

Kommune der Zukunft – Modellprojekt Martinshöhe

Projektabschluss - 27. Oktober 2017





Zentrale Fragen

Wie kann Innenentwicklung in der Praxis funktionieren?

Welche Erkenntnisse des Modellprojektes lassen sich verallgemeinern bzw. auf andere Kommunen übertragen?

Was kann Land/Politik (zusätzlich) leisten, um Praxismaßnahmen der Innenentwicklung zu stärken / fördern ?









Einheit	EW-Entwickung		EW-Prognoser Statistisches L 3. und 4. Bevölker ausberechnung	Differenz 3. zu 4. Prognose	
	Jahr 2000	Jahr 2015	Jahr 2030	Jahr 2035	
VG Bruchmühlbach- Miesau	10.969	10.447 (-522/- 4,8 %)	9.009 (-1.438/- 13,8 %)	9.656 (-791/- 7,6 %)	+ 647
Gemeinde Martinshöhe	1.837	1.544 (-293/- 15,9 %)	1.300 ??	1.400 ??	

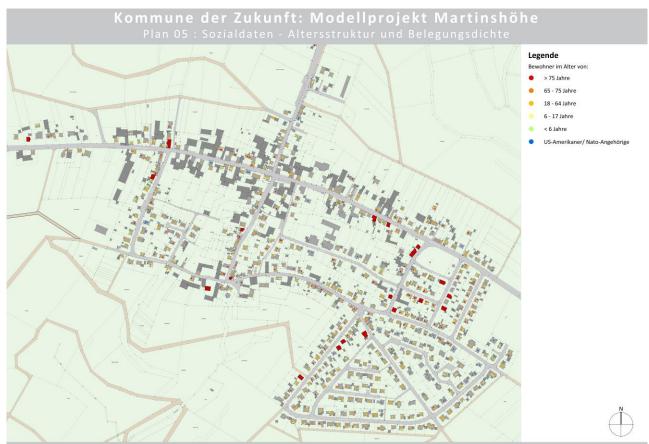




Einheit		V	eränderun/	g Altersklas	sen	
	EW Jahr 2015		EW Jahr 2035		Differenz 2015 - 203	35
	bis 64	ab 65	bis 64	ab 65	bis 64	ab 65
VG Bruchmühlbach- Miesau	8.335 (79,8 %)	2.112 20,2 %)	7.011 (72,6 %)	2.645 (27,4 %)	- 1.324 (- 15,9 %)	+ 533 (+ 25,2 %)
Gemeinde Martinshöhe	1.155 (74,8 %)	389 (25,2 %)	?	?		

