

Informationsvorlage

Nr. GR/009/2016

Aktenzeichen	623.44	Datum: 08.01.2016
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Kenntnisnahme	26.01.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach/Sinsheim-Bergdörfer;
hier: Bericht zum Modellprojekt MELAP Plus 2010 - 2015**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zum Modellprojekt MELAP Plus in den Bergdörfern zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zum 31.12.2015 wurde in der Modellgemeinde „Sinsheim-Bergdörfer“ (Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach) das 5 jährige landesweite **Modellprojekt MELAP Plus** zur **Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale** (Ministerium ländlicher Raum und Verbraucherschutz) erfolgreich abgeschlossen. Der Erfolg des auf der Förderrichtlinie „Entwicklung ländlicher Raum“ (kurz ELR) basierenden Modellprojekts hing vom Engagement vieler Menschen ab, aber v.a. von der Bereitschaft, sich auch mit schwierigen Themen gemeinsam auseinanderzusetzen und Lösungen zu suchen. Gerade deshalb finden sich in der Abschlussbroschüre des Ministeriums ländlicher Raum und Verbraucherschutz auch zahlreiche gute Beispiele aus den Bergdörfern. (vgl. Anlage 1) Mit der intrakommunalen Projektidee der drei Ortsteile „Kooperation statt Konkurrenz oder Kohärenz“ bzw. „Gemeinsam sind wir stark“ gelang es 2010 als eine von 14 Modellgemeinden in ganz Baden-Württemberg für die modellhafte Aktivierung von innerörtlichen Potentialen nominiert zu werden.

Vom Land Baden-Württemberg wurden der Modellgemeinde insgesamt ca. 560.000 € zur Verfügung gestellt, um modellhafte Strategien und Projekte zu entwickeln und umzusetzen (Stand 11.01.2016). Eine endgültige Auswertung der tatsächlich geflossenen Fördergelder kann dann erst vorgenommen werden, wenn alle Schlussverwendungsnachweise gemacht wurden (der letzte Verwendungsnachweis ist befristet bis zum 15.09.2017).

Die finanzielle Förderung von **12 privaten modellhaften Vorhaben in der Modellgemeinde löste private Investitionen von ca. 2,36 Mio. € Brutto aus** (gemäß der Kostenschätzung im jeweiligen Antrag). Der externe **Aufwand für die planerische Begleitung des MELAP Plus Prozesses** unter hoher Bürgerbeteiligung, die Strategie- und Konzeptentwicklung sowie der Aufwand für zahlreiche und oft mehrfache Eigentümerberatungen von rd. 50 Bestandsgebäuden und Flächen im Ortskern betrug zusammen **ca. 199.000 € Brutto**. Aufgrund der hohen Förderung von regelmäßig 80 % auf die anrechenbaren Nettokosten dieser Maßnahmen **hatte die Stadt Sinsheim ca. 61.500 € brutto für den 5-jährigen MELAP Plus-Zeitraum zu tragen**.

Damit erhielt die Stadt Sinsheim mit einem, neben den Personalkosten, im Vergleich geringen finanziellen Aufwand, wichtige Konzepte für die Bergdörfer, aber auch auf andere Ortsteile **übertragbare Strategien v.a. zu den Themen Mobilisierung von Leerstand, Sanierung von Bestandsgebäuden und Denkmalschutz, Nahversorgung** oder zum **zukünftigen Umgang mit innerörtlichen Potentialen** (vgl. Anlage 3). Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

Der Verzicht auf Neubaugebietsausweisungen im MELAP Zeitraum hat den Fokus der Interessenten auf Bestandsimmobilien und –flächen gelenkt. Die Interessenten kamen aus den Bergdörfern selbst oder aus unmittelbaren Nachbargemeinden. Selbst nicht direkt finanziell geförderte private Bauvorhaben konnten im Prozess angestoßen werden. Um insbesondere für den Eigenbedarf handlungsfähig zu bleiben, bleibt es wichtig, sich auch zukünftig um die Mobilisierung leerstehender Bestandsimmobilien bzw. vorhandener Flächenpotentiale zu bemühen. Es reicht aus, wenn regelmäßig 1-2 Immobilien zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung bzw. zum Verkauf stehen. Neben Einfamilienhäusern wird zunehmend auch ein an unterschiedlichen Lebenssituationen angepasstes Wohnungsangebot gebraucht (barrierefreie Wohnungen, Mietwohnungen, Neues Wohnen auf dem elterlichen Hof, Mehrgenerationenwohnen).

