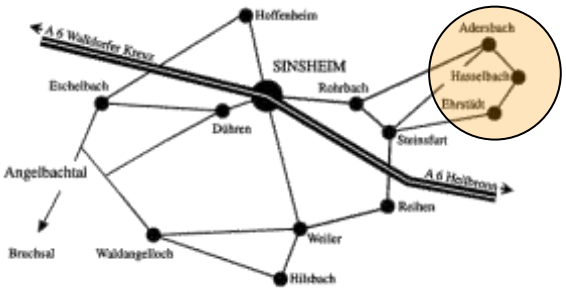
MELAP Plus-Prozess der Modellgemeinde Sinsheim-Bergdörfer (Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach)

Ausgangssituation der Bewerbung 2009/ 2010:



Sinsheim ist seit der Gebietsreform 1973 eine Flächenstadt mit einer Kernstadt und 12 ländlich geprägten eigenständigen Ortsteilen auf 12.701 ha Gemarkungsfläche und 35.418 Ew (Stand Juni 2015, Stadt Sinsheim).[1] Die Nähe zu den Verkehrsachsen der S-Bahn, der Autobahn und der Bundesstraße sowie zentrale öffentliche Einrichtungen in der Kernstadt machen die Stadteile im Elsenztal zum Wohnen und Arbeiten attraktiv. Hingegen gibt es nur wenig Siedlungsdruck abseits dieser Entwicklungsachsen. Hier befinden sich Ortsteile, in denen Bevölkerungsrückgang, Überalterung, Vernachlässigung der Ortskerne, Durchschneidungsproblematik der Durchgangsstraße, und Mängel in der Infrastruktur (Mobilfunk, Internet, Nahversorgung, Mobilität) auch schon bei der Vorbereitung des Antrags zu beobachten waren.

Der vor ca. 10 Jahren rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan enthält wegen des großen Flächenbedarfs in der Vergangenheit noch zahlreiche Erweiterungsflächen für Gewerbe- und Wohnbaugebiete in der Kernstadt und in den Ortsteilen.

Weil sich die Altersstruktur verändert und aufgrund der stetigen Landflucht - bedingt durch Wandel der landwirtschaftlichen Strukturen und Mängel in der Infrastruktur - wurde mittel- bis langfristig erwartet, dass die Einwohnerdichte in den Dörfern abnimmt und die Altersstruktur sich ändert. Wenn freie Bauplätze nicht bebaut werden, hätte dies hohe Kosten für die Vorhaltung der Grundstücke und der Erschließung zur Folge. Anpassungsstrategien fehlten.

Die besondere weitläufige Struktur der Gesamtstadt bewirkt, dass sich die Menschen eher mit dem eigenen Ortsteil identifizieren als mit der Gesamtstadt. Daher herrscht eine Konkurrenz der Ortsteile untereinander um Bürger, Wohnbaugebiete und Infrastruktureinrichtungen. Die unechte Teilortswahl verstärkt das konkurrierende Gerangel um Vorteile bei politischen Entscheidungen. Die Charaktere der einzelnen Ortsteile sind wiederum nur geringfügig ausgeprägt, so dass daraus keine bestimmte Zuordnung von Funktionen und Flächen, z.B. für Wohnbauflächen, hergeleitet werden kann.

[1] Entspricht 279 Ew/ km^2

Fragen, die man sich stellte:

Wie sichert man soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung und ärztliche Versorgung angesichts einer negativen Geburtenrate einzelnen Ortsteilen, während andere (noch) wachsen? Bedeuten gleichwertige Lebensbedingungen, dass jeder Ort gleichermaßen alle Einrichtungen haben muss? Wie kann man die Ortskerne wieder attraktiv machen und in den alten Ortskernen die Abwärtsspiralen aus Verfall, Leerstand und Mängeln in der Infrastruktur aufhalten? Gibt es eine Möglichkeit des Ausgleichs von Nachfrage und Angebot von Bauflächen und Leerständen innerhalb des Stadtgebietes? In welchen Sinsheimer Ortsteilen gibt es besondere Herausforderungen und welche sind das? Wie kann man vorhandene Wohnflächen und Gewerbeflächenpotentiale aktivieren, um nicht weitere Flächen ausweisen zu müssen?