Trotz einem Gesamtverlust von 791 EW steigt die Zahl der EW > 65 Jahre um 533



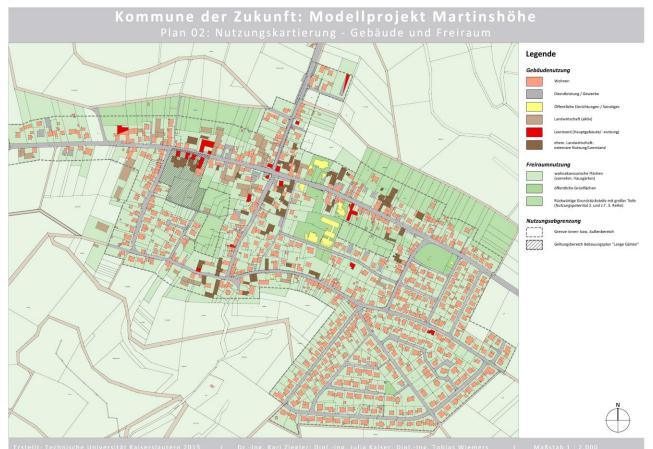


<u>Aktuelle</u> <u>Altersstrukturdaten</u>

Trends

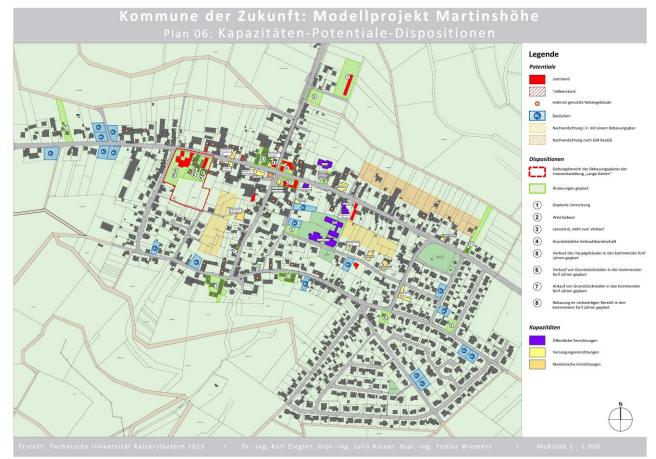
- Anteil WG / WE mit älteren Personen steigt
- Anzahl älterer 1-2
 Personenhaushalte in (größeren) EFH / WE steigt (Unterbelegung)





Aktuelle Daten zur Gebäude-Freiflächennutzung

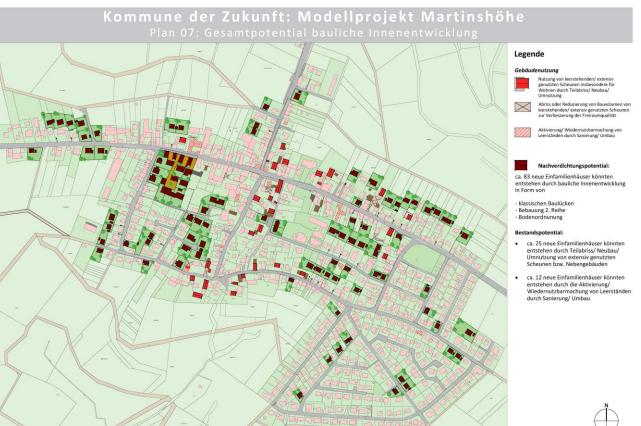




Auswertung – Systematisierung der Daten über Gebäude-Freiflächennutzung

- → Baupotentiale (Theorie)
- → Dispositionen (Praxisrahmen)
- → Kapazitäten (Funktions- Angebotsrahmen)





Konzepte: Visualisierung des Potentials der baulichen

Innenentwicklung



Nachverdichtungspotential:

ca. 83 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch bauliche Innenentwicklung in Form von

- klassischen Baulücken
- Bebauung 2. Reihe
- Bodenordnunung

Bestandspotential:

- ca. 25 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch Teilabriss/ Neubau/ Umnutzung von extensiv genutzten Scheunen bzw. Nebengebäuden
- ca. 12 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch die Aktivierung/ Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung/ Umbau



Öffentlichkeitsarbeit

Pressemitteilungen, Informationen über Internetseite, Plakatwerbung

Fragebogenaktionen

Informationsveranstaltungen

Einrichtung des Projektbüros mit regelmäßigen Sprechzeiten

Beratungsgespräche (auch außerhalb der Sprechzeiten)

Veranstaltungen und Aktionen zu Themen der Innenentwicklung



Presse – Internet - Plakate



Axel Stuppy 2008 vor seinem renovierten Bauernhaus in der Ortsmitte von Höhmühlbach: Es gilt als Vorzeigeproiekt im Landesprogramm Dorferneuerung. Schon damals konnten auch Privatleute Zuschüsse bekommen, wenn sie ein altes Haus im historischen Ortskern sanierten – so wie ietzt in Martinshöhe.

Höchstens 20 000 Euro

MARTINSHÖHE: Privatleute können Zuschüsse bei der Dorferneuerung bekommen

"Ich weiß nicht, was ich will, und ob solches Haus besitze und An-, Um- zum Ortsbild passen müsse, um geich was will, Ich weiß nur, dass ich oder Rückbauten plant, könne einen fördert zu werden. Wolle jemand etein altes Haus habe", sagte eine Be-sucherin aus Lambsborn bei der Heß von der Kreisverwaltung Kai-Martinshöher Info-Veranstaltung serslautern stellen. zum Thema bauliche Zuschüsse für Privatpersonen bei der Dorferneuerung am Dienstagabend. Damit sprach sie wohl so manchem aus dem Herzen, Laut Julia Kaiser von der Technischen Universität (TU) Kaiserslautern werden Umbauten mit bis zu 30 Prozent gefördert.

