalb bei der Bedarfsermittlung für neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan näher untersucht werden. Die regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung von Flächennutzungsplänen ist nicht zuletzt deshalb essenzieller Bestandteil des Flächenmanagements.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Flächennutzungs- und Bebauungspläne nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB gibt das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg „Hinweise zur Prüfung der Plausibilität der Bauflächenbedarfsnachweise“. Darin wird beschrieben, wie Gemeinden innerörtliche Entwicklungspotenziale erheben und den Wohnbauflächenbedarf auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung und der Einwohnerzahl je Wohneinheit ermitteln sollen (*Quelle: <http://mvi.baden-wuerttemberg.de>*).

Der Abgleich der vorhandenen Flächenpotenziale mit dem zukünftigen Wohnbauflächenbedarf gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil dieses Bedarfs durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale gedeckt werden kann. Um ein Überangebot an Flächen sowie hohe Folgekosten zu vermeiden und Kreativität in die Aktivierung von Potenzialen im Ortskern zu lenken, ist es erforderlich, auf die Erschließung geplanter Wohnbauflächen zu verzichten – insbesondere bei Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung.

In einigen MELAP PLUS-Modellorten gibt es bereits viele leer stehende Gebäude und Baulücken bei gleichzeitig stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen. In einem Modellort mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung existieren beispielsweise dreißig leer stehende Gebäude und dreißig Baulücken. Dadurch ergibt sich rein zahlenmäßig ein Potenzial an Wohnfläche, das die voraussichtliche Höhe des zukünftigen Bedarfs bei weitem übersteigt. Bei dieser Bilanz sind die potenziellen Leerstände noch unberücksichtigt.

RÄUMLICHES GESAMTKONZEPT IM AUGENBEHALTEN

Der Ortskern verändert sich: Alte Gebäude werden umgenutzt, neue eingefügt, manche werden abgerissen. Es ist wichtig, dass es hierfür ein räumliches Gesamtkonzept gibt. Darauf kann die Strategie der Gemeinde aufbauen, daraus ergeben sich Prioritäten und Maßnahmen. Außerdem dient das Konzept der Kommunikation mit Fachleuten und mit der Bürgerschaft. Ein räumliches Gesamtkonzept sollte auch Grundlage für eine Bodenordnung sein. Die Beispiele auf den folgenden Seiten zeigen Teilaspekte räumlicher Konzepte.

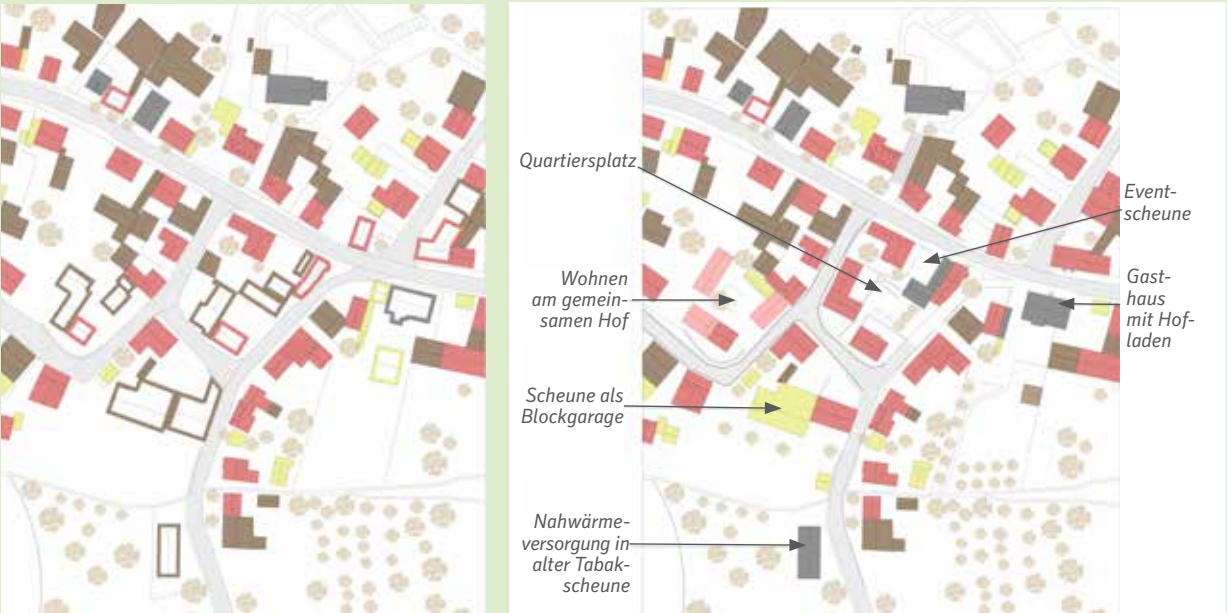
Checkliste: Räumliches Gesamtkonzept

- Wie soll sich der Ort weiter entwickeln? Soll es Schwerpunkte im Tourismus, als Gewerbestandort, als Kulturort, als Ort für Seniorinnen und Senioren, als Wohnort oder Ort für Zweitwohnsitze geben? Soll es ein aufgelockerter oder ein kompakter Ort oder ein Ort mit Landschaftsbezug sein?
- Wie soll der Ort zukünftig aussehen? Was soll z.B. aus den großen Vorflächen landwirtschaftlicher Anwesen werden, die zum Rangieren von Fahrzeugen nicht mehr benötigt werden?
- Welche Restriktionen gibt es? Gibt es z.B. Immissionen aus landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben oder infolge der Verkehrsbelastung?
- Auf welchen Flächen bestehen Handlungsspielräume? Wo kann sich etwas verändern, etwa auf Grundstücken der Gemeinde?
- Welchen Blick haben die Ankommenden von außen auf den Ort, welchen ersten Eindruck macht der Ort - etwa an den Ortseinfahrten oder von Wanderwegen aus?
- Wie sind die Alltagswege für die Menschen im Ort? Entsprechen sie den Bedürfnissen?
- Wie können bestehende oder geplante, unter Umständen prägende Infrastruktur-Bauten (z.B. Hochwasserschutz-Anlagen, Energie-Anlagen, Bahnhof) in ein Gesamtkonzept eingebunden werden?
- Welche öffentlichen oder von wichtigen örtlichen Gruppen genutzten Räume gibt es (z.B. Rathaus, Gemeindehaus, Vereinsräume, Kindergarten, Schule, Kirche und kirchliche Gemeinderäume)? Wie werden sie genutzt? Wie sollen sie sich entwickeln? Gibt es die Möglichkeit, verschiedene Einrichtungen an einem Standort zu konzentrieren, sie energetisch zu ertüchtigen und so andere Gebäude frei zu machen? Sind die Einrichtungen gut miteinander vernetzt?
- Entspricht die Hauptstraße im Ort ihrer Funktion? Oft wurden die Aufenthaltsfunktion und die Querungsmöglichkeiten beim Bau der Straßen zu wenig berücksichtigt. Begegnungszonen, in denen Auto- und Fahrradverkehr und das Zufußgehen gleichberechtigt stattfinden können, könnten ein neuer Ansatz sein.

Vision für die Ortsmitte von Adersbach (Modellort Bergdörfer)

Hier werden Ideen für den neuen Umgang mit den leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäuden, Wohnhäusern und Gasthöfen entwickelt. Der zentrale Gedanke der Masterarbeit von Corina de Leo ist es, die denkmalgeschützten Gebäude freizustellen und neue Formen spezifisch dörflichen Wohnens unter Wiedernutzung einzelner Gebäude zu entwickeln, die durch kleine Plätze und Höfe ergänzt werden. Ein solches Konzept setzt allerdings meist neue Grundstückszuschnitte voraus. Interessant ist die Idee, eine Scheune als Parkhaus für die Wohngebäude der Umgebung zu nutzen. Diese Ideen können in ein räumliches Gesamtkonzept für Adersbach einfließen.

Quelle: Corina de Leo (2015): Gestern - heute - morgen. Eine Zukunft für denkmalgeschützte Altbauten im Ländlichen Raum anhand einer Fallstudie des Sinsheimer Bergdorfes Adersbach. Masterthesis am KIT (Karlsruher Institut für Technologie), Fakultät Architektur.



Bestand

Konzept

Legende

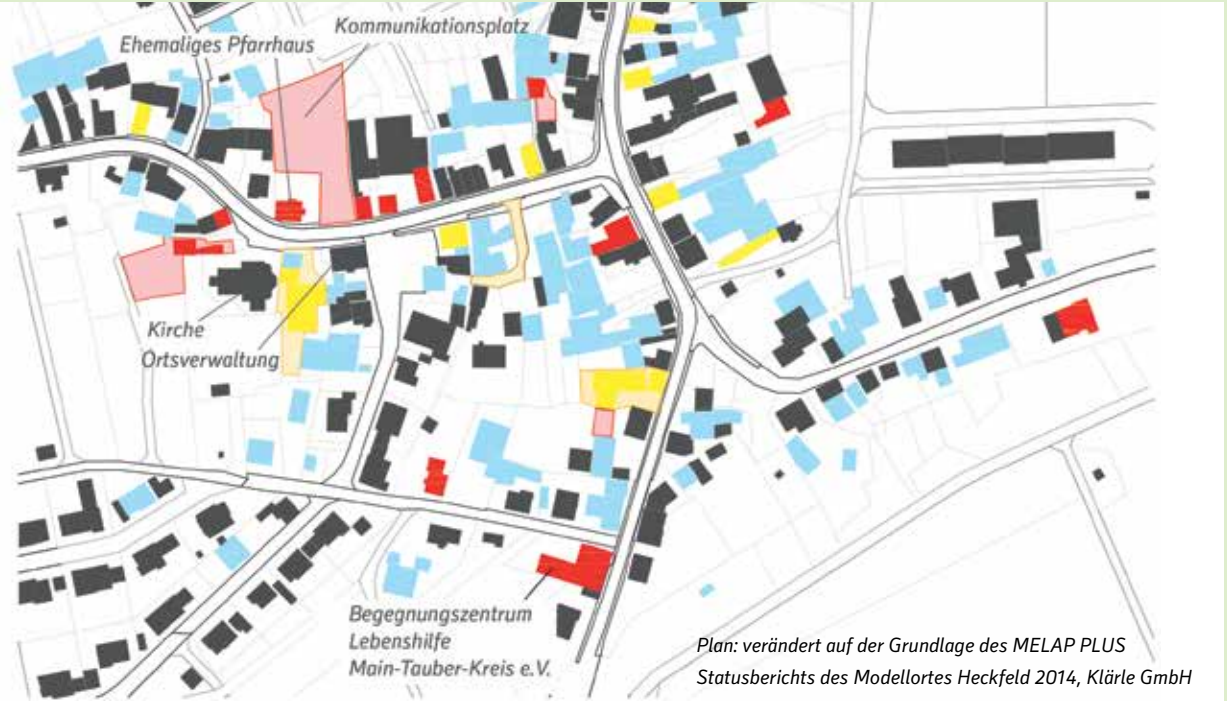
- Wohnen
- Garagen/Schuppen
- Landwirtschaftliche Gebäude
- Sondernutzung
- Leerstand

Pläne verändert nach C. de Leo

Die Ergebnisse von MELAP PLUS in der Ortsmitte von Heckfeld

In Heckfeld standen und stehen zahlreiche Gebäude leer. Teilweise stehen sie außerdem sehr dicht nebeneinander. Zu Beginn von MELAP PLUS wurde unter anderem das Ziel formuliert, dass Rückbau im Einzelfall sinnvoll sein könnte, um anderen Gebäuden mehr Freiräume zu verschaffen und um neue private Gartenflächen anlegen zu können. Einige Gebäude wurden modernisiert und können wieder genutzt werden – überwiegend dank der Fördermittel aus MELAP PLUS. In den gelb markierten Gebäuden sind Modernisierungen und Wiedernutzungen noch geplant. Man sieht daran, dass der Prozess der Erneuerung in Gang gekommen ist.

Erkennbar ist die Konzentration von erneuerten Gebäuden in der zentralen Ortsmitte mit einem neuen, barrierefrei ausgebauten Platz für alle Generationen (Kommunikationsplatz), der Kirche und dem Rathaus. Im Umfeld des Platzes wurde auch das ortsbildprägende, ehemalige Pfarrhaus reaktiviert und modernisiert, das viele Jahre leer stand. Es wird jetzt von einem jungen Paar bewohnt. Dieses Ergebnis ist vor allem zurückzuführen auf eine intensive Öffentlichkeits- und Beratungsarbeit und das Zusammenwirken von Planungsbüro, Stadt- und Ortschaftsverwaltung in ihrer Funktion als Ansprechpartner für die Bürgerschaft.



Legende

- Leerstand
- MELAP PLUS Maßnahme
- Maßnahme geplant

Plan: verändert auf der Grundlage des MELAP PLUS Statusberichts des Modellortes Heckfeld 2014, Klärle GmbH

WAHRE KOSTEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG BETRACHTEN

Wenn in einer Gemeinde brachliegende Flächen und Gebäude nicht aktiviert werden können, birgt dies die Gefahr einer fortschreitenden Abwärtsentwicklung – in Bezug auf das Ortsbild und die Außenwirkung des Ortes, auf die Grundstückswerte und die weitere Bevölkerungsentwicklung. Bisher wurden Neubaugebiete an den Ortsrändern ausgewiesen, um einem solchen Trend zu begegnen, was jedoch zu einer noch stärkeren Abwertung der Gebäude und Flächen im Ortskern führt. Bis heute befinden sich Gemeinden in diesem Dilemma.

Weitere Außenentwicklung bringt vielfältige Kosten mit sich – unter anderem ist an die zunehmende Beeinträchtigung der Landschaft zu denken.



Die Beschäftigung mit den wahren Kosten der Siedlungsentwicklung ist eine wichtige Zukunftsaufgabe von Gemeinden und Regionen in Zeiten von demografischem Wandel, steigendem Ressourcenverbrauch und Klimawandel. Und sie ist Teil eines verantwortungsbewussten Flächenmanagements. Kostenwahrheit schließt neben den ökonomischen Kosten auch andere Faktoren ein (s.a. *Rat für Nachhaltige Entwicklung* (2004): *Mehr Wert für die Fläche*). Dabei ist zu denken an:

- die ökologischen Kosten bei einer neuen Bodenversiegelung,
- die ökologischen, aber auch die sozialen und kulturellen Kosten bei einem Gebäudeabbruch, bei dem wertvolle „graue Energie“ (in Form der Bausubstanz und der in den

Bau investierten Energie) und möglicherweise ein ortsbildprägendes Gebäude verloren gehen,

- die ökologischen Kosten bei einem Neubau, bei dem neue Energie und neue Ressourcen verbraucht werden.

Ökonomische Folgekosten berechnen. Die Neuausweisung von Baugebieten wird häufig damit begründet, dass die bestehende Infrastruktur nur mit neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausgelastet ist. Zudem verspricht man sich ein Mehr an Einnahmen für den Kommunalhaushalt. In Zeiten des demografischen Wandels konkurrieren Gemeinden im Ländlichen Raum jedoch um Einwohner. Außerdem ziehen neue Baugebiete Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur nach sich, die von immer weniger Menschen refinanziert werden müssen. Auch unterausgelastete Infrastruktur zu unterhalten, stellt ein Problem dar. Folgende Faktoren haben Einfluss auf die Höhe der Infrastrukturfolgekosten (vgl. *Stefan Siedentop* (2007): *Die Folgekosten des Bauens auf der grünen Wiese – ein unterschätztes Problem*):

- die bauliche Dichte als wichtigster Kostenfaktor (Faustformel: halbierte Dichte – doppelte Kosten),
- der (äußere und innere) Erschließungsaufwand für ein Baugebiet,
- die Größe der Siedlungserweiterung (je kleiner die Erweiterung, desto höher die spezifischen Kosten).

Eine Siedlungsstruktur mit geringer Dichte ist somit teurer als eine mit hoher Dichte. Inzwischen gibt es eine Vielzahl von Rechenmodellen, die unter anderem im Forschungsprogramm REFINA des Bundesministeriums für Bildung und Forschung entwickelt wurden und die es Gemeinden erleichtern sollen, die Kosten von Innen- und/oder Außenentwicklung für die Zukunft abzuschätzen (z.B. auch der *Folgekostenrechner fokosBW®*, www.fokosbw.de).

„Was kostet mein Baugebiet.de?“

„Was kostet mein Baugebiet.de“ ist ein über das Internet zugängliches Bilanzierungsinstrument zur Abschätzung von Folgekosten bei der Ausweisung eines Neubaugebietes. Bei diesem Rechenmodell fließen die zusätzlichen Steuereinnahmen, die bei einem Einwohnerzuwachs zu erwarten sind, nicht in die Bilanz ein. Begründet wird dies damit, dass gerade hier bei den herkömmlichen Kosten-Nutzen-Bilanzen ein grundsätzliches Problem vorliegt. Bei der Ausweisung eines neuen Baugebietes sind zwar die Infrastrukturkosten für die Gemeinde einigermaßen sicher vorauszusehen, nicht aber, ob tatsächlich neue Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen werden können.

Internet-Quelle: www.was-kostet-mein-baugebiet.de; Literatur: Hans-Martin Gutsche (2009): „Was kostet mein Baugebiet?“ in: Preuß, T. & Floeting, H. (Hrsg.): *Folgekosten der Siedlungsentwicklung*. REFINA, Band 3.

Innenentwicklung wirtschaftlich attraktiv machen und finanziell unterstützen. Auch Innenentwicklung ist mit Kosten verbunden. Angesichts der schwierigen Aufgabe, Flächenpotenziale in der Ortslage zu aktivieren, muss die Innenentwicklung gezielt gefördert werden. Dabei gibt es vor allem folgende Möglichkeiten:

- Niedrigere Grundstückspreise im Ortskern im Vergleich mit den Neubaugebieten, damit der Kauf eines Bestandsgebäudes attraktiv wird. Hier kann die Gemeinde durch Information und einen Dialog mit der Bürgerschaft über realistisch zu erwartende Grundstücks- und Immobilienpreise Einfluss nehmen.
- Gut überlegter kommunaler Zwischenerwerb bei größeren Schlüsselgrundstücken, wenn Gebäude abbruchreif sind, der Eigentümer bzw. die Eigentümerin selbst nicht aktiv werden (kann) und eine Fläche anschließend für eine innerörtliche Baulandentwicklung in Frage kommt. Erfahrungen in MELAP PLUS zeigen, dass hier allerdings große Vorsicht geboten ist. In mehreren Modellorten haben auch eine innerörtliche Planung und Baureifmachung bisher keine Nachfrage hervorgerufen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass es noch Bauplätze in einem Baugebiet gibt und keine ausreichende

Nachfrage durch die Bevölkerungsentwicklung entsteht.

