

Innenentwicklung aktiv gestalten – Wie unsere Ortskerne stärken?

Veranstungsbericht – 15.09.2016, Lauchheim-Röttingen

Inhalt

Zusammenfassung

1. Grußworte
 2. Neue Qualität im Ortskern – Eine Quintessenz für die Praxis aus MELAP PLUS
 3. Flächenpotenziale erkennen und aktivieren
 4. Flächen gewinnen durch Innenentwicklung
 5. Ortsrundgang Röttingen
-

Zusammenfassung

Die LEADER-Aktionsgruppe Jagstregion hat sich in ihrem Regionalen Entwicklungskonzept zum Ziel gesetzt, Bewusstsein für die aktive Innenentwicklung zu schaffen. Die Veranstaltung „Innenentwicklung aktiv gestalten“ bildete den Einstieg in dieses Thema. Rund 45 Gäste nahmen an der Veranstaltung teil, um sich über Entwicklungstrends zu informieren, Handlungsansätze kennenzulernen sowie neue Impulse zu erhalten, um die Innenentwicklung in den Gemeinden aktiv zu gestalten.

Der vorliegende Veranstaltungsbericht fasst die vermittelten Inhalte zusammen und möchte so die Ergebnisse der Veranstaltung nachhaltig verankern und einem größeren Interessentenkreis zugänglich machen.

1. Grußworte

Im Namen der LEADER-Aktionsgruppe Jagstregion begrüßte Regionalmanagerin **Simone Mittl** die anwesenden Gäste. Innenentwicklung steht im direkten Zusammenhang mit der Zukunftsfähigkeit von Gemeinden. Dies zeigt insbesondere der Blick auf die drei Komponenten der Nachhaltigkeit: Erstens ist aufgrund des demografischen Wandels damit zu rechnen, dass immer weniger Beitragszahler für den Unterhalt von kommunalen Infrastrukturen aufkommen werden müssen. Aus diesem Grund ist es ökonomisch



sinnvoll, zunächst die vorhandenen innerörtlichen Potenziale auszulasten, bevor neue kommunale Infrastrukturen mit entsprechenden Folgekosten erstellt werden. Zweitens leistet Innenentwicklung einen wichtigen ökologischen Beitrag. Durch die Schonung der Ressource Boden bleiben Freiflächen für Flora und Fauna und damit die Vielfalt der Natur- und Kulturlandschaft bestehen. Drittens ermöglicht die Beseitigung von Leerständen Dörfer neu zu gestalten und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. So kehrt das soziale Leben in die Ortsmitte zurück und schafft damit die Grundlage für Identität und Heimatliebe.



Bürgermeisterin Andrea Schnele begrüßte die Gäste herzlich in ihrer Gemeinde. Zur Stadt Lauchheim, mit rund 4700 Einwohnern, gehören die ehemaligen selbständigen Gemeinden Hülen und Röttingen. Lauchheim ist die kleinste Stadt im Ostalbkreis und beherbergt neben einem soliden Mittelstand auch international tätige Unternehmen. Der Ortsteil Röttingen hingegen ist durch eine zurückgehende Landwirtschaft geprägt und wurde nicht zuletzt deswegen vor fünf Jahren für das Modellprojekt MELAP PLUS ausgewählt. Insgesamt

wurden 19 private und vier kommunale Projekte gefördert. Besonders hervorzuheben ist die Umwandlung des ehemaligen Rathauses in eine Verkaufsstelle für Bäcker- und Metzgerwaren und die Gestaltung eines neuen Gemeinschaftsraums im ehemaligen Pfarrhaus. Die Förderungen im Rahmen von MELAP PLUS betragen in Röttingen rund 900.000 Euro, womit Gesamtinvestitionen von circa 4 Millionen Euro ausgelöst wurden.

