

# Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit

Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg  
Verbandsgemeinde Göllheim



Foto: Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg

01.10.2021



K E R N  
P L A N

# Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit

## Im Auftrag:



Verbandsgemeinde Otterbach - Otterberg  
Hauptstraße 27  
67697 Otterberg

Verbandsgemeinde Göllheim  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3  
67307 Göllheim

## Gefördert durch:



### EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes EULLE unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau unterstützt.

## IMPRESSUM

### Inhalt:

Vorwort	3
Einleitung	5
Aufgabenstellung und Vorgehen	10
Dorfumbaukonzepte	15
Mögliche Dorfumbauinstrumente	19
Sanierungsgebiete	49
Umnutzungsbeispiele	53
Fazit, weiteres Vorgehen	57

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

## VORWORT



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg stehen vor großen Herausforderungen durch die demografische Entwicklung und den Klimawandel.

Eine älter werdende Bevölkerung benötigt barrierefreie Wohnräume in den Ortskernen nah bei Versorgungseinrichtungen und/oder Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr. Für Familien ist es ideal, wenn sie Kindergärten und Schulen auch ohne die Nutzung von Autos schnell erreichen können. Um dem Klimawandel entgegen zu treten und die Energiewende mit gestalten zu können, ist es erforderlich, dass wir Gebäude modernisieren und damit Energie sparen.

Die Folgen des Klimawandels mit Hitzewellen oder Starkregenereignissen zeigen auf, dass ein geringeres Maß an Bodenversiegelung der bessere Weg ist.

Dies ist ein Teil der Herausforderungen, die die Verbandsgemeinde erkannt hat. Gemeinsam mit unseren Ortsgemeinden wollen wir unter dem Motto „Mehr Mitte, bitte!“ die Ortskerne stärken. Gemeinsam mit der Verbandsgemeinde Göllheim haben wir daher einen Förderantrag für ein Dorfumbaukonzept aus europäischen Fördermitteln gestellt und erhalten.

Wir wollen damit die Ortskerne neu gestalten und deren Attraktivität erhöhen. Dies geht nur zusammen mit den Eigentümern von Wohngebäuden. Durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten erhalten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit in die Sanierung ihres Wohneigentums zu investieren und gleichzeitig Steuern zu sparen.

Nutzen Sie die einmalige Chance und gestalten Sie ihren Ort mit!

Bürgermeister Harald Westrich



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Junge vom Lande der heute 51 Jahre alt ist, sind mir die Zeiten noch sehr gut in Erinnerung, in denen die Landbevölkerung als altmodisch und rückständig belächelt wurde. Das Leben, die Moderne, Innovation und zukünftige Lebensperspektiven sah man allein in den Städten und Ballungsräumen als gegeben.

Tatsächlich sorgen heute die Möglichkeiten der Digitalisierung sowie eine andere Work-Life-Balance bis hin zu einer Pandemie mit bisher ungeahnten Auswirkungen für einen Run aufs Landleben. Auch die Medien tragen ihr übriges dazu bei. Mit Zeitschriften wie „Landlust“ oder Sendungen wie „Land & Lecker“ oder „Lecker aufs Land“ wird das Idyll und die Lebensqualität auf dem Land beworben.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und die Chance zu nutzen, unsere totgegläubte Infrastruktur aufzuwerten, braucht es ein steuerndes Element und zielgerichtete Angebote gerade für junge Menschen, die auf der Suche nach der Realisierung von Eigenheim sind.

Und was ist dabei wichtiger, als die charakteristische Dorflandschaft mit historischen Ortskernen zu erhalten bzw. neu zu beleben! Unsere Dorfmitte macht das Bild der „Landlust“ und hier muss mit Stil und geschickter Hand der Wandel in die Moderne gesteuert werden.

Eben genau diese Hilfestellung wollen wir Ihnen mit unserem Konzept der „Dorfentwicklung im Ortskern – eine interkommunale Zusammenarbeit“ liefern.

Nutzen Sie für sich und unsere Dörfer die Gelegenheit und gestalten Sie den Wandel aktiv mit, in dem Sie sich in unseren Dörfern ein neues Eigenheim im alten Ortskern schaffen.

Lassen Sie sich inspirieren!

Bürgermeister Steffen Antweiler

## VORWORT



Wie oft wurde der ländliche Raum in den vergangenen Jahrzehnten tot gesagt: demografischer Wandel, Landflucht, Schwarmstädte... Viele Begriffe haben das Ende des Dorfes vorhergesagt.

Doch der Trend scheint sich umzukehren: die Zeiten der Urbanisierung, der Landflucht und der Unattraktivität des ländlichen Raumes gehen zu Ende.

Viele Städte sind heute überfüllt, laut, die Mietpreise der wenigen freien Wohnungen steigen in den Ballungszentren in astronomische Höhen, die Luftqualität ist alles andere als perfekt... Zudem heizen sich die Städte in Folge des Klimawandels im Sommer immer stärker auf. Und nicht zuletzt durch die COVID-19 Pandemie hat sich bei den Menschen ein neues Bewusstsein für den ländlichen Raum entwickelt.

Der ländliche Raum kann den Menschen genau das bieten, was sie suchen. Platz. Ruhe. Bezahlbaren Wohnraum. Natur. Sicherheit. Positives Lebensgefühl.

Und mit der endlich voranschreitenden Digitalisierung wird der entscheidende Standortfaktor, welcher die Attraktivität des ländlichen Raumes in der Vergangenheit geschmälert hat, beseitigt. In Zeiten, in denen neue Arbeitsmodelle, wie Homeoffice aber auch Co-Working immer mehr verlangt werden, kann der ländliche Raum mit den Städten mithalten. Viele Berufstätige können ihrer Arbeit zukünftig von Zuhause aus nachgehen, einen schnellen Internetanschluss vorausgesetzt. Somit entfällt die Notwendigkeit, lange Pendelwege oder teure Mieten in den Städten in Kauf zu nehmen. Stattdessen suchen besonders junge Familien vermehrt nach geeignetem Wohnraum im ländlichen Raum.

Deshalb sind die Dörfer im ländlichen Raum Zukunft pur, geradezu eine Verheißung, wenn sie baulich attraktiv und infrastrukturell fit sind.

Da sich aktuell viele Infrastrukturprojekte u.a. zum Breitbandausbau in der Umsetzung befinden, ist jetzt genau der richtige Zeitpunkt, sich um die bauliche Seite der Dörfer zu kümmern, sie umzubauen und fit zu machen für die neue Aufgabe. Dies war Ausgangspunkt für das vorliegende Projekt.

Wir bedanken uns für die angenehme Zusammenarbeit bei den einzelnen Ortsgemeinden, den Verbandsgemeinden Otterbach-Otterberg und Göllheim sowie den Verbandsbürgermeistern Herrn Westrich und Herrn Antweiler. Ein besonderer Dank gilt auch Frau Neißer und Frau Lehrmoser für die tatkräftige Unterstützung bei der Umsetzung dieses Projektes.

Dipl.-Ing Hugo Kern

# Einleitung



Foto: Kernplan, Ortsgemeinde Albisheim

KERN  
PLAN

Die Verbandsgemeinden Göllheim und Otterbach-Otterberg liegen im ländlichen Raum im Westen von Rheinland-Pfalz, in denen viele Ortskerne von landwirtschaftlichen Strukturen und historischer Bausubstanz geprägt sind: großflächige Bauern-, und Winzerhöfe sind umgeben von kleinteiligen, häufig stark verdichteten und gewachsenen Baustrukturen. Scheunen, Ställe und Nebengebäude stehen teilweise leer. Historische Wohngebäude sind ebenfalls zunehmend von Leerstand betroffen. Demgegenüber liegt, trotz Flächenknappheit, der Fokus vieler junger Familien immer noch auf dem Wohnen im Neubaugebiet am Dorfrand. „Tauschmodelle“, bei denen ältere Alleinstehende ihr Familienhaus an junge Familien verkaufen, um im Ort in eine kleinere (eventuell betreute) Wohneinheiten zu ziehen, scheitern alleine schon am fehlenden Angebot an seniorenrechtlichen Wohnungen.

Ziel ist es, die Ortskerne, die entscheidend sind für die Identität und Funktionalität der Regionen, wieder zu beleben, den Charakter prägender dörflicher Strukturen und Bausubstanzen einerseits zu bewahren und andererseits so weiterzuentwickeln,

dass die Dorfkern für alle Lebensphasen zukunftsfähig werden.

Um die baulichen Veränderungen der Ortskerne im Sinne der Dorfentwicklung steuern zu können, benötigen die Gemeinden geeignete Instrumente. Die Dorferneuerung bietet dieses Instrumentarium nur teilweise.