- Kommunaler Erwerb von Bauerwartungsland. Häufig gibt es noch Bauplätze in Baugebieten, die nicht bebaut werden und sich in privater Hand befinden. Von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (*Alfred Ruther-Meblis* (2015) in: *Elgendy, Dahm & Ruther-Meblis* (Hrsg.): *Siedlungsflächenmanagement*.) wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde Bauerwartungsland erwirbt und die Bauplätze selbst vermarktet. Damit kann die Gemeinde eine zügige Bebauung von Grundstücken gewährleisten. Auch der Rückkauf von privaten Bauplätzen in Neubaugebieten durch die Kommune erscheint bei entsprechendem Gemeindehaushalt in vielen Fällen notwendig. Dies wird zum Beispiel von der Stadt Lauchheim, einer MELAP PLUS-Gemeinde seit vielen Jahren praktiziert.
- Finanzielle Förderung von Modernisierungen und Umnutzungen, aber auch des Abrisses von baufälligen Gebäuden mit anschließender Freiflächengestaltung oder anschließendem Neubau. Neben der Förderung durch Programme wie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) kann auch die Kommune selbst ein Förderprogramm auflegen (s. Beispiel Förderprogramm „Innen vor Außen“ der Stadt Crailsheim S. 44).

Förderprogramm „Innen vor Außen“ der MELAP PLUS-Gemeinde Stadt Crailsheim

Die Stadt Crailsheim war mit ihrem Teilort Jagstheim an MELAP PLUS beteiligt. In einer Modellrechnung konnte nachgewiesen werden, dass eine ergänzende finanzielle Förderung der Innenentwicklung der Stadt keine zusätzlichen Kosten auferlegt. Dieser Rechnung lag die Annahme zugrunde, dass eine verringerte Außenentwicklung dazu führt, dass die Investitions- und Folgekosten für zusätzliche Infrastruktur reduziert werden können. Die dadurch eingesparten kommunalen Mittel kommen der Förderung der Innenentwicklung zugute, bei der bestehende Infrastruktur genutzt werden kann.

Weitere Informationen: Stadt Crailsheim (www.crailsheim.de)

Literatur: Alfred Ruther-Mehlis (2015): Fallbeispiel: Kommunales Förderprogramm: Das Modell Crailsheim. In: Arbeitsberichte der ARL 12.

Im Modellprojekt wurde immer wieder diskutiert: Soll eine Kommune oder ein Förderprogramm des Landes den Abbruch von Gebäuden fördern? Bei Baulandpreisen von dreißig bis sechzig Euro, wie sie in etwa der Hälfte der MELAP PLUS-Orte üblich sind, betragen die Abrisskosten unter Umständen fast so viel, wie das Grundstück wert ist. Das ist eine für die Eigentümer oft schmerzliche Erkenntnis, denn der emotionale Wert der Gebäude ist groß. Die erhaltende Erneuerung des Bestandes kann deshalb, je nach Gebäudezustand, für Gemeinde, Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Käuferin oder Käufer lohnend sein, wenn der Preis für ein Gebäude entsprechend gesunken ist (vgl. *Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz (2013): Leerstandslotsen in Rheinland-Pfalz*). Eine Förderung des Abbruchs erscheint deshalb nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

ANGEBOT UND NACHFRAGE ZUSAMMENFÜHREN

Das Angebot an Wohnraum besteht in den Ortskernen der ländlichen Gemeinden häufig aus Gebäuden mit großem Bauvolumen (vor allem großen Bauernhöfen), aber auch aus zum Teil kleinen Wohngebäuden mit niedrigen Geschosshöhen und kleinen Fenstern. Es steht zum Teil viel Wohnfläche zur Verfügung, deren Qualität aber nicht mehr mit der Nachfrage im Ort übereinstimmt. Örtliche Interessenten ziehen deshalb häufig das Bauen eines neuen Hauses im Neubaugebiet vor. Der Austausch mit den Akteuren im Modellprojekt zeigt, dass sich hier eine Trendwende andeutet. Das neue Haus mit großem Garten steht zwar nach wie vor für die Wohnqualität des Ländlichen Raums. Die Vielfalt des Bedarfs wird jedoch langsam und spürbar größer, auch im Ländlichen Raum findet eine Ausdifferenzierung der Wünsche und Lebensvorstellungen statt. Daher empfehlen sich folgende Vorgehensweisen:

Wohnwünsche der eigenen Bevölkerung erkunden, neue Ideen besprechen und die Bürgerschaft ermutigen, frühzeitig über Nachfolge-Regelungen in der Familie zu sprechen. Es ist wichtig, mit den Menschen, die mit dem Ort emotional verbunden sind und mit den

Bürgerinnen und Bürgern über ihre Vorstellungen zu sprechen. Die emotionalen Bindungen an den Ort sind ein Kapital für dessen Entwicklung. Häufiger als man denkt suchen etwa örtliche Unternehmen geeignete Gebäude und Flächen in der Ortsmitte, sogar bewusst an einer Durchgangsstraße. Die Lage an der Straße erhöht die Sichtbarkeit. Manche Familie möchte für Angehörige investieren, die sich das selbst nicht leisten können. Im Modellprojekt suchten einige Personen zunächst einen Bauplatz, freundeten sich dann aber mit dem Gedanken des Wohnens in einem Bestandsgebäude an. Die Enkel-Generation hat andere Vorstellungen vom Wohnen als die Generation der Kinder. Im Modellort Arnach wurde die Bevölkerung zu ihren Wohnwünschen im Alter befragt. In Bürger-Arbeitskreisen beschäftigte man sich mit dem Thema Pflegewohnen, mit kleinen Wohnungen für ältere Menschen und einem möglichen Wohnungsaustausch.

"Zu unserer Entscheidung, das Projekt zu realisieren, trugen mehrere Faktoren bei. Hauptfaktor war, dass das Anwesen bereits im Familienbesitz war und mit vorhandenem Stall und der Scheune ausreichend Platz für unsere Bedürfnisse und Aktivitäten bietet. Ein emotionaler Grund sind die vielen lieben Erinnerungen an die verstorbene Großmutter, die eng mit dem Haus verknüpft sind und uns mit einem besonderen Idealismus ausstatten, das Anwesen für uns bewohnbar zu machen. Fachwissen, Muskelkraft und Hilfsbereitschaft waren uns im Familien- und Freundeskreis sicher."

Zitat einer Erbin und Projektträgerin eines MELAP PLUS-Projektes

Den Bedarf nach Mietwohnungen untersuchen. Sie können in Gebäuden mit großer Kubatur eingerichtet werden. Zuziehende Arbeitskräfte oder Auszubildende suchen möglicherweise eine Mietwohnung. Es lohnt sich, über diese Frage auch mit den örtlichen Betrieben zu sprechen, die in Mietwohnungen investieren könnten. Möglicherweise sind die passenden Wohnmöglichkeiten für Beschäftigte ein wesentlicher Faktor für die Zukunft von Betrieben.



In Jagstheim werden in einem ehemaligen Gasthaus Mietwohnungen eingebaut.

Neue Nutzergruppen für das vorhandene Angebot erschließen und Marketingstrategien erproben. Neben der Bürgerschaft des Ortes gibt es auch Menschen in der Region oder aus städtischen Gebieten, die sich für ein Leben auf dem Land interessieren. Gerade Ortsfremde suchen manchmal bewusst in der Ortsmitte ein altes Bauernhaus, das eine lange Geschichte hat und das der Rahmen für das neue Wohnen werden soll. Krumme Balken sind in dieser Wahrnehmung eher reizvoll. Oft spielen gerade die vermeintlich nutzlosen Scheunen bei einer Kaufentscheidung eine Rolle: Sie bieten Platz für raumgreifende Hobbys, Werkstätten, Tierhaltung oder für die Heizungsanlage und eventuell für eine großzügige Wohnnutzung.

Neue Formen der Ansprache von Interessierten sind zur Vermarktung des vorhandenen Angebots deshalb wichtig. In ländlichen Gemeinden wird der Immobilienmarkt meist unzureichend organisiert. Banken sind häufig alleinige Akteure in diesem Feld, Maklerbüros im eigentlichen Sinne gibt es meist nicht. Folgende Aktivitäten bieten sich an:

- Einrichtung von Immobilienportalen
- Ansprache von Interessenten bei Immobilienmessen
- Regionaler Zusammenschluss zur gemeinsamen Vermarktung (Beispiel: S. 49, Leerstandsoffensive)
- Einladung zu einem „Tag der offenen Häuser“ in einem lockeren, unverbindlichen Rahmen, z.B. bei Dorffesten
- Gezieltes Ansprechen neuer Nutzergruppen aus benachbarten Städten, z.B. auch für die Gründung von Baugemeinschaften oder für den Kauf von Bauernhäusern

Über die Wertentwicklung der Immobilien informieren.

Insbesondere Erben, die nicht mehr vor Ort wohnen, und Menschen, die mit dem Eigentum sehr verbunden sind, überschätzen den Marktwert einer Immobilie häufig. Hier könnte eine Information von neutraler Seite hilfreich sein – etwa durch Vorträge von Immobilienspezialisten in der Region.

Neue Wohnformen erproben. Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach wurde im Rahmen von MELAP PLUS immer wieder ins Gespräch gebracht. Diese Wohnform wird bisher jedoch wenig nachgefragt. Viele Ältere wollen in den eigenen vier Wänden bleiben. In Arnach wurde die Idee eines Starterhauses diskutiert. Dabei errichten junge Singles oder Paare sogenannte Starterhäuser (kleine barrierefreie Häuser) und bewohnen sie zunächst selbst. Wenn der Platzbedarf der Jungen steigt, tauschen sie ihr Haus mit alten Menschen, die ein großes Haus für sie frei machen und das Starterhaus als Ausgedinghaus nutzen.

„Es wird in Zukunft notwendig sein, dass die Älteren ihre großen Einfamilienhäuser in den Baugebieten verlassen und in kleinere Wohnungen umziehen, damit alle Generationen adäquat im Ort leben können und die großen Häuser nicht zur Belastung für die ältere Generation werden. In den großen Häusern könnten dann junge Familien wohnen. Der Meinungsbildungsprozess zum Wohnen im Alter zeigt, dass dieses Thema derzeit aufbricht, jedoch in den Dörfern für die konkrete Umsetzung noch Zeit braucht.“

Zitat Bürgermeister einer MELAP PLUS Modellgemeinde

Veranstaltungen im Dorf als Möglichkeit, Angebot und Nachfrage zusammenzuführen.



Bau- und Eigentümergemeinschaften als Möglichkeit der Organisation gemeinschaftlichen Wohnens im Ländlichen Raum?

Durch Bau- und Eigentümergemeinschaften kann bedarfsgerechter Wohnraum entstehen - wie z.B. im Fall der von einer Baugemeinschaft gegründeten Planungsgesellschaft „Sorglos wohnen“ in Dettingen an der Erms. Die gemeinschaftliche Planung schweißt die Gesellschaftsmitglieder zusammen, spart Kosten und unterstützt die nachbarschaftliche Selbsthilfe. Gerade für Ältere können Baugemeinschaften eine Chance sein, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen, wenn nachbarschaftliche Hilfe oder ambulante Pflegedienste sie unterstützen. Die gemeinsame Nutzung von Räumen und Freiflächen spart Flächen und Energie und fördert ein soziales Miteinander. Die Gemeinde sollte bei der Planung als starker Partner für die Mitglieder der Baugruppe und deren Netzwerk (Planungs- und Moderationsbüros, ggf. eingebundene soziale Träger etc.) fungieren.

*Quelle: Vortrag Albrecht Reuß „Vorgehensweisen und Erfolgsfaktoren bei Baugemeinschaften“ bei einem MELAP PLUS-Arbeitstreffen
Informationen zum Beispiel „Sorglos Wohnen“ in Dettingen an der Erms: www.citiplan.de*



Vorplanung für die dorf-gerechte Bebauung (Visualisierung: Hähnig + Gemmeke, Freie Architekten).

Im Modellort Kreenheinstetten wurde eine anschauliche Vorplanung für die dorf-gerechte Bebauung einer innerörtlichen Fläche vorgenommen, wie sie für eine Baugemeinschaft geeignet wäre. Die Planung sieht auch kleinere Wohneinheiten z.B. für ältere Menschen vor, die ihre großen Häuser aufgeben und verkaufen wollen. Bisher konnte diese Planung wegen zu geringer Nachfrage noch nicht umgesetzt werden.

ÜBERÖRTLICH UND INTERKOMMUNAL
ZUSAMMENARBEITEN

Die demografische Entwicklung führt dazu, dass Gemeinden um Einwohner konkurrieren. Innenentwicklung wird jedoch dauerhaft nur funktionieren, wenn die Baulandpolitik mit den Nachbargemeinden koordiniert wird. Die Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO (2010):*Reduzierung der Flächeninanspruchnahme*) sieht die interkommunale Kooperation im Bereich der Siedlungs- und Freiraumentwicklung als entscheidenden Ansatz, einer Konkurrenz um Neubürger und Gewerbeansiedlungen entgegenzutreten. Die Kooperation kann sich auf folgende Bereiche erstrecken: Baulandbereitstellung, Bereitstellung und Betrieb infrastruktureller Leistungen, Umsetzung von Freiraumkonzepten, Schaffung regionaler Gewerbe- oder Ausgleichsflächenpools.

Die Zusammenarbeit der Bergdörfer in MELAP PLUS wurde durch Beschilderung an den Ortseingängen sichtbar.



Obwohl die überörtliche und interkommunale Zusammenarbeit beim Flächenmanagement in der Ausschreibung des MELAP PLUS Programms nicht besonders gewichtet war, wurde in zwei Fällen eine solche Kooperation gewählt. Dies war die überörtliche Kooperation der drei Bergdörfer Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach der Stadt Sinsheim sowie die interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinde Bernau mit St. Blasien-Menzenschwand.

Zur Kooperation der Bergdörfer gehörte eine ortsteilübergreifende Bürgerbeteiligung zu wichtigen Themen der Dorfentwicklung: gemeinsame Organisation der Nahversorgung, Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes und Entwicklung von Wohnraum in Bestandsgebäuden im Ortskern. Bernau und St. Blasien-Menzenschwand hatten sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam Ideen zum Erhalt der ortsbildprägenden Schwarzwaldhöfe zu entwickeln und umzusetzen. Gemeinsame Vorgehensweisen zu Eigentümerberatung und Öffentlichkeitsarbeit, interkommunale Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung von Leitlinien der Baukultur und ein kontinuierlicher interkommunaler Austausch waren Kennzeichen der Kooperation.

Die Idee der interkommunalen Absprachen mit den Nachbargemeinden und zur Kooperation beim Flächenmanagement sollte in Zukunft weiterentwickelt werden. Denn sie birgt ein bislang ungenutztes Potenzial an Lösungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für viele Strukturprobleme im Ländlichen Raum.

Gemeindeübergreifende Vermarktung innerörtlicher Flächenpotenziale

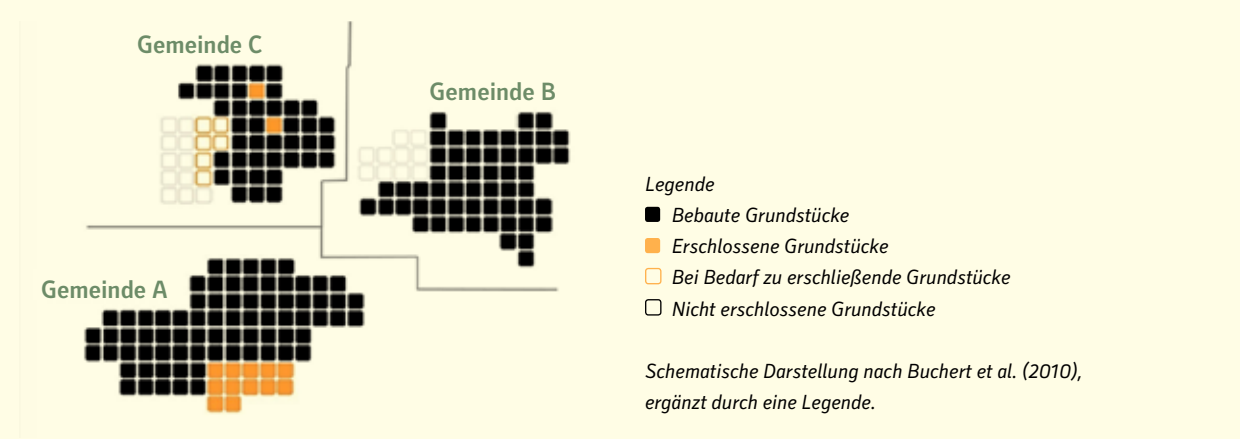
Zum Verkauf stehende Gebäude und Bauplätze bzw. Gewerbeflächen können auf der gemeindlichen Internetseite angeboten werden, z.B. durch eine Flächenbörse. Noch günstiger ist ein Zusammenschluss von Gemeinden zur gemeinsamen Vermarktung. Die interkommunale „Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen“ hat eine Leerstandsbörse aufgebaut, die Bestandteil eines gemeinsamen Projekts von elf Gemeinden ist. Die darin zu findenden Anzeigen werden zusätzlich auf einer kommerziellen Immobilienplattform eingestellt, wodurch ein großer Interessentenkreis erreicht wird.

Internet: www.leerstandsoffensive.eu; Literatur: Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen (Hrsg.) (2011): *Offensiv gegen den Leerstand – Ergebnisbericht*. 128 S., Altendorf.

Idee für die Zusammenarbeit beim Flächenmanagement: Regionaler Wohnbauflächenpool

Im Projekt PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg) wurde die Kooperation mehrerer Gemeinden bei der Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauland in Form eines regionalen Wohnbauflächenpools vorgeschlagen. Dabei bringen Nachbargemeinden bereits erschlossene Flächen, Bestandsflächen in den Ortskernen und gegebenenfalls neu als Bauland ausgewiesene Flächen in einen Pool ein. Sie vermarkten die Flächen gemeinsam, haben gemeinsame einwohnerbezogene Einnahmen und Verkaufserlöse. Außerdem findet ein finanzieller Ausgleich für ungleiche Vor- und Nachteile statt.