Im Rahmen von Dorferneuerungslen bis 1970, gebaut worden sein und tionelle Bauweise zu erhalten. innerhalb des historischen Ortskerns liegen, erklärte die Expertin. Wer ein die Instandsetzung alter Gebäude

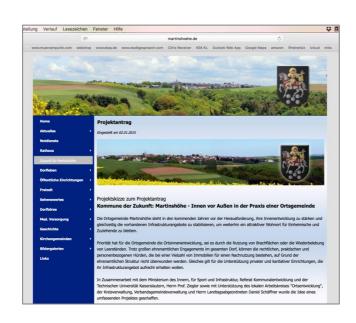
Gebäude müssen mindestens 56 Jahre alt sein und für 7700 Euro saniert werden.

Heß war ebenfalls anwesend und zählte einige Beispiele für Umbauten an Privathäusern auf, die vom Kreis mitfinanziert wurden. Etwa die Taumaßnahmen werden auch private sendmühle, eine ehemalige Getreide-Bauvorhaben gefördert, so Kaiser, Da- mühle in Bruchmühlbach-Miesau, nichts mehr bei. Außerdem dürften für gebe es einige Bedingungen: So deren Eigentümerin laut Heß großen gehe es in erster Linie um den Erhalt Wert auf die Erhaltung historischer Jandschaftsprägender oder öffent- Elemente in dem Altbau legte. Dafür lich bedeutsamer" Gebäude. Sie soll- gab es Geld vom Kreis, der sich Heß ten spätestens 1960, in Ausnahmefäl- zufolge ebenfalls bemüht, die tradi-

wa seine alten Fenster durch neue aus Holz ersetzen, greife ihm der Kreis unter die Arme. Kunststofffenster würden hingegen nicht gefördert.

Zuschüsse könnten fließen, wenn die Eigentümer des betreffenden Gehäudes Baumaßnahmen für mindestens 7700 Euro planen. Der Kreis übernehme his zu 30 Prozent der Kosten, höchstens aber 20 400 Euro. "Eine Doppelförderung ist nicht möglich", betonte Kaiser. Wenn also ein Projekt bereits aus anderer Quelle einen Zuschuss erhält, trägt der Kreis die Arbeiten erst nach der Zuschussbewilligung beginnen.

Etwa zehn Zuschauer lauschten den Vorträgen und stellten einzelfallspezifische Fragen. Kaiser riet jedem Interessierten, sich in der Sprech-Julia Kaiser betonte ebenfalls, dass stunde des Proiektbüros in Martinshöhe beraten zu lassen (mefr)







Projektstart mit Fragebogenaktion

OHIOOLIVII	EINDI	E MA	ARTI	NSH	IÖHE	7/1	4
FRAGEBOGEN :	ZUM N	10DEL	LPRO	JEKT		(1)	. 1
"KOMMUNE DI	ER ZUK	UNFT	п				•
Allgemeine Angaber (Ihre Angaben werden str			delt und n	ır zur inte	men Bearl	beitung ve	rwend
Name							
Streße mit Heusnummer							
Telefonnummer und Emeilad	resse						
Anzahl der Personen im Haushalt		davan im Alter van					
15 07 07 15 16	0-6 Jahra	7 - 12 Jahra	13 - 18 Jahre	19 - 30 Jahra	31 - 50 Jahre	51-65 Jahre	über
Gosarrizahi	Jane	100000				_	_
Beim Ausfüllen des Fragebog	00000	Mehrfachn	ennungen n	noglich.			
	ens sind auch ndsätzlich ein er Mitglieder essen, darf d	mai pro Ha eines Haush ies auch au	ushait ausp aites zu sta f dem Frag	patilit werd rkauseinen ebogen ven	der gehen, merkt werd	z.B. aufgrun len. Hierfür	d des A känner
Beim Ausfüllen des Fregebog Der Fregebogen sollte grun sinzelnen Fregen innerhalb di oder unterschiedlicher Inter	ens sind auch destzlich ein er Mitglieder essen, darf d det werden ou nicht persönlich	mal pro Ha eines Haush ies auch au der der Frag ch betroffer	ushalt ausp altes zu sta f dem Frag ebogen kan sind oder	pefülk werd rklauseinen ebogen ver n kopiert un die Stuatie	der gehen, merkt werd d mehrfach in nicht ein	z.B. aufgrun len, Hierfür abgegeben schätzen ki	d des A könner werde onnen,
Bem Austillen des Fregebog Der Fregebogen settle grun erzeinen Fregen innerhalb der oder untersetzlichen here werschiedene Ferben wewen Wehm Sie bei einer Frege i komen Sie Bestrawnung d	eens sind auch helstizlich ein er Mitglieder essen, darf d det werden au nicht personli er jeweiligen i	mal pro Ho eines Haush ies auch au der der Frag ch betroffer Frage einfac es Bogens b	ushait ausp aites zu sta f dem Frag ebogen kan a sind oder ch offen lass endtigen, ki	getilk werd rk euseinen ebogen ver n kopiert ur die Stuatie sen und die sinnen Sie u	der gehen, merkt were d mehrfach in nicht ein Frage stre	z.B. aufgrun ien, Hierfür abgegeben schätzen kr sichen oder	d des A känner werde annen, theane