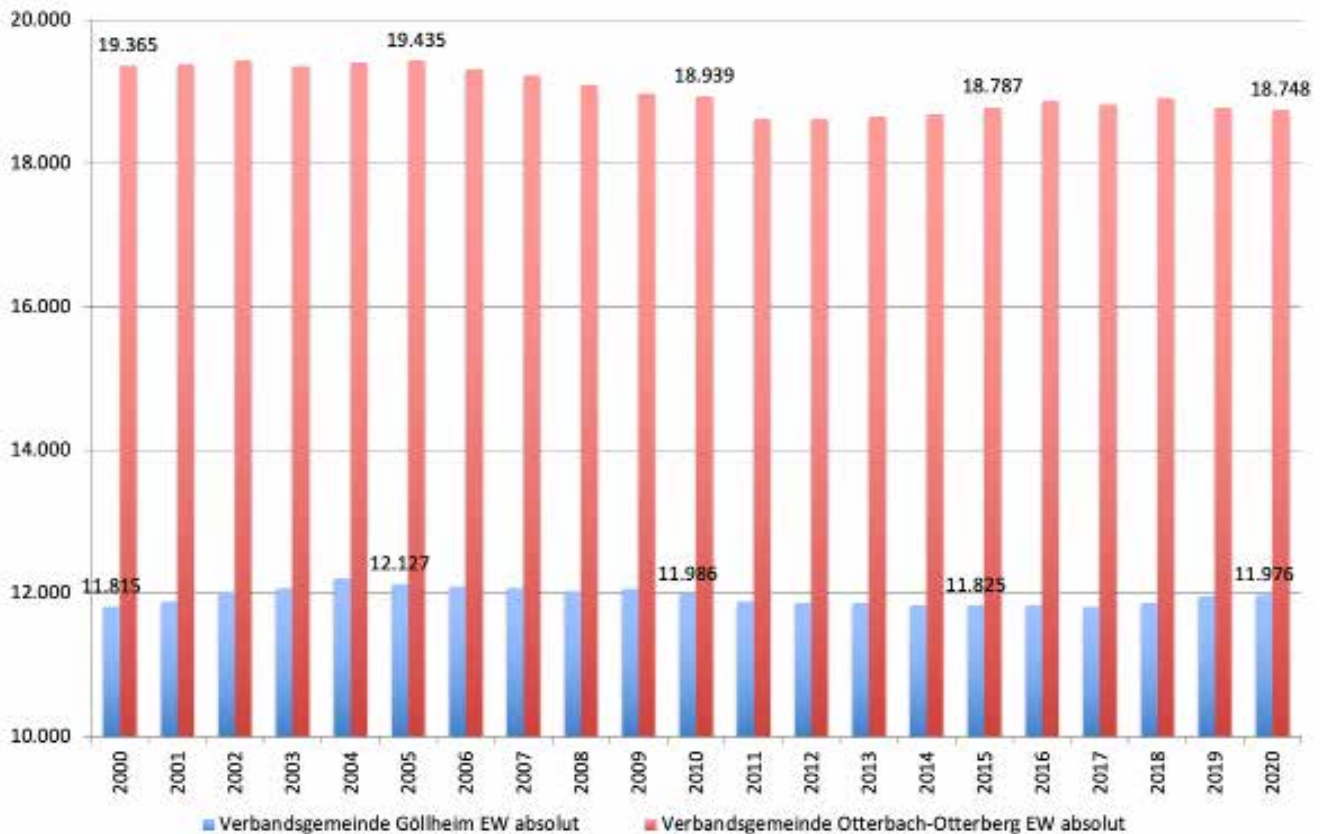
Darüber hinaus bedarf es deutlicher Überzeugungsarbeit und finanzieller Anreize, um Interessenten für das Leben auf dem Land zu gewinnen und vom Traum eines „Eigenheims am Dorfrand“ auf die Qualitäten des Wohnens im Ortskern zu lenken. Gleichfalls bedarf es intensiver Beratung, um bei einer Innenentwicklung die Charakteristiken der regionaltypischen Ortsbilder zu bewahren. Zudem gilt es, die vorhandenen Strukturen an die aktuellen Entwicklungen und Nachfragen anzupassen: Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Barrierefreiheit (insbesondere im öffentlichen Raum), Energetische Aspekte, hochwertige Infrastruktur (Internet, Erschließung etc.). Zur Umsetzung solcher Wohnprojekte, bedarf es Investoren oder Eigentümergemeinschaften.

Um diese zu gewinnen, genügt es jedoch nicht, eine Förderpauschale z. B. aus der Dorferneuerung in Aussicht zu stellen.

Mitte 2020 wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen damit beauftragt, das LEADER-Projekt „Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit“ in den Verbandsgemeinden Otterbach - Otterberg und Göllheim durchzuführen. Dabei sollten besonders Instrumente aufgezeigt, zusammengestellt und entwickelt werden um die Zukunftsfähigkeit der Dörfer zu sichern.



Lage der Verbandsgemeinden (Eigene Darstellung)



Einwohnerentwicklung in der VG Göllheim (blau) und VG Otterbach-Otterberg (rot)

## Unsere Dörfer - warum sollten wir uns um sie kümmern

Rund 15 % aller Bürger in Deutschland leben in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohner (Quelle: statista.de). Dabei sind die Strukturen der einzelnen Gemeinden völlig unterschiedlich.

Dies zeigt sich auch in den Verbandsgemeinden Otterbach-Otterberg und Göllheim.

Sowohl die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg als auch die Verbandsgemeinde Göllheim liegen in ländlichen Räumen. In den Dörfern sind die Ortskerne geprägt von ehemals landwirtschaftlichen Strukturen und historischer Bausubstanz. So liegen großflächige Bauern- und Winzerhöfe direkt neben kleinteiligen, häufig stark verdichteten und ungeordneten Baustrukturen. Eine Vielzahl der ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude steht leer und auch einige historische Wohngebäude sind zunehmend von Leerstand betroffen. Trotz einem vielfältigen Wohnraumangebot in den Ortskernen liegt der Fokus junger Familien immer noch auf dem Wohnen im Neubaugebiet am Dorfrand.

Der Fokus der Entwicklung lag in den vergangenen Jahrzehnten in beiden Verbandsgemeinden nicht auf den Ortskernen. Um die

Zukunftsfähigkeit der Ortsgemeinden wieder herzustellen und zu verbessern, wird strukturiertes und koordiniertes Handeln benötigt.

## Die Verbandsgemeinden

### Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg

Die Verbandsgemeinde Otterbach - Otterberg liegt im oberen Lautertal in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern. Die Verbandsgemeinde ist das Ergebnis der Kommunal- und Verwaltungsreform des Landes Rheinland-Pfalz im Jahr 2010 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Verbandsgemeinde Otterbach und der Verbandsgemeinde Otterberg. Insgesamt gehören der Verbandsgemeinde zwölf Ortsgemeinden an. Neben der Stadt Otterberg (5.350 Einwohner) sind die größten Orte Otterbach (4.096 Einwohner), Katzweiler (1.911 Einwohner) und Niederkirchen (1.856 Einwohner). Die Ortsgemeinden Frankelbach, Heiligenmoschel, Hirschhorn, Mehlbach, Olsbrücken, Schallodenbach, Schneckenhausen und Sulzbachtal komplettieren die Verbandsgemeinde.

Während die Ortsgemeinden in unmittelbarer Nähe zu Kaiserslautern und entlang der B270 mit überwiegend wachsenden

oder gleich bleibenden Bevölkerungszahlen zu tun haben, kämpfen die übrigen Ortsgemeinden mit teilweise starken Bevölkerungsverlusten und leiden vermehrt unter strukturellen Leerständen. Dennoch ist der demografische Wandel in allen Ortsgemeinden spürbar. Darunter leiden besonders die Ortskerne, da hier die Bausubstanz oftmals nicht mehr den heutigen Anforderungen in Bezug auf Ausstattung, Freiflächen und Stellplätze entspricht, was demnach die Marktchancen für leer stehende Immobilien erheblich schmälert.

So bestehen in der Verbandsgemeinde Otterbach - Otterberg eine Vielzahl an Leerständen. Diesen Umstand hat die Verbandsgemeinde bereits erkannt. Seit einigen Jahren führt die Verbandsgemeindeverwaltung ein Leerstandskataster in dem die Leerstände und auch die potenziellen Leerstände (Alleinstehende Personen über 80 Jahren) geführt werden. Dieses Kataster wird von der Verwaltung jährlich aktualisiert. In jüngster Vergangenheit hat die Verbandsgemeinde zur Eigentümeransprache in drei Ortsgemeinden jeweils einen ehrenamtlichen Leerstandsloten ernannt. Zusätzlich befindet sich die Verbandsgemeinde aktuell in der Vorbereitungsphase zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. In jüngster Vergangenheit sind in der Verbandsgemeinde vermehrt Fälle aufgetreten, bei denen einzelne, seit Jahren

leer stehende Schrottimmobilien von ortsfremden Menschen, die keinerlei Interesse am Dorf haben, aufgekauft werden und vermietet werden. Die Bausubstanz bleibt dabei unberührt, bzw. verschlechtert sich weiterhin. Den Ortsgemeinden fehlen bislang die Instrumente um gegen diese Entwicklung vorzugehen.

### Verbandsgemeinde Göllheim

Die Verbandsgemeinde Göllheim liegt am Fuß des Donnersberges zwischen den Autobahnen A 63 (Kaiserslautern - Mainz) und A 6 (Kaiserslautern - Frankenthal). Dadurch profitiert die Verbandsgemeinde von der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In ca. 40 Minuten ist Mannheim und die Landeshauptstadt Mainz zu erreichen, ca. 20 Autominuten entfernt liegt Kaiserslautern. Die Verbandsgemeinde liegt am Rand des Einzugsgebietes der Metropolregion Rhein-Neckar. Durch die Nähe zu der Metropolregion hat sich die Verbandsgemeinde zu einer Pendlergemeinde entwickelt. Viele Bürgerinnen und Bürger aus der Verbandsgemeinde arbeiten in Frankenthal, Mannheim oder Ludwigshafen, leben aber „im Schatten“ des Donnersberges in der Verbandsgemeinde Göllheim.