Projektidee Modellgemeinde Bergdörfer:
Kooperation statt Konkurrenz („Gemeinsam sind wir stark“)

Ziele:

1. Stärkung der räumlichen und ideellen Verbundenheit zur Kernstadt, keine Konkurrenz untereinander und zur Kernstadt, sondern Kooperation (Projektidee).
2. Ausbildung gemeinsamer Entwicklungsziele unter Berücksichtigung unterschiedlicher Potenziale und Schwächen; Ergebnisse und Erfahrungen als Grundstein für die Erstellung von Dorfentwicklungskonzepten und für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt.
3. Stärkung der Identität der einzelnen Ortsteile durch Umsetzung einer lebendigen Ortsmitte und eines attraktiven Ortsbilds,
4. Weiterentwicklung der Rad- und Fußwegeverbindung zwischen den Bergdörfern und zur Kernstadt
5. Umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und Mitwirkung der Bürger in den Bergdörfern; Entwicklung bürgerschaftlich getragener Konzeptionen (z.B. zur Nahversorgung), Stärkung der Bergdörfer durch Zusammenarbeit.
6. Bewusstseinsbildung für den problematischen Flächenverbrauch durch Ausweisungen von Neubaugebieten hinsichtlich des demografischen Wandels,
7. Lenkung des Blicks auf die Potentiale in den Ortskernen und seine Attraktivität als alternativer Wohnstandort.
8. Aktivierung ungenutzter Potentiale i.V. mit Beseitigung von Leerständen; Schaffung von vielfältigen Wohnangeboten, besonders für junge Leute und Familien;Verbesserung des Wohnumfeldes.
9. Erfahrungsgewinn auch für die anderen Ortsteile, neue Lösungsansätze, Strategien und Herangehensweisen testen.

Schritte/Vorgehensweise/ Meilensteine/ Erfolge::

2009:

Ziele: Ortsteilwettbewerb im Vorfeld zur Antragsstellung für die Aufnahme in das Modellprojekt; zur Beschäftigung mit Flächenverbrauch anregen, eigenen Ortskern neu betrachten lassen, Lösungsansätze aus der Sicht der Ortsteile erfragen, Projektideen suchen.

Meilensteine/ Erfolge: Teilnahme 8 von 12 Ortsteilen beim internen Ortsteilwettbewerb, Lenkung des Blicks auf die Ortskerne, Niederschrift vielfältiger Ideen und Gedanken zum Entwicklungspotential der jeweiligen Dörfer. Stadt Sinsheim stellt zwei MELAP Plus-Anträge (Bergdörfer, Ortsteil Weiler).

Bewerbung Ortsteilwettbewerb 2009

Rahmenbedingung: Einrichtung Amt für Stadtentwicklung und Flächenmanagement, erstmals mit einer eigenen Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung. MELAP Plus Bewerbung und Betreuung der Modellgemeinde durch Frau Höglinger und Frau Töniges-Heinemann (beide Teilzeit).

Erfahrungen: allgemein großes Interesse der Ortsteile an der Teilhabe zur Dorfentwicklung, Schwerpunkt Ortskern; Bereitschaft der teilnehmenden Ortsteile zum Verzicht auf Siedlungsausdehnung im Außenbereich.

2010/2011:

Ziele: Bildung der Organisationsstruktur für die Zusammenarbeit der Bergdörfer; Aktivierung Bürger, regelmäßige Information der Öffentlichkeit; kommunale Projekte, die das Gemeinschaftsgefühl der Bergdörfer stärken; aktive Eigentümeransprache, Erstellung Förderleitlinie für private Einzelprojekte im Ortskern; kommunale Quartiersentwicklung; möglichst schnell Starterprojekte oder Pilotprojekte initiieren.

Meilensteine/ Erfolge: erfolgreicher Antrag der Modellgemeinde Bergdörfer, Verleihung der Urkunde Juli 2015, Auftaktveranstaltung Oktober 2010, Gründungen Lenkungskreis und Aktionskreise, Verbesserung der fachlichen Begleitung durch Wechsel des MELAP Plus-Planers; Erste Entwürfe für Quartiersentwicklungen in Ehrstädt und Adersbach, Eigentümeransprache und -beratung, Haushaltsbefragung zur Nahversorgung, Händlergespräche, Erarbeitung Förderleitlinie mit Gestaltungshinweisen. 2 genehmigte Projektanträge: Umnutzung Scheune zum Altenteil Baulückenschließung.