Inhalte des Fragebogen

• Abfrage wichtiger Daten zur baulichen Innenentwicklung:

Allgemeine Angaben zum Haushalt

Angaben zur baulichen Innenentwicklung

Angaben zur Versorgung und Infrastruktur

Angaben zum Image und dem sozialen Miteinander in Martinshöhe

- Ausfüllhilfe im Projektbüro (dienstags von 16 20 Uhr)
- Abgabe der Fragebögen bis 15. April 2015 bei der Gemeinde (Rathaus) oder im Projektbüro (Dorfgemeinschaftshaus)

03. März 2015 11



Informationsveranstaltungen









Projektbüro

Beratungs- und Informationsmöglichkeiten für ALLE zu regelmäßigen Sprechzeiten (jeden Dienstag von 16 – 20 Uhr)

Termine konnten jedoch auch außerhalb des Projektbüros vereinbart werden







Aktionen I

Kinder- und Jugendworkshop Tag der Vereine Exkursion zur VG Wallmerod Neujahrsempfang Infoveranstaltung "Bauen im Bestand" Infoveranstaltung "Dorferneuerung" Infoveranstaltungen der Energieagentur **Energiewerkstatt mit Grundschülern**







Aktionen II

Gesprächsrunde Gewerbe

Workshop "Ortsimage"

Infoveranstaltung "Baukultur"

Architekturwerkstatt

Infoveranstaltung WohnPunkt RLP

Arbeitsgespräch "Beschilderungssystem"







Tag der Vereine

Veranstaltung im Rahmen der Demographiewoche RLP

Mitwirkung von elf Vereinen

Präsentation der Vereine mittels Vorstellungsplakate, Infostände, Präsentationen und Aktionen

FAZIT: Aktives Miteinander bei einer gut besuchten Veranstaltung!





Architekturwerkstatt

Exemplarische Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für fünf leerstehende Anwesen in Martinshöhe

Entwurfsideen von Architekten aus der Region





Fazit zur Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sind wichtige Instrumente, um die Einwohner über die Ortsentwicklung zu informieren und zu aktivieren

Je konkreter das Vorhaben und je höher die individuelle Betroffenheit, desto höher das Interesse

Infoveranstaltungen zu allgemein relevanten Themen der Ortsentwicklung wurden weniger gut besucht => modernere Möglichkeiten der Information wählen, um auch jüngere Menschen anzusprechen: Fernsehdokumentation, Storytelling in sozialen Netzen, Youtube-Channel, etc.



Versorgung – Infrastrukturangebot





RAUM- UND UMWELTPLANUNG









Image – Standortprofil - Gemeindeleben





RAUM- UND UMWELTPLANUNG









Wo drückt der Schuh?

Fakten:

viele leerstehende Gebäude und Wohnungen

viele freie Grundstücke

viel Potential

junge Leute aus Martinshöhe

- suchen Baugrundstücke
 - suchen Häuser
- suchen Wohnungen
- suchen Heimat

Dorfentwicklung...

.....bedeutet ZUKUNFT für

Martinshöhe

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Ortsbürgermeisterin Barbara Schommer unter Tel. 06372/61304 + 0151/17262995 email: obm.schommer@martinshoche.de

Bauleitplanung:

Politischer Konsens keine neue Bauflächen zu entwickeln

was wollen wir erreichen?