Quellen: Vortrag Alfred Ruther-Mehlis bei der MELAP PLUS Tagung 2012 in Bad Dürkheim; Buchert, M. et al. (2010): *Forschungsprojekt PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg. Endbericht*. (Internet: www.pfif.info)



Gemeinde A bietet bereits erschlossene Grundstücke an. Gemeinde B verzichtet auf eine Neuausweisung, da nur ökonomisch unattraktive Flächen zur Verfügung stehen. Sie partizipiert dennoch über eine finanzielle Beteiligung. Gemeinde C bietet Innenentwicklungsflächen an. Neubauflächen werden erst bei entsprechendem Bedarf erschlossen.

2.3

GEBÄUDE

Um den zeitgemäßen Umgang mit Bestandsgebäuden geht es in diesem Kapitel. Mit Umnutzungen und Modernisierungen besteht die Chance, Gebäude im Ortskern für neues Wohnen nutzbar zu machen, bislang verschattete Gebäude freizustellen, zu öffnen, und großzügige Blickbeziehungen zum Außenraum und eine individuelle Wohnsituation herzustellen. Auch Neubauten können entstehen, entweder nach Abriss der Altsubstanz oder als deren Ergänzung. Im Folgenden werden Erfahrungen aus den Bau- und Umbauprozessen des Modellprojekts beschrieben.

MODERN WOHNEN IN ALTEN MAUERN

Die genaue Erfassung des vorhandenen Bestands ist die Grundlage für eine solide Planung. Bei einer umfassenden Umnutzungs- oder Modernisierungsmaßnahme gliedert sich die Bestandsaufnahme in vier Teile: Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und seine Erschließung, Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz, Gebäude und seine Räume mit allen wichtigen Abmessungen („maßliche Bestandsaufnahme“) und Zustand der Bausubstanz („technische Bestandsaufnahme“). Besonders wichtig ist dabei die zeichnerische Darstellung des Bestands mit Geschossgrundrissen, Seitenansichten und mindestens einem Gebäudeschnitt. Die Beurteilung des Bauzustands ist bei einer Bestandsaufnahme von außen oftmals nicht möglich. Konstruktion und verwendetes Material sind in der Regel nicht dokumentiert. Nur eine

Öffnung von Wand, Boden und/oder Dach an einer geeigneten Stelle und in begrenztem Umfang kann Sicherheit bringen. Für denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude ist die Dokumentation des vorgefundenen Zustandes besonders wichtig. Häufig gehen bei einer Sanierung Details der Ausstattung verloren oder der Grundriss wird verändert, sodass der ursprüngliche Zustand für immer verloren ist.



Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Dreiseithofes in Adersbach fand man historische Bodenfliesen vor.

Checkliste: Rahmenbedingungen

Was muss am Anfang einer Modernisierungsmaßnahme neben der baulichen Bestandsaufnahme beachtet werden?

- Gibt es einen Bebauungsplan mit Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung?
- Muss der Denkmalschutz berücksichtigt werden?
- Gibt es eine Ortsbildsatzung mit Vorgaben zur Gestaltung der Bebauung?
- Liegt das Gebäude in einem Gebiet, in dem Maßnahmen (z.B. mit Landesmitteln) gefördert werden?
- Werden die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten? Ist die Erschließung rechtlich gesichert?
- Ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen vorhanden?
- Ist die Ver- und Entsorgung vollständig und ausreichend (z.B. Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Fernwärme)?

Frühzeitige Gespräche mit den Behörden bringen Sicherheit für die Projektvorbereitung. Für Eigentümerinnen und Eigentümer historischer und denkmalgeschützter Gebäude ist es meist schwierig einzuschätzen, welche der geplanten baulichen und gestalterischen Maßnahmen genehmigt werden müssen und können. Frühzeitige Gespräche mit der Gemeinde, den Baugenehmigungsbehörden und ggf. der Denkmalschutzbehörde klären die baulichen und gestalterischen Möglichkeiten. Dabei lassen sich auch Fragen zu Fördermitteln beantworten. Ergänzend zu beratenden Eigentümergesprächen haben sich Informationsabende bewährt, bei denen gesetzliche Vorgaben, kommunale Leitlinien (z.B. Gestaltungsleitlinien, aber auch Entwicklungskonzepte) und Finanzierungsmöglichkeiten von Modernisierungen erläutert werden.

Eine gründliche Planung ist Grundvoraussetzung für das Gelingen einer baulichen Maßnahme im Bestand.

Eine Baumaßnahme an einem historischen Gebäude ist anspruchsvoll. Handwerkliche, konstruktive, gestalterische, ökologische, wirtschaftliche und rechtliche Gesichtspunkte sind zu berücksichtigen, viele Probleme müssen gelöst werden. So entsprechen die häufig in historischen Gebäuden vorzufindenden niedrigen Decken, beengten Raumverhältnisse und kleinen Fenster meist nicht den Vorstellungen von modernem Wohnen. Auch sind Instandsetzungen alter, marode erscheinender Bausubstanz oder die nachträgliche, sichere Gründung eines Gebäudes für einen Laien oftmals unvorstellbar. Durch eine intelligente Planung eines erfahrenen Architekten oder einer Architektin und einen sensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz können Wohnwünsche verwirklicht werden. So wird vielleicht ein Teil der zu niedrigen Decke ganz herausgenommen, dunkle Erschließungsflure

werden beispielsweise durch helle Aufenthaltsbereiche an deren Kopfenenden attraktiv. Auch ein Ergänzungsbau zur Erweiterung des Raumangebots kann oftmals einfach und mit dem Einverständnis der Denkmalschutzbehörden errichtet werden.



Modernisierung eines Denkmals in Adersbach: Durch den Flachdachanbau wird das denkmalgeschützte Gebäude durch einen großzügigen Wohnraum ergänzt. Gestalterisch hebt sich der Anbau ab, tritt aber neben dem alten Gebäude in den Hintergrund. Projekt Stappenbacher, S.70-71

Zeitgemäßes Wohnen im Bestand entsteht durch die Neuinterpretation traditioneller Innenraumgestaltung.

Zeitgemäß wohnen zu können muss nicht voraussetzen, dass die Innenräume vollständig neu gestaltet werden. Dies ist auch durch die Neuinterpretation und Weiterentwicklung des Vorhandenen möglich, wenn man bewusst auf die jeweils spezifischen baulichen und räumlichen Gegebenheiten in Raumausstattung und Möblierung eingeht und die fühlbaren und sichtbaren Materialqualitäten eines alten Gebäudes herausarbeitet. So werden bei der Sanierung eines Schwarzwaldhofes beispielsweise neu entstandene Innenräume häufig mit einer traditionellen Holzverkleidung aus Weißtanne versehen. Historische Ausstattungselemente wie der für den Schwarzwald typische Kachelofen lassen Wohnräume mit individuellem Charme entstehen. Eine gute Verbindung von Neu und

Alt ist besonders bei Baudenkmalern gefragt, in denen Innenraumgestaltung und Ausstattungselemente oftmals geschützt sind und nicht beliebig verändert werden können (*Projekt Kramkowski, S. 76-77*).



Umnutzung eines Stalls in Bernau: Durch einen zweigeschossigen Anbau entstehen helle Wohnräume. Ein Teil der alten Außenfassade wird in die Gestaltung des neuen Innenraums einbezogen. Projekt Baur, S. 74-75

Bei historischen Gebäuden müssen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung besonders sorgfältig geplant werden. Eine nicht professionell ausgeführte Einzelmaßnahme zur Verbesserung der Energiebilanz kann die Bausubstanz ernsthaft gefährden. Hier sind individuelle Lösungen gefragt, die das Gebäude als Einzelobjekt betrachten und auf seine Eigenschaften und Eigenheiten eingehen. Außenliegende Dämmung ist dabei nicht im-

mer oder nur an einzelnen Seiten erforderlich. Durch die Dämmung der Kellerdecke und des Dachs können beispielsweise schon erhebliche energetische Verbesserungen erreicht werden. Zudem steigt die Behaglichkeit im Innenraum deutlich an.

Steht der Erhalt der Außenfassade im Vordergrund, kann eine Innendämmung für moderne Wohnverhältnisse mit einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten Energieverbrauch sorgen. Allerdings sind Maßnahmen zur Innendämmung bauphysikalisch sehr anspruchsvoll. Wichtig ist beispielsweise, dass das Dämmmaterial Feuchtigkeit gut aufnehmen und später wieder an die Raumluft abgeben kann (z.B. *Projekte Steuerwald, S. 68-69, Reiss, S. 84, Schloss Michelbach, S. 82-83*).



Modernisierung des Schlosses in Michelbach: Die alten Wände werden neu aufgebaut und gedämmt. Neuer Wandaufbau: altes Mauerwerk/Fachwerk, Grundlehmputz, Schilfmatten, Wandheizung, Auflehmputz, Kalkputz. Projekt Schloss Michelbach, S. 82-83

Baukultur

Die Dorfkerne befinden sich in einem Umbruch: Viele der sie prägenden Gebäude, wie Scheunen oder Ställe, erfüllen nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion. Hier sind neue Lösungen gefragt. Reißt man die den Ortskern prägenden Häuser ab und ersetzt sie durch Bauten, wie sie in Neubaugebieten üblich sind – oft Fertighäuser - geht das Besondere des Ortskernes verloren. Oft bleibt auch eine Brache zurück, da der innerörtliche Bauplatz nicht mit dem eines Neubaugebiets konkurrieren kann. Gefragt sind also Lösungen, die die Besonderheiten des Ortes aufnehmen und sie kreativ und innovativ weiter entwickeln, beispielsweise:

- Tradition der fließenden Räume (z.B. gemeinsam nutzbare Übergangszonen zwischen Straße und Hofgebäude)
- Raumabschluss in Form von Mauern, zum Teil Stützmauern als Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum
- Höhe des Erdgeschosses, typische Sockelausbildung
- Große Bäume im Vorgarten
- Charakteristische Gebäudestellungen und Materialien
- Wichtige Blickbeziehungen und Wegeverbindungen



Manchmal bedarf es einer gründlichen Analyse-Arbeit, um die regionale Baukultur zu verstehen. So fand etwa die Gemeinde Korntal-Münchingen heraus, dass ihre Gebäude je nach Verhältnis von Breite zu Höhe der Giebelfassade eine bestimmte Dachneigung aufweisen, was den Häusern ihre charakteristischen Proportionen gibt. Sie legt dies jetzt bei der Genehmigung von Neu- oder Umbauten zugrunde.

(Quelle: Gestaltungssatzung Korntal-Münchingen, Internet: www.korntal-muenchingen.de).

Alte innerörtliche Gebäude müssen nicht um jeden Preis erhalten werden. Eine Analyse sollte klären, welche von ihnen aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild wichtig sind und erhalten werden sollten. Oft ist gerade eine Mischung von alten und neuen Gebäuden sinnvoll.

Der Bezug zum regionalen Bauen ist wünschenswert. Hier gibt es jedoch keine einfachen Rezepte. Häufig wird der Dachform eine zu große Bedeutung beigemessen. Es gibt hervorragende Beispiele regionaler Baukunst, etwa in Österreich und der Schweiz, bei denen Flachdächer verwendet werden. Sie übernehmen andere Prinzipien des regionalen Bauens: Materialien der Region (Weißtanne), Minimierung des Materialeinsatzes und Konstruktion auf hohem handwerklichen Niveau. Es entstehen rationale, klare, „intelligente“ Gebäude, wenn beispielsweise die Konstruktion von innen und von außen mit Holz verkleidet wird.

Eigentümerinnen und Eigentümer sind der Schlüssel zur Baukultur im Ortskern. Sie sollten durch Baufibeln oder Gespräche, die durch gestalterische Vorgaben ergänzt werden können, sensibilisiert werden. Eine gute Lösung sind Gestaltungsbeiräte: Sie finden sich inzwischen in etwa einem Drittel der Gemeinden in Vorarlberg und werden trotz anfänglicher Skepsis von den Bürgermeistern inzwischen sehr geschätzt, da sie die Bauqualität erhöhen und die Gemeinderatsarbeit entlasten. Die Architektenkammer Baden-Württemberg bietet mobile Gestaltungsbeiräte an, die von den Gemeinden gebucht werden können.

Wichtig ist, eine "Phase Null" zu berücksichtigen, d.h. eine Baumaßnahme gut vorzubereiten. Es lohnt sich, unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu prüfen, gerade wenn es um die Einbeziehung vorhandener Bausubstanz geht. Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren können die Ergebnisse verbessern. Nicht nur gestalterisch, auch wirtschaftlich zahlt es sich aus, zu einem frühen Stadium gründlich und in Alternativen zu planen (*s. a. Mehrfachbeauftragung zur Umnutzung eines Stalls in Röttingen, S. 60*).

Gute Beispiele sind von zentraler Bedeutung. Beim Auszeichnungsverfahren „Baukultur im Schwarzwald“ wurden die Auslober, die Architektenkammer Baden-Württemberg und das Regierungspräsidium Freiburg von der Vielzahl interessanter Projekte überrascht. Fahrten zu guten Beispielen, wie sie von MELAP PLUS-Akteuren unternommen wurden, oder Vorträge über regionale Architektur können Verständnis für Qualität wecken und eine Aufbruchstimmung in der Gemeinde erzeugen. Das Interesse an guten Beispielen ist groß: Ein denkmalgerecht erneuerter Hof im mittleren Schwarzwald hatte zum Beispiel an einem Tag des offenen Denkmals deutlich über 1000 Besucher.

KOSTENGÜNSTIG MODERNISIEREN

Die Aufwertung eines Gebäudes für den zeitgemäßen Gebrauch ist der Wunsch jeder Bauherrschaft, die sich für das Wohnen in einem Bestandsgebäude entscheidet. Die geschickte Anpassung eines vorhandenen Bauwerks an veränderte Nutzungsanforderungen und Ansprüche der Bewohner ist eine anspruchsvolle Entwurfs- und Planungsaufgabe, insbesondere wenn der Kostenrahmen eng gesteckt ist. Je nach konkreter Situation und Aufgabenstellung können die folgenden Planungsansätze eine kostensparende Lösung unterstützen.

Geplant altern lassen ist nicht nur ein kostengünstiges, sondern auch ein werterhaltendes Konzept. Der größte immaterielle Wert eines alten Gebäudes ist sein Alter. Der Versuch, das Altern aufzuhalten oder zu negieren, nimmt dem einzigartigen Bauwerk seine Würde und seine Identität (*John Ruskin: Die sieben Leuchter der Baukunst*). Je geringer der Eingriff in die Bausubstanz ausfällt, desto besser bleibt der individuelle Charakter des Gebäudes erhalten und desto niedriger fallen die Baukosten aus. Bei einer verantwortungsvollen Planung wird in Betracht gezogen, an welchen Bauteilen man die fortschreitende Alterung akzeptieren kann und wo man den Alterungsprozess durch entsprechende Pflege verlangsamen sollte. Ist die Pflege nicht ausreichend, sichert eine behutsame Reparatur die Zukunft des Gebäudes.

Das Modernisieren in Schritten öffnet Perspektiven für die Zukunft und macht die Finanzierung überschaubar.

Um erfolgreich zu modernisieren, müssen nicht unbedingt alle Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden. Sinnvoll kombinierte und fachgerecht aufeinander abgestimmte Maßnahmen können auch zeitversetzt durchge-



Modernisierung eines Schwarzwaldhofes in Bernau: Die Fassade lässt Alter und Geschichte des Hofes spüren. Sie wurde größtenteils in ihrem Zustand belassen und nur an einigen Stellen sorgfältig repariert. Der alte Laubengang wurde durch einen neuen Balkon ersetzt. So konnten die Kosten für die Sanierung der Fassade im Rahmen gehalten werden. Projekt Kramkowski, S. 76-77

führt werden. Die Kostentransparenz wird damit erhöht und zukünftige Schritte können an möglicherweise veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Wichtig ist zu klären, wie die Maßnahmen nacheinander umgesetzt werden können. Aus einem solchen konkreten Maßnahmenplan kann dann ein langfristiger Zeitplan entwickelt werden.



Modernisierung eines Ausgedinghauses in Binzwangen: In einem schrittweisen Vorgehen wurde das kleine Haus neben dem Hauptgebäude des Hofes nach und nach für die alleinerziehende Tochter der Eigentümerfamilie modernisiert. Der jeweils kleine Projektumfang der Einzelmaßnahmen machte die Modernisierung erschwinglich.

Eine Wärmehierarchie der Räume kann zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen.

Die energetische Sanierung ist ein wichtiger Baustein bei der Modernisierung älterer Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass Räume, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, oft nicht geheizt und gedämmt werden müssen. Unbeheizte oder wenig beheizte Räume können als thermische Puffer zwischen beheizten Räumen und Außenbereichen eingesetzt werden. Bei Gebäuden mit großer Kubatur ist auch eine Sommer- und Winternutzung von Räumen zu erwägen: Im Sommer breitet man sich im gesamten Haus aus, im Winter zieht man sich in den warmen Kern zurück (z.B. *Projekt Reiss, S. 84*).



Modernisierung einer Hofanlage in Adersbach: Das Wohnhaus wurde größtenteils in Eigenleistung umfassend energetisch saniert. Die Technik zur Umsetzung einer Innendämmung mit Wandheizung haben sich die neuen Eigentümer in Seminaren angeeignet. Projekt Steuerwald, S. 68-69

Durch fachlich versiertes Selbstbauen Geld sparen und dabei neue Bautechniken ausprobieren.

Je nach Fähigkeit und verfügbarer Zeit werden bei einer Modernisierung Bauleistungen oft im Selbstbau ausgeführt. Aufgeschlossene Handwerkerbetriebe beraten gerne darüber, welche Konstruktionen und Ausbauarten für den Selbstbau geeignet sind. Information über neue Techniken, die auf Messen oder in Workshops vermittelt wird, erleichtert es, sich an eine Baumaßnahme heranzuwagen. Komplizierte Arbeiten sollten von Handwerksbetrieben durchgeführt werden. Außerdem sollten bei jeder Arbeitsteilung Verantwortlichkeit und Haftung klar definiert sein.