Erfahrungen: großes Interesse, Wille und Wunsch der Bürger zur Zusammenarbeit; noch nicht genehmigte Förderleitlinie macht Eigentümeransprache schwer. Zur intensiven Auseinandersetzung mit den Bergdörfern und der Begleitung der Akteure wird ein erfahrener, zuverlässiger und zeitlich flexibler MELAP Plus-Planer benötigt. Die Zusammenarbeit im Lenkungskreis verbindet die drei Ortsteile und fördert das Verständnis der Bergdörfer füreinander.

2012:

Ziele: Gemeinschaftsgeist der Bergdörfer weiter fördern; für eine gemeinschaftliche Nahversorgung Verantwortungsgemeinschaft bilden, notfalls auch ohne Mitwirkung der Händler vor Ort; private Einzelprojekte auf den Weg bringen, Aktivierung städtebaulich ungeordneter Quartiere, Schaffung innerörtlicher Bauplätze als Alternative zum Neubaugebiet, Revitalisierung von Leerständen; intensive Öffentlichkeitsarbeit, Förderung des Bürgerengagements für ihr Dorf - mehr Einbindung der Jugend.

Meilensteine/ Erfolge: Genehmigung Förderleitlinie für private Projekte, Überplanung der Quartiere Mittelstr. 13-23 - Ehrstädter Brache - Schützenstr-Rauhöfer Weg, Workshop Nahversorgung, Erstellung Nahversorgungskonzept für die Bergdörfer, Erfahrung mit mobiler Nahversorgungslösung durch einen Anbieter aus der Nachbargemeinde; MELAP Arbeitstreffen in der Modellgemeinde mit eigenen Themenschwerpunkten „Quartiersentwicklung“ und „Denkmalschutz“; drei Infoschauen (Ortsrundgang, Ausstellung); Workshop Flurneuordnung Ehrstädt- Abstimmung mit Vorhaben in MELAP Plus; Zwischenevaluation. 4 genehmigte Projektanträge: Sanierung eines Baudenkmals statt Abriss und Bodenneuordnung; Sanierung eines ehemals landwirtschaftlichen Hofes; Ausbau einer Wohnung; Sanierung statt Neubau auf freien Bauplatz der Familie.

Erfahrungen: Scheitern der mobilen Lösung einer Nahversorgung, aus verschiedenen Gründen (wurde nicht angenommen, Angebot war nicht ausreichend) => Motivation des Aktionskreises „Leben im Dorf“ war am Nullpunkt; wenige private Projektanträge trotz etwa 60 z.T. intensive

Beratungsgespräche bis Ende 2012; kaum politische Unterstützung, weil noch keine Erfolge sichtbar; Lenkungskreis ist sich uneinig, Schuldzuweisungen(hoher Erfolgsdruck von allen Seiten -> Frustration, da wichtige Projekte, wie gemeinsame Nahversorgung und Quartiersentwicklung, aus den verschiedensten Gründen scheiterten). Fokussierung der Förderung seitens des MLR auf den Gebäudebestand und Flächenmanagement - keine Fördermöglichkeit mehr für bisherige Projekte mit MELAP Plus, die Gemeinschaft fordern, wie Weedplatzgestaltung, Radwegeverbindung-Grillhütte (Jugend) und Nahversorgungslösung.

2013:

Ziele: Reflexion und Neuorientierung in MELAP PLus („manchmal muss man einen Schritt zurückgehen, um vorwärts zu kommen."). Mit einer erneuten Bürgerbeteiligung wichtige Themen und Ideen filtern, die über MELAP Plus vorrangig bearbeitet werden sollen (Bewertung nach: Modellhaftigkeit, Projektidee „Kooperation", Förderfähigkeit), aber „…keine Idee soll verloren gehen" und an anderer Stelle weiterverfolgt werden. Stärkere Einbindung der Politik und der Verwaltungsleitung, Prüfung der Arbeitsweise/ Abläufe im Lenkungskreis und in der Verwaltung, einvernehmliche Definition der Rollen der MELAP Akteure in den Bergdörfern. Intensive Eigentümeransprache und Quartiersentwicklung, Strategieentwicklung, um Hindernisse für die Mobilisierung von Gebäuden zur überwinden.