2. Neue Qualität im Ortskern – Eine Quintessenz für die Praxis aus MELAP PLUS

Dr. Barbara Malburg-Graf (Projektteam PFEiL) begleitete das Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials MELAP PLUS, das vom Land Baden-Württemberg initiiert wurde und ausgewählte Gemeinden bei der Entwicklung von Strategien und Projekten zur Innenentwicklung unterstützte. In MELAP PLUS wurden in 14 Modellorten über 200 Projekte umgesetzt, die mit rund 7,6 Millionen Euro aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gefördert wurden. Die Modellgemeinden verpflichteten sich, während der fünfjährigen Projektlaufzeit auf die Ausweisung von Neubaugebieten zu verzichten. Unter anderem wurden 82 neue Wohnungen in den Ortskernen geschaffen, davon 33 Mietwohnungen. 120 Flächenpotenziale konnten aktiviert werden.



Die Ziele von MELAP PLUS waren den Flächenverbrauch zu reduzieren, innerörtliche Potenziale zu nutzen und dadurch eine neue Qualität in den Ortskernen zu erreichen. Darüber hinaus ging es darum, Bewusstsein für die Innenentwicklung zu schaffen und neue Ideen zu entwickeln. Es konnte bislang noch nicht empirisch evaluiert werden, wie erfolgreich das Projekt war. Jedoch hat

bei einer schriftlichen Umfrage die überwiegende Anzahl der beteiligten Bürgermeister bestätigt, dass das Programm in ihrer Gemeinde ein Erfolg gewesen ist.

Das traditionelle Dorf mit einem idyllischen Ortskern ist für Bewohner und Besucher der Sehnsuchtsort einer heilen Welt. In der Realität ist die Entwicklung der Ortsmitte jedoch oft stehen geblieben. Da große Flächenpotenziale sich oftmals in Privatbesitz befinden, kommt es hier häufig zu einem Investitionsstau. Je länger dieser Zustand anhält, desto mehr muss später investiert werden. Neubaugebiete stehen in direkter Konkurrenz zum Ortskern, da das Bauen dort oft viel einfacher ist oder erscheint. Jedoch ziehen Neubauten auf der grünen Wiese hohe Kosten für die Infrastruktur nach sich und belasten die Natur und Landschaft.

Erfolgreiche Innenentwicklung braucht das Engagement der Gemeinde und der Bürgerschaft. Beispiele aus MELAP PLUS zeigen, dass die Modernisierung oder Umnutzung von ortsbildprägenden Gebäuden oftmals durch den persönlichen Einsatz und Willen von Privatpersonen getragen waren.

Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Innenentwicklung ist daher von Anfang an wünschenswert. Ideal ist es, einen Innenentwicklungsbeirat einzurichten, der sich aus Gemeindeverantwortlichen und der Bürgerschaft zusammensetzt. Im Beirat wird ein gemeinsames Nachdenken ermöglicht, geplante Maßnahmen diskutiert oder neue Vorhaben angestoßen. Gerade bei kleineren Gemeinden mit fehlenden personellen Kapazitäten ist es sinnvoll, zumindest in der Anfangsphase ein Planungsbüro zu engagieren, um Bürgerbeteiligungsprozesse anzustoßen und zu moderieren.

Für eine strategische Planung der Innenentwicklung gilt es zunächst, eine Bestandsaufnahme durchzuführen. Hierbei ist zunächst die Gemeinde als Ganzes zu betrachten, um anschließend den betreffenden Ortskern in den Blick zu nehmen. Auf Basis der Bestandsaufnahme kann eine Zielformulierung stattfinden. Oft ist man zu schnell auf Projektumsetzung aus, ohne vorher ein Leitbild definiert zu haben. Für eine ganzheitliche Strategie sollte jedoch zuerst eine Vision entwickelt werden, aus der sich dann strategische und operative Ziele ableiten, die zu den passenden Einzelmaßnahmen führen.

Für die Umsetzung der Strategie ist es notwendig, die Zuständigkeiten der Akteure zu klären und eine Anlaufstelle zu schaffen, die den Eigentümern beratend zur Seite steht. Ebenso ist eine aktive Eigentümeransprache für den Erfolg der Innenentwicklung notwendig. Hierbei ist eine Kombination aus individueller Ansprache und begleitender Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Innenentwicklung sinnvoll. So wird die Bevölkerung für die Innenentwicklung sensibilisiert. Bürgerinnen und Bürger sollen wissen, was sie in Zukunft erwartet und in welcher Form sie Einfluss nehmen können. Dadurch entsteht eine Atmosphäre für Eigeninitiative und Engagement.