Energetisch sanieren

In Deutschland gehen rund vierzig Prozent des gesamten Energieeinsatzes in die Bewirtschaftung des Gebäudebestandes. Etwa zwei Drittel davon werden allein zur Warmwasserbereitung und Beheizung von Gebäuden benötigt. Vor allem der Wohnungsbestand, der vor 1978 (dem Jahr der ersten gesetzlichen Wärmeschutzverordnung) gebaut wurde, trägt zu dem hohen Energieverbrauch bei. Durch eine energetische Modernisierung kann der Energieverbrauch um vierzig bis achtzig Prozent gesenkt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) soll der Energieverbrauch von Gebäuden deutlich gesenkt werden. Für die Praxis ist dabei im Einzelfall zu untersuchen, welche Maßnahmen sinnvoll und realisierbar sind. Bei der Veränderung von Außenbauteilen im Bestand, z.B. Dach, Wand oder Fenster, werden hohe energetische Anforderungen gestellt, die im Wesentlichen denen eines Neubaus entsprechen. Maßgebend bei der Durchführung dieser Einzelmaßnahmen ist der U-Wert des Bauteils (Wärmedurchgangskoeffizient), das Maß für den Wärmeverlust und damit für die energetische Qualität. Verzichtet man auf Einzelmaßnahmen und führt eine ganzheitliche Sanierung der Hülle und der Anlagentechnik durch, entfallen die scharfen Einzelanforderungen. Über ein Bilanzierungsverfahren wird dann der Primärenergiebedarf des Gesamtgebäudes (Heizenergiebedarf plus Energiebedarf zur Herstellung des Energieträgers) bewertet. Dabei ist der Energieträger (Brennstoff) von entscheidender Bedeutung. Erneuerbare Energieträger wie Biomasse, Wasser- oder Windkraft, Solar- oder Geothermie werden besser bewertet als fossile Brennstoffe. Der Primärenergiebedarf des sanierten Altbaus darf insgesamt bis zu vierzig Prozent über dem eines Neubaus liegen. Durch dieses Verfahren können auch Bestandsgebäude mit besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudehülle, z.B. denkmalgeschützte oder ortsbildprägende Gebäude, zeitgemäß energetisch saniert werden.

Ziele einer energetischen Sanierung:

- Minimieren der Energieverluste durch Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserung der Luftdichtheit der Gebäudehülle und eine effiziente Heizanlage
- Maximieren der Energiegewinne, z.B. durch Südverglasung
- Einsatz erneuerbarer Energieträger, z.B. Holzpellets oder Solarkollektoren



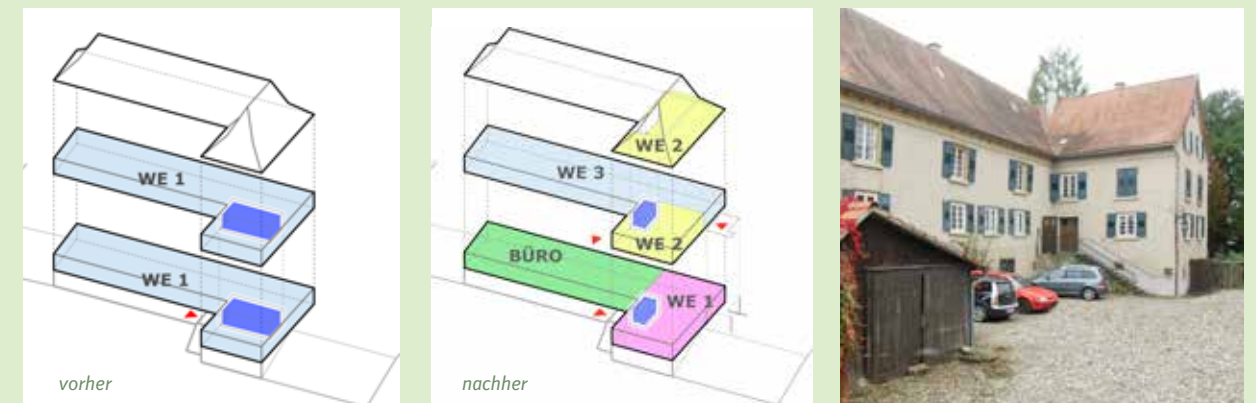
Effizientes Energiekonzept: Innendämmung aus Holzweichfaserplatten auf Lehmputz kombiniert mit Biogas-Fernwärmeschluss für den Heizungsbetrieb (Projekt Reiss, S. 84)

SCHEUNEN UND STÄLLE UMNUTZEN

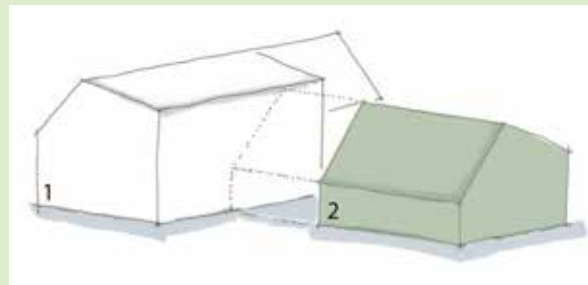
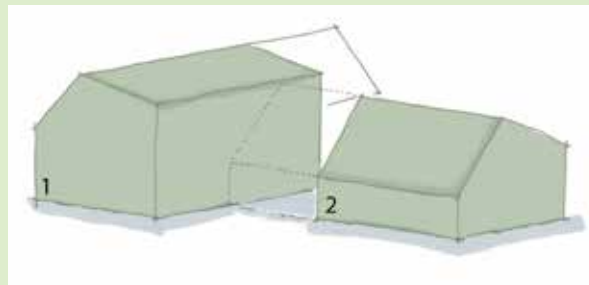
Die Umnutzung von Scheunen und Ställen bietet eine gute Möglichkeit, Wohnraum zu erweitern, sei es für sich selbst, sei es für die Kinder oder Enkel. Der Ausbau zu Ferienwohnungen ist in Regionen mit Tourismusangeboten ebenfalls beliebt. Die Eingriffe in Bausubstanz, Konstruktion und Grundrisse der Gebäude sind dabei größer als bei der Modernisierung vorhandener Wohngebäude und müssen überlegt geplant werden. Andere Nutzungen, wie Heizzentralen oder Werkstätten, passen oftmals besser zu Wirtschaftsgebäuden und erfordern geringere Eingriffe. Auch eine Quartiersgarage ist in einer Scheune denkbar, damit könnten viele einzelne und dem Ortsbild schadende Fertiggaragen vermieden und neue Spielräume der Nutzung und Gestaltung des Freiraums erschlossen werden. Entscheidend für die Qualität der Maßnahme ist, ob und wie die vorgesehene Nutzung zum vorhandenen Gebäude passt.

Planungsphase Null: Eine bewusste Nutzungsplanung als Projektvorbereitung klärt Bedarf und Ziel der Maßnahme.

Bereits vor den ersten planerischen und gestalterischen Entscheidungen wird die spätere Umnutzung ganz entscheidend durch die Nutzungsidee geprägt. Die Umnutzung eines leer stehenden Wirtschaftsgebäudes stellt hohe Anforderungen. Hier können gezielte Eigentümerberatungen helfen. Als Teil einer solchen Beratung haben sich schriftliche Eigentümerbefragungen und Interviews mit einem Frageleitfaden bewährt, die bei der Ideensammlung unterstützen und Klarheit über die Realisierbarkeit verschaffen. Ist eine erste Idee entwickelt, bietet sich die Kontaktaufnahme mit einem fachkundigen Architekturbüro an, um beurteilen zu lassen, inwieweit Wünsche und Vorstellungen umsetzbar sind und wie mögliche Probleme gelöst werden könnten. Sind sich die Eigentümer/Eigentümerinnen nicht sicher, ob die entwickelte Idee tatsächlich die richtige ist, kann die neue Nutzung auch provisorisch getestet werden.



Nicht nur bei der Umnutzung von Scheunen ist die Planungsphase Null von Bedeutung: Zwei Studentinnen des KIT Karlsruhe erarbeiteten Ideen für die vom Bauherrn gewünschte Teilbarkeit des Schlösschens Ehrstädt (Bergdörfer) in drei Einheiten, und zwar durch einen zweiten und dritten Eingang und die Reduzierung der großen offenen Diele zu einem Erschließungskern. Durch diese Ideen sah der Eigentümer Chancen, Störungen zu reduzieren und das Gebäude nachhaltig zu nutzen. (Skizzen: K. Einig, L. Hofmann)



Ideenkonkurrenz bei der Umnutzung eines Stalls in Röttingen: In beiden Entwürfen werden Gebäudeteile schrittweise zurückgebaut. Das Büro Liebel Architekten bearbeitete den alten Schweinestall (2) und plante die geforderten zwei Wohnungen (Plan rechts). Bei Architekt Helmle gibt es im Stall (2) und der Tenne (1) insgesamt fünf Wohnungen (Plan links).

Entwurfalternativen zeigen die Bandbreite an Möglichkeiten auf und geben eine Entscheidungshilfe.

Ein guter Entwurf ist gekennzeichnet durch eine funktionale, gut gegliederte Grundrissorganisation, eine auf den Bestand abgestimmte Konstruktion sowie durch eine zusammenhängende Vorstellung von Materialwahl und Gestaltung. In einem schlüssigen Gesamtkonzept wird ein roter Faden vom Großen bis zum Detail erkennbar. Für die Umsetzung einer konkreten Idee gibt es dabei nicht nur eine richtige Lösung. Durch Testentwürfe, Mehrfachbeauftragungen oder Wettbewerbe können unterschiedliche Konzepte erarbeitet und Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungsvorschläge im direkten Vergleich diskutiert werden. Die bewusste Entscheidung für ein Konzept ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor, der sich positiv auf die weitere Planung und Realisierung des Umnutzungsprojektes auswirkt.

Der bewusste Umgang mit Alt und Neu schafft neue Qualitäten. Bei der Planung einer Umnutzung verbinden Architektinnen und Architekten das vorgefundene Alte mit Neuem oder setzen Alt und Neu voneinander ab. Ordnet sich das Neue durch die Gestaltung dem Alten

unter oder spielt sich umgekehrt das Neue durch auffällige Form- und Materialwahl in den Vordergrund? Für welchen Weg man sich auch entscheidet, den der Anpassung oder den der Kontrastierung, das alte Gebäude sollte nicht in ein künstliches Korsett gezwängt werden. Die Spannung zwischen der Individualität des historisch gewachsenen Gebäudes und dem neuen Gesamtkonzept macht den Reiz des Erscheinungsbildes aus (z.B. *Projekt Baur*, S. 74-75, *Projekt Schelsborn*, S. 78).



Modernisierung und Umnutzung eines Schwarzwaldhofes in Bernau: Die in den 1970er Jahren eingezogene Decke in der alten Rauchküche wird wieder geöffnet (Foto s. S. 77). Die Räume im Obergeschoss werden über eine Galerie aus Glas verbunden. Damit wird der Eindruck einer durchgehenden Zweigeschossigkeit hergestellt. *Projekt Kramkowski*, S. 76-77

GROSSE UND ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE REAKTIVIEREN

Leer stehende Gebäude mit einer besonderen historischen und städtebaulichen Bedeutung sind im Ländlichen Raum fast überall zu finden. In den MELAP PLUS-Gemeinden handelt es sich dabei um ehemalige Gasthäuser, Pfarrhäuser, Rathäuser, Schulhäuser, Kurkliniken oder kleine Schlossanlagen. Deren Reaktivierung ist nicht einfach. Zwischennutzungen können die Gebäude manchmal vor dem Verfall retten und so die Wirkung der Bauten für den Ort zumindest vorübergehend erhalten. Größere Umnutzungsprojekte erfordern allerdings eine weiterreichende, besonders sorgfältige Projektvorbereitung und Projektsteuerung. Das Ergebnis lohnt jedoch den Aufwand, denn die Wiederbelebung bedeutender Gebäude strahlt auf den gesamten Ort aus und stärkt die Identifikation der Bürgerschaft mit ihrer Heimat. Je nach Nutzung kann sich diese Wirkung auch wirtschaftlich positiv für den Eigentümer oder die Eigentümerin niederschlagen.

Nicht jedes Gebäude ist für jede Nutzung geeignet.

Die ursprüngliche Nutzung beizubehalten oder eine nur leicht davon abweichende anzustreben, führt meist zu den geringsten Konflikten und lässt sich leicht planen und realisieren. Ein radikaler Nutzungswandel, mag er auch besonders reizvoll sein, zieht hingegen vielfach erhebliche und kostenträchtige Umbaumaßnahmen nach sich. Vieles spricht deshalb dafür, die neue Nutzung an die vorhandene Gebäudestruktur anzupassen und nicht umgekehrt. Eine bedeutende Rolle spielen der Grundriss, die Konstruktion und die Gestaltung des Gebäudes, aber auch der Standort ist für die zukünftige Nutzung des Gebäudes maßgeblich. Ein ehemaliger Gasthof an der Ortsdurchgangsstraße eignet sich sicher wenig für eine Umnut-

zung in familienfreundliches Wohnen. Hier sind andere Lösungen gefragt, wie die Kombination von Wohnen und Arbeiten, Gewerbenutzungen oder Gemeinschaftseinrichtungen, wie sie z.B. im Projekt Kampmann (siehe S. 80-81) oder in der alten Schule in Jagstheim (siehe S. 79) umgesetzt worden sind.

Zwischen- oder Teil-Nutzungen schützen das Gebäude vor weiterem Verfall.

Auch wenn die Umnutzungsidee dem Gebäude gerecht wird, kann deren Umsetzung gerade bei bedeutenden großen historischen Gebäuden die finanziellen Möglichkeiten übersteigen. Um das Gebäude trotzdem vor einem Verfall zu schützen, eignen sich kleinere Maßnahmen. Durch kostengünstige oder provisorische Instandsetzungen können beispielsweise Teile des Gebäudes neu genutzt werden. Die Räumlichkeiten werden zu einer geringen Miete vergeben, die neue Nutzung unterstützt dafür jedoch den Erhalt des Gebäudes – etwa für Ausstellungen, Workshops oder private Veranstaltungen – und sichert damit die Zukunft des Gebäudes. Das Gebäude wird nicht nur belebt, es zieht auch eine höhere Aufmerksamkeit von Besucherinnen und Besuchern auf sich. Daraus können sich neue Perspektiven für die Zukunft ergeben.



Studierende bauen im Rahmen der SommerUni „Update Schwarzwald“ ein Gebäude in Menzenschwand gemeinsam mit Jugendlichen des Dorfes temporär als Jugendclub aus.

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen können Straßenzüge stabilisieren – dabei kann es sich um Starternutzungen oder um Lösungen für eine Übergangszeit handeln.

Als Zwischennutzungen sind auch solche interessant, die dauerhaft nur unterhalb des Marktniveaus arbeiten können, also eine schwache, aber immerhin langfristig stabile ökonomische Basis haben. Kontinuität können solche Projekte nur dann erreichen, wenn es keinen Wettbewerb mit ökonomisch leistungsfähigeren Alternativen gibt und wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin offen ist für Alternativen zu den herkömmlichen Pacht- und Mietverhältnissen.

Ein Beispiel: Ein Parcours aus Theater-Installationen soll für eine gewisse Zeit in ungenutzten Räumen in Michelbach entstehen. Dies ist ein Projekt, das von Herboldt/Mohren und dem Theater Rampe Stuttgart in der Spielzeit 2015/16 inszeniert wird. Die Installationen sind die meiste Zeit alltäglicher Bestandteil des Dorflebens und werden jeden zweiten Sonntag Teil einer Theateraufführung für ein mit Kleinbussen anreisendes Publikum. Die Aufführungen werden gemeinsam mit der Anwohnerschaft realisiert, die örtliche Nachbarschaft wird zum Gastgeber. „Das Theater“ begibt sich so an die Schnittstelle von Kunst und Alltagsleben, unterstützt und initiiert Strategien der Selbstorganisation vor Ort, begegnet modellhaft und künstlerisch gleichermaßen der Ausdünnung kommunaler Einrichtungen. (www.die-institution.org)

Vorbild können auch die Wächterhäuser des Vereins HausHalten e.V. in Leipzig sein, der inzwischen auch Kommunen im Ländlichen Raum berät. Hierbei wird nach dem Prinzip Hauserhalt durch Nutzung gehandelt: Die Nutzerinnen und Nutzer werden zu „Wächtern“ des Hauses. Die Eigentümerinnen und Eigentümer werden von Kosten entlastet, ebenso von der generellen Sorge um das Haus. (<http://www.haushalten.org>)

„Die Institution“:
Zwischennutzung eines
Leerstands
durch
eine Theater-
installation.
(Bild: Herboldt/
Mohren)



Eine externe Projektsteuerung entlastet in organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Umnutzungen großer Gebäude erfordern je nach Komplexität und Dauer des Projektes besondere Kenntnisse des Projektmanagements sowie ein hohes Maß an praktischer Erfahrung und persönlicher Eignung. Diese Aufgabe in kurzer Zeit und mit vertretbaren Mitteln zu meistern, ist nicht leicht. Externe Fachleute können dabei in organisatorischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht unterstützen. Sie übernehmen nicht nur die Planung von Terminen, Kapazitäten und Logistik, sie prüfen auch, ob die Ausführung in Qualität und Umfang der Planung entspricht. Außerdem prüfen sie Verträge, Kosten und Finanzierung und übernehmen die abschließende Dokumentation (z.B. *Projekt Huber*, S. 79).

Die Zusammenlegung von Nutzungen schafft Potenziale für neue Nutzungen. Wenn die Schule nicht mehr gebraucht wird, der kirchliche Kindergarten nur noch eine Gruppe hat und die Ortsverwaltung kleiner werden kann, dann kann eines der Gebäude für die gemeinsame Nutzung umgebaut werden. Es kann dann energetisch ertüchtigt und barrierefrei gestaltet werden, sodass es einen Mehrwert gegenüber den bisherigen Lösungen bietet. Dazu ist die Bereitschaft aller Beteiligten wichtig, sich gemeinsam an einen Tisch zu setzen. Die frei werdenden Gebäude können dann beispielsweise für Wohnen oder Gewerbe neu entwickelt werden.