Ehemals landwirtschaftlich genutztes, leer stehendes Gebäude in der Ortsgemeinde Mehlbach, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)

Neben der größten Ortsgemeinde und Verwaltungssitz Göllheim mit ca. 3.830 Einwohnern stellen zwölf weitere Ortsgemeinden die Verbandsgemeinde Göllheim dar. Dabei sind die größten Ortsgemeinden, abgesehen vom Hauptort Göllheim, das Grundzentrum Albisheim (1.774 Einwohner) sowie die Ortsgemeinde Zellertal (1.152 Einwohner) mit den drei Ortsteilen Harxheim, Niefernheim und Zell. Die Ortsgemeinden Biedesheim, Bubenheim, Dreisen, Einselfthum, Immesheim, Ottersheim, Rüssingen, Standen-

bühl und Weitersweiler komplettieren die Verbandsgemeinde.

Die Ausgangslage in der Verbandsgemeinde Göllheim ist im Gegensatz zur Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg eine völlig andere. Durch die Lage mit der hervorragenden Infrastrukturanbindung besteht in der Verbandsgemeinde Göllheim ein gewisser Siedlungsdruck aus der Metropolregion Rhein-Neckar. So sind die Neubaugebiete in der Verbandsgemeinde restlos ausverkauft. Die Nachfrage nach Bau-



Ortsbildprägendes Gebäude in der Ortsgemeinde Frankelbach, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)





Ortsbildprägendes Gebäude in der Ortsgemeinde Zellertal, Ortsteil Harxheim, VG Göllheim (Foto: Kernplan)

land übersteigt das vorhandene Angebot bei weitem. Doch nicht nur in den Neubaugebieten ist die Nachfrage groß. Viele leer gefallene Häuser in den Ortskernen werden zügig verkauft und neu bezogen. Leerstände gibt es überwiegend nur, wenn Erbstreitigkeiten oder mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden sind. Im Gegensatz zur Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg verfügt die Verbandsgemeinde Göllheim nicht über eine Leerstandserfassung. Dennoch besteht auch in den Ortskernen der Verbandsgemeinde Göllheim Handlungsbedarf. In den ehemals landwirtschaftlich geprägten Dörfern bestehen zahlreiche großvolumige Nebengebäude die über eine schlechte Bausubstanz verfügen. Meist werden die großen Baukörper lediglich als Abstellflächen genutzt und verfallen zunehmend. Eine ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Gebäude findet sich nur noch selten.

Da die landwirtschaftlichen Siedlungsbauwerke oftmals einen sehr hohen Anteil des Siedlungskörpers ausmachen besteht hier enormes ungenutztes Innenentwicklungspotenzial. Durch Umnutzung könnten zahlreiche neue Wohnungen entstehen, ohne dass dazu Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Zudem würden



Leerstehende, stark sanierungsbedürftiges Gebäude in der Ortsgemeinde Rüßingen, VG Göllheim (Foto: Kernplan)

dadurch auch die Dorfkerne wiederbelebt werden.

## Steckbrief der Verbandsgemeinden

	Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg	Verbandsgemeinde Göllheim
Fläche (davon Siedlungsfläche)	123,03 km <sup>2</sup> (8,43 km <sup>2</sup> )	79,54 km <sup>2</sup> (6,62 km <sup>2</sup> )
Ortsgemeinden	12	13
Einwohner (Stand: 31.12.2020)	18.748	11.976
Anteil der unter 20 Jährigen (Stand: 31.12.2020)	19,4 %	19,1 %
Anteil der 20 bis 64 Jährigen (Stand: 31.12.2020)	58,1 %	58,9 %
Anteil der über 65 Jährigen (Stand: 31.12.2020)	22,5 %	22,0 %
Veränderung der Gesamtbevölkerung gegenüber dem Jahr 2000	- 617 (- 3,2 %)	+ 161 (+ 1,4 %)
Bevölkerungsbewegung Gesamtsaldo	- 25	+ 19
Wohngebäude	7.762 (inkl. Otterbach und Otterberg)	4.570 (inkl. Göllheim)
Leerstandserfassung	ja	nein
Anzahl der Leerstände (nach Erfassung, Stand 04/2021)	135	126
Leerstandsquote	3,3 % (ohne Otterbach und Otterberg)	3,8 % (ohne Göllheim)
Ortsgemeinden in denen die Dorferneuerung tätig ist	7	6
Nahversorgungsstandorte außerhalb des Hauptortes	2	1

# Aufgabenstellung und Vorgehen



Foto: Kernplan, Ortsgemeinde Albisheim

KERN  
PLAN



#### Dorfumbaukonzept Beispiele

Ziel des LEADER geförderten Projektes „Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit“ ist es, die Ortskerne, die entscheidend sind für die Identität und Funktionalität der Regionen, wieder zu beleben, den Charakter prägender dörflicher Strukturen und Bausubstanzen einerseits zu bewahren und andererseits so weiterzuentwickeln, dass die Dorfkerne für alle Lebensphasen zukunftsfähig werden.

Zur Steuerung der baulichen Veränderungen der Ortskerne im Sinne der Dorfentwicklung braucht es geeignete Instrumente. Dazu zählen sowohl informelle Instrumente als auch Instrumente des Baugesetzbuches.

Eine zusätzliche Aufgabe stellt die Anpassung der vorhandenen Strukturen an die aktuellen Entwicklungen. Neue Wohnformen wie etwa Mehrgenerationenwohnen, Senioren- oder Servicewohnen sollen in den Ortskernen im ländlichen Raum etabliert werden. Da solche großen Wohnprojekte meist nicht von Einzelpersonen durchgeführt werden können, bedarf es einer intensiven Ansprache von Investoren oder Eigentümergemeinschaften, um solche Projekte zu realisieren. Bei allen Entwicklungen ist es dennoch wichtig die regional-typischen Ortsbilder sowie den jeweiligen Charakter und die Identität der einzelnen Ortsgemeinden zu bewahren. Um diese Herausforderungen zu meistern und die Verbandsgemeinden Otterbach-Otterberg und Göllheim zukunftsfähig zu machen Bedarf es einer Vielzahl unterschiedlicher Instrumente.

Am Anfang des Projektes stand zunächst eine umfangreiche Auswertung von Unterlagen, vorhandener Dorferneuerungskonzepte, Studienprojekte und auch die Internet- und Social Media Auftritte der Gemeinden wurden analysiert und ausgewertet. Im Anschluss erfolgte in jeder Ortsgemeinde ein Ortsrundgang mit dem Bürgermeister oder der Bürgermeisterin. Bei diesem Ortsrundgang wurden weitere Informationen zur Versorgungssituation, zur Situation auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zur sozialen Infrastruktur aber auch die Probleme der Ortsgemeinde abgefragt.

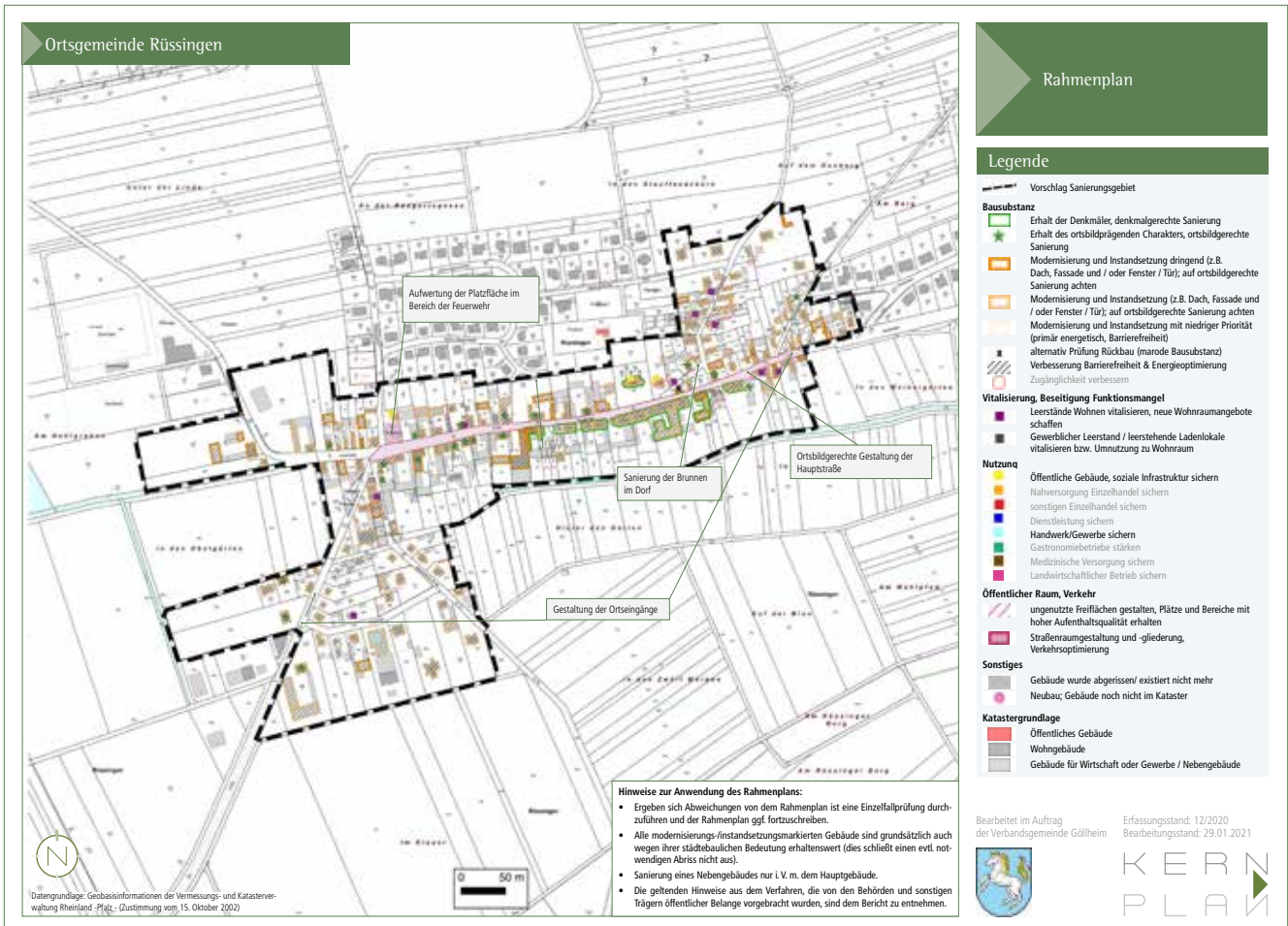
Auf Grundlage der gesammelten Daten wurde für jede Ortsgemeinde ein „Dorfumbaukonzept“ erstellt. In diesem Konzept wird zunächst die Ausgangssituation der Ortsgemeinde analysiert. Dabei wird von jeder Ortsgemeinde ein Profil erstellt und ein Faktencheck gemacht. Dieser beinhaltet die Themen Betreuung/Bildung, Nahversorgung, Medizin, Seniorenwohnen, öffentlicher Personennahverkehr, Autobahnanschluss, Internetversorgung und Gewerbegebiete. Daraus abgeleitet werden Defizite, Strukturelle und bauliche Potenziale abgeleitet. Zudem werden erste, wichtige öffentliche Maßnahmen genannt, welche in den Ortsgemeinden umgesetzt werden könnten.