Meilensteine/ Erfolge: Überwindung der Krise durch die MELAP Akteure; Bürgerwerkstatt mit externer (unbelasteten) Moderation; Konzentration auf die Revitalisierung von Gebäuden; beginnende Fokussierung auf das Thema Denkmalschutz - Befragungsaktion Eigentümer zu Ihrem Baudenkmal – Gründung Aktionskreis Denkmalschutz - Schwerpunkthema Denkmalschutz in der Bürgerwerkstatt – persönliche Ansprache von Eigentümern durch OV- Sternbrief Denkmalschutz; ergänzende Erläuterung zur Förderleitlinie für private Projekte (Verfahren, Kriterien für die Förderung, Abläufe, Definition des MELAP Plus Mehrwert); 4 genehmigte Projektanträge: Sanierung Baudenkmal Sanierung + Baulückenschließung, Sicherung Hofnachfolge durch Baulückenschließung.

Rahmenbedingungen: personelle und strukturelle Änderung in der Stadtverwaltung (Neuer Oberbürgermeister Herr Albrecht/neues Dezernat II, Leiter Herr Schutz/ Amt für Stadt- und Flächenentwicklung, neuer Leiter Herr Lumpp/ Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, Frau Höglinger verlässt das Amt und Frau Töniges-Heinemann betreut alleine die MELAP Plus-Modellgemeinde. Änderung der landesweiten MELAP Plus Förderung: es gibt keine 2. Fördertranche für die Modellgemeinden, es wird im Einzelfall entschieden.

Erfahrungen: Der Ansatz einer Quartiersentwicklung bzw. –umbaus am Ortsrand (Schützenstr./ Rauhöfer Weg, Adersbach) scheitert an der Vorgabe im Modellprojekt, keine (Teil)fläche des

Außenbereichs nach Flächennutzungsplan in Anspruch nehmen zu dürfen, auch wenn es unter städtebaulichen Aspekten zur Bildung des Ortsrandes und Aktivierung des innerörtlichen Quartiers vertretbar gewesen wäre (und trotz Bereitschaft der Eigentümer, vorhandenen Leerständen, Unternutzung bis Brache, denkmalgeschützte Scheune); Identifikation Denkmalschutz als Haupthindernis für eine Aktivierung von zahlreichen Leerständen und untergenutzten Bestandsgebäuden.

2014:

Ziele: 2014 Denkmalschutz 1: neue Lösungs- und Handlungsansätze für die Aktivierung von Baudenkmälern, Strategieentwicklung für das Adersbacher Dreieck; Anpassung der Förderleitlinie an die veränderten Anforderungen, die sich aus der Fokussierung auf den Denkmalschutz ergeben; Fachgespräch Denkmalschutz, Handlungsspielräume erkennen, Zusammenarbeit mit der Uni Karlsruhe –Stegreife für Schloss Degenfeld und Scheunen, Eigentümeransprache und Beratung, MELAP Plus Aktionstag.

Meilensteine/ Erfolge: Aktualisierung der Projektliste mit Priorisierung/ Vorstellung der Analyse der Denkmalschutzthematik in den Bergdörfern/ Arbeits- und Zeitplan in 2 Ebenen (Konzeption und Bewusstseinsbildung) – Gespräch im Ministerium, Fachgespräch Denkmalschutz in den Bergdörfern; studentische Projekte in Ehrstädt und Adersbach: Masterarbeit alternative Beteiligungsverfahren, Fr. Wendschlag/ „Ehrstädt Castle“ – studentische Stegreife für Schloss Degenfeld/ Masterarbeit Denkmalschutz in Adersbach, Frau De Leo; intensive Eigentümeransprache erzeugt neue private MELAP Plus Projekte, interne Checkliste „Eigentümerberatung“, Infoveranstaltung „Lenkungskreis stellt sich den neuen Ortschaftsräte vor“ nach der Kommunalwahl, Statusbericht. 4 genehmigte Projektanträge (2 Projekte werden zurückgezogen): Revitalisierung Baudenkmal, Baureifmachung + Baulückenschließung, Revitalisierung von 2 Wohnungen.

Rahmenbedingungen: leicht veränderte Zusammensetzung des Lenkungskreises nach Kommunalwahl.