Dr. Malburg-Graf weist auch auf die Bedeutung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Innenentwicklung hin. Oftmals herrscht zwischen den ländlichen Kommunen eine Konkurrenz um Einwohner. So werden mitunter Förderprogramme aufgelegt, um Neubürger für eigene Siedlungsgebiete zu gewinnen, was jedoch die Innenentwicklungsbestrebungen von Nachbargemeinden mitunter konterkariert. Hier wäre es wünschenswert, wenn durch einen regionalen Dialog diese Konkurrenzsituationen aufgelöst werden könnten und Innenentwicklung zu einer gemeinsamen, regionalen Priorität erklärt wird.

3. Flächenpotenziale erkennen und aktivieren



Will man die Innenentwicklung in der Region verstehen, gilt es, die entsprechenden Fakten zu kennen. Hierzu stellte **Dirk Seidemann** vom Regionalverband Ostwürttemberg die Entwicklungen in der Region vor. Der Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass in Ostwürttemberg die Einwohnerzahlen in den nächsten zehn Jahren nahezu konstant bleiben werden. Zwar wird der Anteil der Menschen über 60 Jahren steigen, der Bevölkerungsanteil der Bauherrengeneration im Alter von 30 bis 50 Jahren verändert sich jedoch kaum.

Dies bedeutet, dass es weiterhin eine stetige Nachfrage nach Häusern geben wird. Der Wohnungsbestand in der Region ist in den Jahren 2002 bis 2014 um 4,34% gestiegen, obwohl die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum um 3,6% zurückgegangen ist. Daher kann man von einem Wohnungsbauboom in Ostwürttemberg sprechen; die Menschen wollen in Eigentum investieren. Jedoch werden voraussichtlich nicht die Zuwachsraten der Nachwendezeit in den 90ern erreicht werden.

Betrachtet man den Anteil der Wohngebäude nach Gebäudeart, zeigt sich, dass ca. 90% der im Jahr 2014 fertiggestellten Wohngebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser waren. Es werden jedoch kaum Mehrfamilienhäuser gebaut, obwohl aus Sicht von Herrn Seidemann hier durchaus Nachfrage vorhanden wäre. Beispielsweise ist an Singles, Paare oder junge Familien zu denken, die lieber in eine Wohnung als in ein eigenes Haus ziehen möchten. Die Herausforderung besteht darin, Investoren für solche Mehrfamilienhäuser zu finden.

Bebauungsplanverfahren wurden 2014 je zur Hälfte im innerörtlichen und zur anderen Hälfte im außerörtlichen Bereich durchgeführt. Dies sind gute Werte, die belegen, dass bei der Innenentwicklung etwas getan wird. Dennoch ist Innenentwicklung ein Prozess, der fortlaufend betreut werden muss.

Um kommunales Flächenmanagement zu ermöglichen, hat der Regionalverband Ostwürttemberg die Siedlungsflächenreserven ab Baulücke in allen Kommunen erhoben. Nicht erfasst sind hierbei die Leerstände in den Gemeinden; diese Erfassung ist durch die Kommunen selbst zu erbringen. In der Region sind aktuell ca. 7.900 Siedlungsflächenpotenziale mit 2.500 ha vorhanden. Seit 2011 haben die Flächen der Siedlungsflächenpotenziale um ca. 11% abgenommen. Vor allem wurden jedoch die Außenreserven aktiviert, während die Innenentwicklungspotenziale und Baulücken weniger stark genutzt wurden. Ostwürttemberg hat im Landesvergleich den höchsten Wert an Leerständen zu verzeichnen. Dies hängt auch damit zusammen, dass sich rund 50% der Innenentwicklungsflächen in Privatbesitz befinden und die Kommune daher keinen Zugriff auf diese Grundstücke hat. Umso wichtiger ist es, vor Ort einen „Kümmerer“ zu haben, der Eigentümer anspricht und über Entwicklungsmöglichkeiten berät.