Aus der Analyse, der Bestandserfassung und den Gesprächen mit den BürgermeisterInnen wurden zudem grundlegende Dorfumbauinstrumente erarbeitet. Einige dieser Instrumente existieren bereits, andere wurden weiterentwickelt oder ganz neu entwickelt. In den Dorfumbaukonzepten wurden dann für die jeweiligen Ortsgemeinden zutreffende Instrumente genannt und kurz erläutert, die eingesetzt werden können um das Dorf voran zu bringen und zukunftsfähig zu machen. Die gesamte Palette an Instrumenten soll im weiteren Verlauf genauer erläutert werden.

In einigen Ortsgemeinden sind zwar Dorferneuerungskonzepte vorhanden, jedoch stammen diese zumeist aus den 1980er Jahren. Diese stellen somit nur teilweise die aktuellen Herausforderungen in den Ortsgemeinden dar und sollten fortgeschrieben werden. Neuere Dorferneuerungskonzepte sind nur wenige vorhanden. Teilweise befinden sich die Ortsgemeinden jedoch im Prozess der Dorfmoderation.

Die vorhandenen Flächennutzungspläne tragen nicht dazu bei, die Dörfer fit zu machen. Vielmehr stellen diese vorbereiteten Bauleitpläne nur eine grobe Übersicht über die geplante städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Verbandsgemeinde dar. Für die Zukunftsfähigkeit der Dörfer ist das Instrument des Flächennutzungsplanes nur bedingt relevant.

In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg bestehen in der Ortsgemeinde Niederkirchen einzelne Studienarbeiten der Technischen Universität Kaiserslautern zu verschiedenen Themen der Innenentwicklung. Im Niederkirchener Ortsteil Heimkirchen wurde die mögliche Neugestaltung der Dorfmitte (Bereich Brunnenstraße, Klosterstraße, Bornweg) abgebildet. Im Hauptort Niederkirchen haben sich die Studenten mit der Ortsmitte und dem südlichen Ortszugang beschäftigt. Diese Studienarbeiten wurden bei der Erstellung der Dorfumbaukonzepte berücksichtigt. In der Verbandsgemeinde Göllheim sind keine Studienarbeiten bekannt.



Rahmenplan - Beispiel

In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg besteht eine weitere Besonderheit. Die Verbandsgemeinde ist Teil der Alten Welt-Initiative. Diese Initiative hat es sich zum Ziel gemacht, für den ländlichen Raum der „alten Welt“ ein Leitbild zu entwickeln, welches bei allen Entscheidungen zugrunde gelegt werden soll. Weitere Informationen zur Leitbildentwicklung Alte Welt-Initiative sind der unten stehende Infobox zu entnehmen.

Neben den Dorfumbaukonzepten sollen zusätzlich für alle Ortsgemeinden Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren nach §§ 136 ff. BauGB ausgewiesen werden. Damit möchten die Verbands- und Ortsgemeinden Anreize schaffen, in private Bausubstanz zu investieren und somit die Zukunftsfähigkeit der Ortskerne zu sichern. Natürlich gehen die jeweiligen Ortsgemeinden mit gutem Beispiel voran und investieren in öffentliche Maßnahmen in den Ortskernen.

Die Lokalen Aktionsgruppen (LAG) Donnersberger und Lautrer Land und Soonwald-Nahe haben 2019 ein LEADER-Projekt initiiert. Ziel war es durch eine intensive Kooperation von vier Landkreisen (Kaiserslautern, Bad Kreuznach, Kusel, Donnersberg) und der Kirche, Vorteile für die Region „Alte Welt“ zu sichern, Impulse für eine positive Entwicklung zu setzen und das Bewusstsein für die eigenen Stärken und Chancen zu schaffen. Diese Arbeitsgemeinschaft nennt sich die 5 K. Dabei leitet sich der Name aus den Initialen der Landkreise Kaiserslautern (KL), Bad Kreuznach (KH), Kusel (KUS) und Donnersberg (KIB) sowie dem „K“ für die Kirche ab.

Der Name der Region „Alte Welt“ ist dabei geschichtlichen Ursprungs. Die „Alte Welt“ beschreibt den Zwischenraum der Flüsse Alsenz, Glan und Lauter, welcher im 19. Jh. nicht über die Eisenbahn erschlossen wurde. Den bis heute für eine ange-

lich rückständige Region verwendete Begriff hat die „Alte Welt“ jedoch für sich entdeckt und führt diesen Titel selbstbewusst. Die Rückständigkeit, die mit dieser Beschreibung einhergeht, birgt aber auch erhebliche Stärken und Potenziale, wie die z. B. Bewahrung einer gewissen Ursprünglichkeit und einen hohen Erholungswert durch die hohe Naturverbundenheit. Dabei sieht sich die „Alte Welt“ Region als Gegenpol zur Stadt und möchte sie sich zielgruppenorientiert aufstellen. So sollen besonders naturnahe Familien, flächenintensive Freizeitaktivitäten und Bauernhof-Liebhaber aber auch Home-Office Tätige angesprochen werden.

In verschiedenen Arbeitsgruppen hat die Initiative Daten ausgewertet und Expertengespräche geführt und hat so verschiedene Handlungsansätze für die Region ausgearbeitet. Es konnten bereits auch erste Erfolge gefeiert werden und einige Ansätze befinden sich aktuell bereits in

der Umsetzung. Dennoch befindet sich die „Alte Welt“ Initiative in einem langfristigen Prozess den es weiter fortzuführen gilt. Dabei soll das Leitbild als strategische Grundlage konsequent angewandt werden, die Arbeitsgruppen weitergeführt und die Initiative verbreitert werden, um die Möglichkeiten der aktiven Mitwirkung der Bürger zu verbessern. Zusätzlich soll die „Alte Welt“ zielgerichtet nach innen und außen vermarktet werden.

Mit diesen Ansätzen trifft die Initiative exakt den Zahn der Zeit und trägt zur Zukunftsfähigkeit der Dörfer im ländlichen Raum bei. Im Gegensatz zu vorliegendem Projekt kümmert sich die Alte Welt-Initiative weniger um bauliche Themen. Die Initiative ist besonders u.a. in den Bereichen Tourismus, Kultur, Wirtschaft, Kommunalentwicklung und Regionale Identität aktiv.

# Die Dorfumbaukonzepte



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Die Dorfumbaukonzepte sind ein Leitfaden mit Maßnahmen und Ansätzen, wie sich das Dorf in den nächsten Jahren fit machen kann für die Zukunft. Es werden Entwicklungspotenziale aufgezeigt und das weitere Vorgehen im Bereich der Innenentwicklung skizziert.

Um einen ersten Überblick über die aktuelle Situation in den Dörfern zu erhalten wurden vor Ort Gespräche mit den BürgermeisterInnen durchgeführt. Aus den vorangegangenen Analysen und Auswertungen und aus den Gesprächen wurde dann jeweils ein Dorfumbaukonzept entwickelt.

Im folgenden soll exemplarisch das Dorfumbaukonzept der Ortsgemeinde Lautersheim erläutert werden.