Erfahrungen: Versuchter Weg eines offenen Briefs (Sternbrief) mit dem Ziel einer gesellschaftlichen Auseinandersetzung über das Aktivierungshindernis „Denkmalschutz“ (Politik, Behörden und Verbände) scheitert. Keine oder negative Reaktion auf den Sternbrief Denkmalschutz, MLR stoppt Zuwendung und fordert bessere Vorbereitung des Themas; trotz geforderter Überarbeitung der Förderleitlinie tritt Einzelfallentscheidung für die Modellgemeinde Bergdörfer an die Stelle einer Förderleitlinie.

2015:

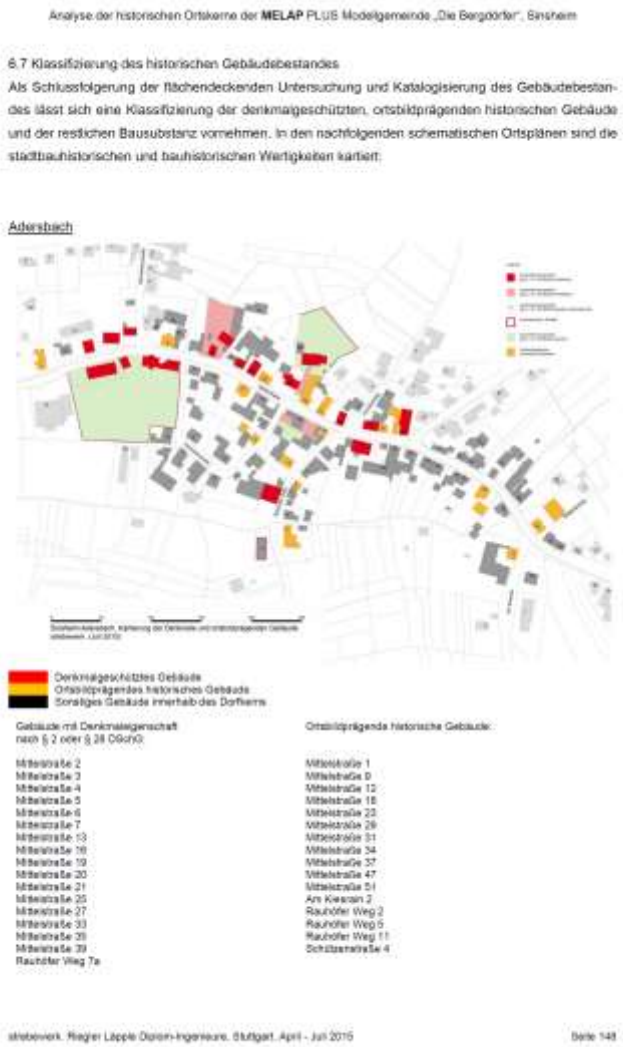
Ziele: 2015 Denkmalschutz 2, regelmäßige Anpassung des Arbeits- und Zeitplans auf den Ebenen der Bewusstseinsbildung und der Strategieentwicklung, Begleitung des Denkmalschutzprojekts in den Bergdörfern durch einen externen Denkmalberater, Analyse der historischen Ortskerne mit städtebaulicher Empfehlung, Strategieentwicklung für Mobilisierung leerstehender Baudenkmäler am Beispiel der Gebäude des sog. „Adersbacher Dreiecks“, öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen wie Vorträge und Bürgerrundgänge; Mobilisierung wichtiger denkmalgeschützter Projekte. Ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept „Bergdörfer“ als Ergebnis aus dem MELAP Plus Prozess mit Ausblick auf die nächsten Jahre; Abschlussveranstaltung.

Meilensteine/ Erfolge: Neukartierung der alten Liste der Kulturdenkmäler in den Bergdörfern durch das Landesdenkmalamt (=“Werteplan“, d.h. Kennzeichnung der Gebäude, Mauern und Grünflächen mit Denkmalwert), umfassende Ortsanalyse der historischen Ortskerne mit einem Daten- und Empfehlungsblatt für jedes Gebäude in der ehem. Förderzone 1, öffentliche DENKmal-Spaziergänge in allen drei Bergdörfern mit Vorstellung der Ergebnisse aus der Ortsanalyse, KliBa-Vortrag zur energetischen Sanierung von Baudenkmälern; kommunaler „Zugriff“ auf die beiden ehemaligen Gasthäuser „Zum Adler“ und „Zum Goldenen Ochsen“ durch Zwischenerwerb i.V. mit Rückfall des 3. Gebäudes in der Mittelstr. 33a an die Stadt, Erstellung von Machbarkeitsstudien für die Gebäudes des Adersbacher Dreiecks und für eine private denkmalgeschützte Scheune in Ehrstädt in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde. Minister Bonde besucht Adersbach und macht seine Anerkennung öffentlich. Vorstellung der Modelgemeinde auf der landesweiten Netzwerktagung in Rottenburg am Neckar „Die Zukunft liegt Innen“, Vorberatung des Ortsentwicklungskonzepts „Bergdörfer“ in einer gemeinsamen Ortschaftsratsitzung der drei Ortsteile im September 2015, Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts im Dezember 2015 (Beschlussfassung im Gemeinderat im Frühjahr 2016 geplant).