Die Situation vor der Umstrukturierung der öffentlichen Gebäude in Achkarren



Die öffentlichen Gebäude und neuen Nutzungsmöglichkeiten in Achkarren in Zukunft

Umstrukturierung öffentlicher Gebäude in Achkarren: Das Nebeneinander öffentlicher Nutzungen machte die Ortsmitte ursprünglich lebendig. Heute sind die Ortsverwaltung mit Bürgersaal, die ehemalige Schule und der Kindergarten der katholischen Kirche mit Pfarrsaal stark untergenutzt, sie haben keinen ausreichenden energetischen Standard und sind nicht behindertengerecht. Die öffentlichen Nutzungen sollen nun im ehemaligen Schulhaus (Foto links) und einem Anbau zusammengeführt werden. Das Zusammenlegen von Nutzungen und die Umnutzung der frei gewordenen Gebäude ist nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine nachhaltige Strategie. In Zukunft wird die Ortsmitte durch die neue Nutzungsmischung an Qualität gewinnen.

Pläne verändert nach Vorlagen von Kommunalkonzept GmbH und Architekturbüro Hoffmann-Thiele.

ERSETZEN UND NEU BAUEN

Es gibt viele Gründe, warum Gebäude über Jahrzehnte nicht instandgehalten werden oder über lange Zeit leer stehen. Vielfach sind die Eigentümerin oder der Eigentümer finanziell nicht in der Lage, ein Gebäude zu erhalten. Manche sind zu alt oder wohnen zu weit entfernt, um sich darum zu kümmern. Wird ein solches Gebäude vererbt oder steht es zum Verkauf, stellt sich angesichts des schlechten Zustandes die Frage, ob sich eine aufwändige Sanierung auszahlt, oder ob es langfristig wirtschaftlicher ist, das Haus abzureißen und ein neues zu bauen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der kulturellen Identität sollte ein Abbruch erst in Angriff genommen werden, wenn eine neue Nutzung (durch ein neues Gebäude oder eine gestaltete Freifläche für den Ort) konkret geplant ist.

Wann ist ein Gebäude am Ende seiner Lebenszeit angekommen? Wo die Grenze zwischen erhaltenswert und abrisssreif genau verläuft, müssen die Betroffenen selbst entscheiden. Sind die Häuser großzügig geschnitten und genügt das Platzangebot auch heutigen Wohnwünschen, wird selten über einen Abbruch nachgedacht. Sind Instandsetzung und Modernisierung substanziell gesehen mit dem Ersatz des alten Bestands zu vergleichen, ist es dagegen manchmal klüger, das alte Gebäude aufzugeben. Sind der persönliche und der baukulturelle Wert des Gebäudes für den Ort jedoch als bedeutend einzuschätzen, lohnt es sich auch bei solchen Gebäuden, eine Sanierung in Erwägung zu ziehen. Sachverständige, die auf den Bereich Altbau spezialisiert sind, können hier Entscheidungshilfen geben.

Durch das Aufnehmen der örtlichen Bauprinzipien passt sich ein Neubau in die Umgebung ein. In den Ortskernen ist die historische, das Ortsbild prägende bauliche und räumliche Struktur meist noch deutlich nachvollziehbar. Sie gibt dem Ort seinen Charakter. Einen Neubau in das gewachsene Ortsbild zu integrieren, erfordert besondere Sensibilität gegenüber den vorherrschenden örtlichen Bauprinzipien. Die typische Gebäudestellung, der vorherrschende Gebäudetyp, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die ortstypischen Materialien sollten auch im Neubau berücksichtigt werden.

Neu bauen bedeutet, sich mit den Anforderungen der Zukunft auseinanderzusetzen. Die Anforderungen an einen Neubau haben sich in den letzten Jahren immer wieder erhöht, nicht nur durch die Energieeinsparverordnung, sondern auch durch neue Vorschriften für Brandschutz und Barrierefreiheit. Wenn man neu baut, sollte man sich deshalb gut überlegen, ob man den heutigen Standard umsetzen möchte, oder ob man gleich ein Stück weiter in die Zukunft denkt. So ist beispielsweise das ökologische Bauen in den Bereichen Ressourceneffizienz und Baubiologie weitaus zukunftsgerechter als das heute geforderte energieeffiziente Bauen. Auch altersgerechtes Wohnen im Eigenheim bedeutet für den älter werdenden Eigentümer oder die Eigentümerin mehr als Barrierefreiheit nach den geltenden Richtlinien (*Projekt Finkhof Neubau*, S. 88-89). Es bedeutet die Vereinfachung vieler Alltagshandlungen, zum Beispiel durch veränderbare oder nutzungsflexible Grundrisse und eine angepasste Ausstattung.



Neubau in Kreenheinstetten: Das neue Gebäude wird als Strohballen-Lehmhaus errichtet. Alle verwendeten Baumaterialien sind biologisch und wiederverwendbar. Das in die Holzständerkonstruktion eingebaute Stroh dämmt sehr gut und schafft in Verbindung mit dem verwendeten Lehmputz ein gutes Raumklima. Die Bauweise ist sehr ressourcenschonend. Projekt Schad, S. 91.

Flexible und veränderbare Grundrisse reagieren auf den Lebenszyklus ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnwünsche der Personen eines Haushalts ändern sich im Laufe ihres Lebens. So hat eine Familie mit zwei kleinen Kindern andere Bedürfnisse als ein Rentnerehepaar, dessen Kinder inzwischen weit entfernt vom ursprünglichen Zuhause wohnen. Ein Gebäude mit flexiblen Grundrissen kann auf die sich ändernden Bedürfnisse abgestimmt werden. Es bietet die Mög-

lichkeit, Nutzungen auf verschiedene Weise im Gebäude zu verteilen. Erreicht wird dies beispielsweise durch eine Skelettbauweise oder Holzständerbauweise. Eine spätere Veränderung der Raumaufteilung ist hier ohne konstruktive Schwierigkeiten möglich.



Neubau in Arnach: Das Wohnkonzept wurde für eine WG für ältere Menschen entwickelt. Es gibt zwei getrennte, zweigeschossige Wohnungen mit gemeinschaftlicher Küche im Erdgeschoss (blau) und einem gemeinsamen Aufenthaltsraum im Obergeschoss (grün). Je nach Bedarf der Nutzer können diese Gemeinschaftsräume auch einer Wohnung zugeordnet werden und die Verbindungstüren baulich geschlossen werden. Der jetzige Gemeinschaftsraum (grün) könnte so beispielsweise der rechten Wohnung zugeschlagen werden. Projekt Finkhof, S. 94-95; Erstellung Grundrisspläne: M. Vogt

Ökologische Prinzipien beim Bauen:

- Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (z.B. an Gelände, Baugrund, Umgebungsbebauung)
- Kreislaufbildung (z.B. Verwendung von Baustoffen, die umweltverträglich und biologisch abbaubar sind)
- Reduzierung der versiegelten Fläche und des Gebäudevolumens
- Geringer Energieverbrauch des Gebäudes (z.B. durch optimierte Nutzung der Sonnenenergie, effiziente Wärmedämmung und Anlagentechnik)
- Nutzung des natürlichen Energieangebots (z.B. Gewinnung von Strom durch Solartechnik, Deckung des Energiebedarfs durch Solarthermie, Geothermie, Biomasse)
- Verwendung natürlicher Materialien (z.B. Naturbaustoffe wie Lehm, Holz, Strohballen; natürliche Dämmstoffe wie Holzfaser, Flachs, Hanf oder Recyclingmaterial wie Cellulose)
- Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Planen flexibler Grundrisse oder geplante Modernisierung in Schritten mit Blick auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten)

3

EINBLICKE IN MELAP PLUS PROJEKTE

Es ist manchmal schwer, sich vorzustellen, dass man mit alten Gebäuden – seien es Wohn- oder Wirtschaftsgebäude – noch etwas anfangen kann. In MELAP PLUS haben sich einige Menschen auf Bestandsgebäude eingelassen. Manche haben gezielt nach einem gesucht, andere wohnten schon in einem solchen Haus und wollten es gerne modernisieren.

Die meisten der auf den folgenden Seiten mit ihren Gebäuden und durch Zitate präsentierten Projektträgerinnen und Projektträger weisen auf die unterschiedlichsten Vorzüge eines Bestandsgebäudes hin: sein besonderes Ambiente oder sein besonderer Charakter, die von ihnen geschätzten historischen Baumaterialien oder die Freude am Wohnen mitten im Dorfgeschehen. Sie konnten sich den Bau eines Wohnhauses in einem Neubaugebiet meist nicht vorstellen und erkannten den Wert eines Gebäudes für sich und für den Ort. Manche Menschen entdeckten ihre persönliche Bindung an ein Haus. Einige vermitteln im Nachhinein, dass sie stolz darauf sind, ein – für die Historie, für die Baukultur und damit für die Identifikationsmöglichkeiten mit dem Ort – wichtiges Gebäude reaktiviert oder modernisiert zu haben.

Manche Maßnahmen wurden deshalb erst umsetzbar, weil der Preis einer lange leer stehenden Immobilie gesunken war und Fördermittel im Modellprojekt bereitstanden. Es gab aber auch eine Reihe von Projekten, die im MELAP PLUS-Prozess ohne Fördermittel angestoßen werden konnten. In einigen Fällen spielte eine Rolle, dass keine Plätze in einem Neubaugebiet am Ort verfügbar waren.

Das Kapitel liefert Einblicke in solche MELAP PLUS Projekte, die im Hinblick auf die verfolgte Herangehensweise an die Baumaßnahme und/oder auf das erzielte Er-

gebnis oder auch im Hinblick auf das Gebäude selbst und seine Bedeutung für das Dorf besonders interessant sind. Neue, ungewöhnliche, individuelle oder besonders gelungene Lösungen wurden für die Darstellung ausgewählt (s.a. Kapitel 2.3). Deutlich werden soll eine gewisse Bandbreite: umfassende und einfache Modernisierung, Umbauen mit oder ohne Architekturbüro und für die unterschiedlichsten Nutzungen.

Die folgenden Kriterien spielten bei der Beispielauswahl eine Rolle:

- Planung und Konzeption
- Bauausführung und Projektsteuerung
- Baukosten und Wirtschaftlichkeit
- räumliche Einbindung in den Ort und ortsbildgerechte Gestaltung
- ökologische Qualität
- Zukunftsfähigkeit (z.B. Barrierefreiheit, flexible Grundrisse).

Bei den einseitig dargestellten Projekten wird ein für die Auswahl des Beispiels entscheidender Aspekt in den Vordergrund gestellt. Bei den zweiseitig dargestellten Projekten werden mehrere Aspekte beleuchtet. Die Auswahl möchte Eigentümerinnen und Eigentümer und solche, die es werden wollen, dazu anregen, selbst Gebäude und Flächen im Ortskern zu aktivieren.

„OMA KÄTHES HAUS“ WIRD FIT GEMACHT – UMFASSEND ENERGETISCH SANIEREN

Das Anwesen
der Familie
Steuerwald
mitten in
Adersbach
(Bergdörfer)



„Zuerst haben wir mit der Lage gehadert – so exponiert, direkt an der Straße, ohne Garten. Aber wir wollten es uns trotzdem mal angucken. Vieles haben wir im Laufe der Zeit anders wahrgenommen. Zu Anfang habe ich gedacht: Das Erste, was wir hier machen, ist ein Hoftor, damit man ein bisschen für sich ist. Jetzt finde ich es eigentlich nett, dass mal jemand vorbeikommt und mit uns spricht.“

Judith Steuerwald

Das Haus neben der Kirche von Adersbach wurde an die Enkelgeneration weitergegeben. Der Erbe und Sohn von Oma Käthe übergab das Haus seiner Tochter. So konnte der Hof mit Wohnhaus und Scheune von Judith Steuerwald und ihrem Partner Sebastian Böhm modernisiert werden. Sie haben sich intensiv mit dem Thema ökologische Sanierung befasst und verschiedene Seminare dazu besucht. So sind sie Experten für ihr Bauprojekt geworden. Nicht zufällig haben sie zuerst die Scheune zur Werkstatt umgebaut.

Sanierung mit neuen Bautechniken

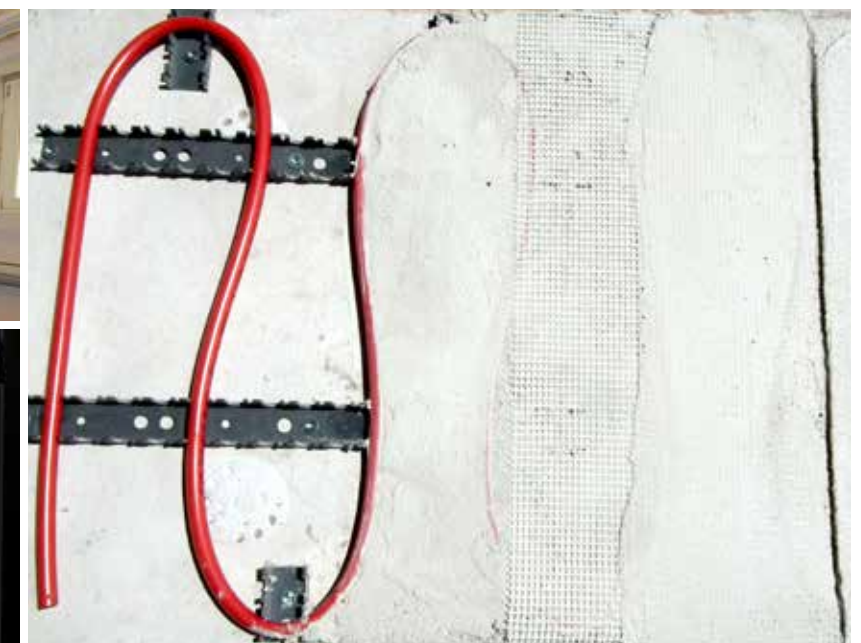
Das Paar baut das Haus für sich selber aus. Der Dachstuhl wurde stabilisiert und zum Teil neu aufgebaut. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert. Mit der Unterstützung von Fachleuten wurde ein interessantes Energiekonzept geplant und umgesetzt. Ein Holzvergaser (das Holz stammt aus einer Privatwald-Genossenschaft) mit Pufferspeicher wurde in ein Nebengebäude eingebaut und erzeugt die notwendige Heizenergie – auch für die Erwärmung des Brauchwassers mit einem Durchlaufer-

hitzer. Kann der Holzvergaser bei Abwesenheit der Bewohner nicht bestückt werden, sorgt eine automatisierte Pelletheizung für die erforderliche Raumwärme. Die Wohnräume werden durch Heizschlaufen in den Wänden beheizt. Eine Innendämmung aus Holzweichfaserplatten und ein mehrlagiger Aufbau aus Kalkputz erzeugen ein gutes Raumklima. Auch die ortsbildprägende Fassade wurde erneuert und es wurden Fenster nach traditionellem Vorbild mit Klappläden eingesetzt.



Wandaufbau:
Holzweichfaserplatte, Kalkputzhaftgrund, Heizschlaufen, mehrfach Kalk-Grundputz, Naturkalk-Edelputz

rechts unten:
Die Dämmung und die Heizung sind an den Innenwänden angebracht.



links oben:
Im Nebengebäude ist Platz für die Heizungsanlagen mit Holzvergaser und Pufferspeicher.

links unten:
Die Lage mitten im Ort ist für das Paar etwas Besonderes.

EINE HISTORISCHE HOFANLAGE ERWACHT ZU NEUEM LEBEN
– DEN BESTAND BEHUTSAM ERGÄNZEN

Der denkmal-
geschützte
Dreiseithof
in Adersbach
(Bergdörfer)
nach 15 Jahren
Leerstand



„Wir haben lange in der Region nach einem solchen Gebäude mit Historie in der Dorfmitte gesucht. Wir wollten auf keinen Fall in ein Neubaugebiet. Für uns war aber wichtig, dass es beim Haus einen Garten gibt, in dem unsere Tochter spielen kann.“

Familie Stappenbacher

Die Hofanlage wurde um 1700 erbaut und repräsentiert die damalige Lebensweise der Kraichgau-Bauern. Daher wurde es unter Denkmalschutz gestellt. Im Dorf glaubte niemand, dass sich noch jemand für dieses Gebäude interessieren würde. Familie Stappenbacher suchte für ihr neues Zuhause gezielt ein Gebäude mit Historie und nicht nach einem Bauplatz im Neubaugebiet. Obwohl die Hofanlage stark sanierungsbedürftig war, konnte sich die junge Familie sofort vorstellen, hier zu wohnen.

Zwischen Denkmalschutz und modernem Wohnen

Ursprünglich sollte die Scheune zum Wohnhaus umgenutzt werden. Die Kosten überstiegen jedoch die finanziellen Möglichkeiten der Familie. Deshalb wurde das kleinere Wohnhaus an der Straße modernisiert. Die Voruntersuchung ergab, dass die Statik des Hauses unzureichend war. Das fragile Mauerwerk musste durch einen Ringanker verstärkt und tragende Wände mussten mit einer Gründung unterbaut werden. Hinsichtlich Gestaltung und Ausführung hatte das Denkmalschutzamt andere Vor-

stellungen als die Bauherrschaft und deren Architekten. Nach einer Reihe von Gesprächen wurde ein Kompromiss gefunden. Die Wohnfläche wurde durch einen Anbau erweitert, der sich gestalterisch klar vom historischen Gebäude absetzt. Dadurch bleibt die Hofanlage in ihrer ursprünglichen Form erkennbar. Die vorher niedrigen Räume sind nun höher, indem der Boden- und der Deckenaufbau reduziert wurden. Das Eichenfachwerk wurde erhalten und saniert.



Das Wohnhaus
während der
Sanierung



rechts:
Der Flach-
dachanbau
erweitert die
Wohnfläche.

links oben:
Die alten Dach-
balken bleiben
im Innenraum
sichtbar.

links unten:
Unter der alten
Bausubstanz
wird ein Funda-
ment erstellt.

**ORTSTYPISCHE HOFANLAGE WIRD HEIMAT FÜR EINE JUNGE FAMILIE
– SCHRITT FÜR SCHRITT MODERNISIEREN**

Im Wohnhaus
des ortstypi-
schen Hofes
in Hasselbach
(Bergdörfer)
entstanden
zwei Wohnun-
gen.