- das unsere Jugend im Dorf bleibt
- das unser Dorf weiterlebt
- das unser Dorf attraktiv bleibt
- das unsere Infrastruktur erhalten bleibt
- & sich weiterentwickelt
- das unsere Einmaligkeit erhalten bleibt
 das wir Anziehungspunkt für umliegende Dörfer bleiben

damit das so bleibt, müssen wir alle was tun!

Dorfentwicklung...

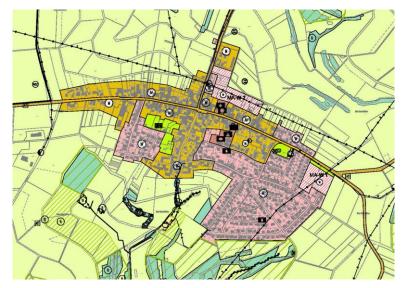
......bedeutet ZUKUNFT für Martinshöhe

Bere Informationen erhalten Sie bei der Ortsbürgermeisterin

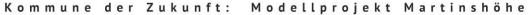
Dieser Florr wurde erbassent

ieser Figer wurde entwickeft von Bürger und Bürgern der Geneinde Martinski







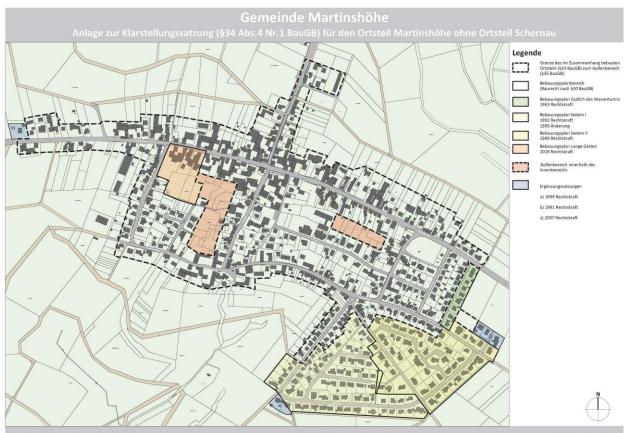






Innerörtliche Baupotentiale müssen vorhanden oder geschaffen werden





Klarstellungssatzung

für die Gemeinde Martinshöhe gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1
BauGB

(Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Martinshöhe)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- a) Der r\u00e4umliche Geltungsbereich f\u00fcr den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) umfasst gem\u00e4ß dem als Anlage beigef\u00fcgten DIN A3 Plan (Ma\u00dfstab 1:4,000) die gesamte Ortslage von Martinsh\u00f6he ohne den Ortsteil Schemau
- b) Der als Anlage beigefügte DIN A3 Plan (Maßstab 1: 4000) ist obligatorischer Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich – Zulässigkeit von Vorhaben

- a) Innerhalb der nach § 1 festgesetzten Grenzen, die in der Anlage als "Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB)" dargesteilt sind, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- b) In den Gebieten, in der die Gemeinde Bebauungspl\u00e4ne der Erg\u00e4nzungssatzungen rechtskr\u00e4ftg durch Bekanntmachung erlassen hat oder nach inkrafttreten dieser Satzung in Zukunft rechtkr\u00e4ftg diesen wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zu\u00e4assigkeit von Vorhaben nach \u00e5 30 BauGB oder \u00e5 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
- In der Anlage 1 sind die Gebiete, in denen die Gemeinde Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen bekannt gemacht hat nachrichtlich dargestellt.
- c) In den Gebieten, die gemäß der Anlage als "Außenbereich innerhalb des Innenbereichs" bezeichnet und räumlich abgegrenzt sind, besteht keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Sonstige Rechtsinstrumente bleiben unberührt.



Objektqualitäten:

Gebäude und Grundstücke müssen nach zeitgemäßen Bedürfnissen funktional - gestalterisch – baurechtlich entwickelbar sein und dem "Bild" des Käufers entsprechen







Klischee-Bild vom Wohnen im EFH?

Wunsch – Nachfrage





Angebot - Wirklichkeit (Ortskern!)