Zunächst wurde ein Ortsprofil erstellt. Neben der großräumigen Lage und den Besonderheiten des Ortes wurden insbesondere Daten zur Demografie, vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung, Informationen zur Versorgungsinfrastruktur und zur sozialen Infrastruktur erfasst und ausgewertet. Weiter wurde der Ortskern, die Wohnfunktion, die Verkehrssituation sowie die touristischen Potenziale der Ortsgemeinde näher beleuchtet.

Abschließend wurde ein Standort- und Zukunftsscheck der Ortsgemeinde durchgeführt. Dabei wurden folgende Aspekte untersucht:

- Kindergarten
- Grundschule
- Nahversorgung
- Medizinische Versorgung
- Angebot seniorengerechtes Wohnen
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Autobahnanbindung
- Internet
- Verfügbare Gewerbeflächen

Dabei wurde die Ortsgemeinde jeweils einer von drei Kategorien nach dem Ampelsystem zugeordnet. Durch die Zuordnung eines Bereiches zur grünen Kategorie ist die Zukunftsfähigkeit gegeben. Die gelbe Kategorie zeigt zukünftigen Handlungsbedarf auf, wohingegen die rote Kategorie ein nicht Vorhandensein und somit dringenden Handlungsbedarf darstellt.

Daraus resultierend werden die Defizite und die baulichen Potenziale genannt.

In einem nächsten Schritt wurden erste strategische Ansätze grafisch dargestellt. Grundlage bildet das jeweilige Kataster inklusive Luftbild. Darin werden ortsbildprägende Gebäude, Denkmäler aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Donnersbergkreises beziehungsweise des Landkreises Kaiserslautern und Baulücken und Nachverdichtungspotenziale verortet. Zusätzlich wird die potenzielle Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie wichtige öffentliche Maßnahmen mit aufgenommen.

## Profil, Faktencheck

Die Ortsgemeinde Lautersheim liegt im südöstlichen Verbands Gemeindegebiet, auf einer Anhöhe des Gölzheimer Hügellandes. Geprägt wird der Ort von mehreren ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen. Zentrum des Ortes bildet das

Dorf gemeinschaftshaus mit angegliedertem Feuerwehrgerätehaus und Kindergärten. Durch die Südhanglage bietet Lautersheim von vielen Punkten im Gemeindegebiet einen malerischen Ausblick nach Süden in Richtung Eisenberg. Durch die Nähe

zur Autobahn A 6 stellt Lautersheim einen optimalen Wohnstandort für Pendler dar.



Quelle: ©GeoRasis-DE / WerraGeoRP 2020, dl-de-by-2.0, www.lvermgeo.rlp.de

### Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 630 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: +9 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 18,8% (VG: 19,3 %); Anteil der 20-64-Jährigen: 61,1% (VG: 59,2%)
- Anteil der über 65-Jährigen: 20,1% (VG: 21,5 %)
- Geburten 2019: 2
- Wanderungssaldo Dezember 2019: +8
- Ländliche Wohn- und Pendlergemeinde mit Sozialfunktion (Kita)
- Lage: am südöstlichen Rand der Verbandsgemeinde Gölzheimer. Durch die Nähe zur B47 ist die Gemeinde gut an das überörtliche Verkehrsnetz mit den Autobahnen A6 und A63 angeschlossen.
- Alleinstellungsmerkmal: sehr gute Dorfgemeinschaft, touristisches Angebot, Südhanglage mit Panoramablick
- Sehenswertes / tour. Infrastruktur: Reiterhof, verschiedene Wanderwege, Rennradstrecke „RR-2013- Zellertal“

### Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Innenentwicklungskonzept 2009
- Dorferneuerungskonzept aus dem Jahr 2019

### Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Lautersheim ist in den letzten 10 Jahren ein klarer Bevölkerungsrückgang (-5%) zu verzeichnen
- Dennoch profitiert die Ortsgemeinde von einem positiven Wanderungssaldo

### Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- Marktschwärmerei Lautersheim (wöchentlicher Lieferservice zum Dorfgemeinschaftshaus)
- 2 Gastronomieangebote (Gutshof und zum Wochenende in Eigenregie in der Dorfgemeinschaftshalle)
- Großküche, Architekturbüro, Friseur, Zoohandlung, KFZ-Betrieb
- Breitband: 79% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s

### Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Dorfgemeinschaftshaus, Gemeindehalle, Sportanlage
- Kindergarten ist im Ort vorhanden
- Grundschule im Nachbarort Gölzheimer
- In Lautersheim gibt es mehrere Vereine (z. B. Sportverein, Landfrauen, Theaterverein, FFW, DRK, Straußbwe, Hundefreunde, aktive Karnevalsgruppe), in denen ein intensives Vereinsleben herrscht



Dorfumbaukonzept Lautersheim

3

www.kernplan.de



### Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern befindet im Bereich Hauptstraße, Gölzheimer Straße, die Wintergasse bis zur Vorderen Steingasse
- geprägt durch die für die Verbandsgemeinde Gölzheimer typischen Drei- oder Vierseitenhöfe
- Höfe bilden entlang der Hauptstraße ein geschlossenes Straßenbild
- Teilweise erheblicher Sanierungsbedarf, besonders an den Nebengebäuden vorhanden
- Einige Gebäude unter Denkmalschutz, darunter die beiden Kirchen



### Wohnfunktion

- Lautersheim hat wenige Leerstände, einige werden nicht zum Verkauf angeboten
- Einige Baulücken und pot. Leerstände (besonders in der Gölzheimer Straße) sind vorhanden
- Stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und nach Mietwohnungen
- Geringe Nachfrage nach älterer Bausubstanz
- Mehrere Nachverdichtungspotenziale vorhanden: „Blühwiese“ vor kath. Kirche (5-6 Baugrundstücke), Bereich zwischen der Vorderen Steingasse und der Hinteren Steingasse (ca. 3 Grundstücke)



### Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Teilweise sehr enge Ortsdurchfahrt (Hauptstraße)
- Konfliktsituationen durch enge Bebauung, seitliches Parken und Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente, eingezeichnete Parkflächen im Straßenraum



### Touristische Potenziale, Freizeit

- Lautersheimer Gutshof bietet Reiterferien, Ferienwohnungen und Gastronomieangebot
- Rennradstrecke „RR-2013- Zellertal“

### Standort- & Zukunftsscheck

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet

Dorfumbaukonzept Lautersheim

4

www.kernplan.de





### Lautersheim – strategische Ansätze

- Ortsbildprägendes Gebäude
- Denkmal
- Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
- Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
- Wichtige Öffentliche Maßnahmen:
  1. Gestaltung und Aufwertung Umfeld Dorfgemeinschaftshaus
  2. Aufwertung Elsenngasse
  3. Gestaltung Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Gölzheimer Straße
  4. Aufwertung Bushaltestelle Hauptstraße
  5. Gestaltung Parkplatz Hintergasse

**Sanierungsgebiet**

**Förderprogramm Vitalisierung**

**Abriss/Rückbau**

**Gestaltungsfibel**

**Interessenbekundungsverfahren**

Zudem werden am rechten Bildrand erste, als wichtig erachtete Dorfbauinstrumente, deren Anwendung in der Ortsgemeinde denkbar ist aufgeführt. Sind konkrete Flächen bereits bekannt, bei denen die Nutzung eines der Dorfbauinstrumente in Frage kommt, so sind diese mit einem Symbol im Plan gekennzeichnet.

Auf den folgenden Seiten werden die in Frage kommenden Dorfbauinstrumente kurz erläutert und die wichtigsten Eckpunkte dargestellt. Zudem werden Anwendungsbeispiele genannt, bei denen die Ortsgemeinde auf das jeweilige Dorfbauinstrument zurückgreifen könnte. Abschließend wird die Abgrenzung des Gebietes für die vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Das „Dorfbaukonzept“ ersetzt nicht ein Dorferneuerungskonzept, sondern kann im Bereich des Ortskerns eine strategische Grundlage darstellen.

## Dorfbauinstrumente

### Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes



Viele Gebäude, insbesondere im Altortbereich, sind in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Nebengebäude der ehemaligen Gehöfte sind untergenutzt und oft desolat.

Um dem entgegenzuwirken, wird die Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren) durchführen. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum gehen mit einer Sanierung insbesondere für den Eigentümer oder Käufer einer Immobilie steuerliche Abschreibungen einher (bis zu 100% der Kosten über 12 Jahre).

Für Lautersheim kommt das Sanierungsgebiet in erster Linie der Bereich des alten Dorfkerns und den Ortsdurchfahrten in Frage. Jedoch besteht auch mit Ausnahme der Neubaugebiete im Süden des Siedlungskörpers Sanierungsbedarf im übrigen Gemeindegebiet.

Finanzierung: Gemeinde  
Förderung durch: Leader

### Erstellung eines Dorferneuerungskonzeptes



Die Dorferneuerung bietet, sofern ein aktuelles Dorferneuerungskonzept vorliegt, eine große Bandbreite an Fördermöglichkeiten. Neben kommunalen Vorhaben können auch private Maßnahmen unterstützt werden. So können für die Erneuerung ortsbildprägender Gebäude bzw. wichtiger Impulsprojekte im Bereich der Gebäuderevitalisierung Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden. Auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie zur Modernisierung öffentlicher Infrastruktur (Platz- und Freiräume) ist die Dorferneuerung ein wichtiges Instrument.