„Ein Neubau in der Größe wäre für uns nie in Frage gekommen: weder finanziell noch vom Stil her. Das Projekt ist genau das, was wir wollten. Das historisch Erhaltene hat seinen Charme, entspricht unserem Lebensstil. Das Haus passt einfach gut zu uns.“

Jessica Paulus

Jessica Paulus und ihr Mann sind in einem Nachbarort von Hasselbach aufgewachsen und suchten in der Gegend nach einem neuen Zuhause. In Hasselbach fanden sie eine unter Denkmalschutz stehende Hofanlage, die viel Platz für die junge Familie bot. Das Wohngebäude war stark sanierungsbedürftig, aber ein Gutachter bestätigte, dass Bausubstanz und Statik erhalten werden können. Das Ehepaar Paulus modernisierte das Haus schrittweise und mit viel Eigenleistung. Gute handwerkliche Fachkenntnisse sind vorhanden. Zunächst wurde der Anbau des alten Wohngebäudes für den Bruder von Frau Paulus als eigenständige Wohnung umgebaut, danach wurde das Hauptgebäude sukzessive saniert. Unterstützt wurde die Familie von Helferinnen und Helfern aus der Nachbarschaft, die selbst ein MELAP PLUS-Projekt durchführten.

**MIT DER GANZEN FAMILIE UNTER EINEM DACH
– KOSTENGÜNSTIG WOHNRAUM MIT QUALITÄT SCHAFFEN**

„Gerade wenn man kostengünstig modernisieren will, sollten die baulichen Maßnahmen gut durchdacht und geplant sein. Die Einhaltung des Kostenplans und die Abstimmung von Eigenleistungen mit Handwerkerarbeiten erfordern, dass man selbst vor Ort ist, wenn Arbeiten durchgeführt werden.“

Manuela Höfler



Der Tannenhof
in Menzen-
schwand von
außen

Der Tannenhof ist etwa 120 Jahre alt und in dritter Generation im Besitz der Familie Höfler. Bis 2012 wurde hier aktiv Landwirtschaft betrieben. Die Vermietung von Gästezimmern brachte über lange Zeit ein zusätzliches Einkommen. Als die Übernachtungszahlen zurückgingen, entschloss sich die Familie, die Vermietung aufzugeben und zusätzlichen Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen. Der Grundriss des ersten Obergeschosses wurde verändert, größere Räume entstanden. Wände wurden verlegt, schiefe Böden ausgeglichen, Decken geöffnet oder verstärkt. Eine Innendämmung verbessert die Energiebilanz und schafft Behaglichkeit in den Räumen. In der neuen Wohnung können die erwachsenen Kinder der Familie wohnen. Zusammen mit den Großeltern, die im Erdgeschoss wohnen, leben nun drei Generationen unter einem Dach.

Der
Wohnraum
mit altem
Fachwerk und
historischer
Ofenanlage
mit Klappen
zur Verteilung
der warmen
Luft.



Die sanierte
alte Holzbal-
kendecke gibt
dem neuen
Wohnraum
einen
individuellen
Charakter.

MODERNES WOHNEN IM ALTEN BAUERNHOF – TRADITION UND MODERNE TECHNIK VERBINDEN

Der Bartle-
hanshof in
Bernau vor
der Moderni-
sierung



„Wir sind sehr froh, dass wir den Familienbesitz bewahren, moderne Wohnverhältnisse für uns und für unsere Kinder schaffen und auch noch einen Beitrag zur Baukultur leisten können. Damit eine solche Baumaßnahme gelingt, muss man selbst genau wissen was man will und gut beraten werden.“

Irmgard und Fritz Baur

Der Bartlehanshof wurde 1645 erbaut und ist seitdem im Besitz der Familie Baur. Im Erdgeschoss befanden sich bis zum Jahr 2010 ein ungenutzter Kuhstall, eine Brunnenstube und eine kleine Wohnung ohne Bad. Durch die Umnutzung von Kuhstall und Brunnenstube sowie durch einen Anbau (Wintergarten) konnte die Wohnung vergrößert werden. Eine energetische Sanierung macht den traditionsreichen Schwarzwaldhof fit für die Zukunft. In der alten Bausubstanz wird modernes Wohnen möglich, das Erdgeschoss ist nun barrierefrei.

Modernisierung mit großer Wirkung

Im Zuge der Modernisierung wurden Fassade und Dach des Hofes komplett erneuert. Eine hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit einer Dämmung aus Zellulose und Holzweichfaserplatten ertüchtigte den alten Bauernhof energetisch. Ein neuer Schindelmantel sorgt für eine Fassade im alten Stil. Das Dach wurde gedämmt und erhielt auf der Südseite eine Fotovoltaikanlage. Der Nachteil der alten Schwarzwaldhöfe, nämlich ihre geringe Raumhöhe, wurde durch einen Anbau über zwei Geschosse über-

wunden. Dessen bodentiefe Fenster ermöglichen einen großzügigen Blick in die Landschaft. Auch historische Elemente wie etwa ein traditioneller Kachelofen wurden bewahrt. Sämtliche Raumwände wurden in traditioneller Bauweise mit Holz verkleidet. Dank einer guten Planung und Ausführung durch regionale Betriebe gelang bei der Modernisierung eine harmonische Verbindung von Alt und Neu.



Der Bartlehans-
hof mit neuem
Gesicht

rechts unten:
Im neuen Wohn-
raum mit doppel-
ter Geschoss-
höhe bleibt die
alte Fassade
erhalten.



links oben:
Bodentiefe
Fenster
verbinden den
Innenraum
mit der Land-
schaft.

links unten:
Durch die
Holzverklei-
dung der
Wände mit
Weißtanne
wirken die
Räume
hell und
großzügig.

**EIN SCHWARZWALDHOF WIRD ZUM FERIENDOMIZIL UND MODERNEN WOHNHAUS
– BAUKULTUR BEWAHREN UND ERLEBBAR MACHEN**

Im denkmal-
geschützten
Hof in Bernau
können sich
Feriengäste
wohl fühlen.



„Bei unseren häufigen Besuchen in Bernau haben wir Land und Leute schätzen gelernt. Unser Plan, für das Alter ein altes Haus zu sanieren, bestand schon lange. Als dann der schöne Maierhof mit seiner außerordentlichen Lage im Bernauer Ortsteil Kaiserhaus zum Verkauf stand, haben wir den nächsten Schritt gewagt. Nun dient er einer Familie als zuverlässige Unterkunft und unseren Feriengästen als erholsames Refugium.“

Silke und Peter Kramkowski

Der Maierhof in Bernau ist etwa 330 Jahre alt und steht unter Denkmalschutz. Über Jahrhunderte wurde der Doppelhof von zwei Familien bewirtschaftet. Familie Kramkowski kaufte ihn als Feriendomizil. Der Wohnteil des Gebäudes war zu diesem Zeitpunkt sanierungsbedürftig und auf der Westseite verbaut. Zunächst wurde die Fassade erneuert. Danach wurden die beiden bestehenden Wohnungen umgebaut. In die neue Mietwohnung ist eine junge Familie aus der Region eingezogen. Die hochwertige Ferienwohnung wird an Gäste vermietet. Gerne kommt die Familie auch selbst nach Bernau, um sich hier zu erholen.

Baukultur anschaulich erlebbar machen

Der bisherige Wohnteil des Hauses wurde zu einer Vier-Zimmer-Mietwohnung umgebaut. Die Ferienwohnung erhielt einen eigenen Eingang. Der ursprüngliche Laubengang wurde zum Balkon zurückgebaut. Das Ferienwohnen im Baudenkmal wird bewusst inszeniert. Charakteristische Bauelemente wurden wieder hergestellt oder sichtbar gemacht: Die traditionelle Rauchküche wurde

wieder über zwei Geschosse geöffnet und das dunkle „verrauchte“ Holz wurde erhalten. Ein Ausschnitt des alten Anbindestalls wurde zu Schauzwecken in den Wohnraum integriert. Die Haustechnik wurde komplett erneuert. So bleibt der alte Hof in seinem Charakter erhalten und macht gleichzeitig zeitgemäßes Wohnen möglich.



Der Küchen-
raum über zwei
Geschosse ist
hergestellt.



rechts unten:
Der alte Kachel-
ofen prägt weiter
den Wohnraum.



links oben:
Vom Wohn-
raum aus
kann man
in den
ehemaligen
Anbindestall
schauen.

links unten:
Im Wohnraum
wurden die
alten und
neuen
Elemente
harmonisch
miteinander
kombiniert.

WENN ALT UND NEU ZUSAMMENTREFFEN
– SCHEUNE UND STALL UMNUTZEN

Der historis-
sche Schwarz-
waldhof
der Familie
Schelshorn in
Bernau



„Wir haben eine neue Kiste in einen 300 Jahre alten Schwarzwaldfhof so hineingesetzt, dass es passt! Diese Kombination ist das Besondere an diesem Projekt. Zunächst hatte ich Sorge, ob die Maßnahme vor dem Gemeinderat besteht. Heute halten viele Leute an der Straße an, um das Projekt zu begutachten und sind davon angetan!“

Ralf Schelshorn

Der Schwarzwaldfhof aus dem Jahr 1720 wurde bis 2014 landwirtschaftlich genutzt. Die Söhne des Ehepaars Schelshorn wollten die Landwirtschaft nicht weiterführen, aber in Bernau bleiben. Die zu neuem Wohnraum umgebaute Scheune ermöglicht ihnen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen. Der Hof wurde dafür an der Südseite geöffnet, dort wurde ein Wohn-Kubus eingeschoben. Das historische Tragwerk wurde in der Planung berücksichtigt und blieb größtenteils erhalten. Es entstanden eine barrierefreie Mietwohnung im Erdgeschoss und eine Maisonette-Wohnung für den Eigenbedarf darüber. Das Projekt wurde als KfW-Energieeffizienzhaus 70 umgesetzt und in ressourcenschonender Holzbauweise errichtet. Der elterliche Wohnteil soll zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden.

Der Wohnteil
des Schwarz-
waldhofs
wird durch
den Umbau
erweitert.



ERST SCHULE, DANN STRUMPPFFABRIK, DANN LEERSTAND
– UMBAU ZU GEWERBE UND MIETWOHNUNGEN

„Mich hat die Geschichte des Gebäudes beeindruckt. Das ist ein Traum! Viele Schulen oder Rathäuser sind verlassen und ungepflegt. Aber ich mag diese Gebäude lieber als Neubauten. Mir haben hier besonders die Raumhöhe und die gut erhaltenen Fachwerkbalken gefallen.“

Angela Huber



In der
ehemaligen
Schule in
Jagstheim
wird jetzt
gewohnt und
gearbeitet.

Das Schulhaus in Jagstheim aus dem Jahr 1845 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg zur Strumpffabrik umgebaut. Nach der Verlagerung der Fabrik stand das Gebäude neun Jahre leer. Angela Huber wurde auf die Immobilie aufmerksam und war von seiner Historie beeindruckt. Im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des benachbarten Kirchumfeldes sah sie hier die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Die Familie Huber erwarb das Objekt. Sie baute drei Mietwohnungen sowie Büro- und Lagerflächen für den eigenen Heizungsinstallateur-Betrieb ein. Vor Baubeginn suchten sie nach alten Bildern vom Gebäude und ließen sich von der Stadt beraten. Nach historischem Vorbild wurden außen Sandsteinfaschen um die Fenster angebracht. Innen wurde das alte Treppenhaus erhalten, das Fachwerk wurde zum Teil sichtbar gemacht. Inzwischen sind Mieter eingezogen, die sich hier wohlfühlen.



Die neue
Eigentümerin
wollte das alte
Erscheinungs-
bild erhalten
und
investierte
in Sandstein-
faschen um
die Fenster.

EIN LOKALER BETRIEB FINDET PLATZ IM LEER STEHENDEN GASTHOF
– NEUE NUTZUNGEN FÜR WICHTIGE GEBÄUDE FINDEN

Das Gasthaus
Krone in
Jagstheim vor
der Sanierung



„Ich kann mich noch gut an die Zeit erinnern, als die Krone eine Disco war. Wir haben uns hier regelmäßig getroffen. Dass ich dieses Traditionsgebäude jetzt für meine Firma und letztlich für den ganzen Ort wieder auf Vordermann bringen kann, macht mich stolz.“

Helmut Kampmann

Helmut Kampmann gründete 2008 ein Unternehmen für Solaranlagen an seinem Wohnort Jagstheim. Bald war die Firma so erfolgreich, dass größere Räume gebraucht wurden. Die Nähe des Firmensitzes zu seinem Wohnort war dem Gründer wichtig. Das Gebäude des ehemaligen Gasthofes Krone war nach 25 Jahren Leerstand günstig zu erwerben. Helmut Kampmann fühlte sich durch seine Jugendzeit mit dem Gebäude verbunden und kaufte es.

Sorgfältige Projektsteuerung und zukunftsweisendes Energiekonzept

Die Errichtung des neuen Firmensitzes direkt an der Bundesstraße ist für Helmut Kampmann besonders attraktiv und werbewirksam. Das große Grundstück sichert außerdem einen zukünftigen Ausbau des Betriebes. Schon vor Abschluss der Baumaßnahmen konnte ein Teil des Gebäudes zum Betriebslager umgenutzt werden. Nun entstehen im Erdgeschoss zusätzlich Büro- und Ausstellungsräume. Darüber werden die ehemaligen Gästezimmer zu fünf Mietwohnungen umgebaut. Ein Blockheizkraftwerk

für Holzhackschnitzel und eine Solaranlage mit Energiespeicher versorgen die Gebäude auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft mit Strom und Heizwärme. Einen Großteil der Projektsteuerung hat Helmut Kampmann selbst übernommen. Jede Woche gibt es Statusbesprechungen mit dem Architekten, den Handwerkern und weiteren Fachleuten. So kann bei Schwierigkeiten oder offenen Fragen schnell reagiert werden. Viele Arbeiten werden von Mitarbeitern der eigenen Firma durchgeführt.



Im Dachgeschoss entsteht eine großzügige Wohnung mit Terrasse und Blick auf den Ort.



rechts unten:
Jetzt prägt die frisch sanierte Fassade das Straßenbild.



links oben:
Die alte Bau-
substanz wird
freigelegt und
integriert.



links unten:
Das altbe-
kannte und
ortsbild-
prägende
Gebäude
bleibt erhal-
ten.

EIN WAHRZEICHEN BLEIBT ERHALTEN
– MIT ENGAGEMENT UND EIGENLEISTUNG MODERNISIEREN

Das Schloss
in Michelbach
vor der
Sanierung



„Um ein so großes Projekt anzupacken, muss man ein bisschen von der Baumaterie verstehen, und man braucht Geduld. Man muss auch der Typ für ein solches Projekt sein. Das hier ist eben etwas ganz Besonderes, nicht für jedermann. Aber es ist toll, mit dem Innenhof und der Landschaft hinten.“

Christoph Ensslin

Sybille Müller und Christoph Ensslin suchten gezielt nach einem großen Objekt mit Historie in der Region, das sie sanieren können. Das ehemalige Wasserschloss in Michelbach aus dem 14. Jahrhundert stand zu diesem Zeitpunkt zum Verkauf. Allerdings waren die Gebäude seit etwa 1850 landwirtschaftlich genutzt worden und in einem schlechten Zustand. Die gute Lage in der Nähe des Mittelzentrums Crailsheim und nicht weit entfernt von einer Autobahnauffahrt waren für die Kaufentscheidung des Paares ausschlaggebend.

Zwischen Energieeffizienz und Denkmalschutz

Das Schloss wird in enger Absprache mit den Denkmal-schutzbehörden modernisiert. Im Zuge der Modernisie-rung wird im Hauptgebäude zusätzlich zur Wohnung des Paares auch eine Ferienwohnung eingerichtet. Die Fassa-den wurden saniert und das Zierfachwerk des Hauptge-bäudes wurde freigelegt. Holzfenster nach historischem Vorbild - gebaut vom Schreiner vor Ort - und neue Ge-wände aus Steinen von einem benachbarten Steinbruch

werden eingesetzt. Das Gebäude wird freigelegt: Anbau-ten und Garagen aus jüngerer Zeit werden abgebrochen. Die Außenwände werden mit ökologischen Materialien energetisch verbessert (Grundlehmputz, Schilfmatten, Wandheizung, Auflehmputz und Kalkputz) und bieten dadurch ein gutes Raumklima. So bleibt das Erscheinungs-bild des Schlosses von außen erhalten. Als Wahrzeichen ist es schon jetzt Kulisse für Veranstaltungen.



Das Schloss ist
ein wichtiges
Gebäude in
Michelbach. Seine
Sanierung tut
dem Ort gut.



rechts unten:
Das Zierfach-
werk an der
Rückseite wird
wieder freige-
legt.



links oben:
Die Wände
werden innen
gedämmt
und mit Lehm
verputzt.



links unten:
Das Schloss
wird zur
Kulisse für
Veranstaltun-
gen.

WOHNEN AN DER DURCHGANGSSTRASSE
– QUALITÄT SCHAFFEN DURCH NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Auf dem neu geordneten Grundstück in Michelbach wurde Platz für einen Garten geschaffen.



„Durch dieses Projekt konnte ich moderne und gesunde Mietwohnungen, Stellflächen für meinen Betrieb und einen ansehnlichen Garten für die Dorfverschönerung schaffen. Für meine Firma ist diese kostengünstige und ökologische Modernisierung ein Vorzeigeprojekt.“

Gerhard Reiss

Ein leer stehendes Gebäude an der Durchgangsstraße von Michelbach wurde vom Inhaber des angrenzenden Stuckateur-Betriebs Reiss gekauft. Es wurde durch den Abriss des bereits jahrelang leer stehenden Nachbargebäudes aufgewertet, das Grundstück wurde dadurch deutlich vergrößert. Eine Grenzregelung führte zu einem verbesserten Grundstückszuschnitt (s. unten). Das Haus erhielt so einen ruhigen, von der Straße abgewandten Garten, es wurde in zwei Mietwohnungen aufgeteilt und modernisiert. Wert gelegt wurde bei der Modernisierung vor allem auf ein effizientes Energiekonzept (Fernwärmeanschluss mit Biogas). Auch Lärmschutz und die Verwendung ökologischer Materialien zur Verbesserung des Raumklimas waren Herrn Reiss wichtig (Innendämmung aus Holzweichfaserplatten und Lehmputz).