Begleitend ist ein regionaler Dialog sinnvoll, um sich über Leerstandsmanagement auszutauschen, kommunale Kapazitäten aufzubauen und das vorhandene Know-how zu vernetzen. Als Best Practice Beispiel nannte Herr Seidemann das kommunale Förderprogramm „Innerörtliche Baulandgewinnung“ der Stadt Ellwangen: Wer ein nicht erhaltenswertes und nicht ortsbildprägendes Altgebäude abbricht und an dessen Stelle Wohnraum schafft, kann einen

Zuschuss von bis zu 10.000 € von der Stadt Ellwangen erhalten. Das Programm ist für die Stadt kostenneutral, da zum einen Folgekosten für den Betrieb und Unterhalt von kommunalen Infrastrukturen im Außenbereich eingespart werden und zum anderen beim Verkauf städtischer Bauplätze in neuen Baugebieten eine Innenentwicklungsumlage erhoben wird.

Dass Innenentwicklung nicht zwingend Nachverdichtung sein muss, zeigte ein Beispiel aus Unterschneidheim: Durch Abriss von Leerständen konnten an verschiedenen Stellen die Qualität im Ortskern erhöht und ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden.

So ist beim Thema Innenentwicklung eine regionale Vernetzung wichtig, um von den guten Beispielen und Erfolgen in der Region profitieren zu können. Mit einem interkommunal getragenen „Flächenkümmerer“ könnte Know-How gebündelt und Unterstützung für die kleineren und mittleren Kommunen zum Thema nachhaltige Siedlungsentwicklung organisiert werden.

4. Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Über die Zielsetzungen und Unterstützungsmöglichkeiten des Landes im Bereich der Innenentwicklung referierte **Christian Beyer**, Referent für Raumordnung und Flächenmanagement vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.



Es gilt der Leitspruch „Innen vor Außen“. Ziele des Landes sind die Stärkung der Innenentwicklung und der effiziente, nachhaltige Umgang mit Fläche. Neubaugebiete, die unabhängig vom vorhandenen Bedarf entstehen und letztlich leere Bauplätze aufweisen, bergen viele Probleme. Folgen sind häufig untergenutzte Infrastrukturen, eine dadurch starke finanzielle Belastung der Kommunen oder Leerstände in zunehmend verödenen Ortskernen. Auch eine gelungene, soziale Nachbarschaft entwickelt sich so nur schwierig.

Stattdessen gilt es, Siedlungsstrukturen und bestehende Ortskerne angemessen und vielfältig weiterzuentwickeln. Das erfolgreiche und konsequente Aktivieren von Flächenpotenzialen im Innenbereich oder die Konversion von Industriebrachen kann hierzu entscheidend beitragen. Lebendige Innenstädte oder durchmischte Quartiere mit attraktiven Außenräumen sind auch ein wichtiger Standortfaktor.

Das Land Baden-Württemberg hat verschiedene Landesförderungen und -initiativen entwickelt, um die Kommunen zu unterstützen: bereits 2010 wurde das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgelegt. Gefördert werden Ideen, Konzepte und nicht-investive Maßnahmen, deren Fokus auf flächensparenden Siedlungsstrukturen mit attraktiven Ortskernen, guter Nahversorgung und kurzen Wegen ausgerichtet ist. Insgesamt wurden bisher über 200 Projekte mit rund 5 Millionen Euro unterstützt. Zwar geht es hierbei eher um kleine Projekte, die jedoch meist eine große Bedeutung für die Gemeinde entfalten. In der Jagstregion wurden in der Stadt Vellberg und in der Gemeinde Bühlertann die Erstellung eines Innenentwicklungs- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept gefördert.

Neben Konzepten können seit 2016 auch kommunale Flächenmanager gefördert werden. Diese sollen die Verbindung zwischen Investoren, Verwaltung und der Bürgerschaft herstellen. Ebenso sind interkommunale Anträge im Förderprogramm denkbar. Auch für das Jahr 2017 ist eine Ausschreibung geplant.

Darüber hinaus stellt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg das Flächenmanagement-Tool FLOO zur Verfügung. Das Werkzeug soll es insbesondere kleineren Städten und Gemeinden ermöglichen, den Status ihrer Flächenpotenziale im Innenbereich ohne großen Aufwand kontinuierlich zu erfassen und zu bewerten.