Die Ortsgemeinde Lautersheim verfügt über ein aktuelles Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019. Die darin enthaltenen Maßnahmen sollen in den nächsten Jahren möglichst umgesetzt werden.

Finanzierung: Gemeinde  
Förderung durch: Programm Dorferneuerung



# Mögliche Dorfumbauinstrumente



Foto: ©donatas1205 - stock.adobe.com

# Mögliche Dorfumbauinstrumente

Im folgenden Abschnitt werden mögliche Instrumente für die städtebauliche Weiterentwicklung der Ortskerne erläutert. Bei den folgenden Instrumenten handelt es sich ausschließlich um realistische Instrumente, deren Umsetzung in der Praxis möglich ist. Einige Instrumente wie beispielsweise der Dorfumbaumanager können von anderen Instrumenten wie zum Beispiel der Leerstandserfassung profitieren und aufeinander aufbauen. Deshalb ist es wichtig, diese Instrumente strategisch und nicht alle gleichzeitig einzusetzen. Zudem ist eine Anwendung aller Instrumente auf alle Ortsgemeinden nicht sinnvoll. Hier sind die jeweils vorhandenen Ausgangssituationen der einzelnen Ortsgemeinden zu beachten. In den jeweiligen Dorfumbaukonzepten sind vorstellbare Instrumente aufgelistet. Diese Auflistung in den Dorfumbaukonzepten ist jedoch nicht abschließend und kann je nach Bedarf erweitert werden.

Manche Instrumente (z.B. Förderprogramm Abriss, Förderprogramm Vitalisierung) eignen sich besonders gut auf Verbandsgemeindeebene. Eine Ansiedlung der Instrumente auf Ortsgemeindeebene wäre oftmals zwar möglich, jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Ortsgemeinden nicht leistbar. Zudem könnte mit der Ansiedlung auf einer „höheren“ Ebene, Synergieeffekte erzeugt werden, von denen die gesamte Verbandsgemeinde profitieren kann. Auch eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und der Verbandsgemeinde Göllheim ist durchaus denkbar. Hier kann ein Austausch von Erfahrungen stattfinden, von dem die Verbandsgemeinden profitieren können.

Die Instrumente entstammen der Analyse, Bestandserfassungen vor Ort, den Gesprächen mit den BürgermeisterInnen und der planerischen Praxis. Einige Instrumente existieren bereits in den Verbandsgemeinden (Leerstandserfassung in der VG Otterbach-Otterberg), andere wurden weiterentwickelt oder neu erdacht. Insgesamt wurden 14 Instrumente entwickelt. Diese sind:

1. Dorferneuerung
2. Grundsätzlicher Orts-gemeindebeschluss
3. Leerstandserfassung

4. Dorfumbaumanager
5. Kommunales Förderprogramm „Abriss“
6. Kommunales Förderprogramm „Vitalisierung“
7. Ausweisung von Sanierungsgebieten
8. Gestaltungsfibel/-satzung
9. Grundsteuer C
10. Tue Gutes und Rede darüber - Marketing & Kommunikation
11. Grundstücksfonds, Grundstücksgesellschaft
12. Interessenbekundungsverfahren
13. Bebauungspläne der Innenentwicklung
14. Förderprogramme

Die einzelnen Instrumente werden bezüglich ihrer Ausgangslage, dem Ziel und des Ablaufs erläutert. Zudem werden vorhandene Best-Practice-Beispiele und weiterführende und ergänzende Maßnahmen genannt.

Trotz unterschiedlicher Ausgangslagen und Herausforderungen in den beiden Verbandsgemeinden sind alle Instrumente sowohl in Göllheim als auch in Otterbach-Otterberg anwendbar.



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Die Dorferneuerung bietet, sofern ein aktuelles Dorferneuerungskonzept vorliegt, eine große Bandbreite an Fördermöglichkeiten. Neben kommunalen Vorhaben können auch private Maßnahmen unterstützt werden.

So können für die Erneuerung ortsbildprägender Gebäude bzw. für wichtige Impulsprojekte der Gebäuderevitalisierung Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden. Auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie zur Modernisierung öffentlicher Infrastruktur (Platz- und Frei-

räume, Dorfgemeinschaftshäuser...) ist die Dorferneuerung ein wichtiges Instrument.

Für Orte mit besonderen strukturellen Themenstellungen können im Rahmen einer Dorfmoderation ganzheitliche Zukunftskonzepte sowie konkrete Vitalisierungs-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für besondere Problembereiche erarbeitet werden. Darauf aufbauend können zur Umsetzung wichtiger Impulsprojekte zur Ortskernvitalisierung und Leerstandsabwägung dann Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden. Durch die

Anerkennung als Schwerpunktgemeinde kann die Förderquote zusätzlich gesteigert werden.

In einigen Ortsgemeinden war die Dorferneuerung bereits aktiv. Hier gilt es, die Maßnahmen konsequent weiterzuführen.

## Ausgangslage

- demografischer Wandel, Strukturwandel (in der Landwirtschaft), Klimawandel, etc. stellen die Ortsgemeinden, insbesondere die Ortskerne vor neue Herausforderungen
- sanierungsbedürftige Bausubstanz ehemaliger landwirtschaftlicher und ortsbildprägender Gebäude im Ortskern
- Ausweisung von Neubaugebieten in der Vergangenheit, dadurch Ausbluten der Ortskerne
- Funktionsverluste, Geschäfte und Gaststätten schließen

## Ziel

- Wiederherstellung und Sicherung der örtlichen Grundversorgung
- Umnutzung leerstehender ortsbildprägender Bausubstanz
- Unterstützung von Vereinsaktivitäten, soziale Dorferneuerung
- Erneuerung und Erhalt ortsbildprägender und regionaltypischer Bausubstanz
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort
- Förderung der Einsatzbereitschaft und der Eigeninitiative der Bürger

<b>Ablauf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schriftliche Antragstellung bei der Kreisverwaltung</li> <li>• ggf. Durchführung einer Dorfmoderation incl. Erstellung/ Fortschreibung eines Dorferneuerungskonzeptes</li> <li>• Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm</li> <li>• Durchführung von Maßnahmen, nachdem der Bewilligungsbescheid erteilt ist</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundlage: Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“ (VV-Dorf)</li> <li>• Schwerpunkt sind Einzelobjekte und der öffentliche Raum</li> <li>• weiteres Schwerpunktthema: kinder- und jugendfreundliche Dorferneuerung; Leitlinien zur kinder- und jugendfreundlichen Dorferneuerung</li> </ul>
<b>Best-Practice-Beispiele</b>	
<b>Weiterführende Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung eines Sanierungsgebietes</li> <li>• externe Beratung</li> <li>• Gestaltungsfibel</li> </ul>
<b>Weiterführende Infos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/dorferneuerung/">https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/dorferneuerung/</a></li> <li>• <a href="http://www.add.rlp.de">www.add.rlp.de</a></li> <li>• <a href="https://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/kreis-und-ortsentwicklung/dorferneuerung.html">https://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/kreis-und-ortsentwicklung/dorferneuerung.html</a></li> <li>• <a href="https://www.donnertsberg.de/donnertsbergkreis/Suche/?bsinst=0&amp;bstype=_get&amp;bsparam=209515">https://www.donnertsberg.de/donnertsbergkreis/Suche/?bsinst=0&amp;bstype=_get&amp;bsparam=209515</a></li> </ul>

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- öffentliche und private Maßnahmen zur Dorferneuerung, in den vergangenen Jahren das(!) Instrument für die Zukunftsfähigkeit der Dörfer
- ortsbildgerechte Sanierung von privaten Objekten wird mit öffentlichen Mitteln gefördert
- Umnutzung von z.B. alten Scheunenanlagen zu Wohnraum
- Förderung der Einsatzbereitschaft und der Eigeninitiative
- Grundlage: Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“ (VV-Dorf)
- auch weiterhin wichtiges Instrument



Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

Vor dem Hintergrund der Belegung von Ortskernen, bezahlbarer Infrastruktur und solider Kommunalfinanzen – sollte ein Grundsatzbeschluss durch die Ortsgemeinderäte gefasst werden, um die Entwicklung und Nachfrage gezielt auf die Innenbereiche zu lenken - falls es noch aktivierbare Potenziale im Innenbereich gibt.

Auf weitere, größere Neubaugebieterschließungen im Außenbereich sollte verzichtet werden. Mit einem solchen Beschluss gehen starke politische Signale einher.