EIN PLATZ IM GRÜNEN
– NEUE FREIRÄUME IM ORTSKERN

„Wohnen im Dorfkern ist für uns optimal: Oma und Opa sind in der Nähe und können sich um die Kinder kümmern, und ich habe die Möglichkeit, meinen Beruf als Floristin auszuüben. Hinzu kommt der neue große Garten, ebenfalls in erreichbarer Nähe – es ist super, dass wir nun alles miteinander verbinden können.“

Katrin Volkert

Familie Volkert wohnt seit einigen Jahren im Ortskern von Heckfeld. Auf dem Grundstück des Wohnhauses waren die Wünsche nach einem Garten und einer Floristik-Werkstatt für Frau Volkert nicht zu verwirklichen. Daher erwarb die Familie eine Brachfläche in der Nähe, auf der sich ein altes Kellergewölbe einer ehemaligen Brennerei und ein baufälliges Wohnhaus befanden. Hier ließen sich die Vorstellungen der Familie umsetzen. Die Reste des Kellergewölbes wurden abgebrochen und mit großer Sorgfalt wurde ein Garten gestaltet. Auf der Fläche des alten Bestandsgebäudes wurde ein kleiner Gewerbebau für den Floristikbetrieb errichtet. Eine triste Brachfläche verschwand, auch das Wohnumfeld und die Nachbarschaft profitieren nun davon.

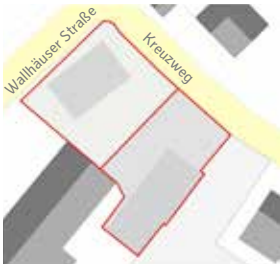


Das Grundstück in Heckfeld mit einsturzgefährdetem Kellergewölbe

Das Areal wird neu geordnet.



Vorher



Nachher

Vorher: Das Grundstück Wallhäuser Straße hat einen ungünstigen Zuschnitt.
Nachher: Das Grundstück Wallhäuser Straße wird durch Grenzverschiebung vergrößert, um Platz für einen Garten zu schaffen. Die Grundstückszuschnitte sind deutlich verbessert.



Vorher



Nachher

Vorher: Zwei Wohngebäude stehen leer.
Nachher: Das baufällige Gebäude im Kreuzweg hat Platz gemacht für eine Freifläche. Im Gebäude in der Wallhäuser Straße entstehen zwei Mietwohnungen.

Pläne verändert nach Vorlagen des Büros Stadt+Umwelt



Bei der Gestaltung des Gartens wurden alte, für die Region typische Muschelkalk-Bruchsteine des Gewölbekellers wiederverwendet.

WOHNEN IM EHEMALIGEN PFARRHAUS – ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE SANIEREN

Das ehemalige
Pfarrhaus
in Heckfeld
stand viele
Jahre leer.



„Dieses Haus hat mich schon immer fasziniert. Ich kenne es von klein auf, ich hatte hier schon Kommuniionsunterricht. Die historische Bausubstanz ist auch einfach gigantisch. Das war mein Traumhaus!“

Marco Stolz

Das Pfarrhaus aus dem Jahr 1774 gehört zu den ältesten und markantesten Gebäuden in der Ortsmitte von Heckfeld. Seit den 1970er Jahren stand es leer. Marco Stolz kaufte von der Kirche das Haus, das er seit seiner Kindheit kannte und liebte. Gemeinsam mit seiner Frau Jenny Ellrich sanierte er es grundlegend. Das Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Gebäudes sollte dabei erhalten bleiben. Für Heckfeld war die Sanierung des alten Pfarrhauses eine zentrale Maßnahme.

Modernes Wohnen in historischer Substanz

Auf Grund eines alten Wasserschadens und durchhängender Balken mussten die Geschossdecken im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt und das Haus nahezu vollständig entkernt werden. Belassen wurden erhaltenswerte Bauelemente wie der Dachstuhl und die Holztreppe. Sie machen für das Paar die hohe Qualität des Gebäudes aus. Die Grundrisse konnten nach altem Vorbild wieder aufgebaut werden, da die Räume durch die frühere Nutzung bereits großzügig geschnitten waren.

Die Haustechnik wurde neu installiert, teilweise in alten Schächten. Ein effizientes Energiekonzept mit Wärmedämmverbundsystem, Stückholz- und Pelletheizung, Wärmepumpe und Zisterne wurde umgesetzt. Das Mansarddach wurde mit dunklen Ziegeln gedeckt und es wurde eine unauffällige Solaranlage angebracht. Die Brüstungen der Fenster im Obergeschoss wurden herausgebrochen. So entstand ein modernes Ambiente und es gelangt nun mehr Licht in die Räume.



Das Haus behält
seinen Wieder-
erkennungswert
im modernen
Gewand.



rechts:
Die alte Holz-
treppe wurde bei
der Entkernung
erhalten.

links oben:
Die Wohnräume
sind großzügig
und hell.

links unten:
Moderne An-
sprüche werden
hier trotz alter
Substanz erfüllt.

SENIOREN-WG – VORAUSSCHAUEND FÜR DAS ALTER PLANEN

Der alte
Schafstall auf
dem Finkhof
in Arnach



„Ich wollte mir schon immer ein eigenes Haus bauen, aber nicht alleine wohnen. Für unsere Senioren-Wohngemeinschaft wurde die Absprache getroffen, dass ich das Haus baue und meine Mitbewohnerin gegebenenfalls im Alter für mich sorgt.“

Ulrich Mack

Die Schäfereigenossenschaft Finkhof setzt sich schon seit einigen Jahren mit ihrer Zukunft auseinander. Ziel war dabei immer, auch im Alter in Arnach bleiben zu können. Nach einer langen Planungsphase entstand so auf dem Gelände der Genossenschaft ein Neubau. Dieser ermöglicht ein gemeinschaftliches Leben, beinhaltet aber vor allem zwei voneinander getrennte und moderne Wohneinheiten auf den beiden Seiten des gemeinsamen Bereichs.

Individuelle Planung und Gestaltung

Ursprünglich sollte ein alter Schafstall umgenutzt werden. Bei der Bestandsaufnahme wurde jedoch klar, dass das bestehende Fundament die Standsicherheit eines ausgebauten Gebäudes nicht gewährleisten kann. Der Neubau nimmt nun die Struktur des Schafstalls auf, sodass das Hofensemble in seinem Charakter erhalten bleibt. Die neue Fassade wurde in Anlehnung an die Gestaltung der Ställe mit Holz beplankt. Die großen Fenster nach Süden

lenken den Blick ins Grüne und ermöglichen außerdem eine passive Sonnenenergienutzung in den Räumen. Im Gebäude entstanden zwei altersgerechte Wohnungen auf jeweils zwei Geschossen. Jede Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Bad. Bäder und Küche sind barrierefrei. Die Küche und ein gemeinsamer Aufenthaltsraum sind von beiden Wohnungen aus zugänglich und werden gemeinsam genutzt.



Die Südseite
des Neubaus:
Die große
Glasfront
macht eine
passive
Nutzung von
Sonnen-
energie
möglich.



rechts:
Das Gebäude
schließt an einen
erhaltenen Teil
des Schafstalls
an.

links:
Große Glasfron-
ten ermöglichen
den Bezug zur
Schafweide.

**EIN KULTURDENKMAL WIRD BARRIEREFREI
– ALTERSGERECHT IN DER GEMEINSCHAFT WOHNEN**

Der alte Gasthof „Adler“ in Arnach bietet zukünftig flexible, altersgerechte Wohnungen.



„Das Wohnen in der früheren Wirtschaft war sehr beengt und die sanitäre Situation schwierig. Durch das Projekt konnten alle Bedürfnisse und Wünsche erfüllt werden. Jetzt kann man sich auch langfristig im Alter im Gasthof Adler wohlfühlen.“

Peter Erhard

Das historische Gasthaus wird seit 1979 von der Schäfereigenossenschaft Finkhof e.V. gemeinschaftlich bewohnt und bewirtschaftet. Heute wird es vor allem zum Wohnen genutzt - die Verhältnisse sind jedoch beengt. Die Idee, neben der neu entstandenen Senioren-WG (s. S. 88-89) weitere Neubauten zu planen, wurde von der Finkhof-Wohngemeinschaft abgelehnt. Man entschied sich für eine altersgerechte Modernisierung. Ein Aufzug soll die Barrierefreiheit und das Leben im Alter ermöglichen. Außerdem wurden alle Zugänge, Flure, Sanitär- und Küchenräume barrierefrei gestaltet. Die Grundrisse der unteren Wohngeschosse wurden neu strukturiert. Es entstand unter anderem eine größere, abgeschlossene Wohneinheit für ein Paar, das gerne im alten Gasthof bleiben, aber moderner wohnen möchte.

Die Bäder wurden barrierefrei gestaltet.

Mit dem neuen Aufzug können alle Stockwerke mühelos auch von gehbehinderten Personen erreicht werden.



**EIN MEHRFAMILIENHAUS MIT ZUKUNFT
– ÖKOLOGISCHES BAUEN MIT STROH**

„Energetisch sind Stroh Häuser zu empfehlen, da 35 solcher Häuser zusammen in der Herstellung so viel Energie verbrauchen wie ein übliches Haus. Man kann 72 Jahre in einem Strohhause wohnen und hat dann die gleiche Menge an Energie verbraucht, wie bereits am Tag des Einzugs für den Bau eines konventionellen Gebäudes benötigt worden ist.“

Christopher Schad

Das Bauernhaus der Familie Schad stand schon lange leer. Es war in Höhe und Lage Vorbild für den Neubau, der es ersetzt. Aufgrund seines schlechten Zustands wurde es abgebrochen. Der Straßenraum bleibt damit in Größe und Begrenzung erhalten. Das neue Gebäude umfasst vier Wohnungen, wovon zwei zukünftig von der Bauherrschaft selbst bewohnt werden sollen. Wichtig waren der Familie eine alternative Bauweise und der Einsatz natürlicher Baustoffe. In Workshops eignete sie sich deshalb Wissen über die Bautechnik eines Strohballenlehmhauses an. Die Bauweise kann leicht umgesetzt werden, auch wenn nur geringe handwerkliche Kenntnisse vorhanden sind. Das Material des Abbruchhauses wird für den Neubau teilweise wieder verwendet: Die Baugrube wurde mit dessen Steinen verfüllt, aus dem Holz sollen Möbel gefertigt werden.



Der Neubau in der Lage und Kubatur des alten Hauses in Kreenheinstetten



Die Holzständerkonstruktion wird mit Stroh gefüllt und gedämmt. Die Konstruktion erreicht fast KfW 40-Standard.

4

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN

Innenentwicklung braucht Überzeugung, Strukturen und Dialog, um einen Veränderungsprozess einzuleiten. Das Einbeziehen der Bürgerschaft und gezieltes Flächenmanagement sind wichtige Säulen der Erneuerung. Der behutsame Umgang mit dem Gebäudebestand trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und zur Baukultur der Region bei.

Innenentwicklung mit Überzeugung gestalten. Entscheidend für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist die Haltung der Gemeindeverantwortlichen. Innenentwicklung kann nur gelingen, wenn ihr ein klarer Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird und Leerstände offen angesprochen werden. Es wird empfohlen, dass die Gemeindegremien einen Grundsatzbeschluss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als Orientierungsrahmen für die Zukunft treffen.

Innenentwicklung planen und strategisch angehen. Wichtig ist eine gründliche Bestandsaufnahme. Dabei wird die strukturelle Ausgangslage der Gemeinde mit ihren Teilorten betrachtet - mit allen Stärken und Schwächen sowie mit dem Blick auf die Ortskerne. Die Bestandsaufnahme ist die Voraussetzung, um eine übergeordnete Vision für die Gemeinde entwickeln zu können:

Aus ihr werden Ziele, Maßnahmen und Prioritäten abgeleitet. Das Entwicklungskonzept wird als Plan visualisiert und transportiert das Leitbild der Ortsentwicklung. Es enthält konkrete Vorstellungen für den gesamten Ort und für bestimmte Flächenpotenziale. Das Entwicklungskonzept ist Grundlage für eine kommunale Strategie der Orts- und Innenentwicklung.

Strukturen für die Verstetigung von Innenentwicklung schaffen. Die Einrichtung eines Innenentwicklungsbeirats, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gremien, der Verwaltung, der Bürgerschaft und externen Expertinnen und Experten, betont die Bedeutung dieses Handlungsfeldes für die Gemeinde und unterstützt den Prozess wirkungsvoll. Notwendig ist auch, dass eine verantwortliche Person in der Gemeindeverwaltung genügend Kapazitäten für das Flächenmanagement und besonders für die Beratung von Bürgerinnen und Bürgern hat.



Wichtig ist der Blick auf den gesamten Ort mit seiner Umgebung, seinen Entwicklungsmöglichkeiten und Beziehungen zu Nachbarorten und Nachbargemeinden.

Bürgerinnen und Bürger einbeziehen. Sie sollen wissen, was sie in Zukunft erwartet und in welcher Weise sie Einfluss nehmen können. Dadurch entsteht eine Atmosphäre für Eigeninitiative und Engagement. Probleme werden offen thematisiert – Erfolge werden öffentlich gemacht und gefeiert. Bei der Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzepts, zur Diskussion einzelner Themen der Innenentwicklung und bei der Gestaltung des öffentlichen Raums wird die Bürgerschaft an Weichenstellungen beteiligt. Die Leitplanken für die Beteiligung werden vor Beginn des Verfahrens geklärt. Für Entscheidungen, zu welchem Zeitpunkt, mit welchem Handlungsspielraum und mit welchen Methoden die Beteiligung durchgeführt wird, kann ein Büro für Moderation hilfreiche Unterstützung leisten. Eine ideenreiche Öffentlichkeitsarbeit präsentiert die Innenentwicklung auf positive und dorfge-rechte Weise, zum Beispiel im Rahmen von Dorffesten.

Fotos auf dieser Seite: Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und das Zugehen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer sind zentrale Aufgaben der Gemeinden zur Realisierung von Innenentwicklung.



Auf Eigentümerinnen und Eigentümer zugehen und sie beraten. Informelle Kontakte und Gespräche ergänzen die offizielle Information und sind Teil einer gezielten Vorgehensweise. Empfehlenswert sind insbesondere zu Beginn Informationen darüber, wie die Gemeinde bei der Erhebung der Flächenpotenziale vorgehen wird. Über das örtliche Mitteilungsblatt und bei Informationsveranstaltungen wird auf Beratungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht und die Kontaktaufnahme zu Eigentümerinnen und Eigentümern vorbereitet. Zur Bewertung der Flächenpotenziale und zur ersten Kontaktaufnahme bietet sich eine schriftliche Eigentümerbefragung an.



Eigentümerberatungen durch externe Expertinnen und Experten, insbesondere aus Planungs-/Architekturbüros, aber auch aus Notariaten, Banken oder der Denkmalschutzberatung tragen zur Aktivierung von Leerständen bei. Bei den Gesprächen mit Eigentümerinnen und Eigentümern ist Vertraulichkeit oberstes Gebot.

Flächenmanagement aufbauen. Die innerörtlichen Flächenpotenziale – also ganz oder teilweise leer stehende Gebäude, Baulücken und Bauplätze in Baugebieten – werden in ein Flächenkataster aufgenommen. Dies geschieht mit einem einheitlichen Erhebungsbogen für die gesamte Gemeinde. Die Qualität der Potenziale wird bewertet - beispielsweise hinsichtlich Verfügbarkeit, Eigentümerinteressen, Modernisierungsbedarf oder der Bedeutung für den Ort.

Den quantitativen Bedarf an Wohnbauflächen realistisch erheben. Dabei muss die demografische Entwicklung mit einem zunehmenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung berücksichtigt werden. Es sollten auch die Gebäude, die in den nächsten Jahren aufgrund des Alters der das Gebäude Bewohnenden leer stehen könnten, in den Blick genommen werden. Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf muss auf der Basis von Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung realistisch abgeschätzt werden. Die Bauleitplanung sollte deshalb regelmäßig auf ihre Plausibilität überprüft werden.

Gezielt Interessenten für Gebäude im Ortskern suchen. Zuerst sind dies Personen mit einer besonderen Bindung an den Ort. Nicht selten ist es die Enkelgeneration, die ein Interesse an den Bestandsgebäuden der Familie im Ortskern entwickelt. Die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Wohnwünschen muss zukünftig berücksichtigt werden. So besteht häufiger als früher der Wunsch nach Mietwohnungen und kleineren Wohneinheiten – insbesondere für jüngere Angestellte der örtlichen Unternehmen. Das wird leicht übersehen. Örtliche Unternehmen, die für ihre Mitarbeiterschaft

Mietwohnungen suchen, können darüber Auskunft geben. Sie sind darüber hinaus als potenzielle Investoren wichtige Ansprechpartner für die Gemeinden. Interessenten aus anderen Regionen und aus Städten sind oft gerade an alten Bauernhäusern und den großen Scheunenräumen für Hobbys und Tierhaltung interessiert. Die Vermarktung der vorhandenen Angebote über kommunale und regionale Flächenbörsen bietet sich hier ebenso an wie Marketing-Aktionen (zum Beispiel ein „Tag der offenen Häuser“ bei Dorffesten).

Die wahren Kosten der Siedlungsentwicklung betrachten. Empfohlen wird eine realistische Abschätzung von Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur im Falle einer Siedlungserweiterung. Hierfür stehen im Internet Berechnungstools zur Verfügung. Eine finanzielle Förderung der Innenentwicklung ist nicht abwegig, wenn man die Kosten der Außen- und der Innenentwicklung miteinander vergleicht. Eine Förderung kann im Einzelfall durch kommunalen Zwischenerwerb, Rückkauf von privaten Bauplätzen in Neubaugebieten durch die Kommune sowie durch Förderprogramme des Landes und der Kommunen geschehen. Realistische Erwartungen an



Das Demonstrieren guter Beispiele hilft, Angebot und Nachfrage im Ortskern zusammenzuführen.

Grundstücks- und Immobilienträge im Ortskern können durch den Dialog mit der Bürgerschaft zu diesem Thema vermittelt werden.