Die konkrete **Auseinandersetzung mit geplanten Bauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan** hat in den Bergdörfern bereits begonnen. Im Rahmen der Entstehung des gemeinsamen Ortsentwicklungskonzeptes hat man sich in den Bergdörfern auf Flächen geeinigt, die bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans wegfallen könnten. Andererseits gibt es Quartiere am Ortsrand, die geordnet und behutsam erweitert werden könnten. Abweichend zu früheren Planungen soll das Leitbild des „kompakten“ Bergdorfes verfolgt werden. Eine Neuausweisung von Bauflächen soll nur bedarfsgerecht und ortsmittelpunktnah vorgenommen werden, wenn alle anderen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

Der aktiven Eigentümermobilisierung kommt bei der Reaktivierung des Bestandes im alten Ortskern eine besondere Bedeutung zu. Die Motivationen der Eigentümer sind dazu sehr unterschiedlich. Die emotionale Bindung an das Eigentum ist - auch wenn dieses gar nicht genutzt wird - sehr hoch. Einige Eigentümer sind mit ihrer Immobilie zudem offensichtlich überfordert. Die direkte, aktive Ansprache durch den Ortsvorsteher, eine fachliche Beratung durch den MELAP Planer und die intensive Begleitung durch die Stadtverwaltung führte am ehesten zu einer Reaktivierung von Bestandsgebäuden. Oft ging der Reaktivierung ein Eigentümerwechsel voraus, aber nur dann, wenn der erwartete Kaufpreis hinsichtlich des Marktwertes angemessen war. Finanzielle Anreize in Verbindung mit dem Verzicht auf Außenent-

wicklung waren oft Auslöser, sich überhaupt mit einer Sanierung oder Wiedernutzung auseinanderzusetzen. Innerhalb der Bestandsgebäude setzten sich die Vorhabenträger vor allem mit der energetischen Ertüchtigung der Gebäude auseinander (Innendämmung, Heizen mit Holz). Der besondere Wert des Wohnens im Bestand liegt für diese Eigentümer in dem Flair und in dem vorhandenen Raumangebot des alten Gebäudes und seines Grundstückes.

Die Identifizierung des Denkmalschutzes als wichtige Herausforderung für die Aktivierung von Bestandsgebäuden in den Bergdörfern - insgesamt 49 Gebäude - war entscheidend. Die Liste der Kulturdenkmäler wurde für die Bergdörfer vom Landesdenkmalamt neu überarbeitet. Darauf aufbauend wurde im Rahmen von MELAP Plus eine modellhafte, um eine städtebauliche Bewertung ergänzte klassische „Historische Analyse des Ortskerns“, wie sie der Denkmalschutz v.a. für historische Ensembles verwendet, durchgeführt. Sie enthält neben der Gesamtsicht auf die Ortsgeschichte, auf die städtebaulichen Strukturen und typischen Gestaltungsmerkmalen auch Datenblätter für jedes innerörtliche Anwesen. Das wird gerade dann besonders zur Entscheidungshilfe, wenn ein Gebäude nicht mehr zu halten ist und sich ein Neubau einfügen soll. Das große Interesse an den öffentlich durchgeführten sogenannten DENKmal-Wegen zeigte deutlich: Das typische Ortsbild, das das Leben der jeweiligen Dorfgemeinschaft baulich sichtbar macht, ist ein Teil des Selbstkonzepts der dort lebenden Menschen und damit der Erhalt ein wichtiger Beitrag zur

Fazit:

Die Modellgemeinde Sinsheim-Bergdörfer hat gemeinsam Konzepte für die nachhaltige Entwicklung der Bergdörfer und Strategien zur Mobilisierung der Bestandsimmobilien entwickelt. Eigentümer haben dies an konkreten Beispielen modellhaft umgesetzt. Von den Erfahrungen und Erkenntnissen der Modellgemeinde Bergdörfer werden aber alle Ortsteile profitieren. Der nachhaltige Erhalt ortsbildprägender Gebäude, die bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Verringerung von Leerständen oder Unternutzungen sind für die Zukunftsfähigkeit Sinsheims wichtig. Hinsichtlich der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum - auch gerade angesichts des zu erwartenden Wohnraumbedarfs für Flüchtlinge - wird es entscheidend sein, wie es gelingt, Leerstände und Potentiale zeitnah zu mobilisieren. Für die Gesamtstadt werden dazu auch Aussagen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erwartet, welches gerade in der Bearbeitung ist. Damit besteht die Möglichkeit, den Innenentwicklungsprozess der Bergdörfer auf die Gesamtstadt zu übertragen und zu verstetigen.

Die Beschäftigung mit dem Bestand in den Ortskernen von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach und deren Weiterentwicklung wird eine Daueraufgabe bleiben. Eine lebendige Ortsmitte braucht dort weiterhin fachliche Begleitung der Eigentümer und den wachen Blick der politischen Verantwortlichen im Dorf und in der Gesamtstadt.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlagen:

1. MELAP Plus Abschlussbroschüre „Neue Qualität im Ortskern“, Ministerium ländlicher Raum und Verbraucherschutz (Broschüre liegt zum Sitzungstermin auch aus)

2. MELAP Plus Prozessbeschreibung 2010-2015

3. Abschlussbericht der Modellgemeinde Bergdörfer an die wissenschaftliche Begleitung vom 16.10.2015 (aus Datenschutzgründen nur für Mitglieder des Gremiums, abrufbar aufgrund der Größe im Gremieninformationssystem)