Erst und nur wenn in einzelnen nachfragestärkeren Ortsgemeinden nachweislich keine innerörtlichen Potenziale mehr verfügbar gemacht werden können, sollte die Schaffung neuer Bauplätze im Außenbereich als Abrundung ausnahmsweise möglich werden.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• viele Baulücken und Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungsbereiches</li> <li>• keine besonderen Einwohnerzuwächse</li> <li>• vorhandene Infrastruktur ohne Nutzer kostet die Kommunen viel Geld</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulierung der zukünftigen Entwicklung in der Gemeinde</li> <li>• Erfüllung des landesplanerischen Ziels: Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>• Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale</li> <li>• Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung der aktuell vorhandenen Innenentwicklungspotenziale</li> <li>• Formulierung einer Vision, wie sich die Verbandsgemeinde in Zukunft entwickeln soll</li> <li>• Grundsatzbeschluss des Ortsgemeinderates</li> <li>• bei allen Neubauvorhaben Prüfung</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verankerung auch im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB)</li> </ul>

### Best-Practice-Beispiele

- Schweinsdorf: Das Dorf wächst in seiner Mitte (<https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/dorfentwicklung/wettbewerb-kerniges-dorf/kerniges-dorf-schweinsdorf.html>)
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal, Schwerpunktthema: Dorf- und Innenentwicklung ([https://oberes-werntal.de/images/Pdf.\\_Dateien/Handlungsfelder/HF\\_Dorf-u\\_Innenentwicklung\\_Internet.pdf](https://oberes-werntal.de/images/Pdf._Dateien/Handlungsfelder/HF_Dorf-u_Innenentwicklung_Internet.pdf), <https://www.wasserlosen.de/index.php?id=455>)
- Gemeinde Illingen, Saarland: Beschluss zur Konzentration auf die Innenentwicklung

### Weiterführende Maßnahmen

- ggf. kommunaler Förderprogramme, Bebauungspläne der Innenentwicklung, etc.
- ggf. Grundsteuer C, soweit erforderlich (ab 2025 möglich)

### Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Erfüllung des landesplanerischen Ziels Innen- vor Außenentwicklung
- Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale vor Inanspruchnahme des Außenbereiches
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Grundsatzbeschluss: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachweis
- nur dann hat eine evtl. teurere Innenentwicklung eine Chance
- Beschluss ist ein starkes politisches Signal





Foto: Kernplan, Symbolfoto

Grundlage eines erfolgreichen Leerstandsmanagements ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der räumlichen Leerstandsentwicklung. Hierzu bedarf es eines standardisierten und sicheren Verfahrens. Erfolgversprechend ist ein Vorgehen, bei dem der Dorfmanager jährlich zu einem festgelegten Stichtag mittels GIS-Tool die tagesaktuellen Einwohnermeldedaten mit den Adressdaten des Katasters abgleicht und so Objekte ohne Einwohnermeldung (Leerstände) und Objekte, die anhand der Geburtsjahre ausschließlich von Personen

über 70 Jahre bewohnt werden (potenzielle Leerstände), filtert. Anschließend muss zeitnah eine Abstimmung der Ergebnisse auf Richtigkeit mit den jeweiligen Ortsbürgermeistern erfolgen.

Zudem empfiehlt sich ein Abgleich der aktuellen mit der zurückliegenden Leerstandserfassung. Hierdurch können Langzeitleerstände und Schrottimmobilien aus der Gesamtmasse der Leerstände herausgefiltert werden.

Ebenfalls von Bedeutung ist die Beobachtung potenzieller Leerstandskonzentrationsbereiche, um frühzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können (z.B. Entwicklung von Strategien zur Attraktivierung dieser potenzieller Leerstandskonzentrationsbereiche, strategischer Rückbau).

Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg verfügt bereits über ein Leerstandskataster. Hier sollte das Augenmerk besonders auf der Aktualisierung und Fortschreibung liegen.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstände werden zunehmend zum Problem</li> <li>• viele potenzielle Leerstände aufgrund hoher Altersstruktur zu erwarten</li> <li>• fehlende Übersicht über die Anzahl der Leerstände erschwert zielgerichtetes Handeln</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikation von Leerständen</li> <li>• Filterung von Langzeitleerständen und Problemimmobilien</li> <li>• Leerstandsvorsorge</li> <li>• ggf. Identifikation strategischer Entwicklungs- und Rückbaubereiche</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstandserhebung über GIS-Tool</li> <li>• Verifikation der Ergebnisse gemeinsam mit den Ortsbürgermeistern</li> <li>• Filterung nach Langzeitleerständen und potenziellen Leerständen</li> <li>• erneute Erhebung zum Stichtag</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ggf. Entwicklung eines Strategiekonzeptes</li> <li>• Erhebung kann durch einen Leerstands- oder Dorfmanager erfolgen</li> </ul>

### Best-Practice-Beispiele

- [www.kaisersesch.de](http://www.kaisersesch.de)

### Weiterführende Maßnahmen

- Kommunales Förderprogramm „Abriss“
- Kommunales Förderprogramm „Vitalisierung“
- Ausweisung von Sanierungsgebieten

### Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Identifikation von Leerständen und potenziellen Leerständen
- frühzeitige Identifikation von Risikobereichen
- Sensibilisierung von Politik und Bevölkerung
- Grundlage für erfolgreiches Leerstandsmanagement
- Verantwortlicher: Leerstandsmanager, Insidertipps durch Ortsbürgermeister



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Leerstandsmanagement und Ortskernrevitalisierung sind zu einer zentralen kommunalen Zukunftsaufgabe geworden, die kein einmaliges Handeln, sondern ein kontinuierliches Begleiten und Kümern erfordert.

Benötigt wird ein Dorfumbaumanager, der den gesamten Prozess aktiv begleitet und die erforderlichen Instrumente einsetzt und koordiniert. Als Kümmerer und zentrale Anlaufstelle übernimmt der Dorfumbaumanager auch die Erfassung der Leerstände, die Aktualisierung der Leerstandsdatenbank, die Erfassung der Ursachen für Leerstände,

die Beratung für Eigentümer und die Organisation von Informationsveranstaltungen und Bürgerinformationen.

Gleichzeitig kann der Dorfumbaumanager die Eigentümeransprache übernehmen, um z.B. bislang unbebaute Baulücken einer Nutzung zuzuführen, oder als Förderlotse fungieren. Damit steht den Eigentümern, Bauwilligen und den Ortsbürgermeistern ein fachkundiger Ansprechpartner bei Fragen rund um mögliche Förderprogramme zur Verfügung. Auch bei Fragen rund um die Sanierung und Modernisierung kann

der Dorfumbaumanager dazu beitragen, dass Sanierungs-, Modernisierungs- wie auch Umbaumaßnahmen ortsbildgerecht erfolgen.

Demnach hat der Dorfmanager, der auf Verbandsgemeindeebene in der Verwaltung angesiedelt sein sollte, sowohl die gesamte Entwicklung in den Ortsgemeinden als auch die große Bandbreite an Instrumenten im Blick, um entsprechend agieren und reagieren zu können.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfbau ist mit das wichtigste Ziel der Kommunalpolitik</li> <li>• wichtige Themen müssen personalisiert werden</li> <li>• Förderprogramme sind nicht hinreichend bekannt</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprechpartner in der Verwaltung für alle Themen rund um den Dorfbau</li> <li>• Förderlotse</li> <li>• Aktives Verwaltungshandeln statt Abwarten</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung der Stelle eines Dorfumbaumanagers</li> <li>• ggf. Suche nach einem Büro als zentrale Anlaufstelle, am besten in einem Ortskern (Ortskernbüro)</li> <li>• Beratung durch den Dorfmanager</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfmanager spürt früh Trends auf und kann dementsprechend frühzeitig reagieren</li> <li>• Vertrauensperson</li> <li>• verfügt über einen umfangreichen Instrumentenkasten</li> </ul>

### Best-Practice-Beispiele

- [https://www.kaisersesch.de/vg\\_kaisersesch/Suche/Bürgerservice](https://www.kaisersesch.de/vg_kaisersesch/Suche/Bürgerservice)

### Weiterführende Maßnahmen

- Dorferneuerung
- LEADER-Antrag
- alle Förderprogramme

### Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Der(!) Ansprechpartner in Sachen Leerstände, ortsbildgerechte Sanierung und Modernisierung, Vermarktung, Förderprogramme
- Kümmerer, Impulsgeber, Netzwerker, Berater, Förderlotse
- verantwortlich für Leerstandserhebung und Eigentümeransprache
- spürt Trends auf, kann frühzeitig reagieren
- verfügt über einen Instrumentenkasten
- Vertrauensperson
- Schnittstelle Verwaltung, Bürger, Banken, Makler, Ortsgemeinden



Foto: © Mario Hösel - stock.adobe.com

Orte kämpfen viel zu oft mit Immobilien, die aufgrund ihres Zustandes nicht mehr zu vermarkten sind. Einen langjährigen Leerstand als Tabuthema zu behandeln, löst nicht das Problem, sondern verschiebt und erschwert die Lösung.

Ist die Bausubstanz erst einmal vernachlässigt und marode, steigt der Sanierungs- und Renovierungsbedarf drastisch. Steht eine Immobilie mehrere Jahre (länger als 5 Jahre) leer, sind die Chancen auf Wiedernutzung aufgrund erheblicher Mängel in Bausubstanz und Haustechnik gering.

(Weiterer) Gebäudeverfall droht. Es besteht die Gefahr, dass aus baulichen Schandflecken „Schrottimmobilien“ werden.

Bleiben Vermarktungserfolge aus, stellen sich die bekannten Nebenwirkungen schnell ein: Das Ortsbild wird verschandelt, Funktionsverluste drohen, die Immobilienpreise im Umfeld sinken, die Nachbarschaft wird belastet, weitere Leerstände folgen, ... die Abwärtsspirale beginnt.

Das kommunale Förderprogramm „Abriss“ ist eine öffentliche Unterstützung zur Be-

seitigung von langjährig leer stehenden „Problemimmobilien“, die sich nachteilig auf das Umfeld auswirken, und kommt nur bei Leerständen zum Einsatz, die bisher nicht erfolgreich revitalisiert oder vermarktet werden konnten. Bleiben neue Eigentümer und neue Nutzungen aus, ist die „Notbremse“ Abriss die letzte Option, das Leerstandsproblem zu lösen.