Weiterhin gab es 2013 die Landesinitiative „Mittendrin ist Leben. GRÜN in Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg“. Im Rahmen dieser Initiative wurden 39 Projekte ausgezeichnet, die zu einer ökologischen, sozialen und städtebaulichen Aufwertung von Städten und Gemeinden im Land beitragen.

Mit diesen Anreizen und Hilfestellungen möchte das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Innenentwicklung von Gemeinden gewinnbringend begleiten.

5. Ortsrundgang Röttingen



Im Anschluss an die Vorträge führte **Ortsvorsteher Alois Briel** die Teilnehmer durch Röttingen, um einige der dort umgesetzten MELAP PLUS-Projekte zu besichtigen. Es wurden 23 Projekte in Röttingen durch das Land Baden-Württemberg gefördert. Parallel zu den baulichen Maßnahmen hat sich die Einwohnerzahl seit dem Projektbeginn im Jahr 2010 um 35 Personen erhöht.

Zahlreiche Privatleute haben nach Ansprache durch den Projektbeauftragten und den Ortsvorsteher Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen in Angriff genommen und die Ortsmitte neu belebt. Das Ziel von MELAP PLUS, junge Familien für das Leben im Ortskern zu gewinnen, ist in Röttingen mehrfach verwirklicht worden. Beispielsweise hat eine junge Familie den Wohnraum im Obergeschoss des Elternhauses durch die Umnutzung einer benachbarten Scheuer erweitert, um genügend Platz für die wachsende Kinderzahl zu haben. So konnte ein Umzug in die Neubausiedlung vermieden werden.

Auch Leerstände wurden während MELAP PLUS neu belebt: So wurde bei einer 25 Jahre lang ungenutzten Hofstelle das Wohnhaus durch eine neu hinzugezogene Familie umfassend saniert. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten und nicht erhaltungsfähigen Hofgebäude wie Scheune, Traktorgarage und Schweinestall wurden abgerissen, zur Erschließung der Fläche eine Stichstraße erstellt und der neue Baugrund mit einer Bauverpflichtung verkauft. Dort wird in den kommenden Jahren ein weiteres Wohngebäude entstehen.

Bei der Langgasse wurde zu Beginn der Planungsphase von MELAP PLUS sehr schnell klar, dass allein mit kommunalen Maßnahmen die gewünschte Verbesserung des Wohnumfelds nicht zu

erreichen wäre. Daher mussten viele Gespräche mit Bürgerinnen und Bürger geführt werden, um sie zum Umgestalten der Straßennebenbereiche und zum Entsiegeln und Begrünen ihrer privaten Hofräume zu motivieren. Von der Kommune aus wurde mit Unterstützung der Bürgerschaft ein kleiner Sitzplatz mit Pflanzbeet angelegt, der heute zum Verweilen einlädt. Die dortige Stele erinnert an die Umsetzung der MELAP PLUS-Projekte im Dorf.

Zwei Projekte waren besonders wichtig für die Dorfgemeinschaft. Das ortsbildprägende Pfarrhaus musste grundlegend renoviert werden, um es erhalten zu können. Im oberen Stockwerk wurde die vorhandene Wohnung komplett saniert. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum entstanden, der heute für kirchliche und kommunale Zwecke genutzt wird.

Durch den neuen Gemeinschaftsraum wurde der Sitzungssaal im Erdgeschoss des ehemaligen Rathauses für eine neue Nutzung frei. Hier ist nun ein Verkaufsraum für Bäckerei- und Metzgereiwaren eingerichtet, der immer samstags geöffnet hat. Das neue Nahversorgungsangebot wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

Die besichtigten Projekte machten deutlich, was durch den gemeinschaftlichen Willen in Röttingen bewegt wurde. Die Wohnqualität im Ort hat sich durch die koordinierte Innenentwicklung sichtlich erhöht. Zusammen mit der in den 1990er Jahren neu gestalteten Ortsdurchfahrt mit Errichtung eines Dorfplatzes ist Röttingen heute eine sehr attraktive Wohngemeinde.