Markt - Angebot:

Nicht die Zahl des Bestandes, sondern die Mobilisierbarkeit des Baupotentials ist entscheidend









Exkurs: Warum ist die Innenentwicklung ungleich schwieriger als die Außenentwicklung? – Ein ungleicher Vergleich mit "Planungszwillingen"



Gemeinde Hassloch

Gleiche Gene:

Größe: 8 ha Anzahl Eigentümer: 80 Planungsziel: WA

Bodenrichtwert

(baureif): 400,- €/qm

Unterschiedliche Gene:

Innenbereich

Außenbereich

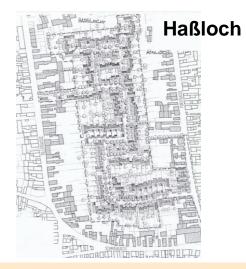
Bebaut/gewachsen

unbebaut/Acker



Gemeinde Heddesheim







Haupthemmnis für die Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

- Starke Bindung an gewachsene
 Grundstücksgrenzen Bodennutzung
- Zu unterschiedlichen Zeitpunkten bestehen unterschiedliche Interessen

Hauptmotivation für Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

- Wenig Bindung an Bodennutzung
- Zum gleichen Zeitpunkt gleiches Interesse (große Wertschöpfung)



Fazit Ergebnisse - Empfehlungen - Übertragbarkeiten

1. Bauliche Innenentwicklung



- Die bauliche Innenentwicklung kann planerisch systematisch vorbereitet werden, im Gegensatz zur Außenentwicklung kann aber die Umsetzung weder quantitativ noch räumlich und zeitlich kalkuliert werden (Komplexität und Diversität von Interessen)
- Es besteht eine enorme Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Baupotential und den innerhalb eines Zeitfensters mobilisierbaren Gebäuden und Grundstücken
- Hauptgründe der geringen Mobilisierungsquote: aufwendige Kontaktaufnahme mit Eigentümern, Erbengemeinschaft, fehlendes Verwertungs-Verkaufsinteresse, zu hoher Kaufpreis, zu geringe Objektqualität
- Der Erlass von städtebaulichen Geboten (Bau- Rückbaugebot) hat bislang keine praktische Bedeutung
- Das eingeschränkte Angebot an Bestandsgebäuden entspricht oft nicht den Vorstellungen von Käufern, die insbesondere ein zeitgemäßes Einfamilienhaus auf dem Land suchen

RAUM- UND UMWELTPLANUNG



- In schrumpfenden und überalternden Gemeinden kann ein Nachfrageüberhang auch deshalb entstehen, weil Gebäude/Anwesen extrem unterbelegt sind
- Das Postulat der baulichen Innenentwicklung stößt in den Gemeinden an ihre Grenzen, wo die (tatsächliche) Nachfrage größer/gleich als das zur Verfügung stehende und entwickelbare Angebot ist
- Verstärkte Anreize Förderung: Rückbau von "Problemimmobilien", erhöhte Abschreibung für förderfähige DE-Maßnahmen (analog Sanierungsgebiet, Denkmalsschutz)
- Die bauliche Verwertung des Bestandes ist eine permanente Aufgabe und setzt den intensiven Dialog mit Eigentümern voraus
- Die bauliche Außenentwicklung sollte verstärkt als Auffangplanung zur Deckung von Nachfragespitzen betreiben und folglich in mehrere, kleinere Realisierungsabschnitte unter Nutzung vorhandener Erschließungssysteme gegliedert werden.

RAUM- UND UMWELTPLANUNG



- Die Gemeinden und zuständigen Verwaltungen können die (bauliche) Innenentwicklung nicht mit eigenen Ressourcen betreiben. Für einen erfolgreichen Prozess ist insbesondere eine kompetente Beratung unabdingbar, z.B. über ein Kompetenzzentrum "Innenentwicklung-RLP".
- Wichtig bei allen Prozessen der Orts(innen)entwicklung ist die Öffentlichkeitsarbeit und die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger. Je konkreter das Vorhaben und je höher die individuelle Betroffenheit, desto höher das Interesse. Infoveranstaltungen zu allgemein relevanten Themen der Ortsentwicklung wurden weniger gut besucht => modernere Möglichkeiten der Information wählen, um auch jüngere Menschen anzusprechen: Fernsehdokumentation, Storytelling in sozialen Netzen, Youtube-Channel, etc.

RAUM- UND UMWELTPLANUNG