Die kommunale Baulandpolitik mit den Nachbarkommunen abstimmen. Innenentwicklung wird dauerhaft nur erfolgreich sein, wenn die Baulandausweisung über die Grenzen von Orten und Gemeinden hinaus koordiniert wird. Auch Teilorte einer Gemeinde sollten beim Flächenmanagement zusammenarbeiten. Überörtliche und interkommunale Kooperation kann sich auf folgende Bereiche erstrecken: Vermarktung von Flächen, Baulandbereitstellung, infrastrukturelle Leistungen, Gewerbe- und Wohnbauflächenpools.

Konzepte für Bestandsgebäude gut durchdenken. Die Stärken eines Gebäudes werden hervorgehoben, die Schwächen kompensiert. Die Nutzung soll zum Gebäudetyp passen, um dem Charakter des Gebäudes gerecht zu werden. Die Investition in eine gute Planung lohnt sich. Vor dem Umbau wird ausreichend Zeit eingeplant, in der das Projekt gründlich durchdacht wird. Testentwürfe können die Bandbreite der Möglichkeiten aufzeigen. Bei historischen und denkmalgeschützten Gebäuden bringen frühzeitige Gespräche der Eigentümerschaft mit der Gemeinde, den Baugenehmigungsbehörden und ggf. den Denkmalschutzbehörden Sicherheit hinsichtlich baulicher und gestalterischer Möglichkeiten.

Fotos auf dieser Seite: Neue Konzepte für Bestandsgebäude sind Teilaufgabe des Flächenmanagements.



Die großen, ortsbildprägenden Gebäude aktivieren. Ortsansässige Investoren, aber auch neue Eigentümergemeinschaften werden in geeigneter Weise angesprochen. Zwischennutzungen beleben das Gebäude, zeigen neue Möglichkeiten auf, bringen es ins Gespräch und schützen es vor dem Verfall.



Untergenutzte oder leer stehende öffentliche Gebäude und Gemeinschaftsräume anderer Träger (Kirche, Vereine usw.) zusammenlegen. Die gemeinsam genutzten Gebäude können energetisch verbessert und barrierefrei gestaltet werden. Die frei werdenden Gebäude bieten Potenziale für neue Nutzungen.



Bestehende Gebäude nur mit einem Konzept für die Folgenutzung abbrechen. Eine leere Fläche kann eine Beeinträchtigung des Dorfbildes sein. Wenn für die angrenzenden Gebäude Luft geschaffen oder eine neue private oder öffentliche Freifläche gestaltet werden soll und das Gebäude baufällig ist, kann ein Abriss sinnvoll sein.

Bei Neubauten im Ortskern die örtlichen Bauprinzipien beachten. Zu den Bauprinzipien gehören etwa die typische Gebäudestellung und die verwendeten Materialien. Flexible und veränderbare Grundrisse sind nachhaltig, weil sie sich dem Lebenszyklus ihrer Bewohner anpassen. Bei Grundrissplanung, Materialwahl und Gebäudetechnik werden Errichtung, Betrieb und zukünftige Entsorgung des Gebäudes beachtet. Ressourcen werden sparsam eingesetzt.

Energiebilanz umfassend betrachten und individuelle Lösungen suchen. Nicht immer ist es notwendig, alle Außenbauteile hochwertig zu dämmen. Durch den Einbau

neuer, geeigneter Fenster und die Dämmung der Kellerdecke und des Daches können schon erhebliche Verbesserungen erzielt werden. Erneuerbare Energieträger wie Biomasse oder Solarthermie tragen zu einer verbesserten Gesamtenergiebilanz des Gebäudes bei und ermöglichen es, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch mit kleineren Dämmmaßnahmen erfüllt werden. Eine Innendämmung kann bei sorgfältiger Ausführung einer Außendämmung vorgezogen werden, wenn der Erhalt der Außenfassade wichtig ist.

Durch Modernisieren in Schritten Kosten sparen. Sinnvoll kombinierte und fachgerecht aufeinander abgestimmte Maßnahmen können auch zeitversetzt durchgeführt werden. Das eröffnet Perspektiven für die Zukunft und macht die Finanzierung überschaubar. Ein langfristiger Maßnahmenplan kann zusammen mit einem Architekturbüro erarbeitet werden. Durch Selbstbau werden zusätzlich Kosten gespart.



Eine gute Verbindung von Alt und Neu ist eine Herausforderung für Architektur und Ortsplanung.

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

Allgemeine Titel zum Ländlichen Raum

HENKEL, G. (2012): *Das Dorf. Landleben in Deutschland – gestern und heute.* 343 S., Stuttgart.

HILS, C. (2012): *Abseits – Aside – à l'Écart.* 146 S., Tübingen.

INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNGSPLANUNG (IREUS), UNIVERSITÄT STUTTGART (2011): *Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien.* 242 S., Stuttgart.

ISOPP, C. & GRUBER, R. (2015): *Das Buch vom Land. Geschichten von kreativen Köpfen und g'scheiten Gemeinden.* Wien.

MAHLERWEIN, G. (2007): *Aufbruch im Dorf. Strukturwandel im Ländlichen Raum Baden-Württembergs nach 1950.* 232 S., Stuttgart.

WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.)(2009): *Land und Leute. Kleine Gemeinden gestalten ihre Zukunft im demografischen Wandel!* 229 S., Ludwigsburg.

DER PARITÄTISCHE LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG E.V., WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2009): *Wohnen im Ländlichen Raum. Lebensqualität und Versorgungssicherheit für Ältere durch vernetzte Initiativen.* 64 S., Stuttgart.

Literatur zu Abschnitt 2.1: Gemeinde und Bürgerschaft

BOCK, S., REIMANN, B. & BECKMANN, K. J. (2013): *Auf dem Weg zu einer kommunalen Beteiligungskultur: Bausteine, Merkposten und Prüffragen. Anregungen für Kommunalverwaltungen und kommunale Politik.* 97 S., Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU), Berlin.

BOCK, S., HINZEN, A. & LIBBE, J. (Hrsg.) (2009): *Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA. – Beiträge aus der REFINA-Forschung. Reihe REFINA, Band IV. –* 218 S., Berlin.

GEMEINDE BERNAU IM SCHWARZWALD (2015): *Leitlinien von Bürgern für Bürger – Baukultur in Bernau und Menzenschwand.* 11 S., Bernau, St. Blasien.

MEDIATIONSALLIANZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2014): *Qualitätskriterien für Bürgerbeteiligungsprozesse.* 10 S., Überlingen. (www.mediationsallianz.de)

PROJEKTTEAM CHEFSACHE INNENENTWICKLUNG (2012): *Chefsache Innenentwicklung. Bürgermeister in Baden-Württemberg als Flächenmanager.* 66 S., Stuttgart.

SCHMIED, D., BORN, K. M. & BOMBECK, H. (Hrsg.)(2011): *Aktive Dorfgemeinschaften. Partizipation und Bürgergesellschaft. Rural, Band 5.* 126 S., Göttingen.

STAATSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.)(2014): *Leitfaden für eine neue Planungskultur.* 84 S., Stuttgart.

Literatur zu Abschnitt 2.2: Flächenmanagement und räumliches Gesamtkonzept

BEIRAT FÜR KOMMUNALENTWICKLUNG RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2011): *Positionspapier. Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz.* 50 S., Kaiserslautern.

BOCK, S., HINZEN, A. & LIBBE, J. (Hrsg.) (2011): *Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung.* 492 S., Berlin.

BUCHERT, M., BLEHER, D, MÜLLER-HERBERS, S., MAYER, S., KAUERTZ, C., RUTHER-MEHLIS, A., FISCHER, H. & SCHMID, S. (2010): *Forschungsprojekt PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg. Endbericht.* 59 S., Freiburg.

ELGENDY, H., DAHM, S. & RUTHER-MEHLIS, A. (Hrsg.)(2015): *Siedlungsflächenmanagement – Bausteine einer systematischen Herangehensweise mit Beispielen aus Baden-Württemberg. - Arbeitsberichte der ARL (Akademie für Raumforschung und Landesplanung)* 12. 113 S., Hannover.

ENTWICKLUNGSAGENTUR RHEINLAND-PFALZ E.V. (Hrsg.)(2013): *Leerstandsplots in Rheinland-Pfalz. Skript zu den Pilotseminaren in den Landkreisen Neuwied, Germersheim und Südliche Weinstraße.* 2. Aufl.. 97 S., Kaiserslautern.

LABO (BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg.) (2010): *Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Bericht der Umweltministerkonferenz zur Vorlage an die Konferenz der Chefin und der Chefs der Staats- und Senatskanzleien mit dem Chef des Bundeskanzleramtes.* 40 S., Dresden.

LEADER AKTIONSGRUPPE SÜDSCHWARZWALD (Hrsg.)(2010): *Schwarzwaldort – Lebensort. Projekt zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale. Erfahrungen und Ergebnisse.* 39 S., Esslingen.

MAGEL, H. (Hrsg.)(2014): *Verspielen wir Grund und Boden? Bestands- und Flächenentwicklung im Praxistest. Werte – Kriterien - Instrumente. - 16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2014. Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Materialiensammlung Nr. 46.,* 122 S., München.

MALBURG-GRAF, B. (2013): *Einflussfaktoren und Handlungsoptionen für Siedlungs- und Innenentwicklung. - Geographie in Wissenschaft und Praxis, Band 2. Rottenburg am Neckar, S.* 48–67.

MALBURG-GRAF, B. (Hrsg.) (2007): *Flächenmanagement als Instrument der integrativen Planung für ländliche Räume und der kommunalen Innenentwicklung. – Stuttgarter Geographische Studien, Band 140.* 156 S., Stuttgart.

MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.)(2013): *Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.05.2013.* 8 S., Stuttgart.

PREUß, T. & FLOETING, H. (Hrsg.) (2009): *Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung. - Beiträge aus der REFINA-Forschung. Reihe REFINA, Band III.* 189 S., Berlin.

RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (2004): *Mehr Wert für die Fläche – das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land. Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung.*64 S., Berlin.

REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2008): *Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung. Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt FLAIR.* 129 S., Freiburg.

SCHMIED, D. & HENKEL, G. (HRSG.) (2007): *Leerstände von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Rural, Band 1,* 132 S., Göttingen.

SIEDENTOP, S. (2007): *Die Folgekosten des Bauens auf der grünen Wiese – ein unterschätztes Problem. Stuttgarter Geographische Studien 140 : S.* 100–110.

Literatur zu Abschnitt 2.3: Gebäude

BREUER, J. (2001): *Scheunen ungenutzt – umgenutzt. Denkmalpflege im Thurgau, Band 2.* 88 S., Wien.

BUND HEIMAT UND UMWELT IN DEUTSCHLAND (BHU) (Hrsg.) (2013): *Baukultur und Denkmalpflege vermitteln. Beispiele, Methoden, Strategien.* 180 S., Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.)(2013): *Baukultur in ländlichen Räumen.* 189 S., Berlin.

DREXEL, T. (2009): *Faszination Bauernhaus. Renovieren - Umbauen - Erweitern.* 144 S., München.

GOTHE, K. (2009): *Thesen zu Identität und Baukultur im Ländlichen Raum.- Stuttgarter Geographische Studien, Band 141 : S.* 119 – 134.

HAUSER, W. & HÖLZ, C. (Hrsg.)(2011): *Weiterbauen am Land. Verlust und Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in den Alpen. - Schriftenreihe des Archivs für Baukunst, Band 5.* 232 S., Innsbruck.

HAEFELE, G., OED, W. & SABEL, L. (2008): *Haus-Erneuerung. Instandsetzen, Modernisieren, Umbauen.* 10. Aufl.. 238 S., Staufen bei Freiburg.

HOCHPARTERRE AG (Hrsg.)(2010): *Der nicht mehr gebrauchte Stall. Augenschein in Vorarlberg, Südtirol und Graubünden. Ein Ausstellungskatalog.* 31 S., Zürich.

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART (Hrsg.)(2007): *Denkmalpflege in Baden-Württemberg. Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege, Nr. 2/2007, 36. Jahrgang.* 138 S., Esslingen.

LEIBNIZ UNIVERSITÄT HANNOVER (Hrsg.)(2010): *Modellprojekt Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung.* 274 S., Hannover.

PÜSCHEL, D. & TELLER, M. (Hrsg.)(2013): *Umweltgerechte Baustoffe. Graue Energie und Nachhaltigkeit von Gebäuden.* 117 S., Stuttgart.

SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.)(2001): *wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens.* 380 S., Darmstadt.

WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.)(2012): *Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung.* 303 S., Ludwigsburg.

Zu MELAP PLUS und MELAP erschienene Titel

GOTHE, K., MALBURG-GRAF, B. & MEINERLING, D. (2012): *Qualität im Ortskern. Modellprojekt MELAP PLUS. - Planerin, Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung Heft 5/12, Berlin, - S.* 35–36.

GOTHE, K. & MALBURG-GRAF, B. (2012): *MELAP PLUS – Neue Qualität im Ortskern. Ein Modellprojekt zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale in Baden-Württemberg. In: Landesgruppe Baden-Württemberg der Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) (Hrsg.): Vorbereitender Bericht zur Jahrestagung der DASL in Leipzig, 27.-29.09.2012. Freiburg, S.* 13–19.

MALBURG-GRAF, B. (2014): *Wie können Gemeinden ihre Ortskerne strategisch entwickeln? - 16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2014. - Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Materialiensammlung Nr. 46., München. S.* 65-69.

MALBURG-GRAF, B., GOTHE, K., MEINERLING, D. & VOITH, D. (2013): *Die Zukunft liegt innen – Schwerpunktthemen der Innenentwicklung in MELAP PLUS. - Die Gemeinde – BWGZ 9/2013. Stuttgart, S.* 322-329.

MALBURG-GRAF, B., GOTHE, K. & MEINERLING, D. (2012): *MELAP PLUS – Neue Qualität im Ortskern als Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels im Ländlichen Raum. – Die Gemeinde – BWGZ 7/2012. Stuttgart, S.* 262–267.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): *Neue Qualität im Ortskern. Ein Einblick in die Werkstatt von MELAP PLUS. Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Die Begleitbroschüre zur Posterausstellung 2014.* 22 S., Stuttgart.

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2009): *MELAP – Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Abschlussbericht.* 130 S., Stuttgart.

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2007): *MELAP – Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Flächensparen im Ländlichen Raum.* 16 S., Stuttgart.

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005): *MELAP – Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Übertragbare Ergebnisse.* 16 S., Stuttgart.

Im Zusammenhang mit MELAP PLUS entstandene Broschüren am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Karlsruhe und der Universität Stuttgart

FACHGEBIET REGIONALPLANUNG UND BAUEN IM LÄNDLICHEN RAUM (KERSTIN GOTHE) (2014): *Binzwangen 2040 – Szenarien für ein Dorf.* 50 S., Karlsruhe.

FACHGEBIET REGIONALPLANUNG UND BAUEN IM LÄNDLICHEN RAUM UND FACHGEBIET NACHHALTIGES BAUEN (2011): *Bauernhaus 2.0 – Räume für Landleben heute – Stegreif* 2011. 54 S., Karlsruhe.

INSTITUT ENTWERFEN VON STADT UND LANDSCHAFT AM KIT, STÄDTEBAU INSTITUT UND INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ÖKOLOGIE AN DER UNIVERSITÄT STUTTGART (2013): *Update Schwarzwald – Sommeruni 2012 in Bernau und Menzenschwand.* 130 S., Stuttgart.



Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

DAS ENTWICKLUNGSPROGRAMM LÄNDLICHER RAUM

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist das zentrale Förderprogramm der Landesregierung zur integrierten Strukturentwicklung von Städten und Gemeinden im Ländlichen Raum sowie von ländlich geprägten Orten im Verdichtungsraum und den Randzonen um den Verdichtungsraum. Die Landesregierung will den Ländlichen Raum in Baden-Württemberg stärken, damit er weiterhin ein attraktiver und zukunftsfähiger Lebens- und Wirtschaftsraum für die Menschen bleibt. Um die Herausforderungen der Zukunft bewältigen zu können, wurde das ELR im Rahmen einer aktiven und vorausschauenden Strukturpolitik und unter der Berücksichtigung der Ergebnisse von MELAP PLUS neu ausgerichtet und ökologisch modernisiert.

Herausforderungen für den Ländlichen Raum. Teile des Ländlichen Raums stehen angesichts der demografischen Entwicklungen vor besonderen Herausforderungen, insbesondere durch die Abwanderung jüngerer Menschen. Mit dem neuen ELR sollen Städte und Gemeinden insbesondere im Ländlichen Raum bei der Bewältigung des demografischen Wandels sowie der ökologischen und sozialen Modernisierung gezielt unterstützt werden.

Ziele des ELR. Das ELR fördert im Sinne einer nachhaltigen Politik Projekte, die

- lebendige Ortskerne erhalten,
- attraktives und zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen,
- regionale Wirtschaftskreisläufe und dezentrale Wirtschaftsstrukturen stärken,
- zukunftsfähige Arbeitsplätze sichern und schaffen,

- Ressourcen schonen und dem Klimaschutz dienen,
- die Energiewende voranbringen,
- die aktive Bürgergesellschaft unterstützen sowie
- die interkommunale Zusammenarbeit stärken.

Innenentwicklung. Eine nachhaltige Förderpolitik stärkt die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden. Die Innenentwicklung dient dem Erhalt unserer reichen Kulturlandschaft, der Artenvielfalt und dem Klimaschutz. Sie ist ökonomisch sinnvoll, weil Investitionen in zusätzliche Infrastrukturen verringert werden. Sie hat positive Auswirkungen auf das soziale Miteinander, weil Ortskerne gestärkt und die Lebensqualität insgesamt verbessert werden. Kommunen, die Innenentwicklung als wichtiges Handlungsfeld kommunaler Politik sehen, werden bevorzugt unterstützt.

Schwerpunktgemeinden. Mit dem neuen Instrument „Schwerpunktgemeinde“ sollen Gemeinden mit besonderen Problemlagen unterstützt werden. Voraussetzung für die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde ist die Erarbeitung einer umfassenden Entwicklungskonzeption unter breiter Beteiligung aller Akteure zur Bewältigung der zukünftigen kommunalen und interkommunalen Herausforderungen. Diese Entwicklungskonzeption muss klare Aussagen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, zum Umgang mit der demografischen Entwicklung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft treffen. Weitere Themen- und Handlungsfelder legen die Kommunen selber fest. Schwerpunktgemeinden können mit einer mehrjährigen und nachhaltigen finanziellen Unterstützung durch das Land rechnen.