3 genehmigte Projektanträge: Revitalisierung Wohnhaus, Umnutzung Scheune, Sicherung Hofnachfolge durch Baulückenschließung (gefördert aus ELR-Restmitteln).

Erfahrungen:

Private Projekte: Voraussetzung für finanzielle Zuwendung in MELAP Plus ist die Mitwirkung der potentiellen Vorhabenträger. Daran scheiterten einige Projekte im MELAP Plus Zeitraum. Dennoch wurden auch diese Projekte im MELAP Plus- Rahmen begleitet und tragen ein Stück weit zu ihrer vollständigen Mobilisierung in der Zukunft bei. Weitere Hinderungsgründe für eine Mobilisierung: Kostenunsicherheit, eingeschränkte Finanzmittel und fehlende Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung, Einschränkungen von Nutzung und Gestaltung durch Denkmalschutzeigenschaft, uneinige Erbengemeinschaften, hohe emotionale Bindung (Elternhaus) zur ungenutzten Immobilie, Ungleichgewicht Kaufpreisvorstellung der Eigentümer und Interessenten, kein Eigenbedarf vorhanden i.V. mit mangelndem Verkaufsdruck.



Analyse der historischen Ortskerne der **MELAP** PLUS Modellgemeinde „Die Bergdörfer", Sinsheim

6.7 Klassifizierung des historischen Gebäudebestandes

Als Schlussfolgerung der flächendeckenden Untersuchung und Katalogisierung des Gebäudebestandes lässt sich eine Klassifizierung der denkmalgeschützten, ortsbildprägenden historischen Gebäude und der restlichen Bausubstanz vornehmen. In den nachfolgenden schematischen Ortsplänen sind die städtbauhistorischen und bauhistorischen Wertigkeiten kartiert:

Adersbach

Denkmalgeschütztes Gebäude
Ortsbildprägendes historisches Gebäude
Sonstiges Gebäude innerhalb des Dorfkerns

Gebäude mit Denkmaleigenschaft nach § 2 oder § 28 DSchG:

Mittelstraße 2
Mittelstraße 3
Mittelstraße 4
Mittelstraße 5
Mittelstraße 6
Mittelstraße 7
Mittelstraße 13
Mittelstraße 18
Mittelstraße 19
Mittelstraße 20
Mittelstraße 21
Mittelstraße 25
Mittelstraße 27
Mittelstraße 33
Mittelstraße 35
Mittelstraße 39
Rauhofer Weg 7a

Ortsbildprägende historische Gebäude:

Mittelstraße 1
Mittelstraße 9
Mittelstraße 12
Mittelstraße 16
Mittelstraße 23
Mittelstraße 29
Mittelstraße 31
Mittelstraße 34
Mittelstraße 37
Mittelstraße 47
Mittelstraße 51
Am Kiesrain 2
Rauhofer Weg 2
Rauhofer Weg 5
Rauhofer Weg 11
Schützenstraße 4

strebewerk, Regine Läpple Diplom-Ingenieure, Stuttgart, April - Juli 2015 Seite 148

Auszug aus der Analyse der historischen Ortskerne der Bergdörfer, Büro strebewerk Stuttgart, Juli 2015

Denkmalschutzprojekt: Über die Bekanntmachung der Analyse der historischen Ortskerne erhielten zahlreiche Bürgern und Ortschaftsräte einen emotionalen Zugang zu Ihrem Ortskern. Der Blick auf die historischen Besonderheiten machte stolz. Das hat die Identifikation mit den historischen Gebäuden bei denen gestärkt, die sich mit den Ergebnissen der Analyse beschäftigten.