Das kommunale Förderprogramm „Abriss“ zahlt Privateigentümern einen „Bonus“ für die Beseitigung von „Problemimmobilien“.

## Ausgangslage

- nicht vermarktbare Problem-/ Schrottimmobilien
- Langzeitleerstände, d.h. stehen i.d.R. bereits länger als 5 Jahre leer
- Verschandelung des Ortsbildes
- drohende Funktionsverluste, negative Auswirkungen auf das Umfeld

## Ziel

- Förderung des Abrisses langjähriger Leerstände, bei denen sonstige Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung ausgeschöpft sind und die nicht mit sonstigen Fördermitteln abgerissen werden können
- qualitative Aufwertung einer leerstandsbedingten Problemsituation
- Unterstützung von Eigentümern
- vergünstigte Lösung für Kommunen zur Beseitigung von „Schrottimmobilien“

<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schriftliche Antragstellung durch den Eigentümer bei der Verbandsgemeinde; ein Anspruch auf Finanzierung besteht grundsätzlich nicht (Finanzierungsvorbehalt)</li> <li>• Prüfung des Antrages, Zuschuss in Aussicht stellen</li> <li>• Abriss in Eigenverantwortung durch den Eigentümer</li> <li>• Prüfung des Rückbaus und der Räumung des Grundstückes vor Ort, Auszahlung des Zuschusses</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• förderfähige Maßnahmen: alle Maßnahmen, die zum Abriss des Gebäudes erforderlich sind (auch Begleitmaßnahmen)</li> <li>• Zuschuss ist individuell auf Verbandsgemeindeebene regelbar (z.B. 3.000 €, bis zu 10.000 € für exponierte Gebäude, z.B. neben einer Kirche oder am Ortseingang)</li> <li>• Kommune kümmert sich nicht um das „Wie“, sondern zahlt aus, wenn abgerissen wurde</li> <li>• Windhundprinzip: „Wer zuerst kommt, reißt zuerst ab.“ Wenn Budget ausgeschöpft ist, Förderung „Abriss“ im nächsten Haushaltsjahr möglich.</li> </ul>
<p><b>Best-Practice-Beispiele</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.kaisersesch.de/vg_kaisersesch/Suche/Bürgerservice">https://www.kaisersesch.de/vg_kaisersesch/Suche/Bürgerservice</a></li> <li>• Verbandsgemeinden Daun, Gerolstein, Kelberg und Ulmen (z.B. <a href="http://www.ulmen.de">www.ulmen.de</a>)</li> <li>• Gemeinde Saarwellingen (<a href="http://www.saarwellingen.de">www.saarwellingen.de</a>)</li> <li>• Gemeinde Illingen (<a href="http://www.illingen.de">www.illingen.de</a>)</li> </ul>
<p><b>Weiterführende Maßnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaft hilft - Bürgerprojekt</li> <li>• Abrissparty</li> <li>• Neubau oder anderweitige Nutzung der frei gewordenen Fläche (z.B. Pocket-Parks); hierzu ggf. Bebauungsplan der Innenentwicklung erforderlich</li> </ul>
<p><b>Weiterführende Infos</b></p>	

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Kommunales Förderprogramm zur Beseitigung von Schrottimmobilien
- Langjährige Leerstände, nicht mehr revitalisierbar oder vermarktbar
- Kurz: Platz für „Neues“ entsteht; nicht nur der Eigentümer kann hiervon profitieren.
- vergünstigte Lösung für die Kommunen - für 3.000 € wird „Schrott“ beseitigt!
- bei exponierten Gebäuden auch höherer Betrag auszahlbar
- Kommune kümmert sich nicht um das „Wie“, sondern zahlt aus, wenn abgerissen wurde
- Windhundprinzip



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Neben der Beseitigung ortsbildstörender „Problemimmobilien“ ist auch die Wiedernutzung von Gebäuden, die schon eine gewisse Zeit (mindestens 2 Jahre) leer stehen, angesichts der Nachteile und Mehrkosten, die mit Sanierung und Umnutzung leer stehender Altbausubstanz bzw. deren Abriss für einen anschließenden Neubau verbunden sind, kein Selbstläufer. Daher wird ergänzend zum Förderprogramm „Abriss“ ein kommunales Förderprogramm „Vitalisierung“ empfohlen. Mit diesem Instrument können insbesondere junge Men-

schen und Familien für die Altortbereiche begeistert werden, wodurch vitale Ortskerne bewahrt bzw. wiederhergestellt werden können.

Ob als Zuschuss für die Umnutzung zu Wohnraum – mit oder ohne soziale Komponente - oder als Mietzuschuss für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Ortskern. Die Varianten sind vielfältig. Auch eine Gutscheinelösung ist denkbar. Es sollte jedoch ein verbandsgemeindeweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen

Wettbewerb innerhalb der Ortsgemeinden zu vermeiden.

## Ausgangslage

- Leerstand seit mindestens 2 Jahren
- Immobilie, an deren Erhalt ein besonderes Interesse bestehen muss
- ältere Bausubstanz (z.B. Errichtung vor 1980, seither keine Durchführung grundlegender Erneuerungs- oder Erweiterungsmaßnahmen)
- abträgliche Wirkung auf das Ortsbild
- erschwerte Vermarktung aufgrund notwendiger, umfassender Investitionen, die für eine zeitgemäße Wiedernutzung dringend erforderlich sind, Vermarktung bisher erfolglos

## Ziel

- Schaffung von finanziellen Anreizen/ finanzielle Unterstützung zur Wiedernutzbarmachung alter Bausubstanz
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden
- „Erneuerung von innen“

Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schriftliche Antragstellung durch den Eigentümer bei der Verbandsgemeinde; ein Anspruch auf Finanzierung besteht grundsätzlich nicht (Finanzierungsvorbehalt)</li> <li>• Prüfung des Antrages, Zuschuss in Aussicht stellen</li> <li>• Durchführung der förderfähigen Maßnahmen</li> <li>• Prüfung der durchgeführten Maßnahmen vor Ort, Auszahlung des Zuschusses</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilie muss z.B. für mindestens 5 Jahre vom förderberechtigten Eigentümer selbst genutzt werden</li> <li>• förderfähige Maßnahmen/ Kosten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse</li> <li>- Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung</li> <li>- Abriss ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile</li> <li>- kompetente Fachberatung und Planung (Architekt, Energieberatung, Landschaftsplanung) bezüglich der Wiedernutzbarmachung der betreffenden Immobilie</li> <li>- Beratungs-, Planungs-, Fertigungs-, Herstellungs- und Anschaffungskosten</li> </ul> </li> <li>• Ergänzung zu sonstigen Förderprogrammen</li> <li>• Kombination mit sozialen Elementen (Familien-, Kinderbonus)</li> <li>• auch als Mietzuschuss für Gewerbeflächen denkbar</li> <li>• kombinierbar mit Kostenerstattungsbeträgen</li> </ul>
Best-Practice-Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.kaisersesch.de/vg_kaisersesch/Suche/Bürgerservice">https://www.kaisersesch.de/vg_kaisersesch/Suche/Bürgerservice</a></li> <li>• Verbandsgemeinde Ulmen (<a href="http://www.ulmen.de">www.ulmen.de</a>)</li> <li>• Verbandsgemeinde Wallmerod (<a href="http://www.dorfboerse.de">www.dorfboerse.de</a>)</li> </ul>
Weiterführende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorferneuerung</li> <li>• Ausweisung eines Sanierungsgebietes</li> </ul>
Weiterführende Infos	

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Mit dem kommunalen Förderprogramm „Vitalisierung“ kann die Verbandsgemeinde die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude finanziell unterstützen und so zur Vitalität insbesondere der Dörfer beitragen.
- Vorsicht: Mitnahmeeffekte
- Möglichkeit der pauschalen oder gestaffelten Förderung, kombiniert mit sozialen Elementen (Familien, Kinderbonus)
  - auch als Mietzuschuss für Gewerbeflächen denkbar
  - kombinierbar mit „Kostenerstattungsbeiträgen“
  - sonstige Förderprogramme (Fassaden, Dach...)





Foto: ©Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Viele Gebäude, insbesondere im Altortbereich, sind in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Nebengebäude der ehemaligen Gehöfte sind untergenutzt und oft in einem desolaten Zustand.

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten nach dem besonderen Städtebaurecht stellt neben der Sanierung durch die öffentliche Hand eine finanzielle Anreizmöglichkeit für private Eigentümer dar und bietet optimale Rahmenbedingungen, um sowohl „Problemimmobilien“ zu mobilisieren als auch

in die Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien zu investieren.

Grundsätzlich dienen Sanierungsgebiete der Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Ob städtebauliche Missstände vorliegen, muss im Rahmen sog. Vorbereitender Untersuchungen geprüft werden.

Ist zudem nachweisbar, dass im Untersuchungsgebiet kurz- und mittelfristig keine größeren öffentlichen Gestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen notwendig sind,

kann das vereinfachte Verfahren (ohne Grundbucheinträge, Erhebung von Ausgleichsbeträgen, etc.) Anwendung finden.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bestehen für die Grundstückseigentümer steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a EStG) für Sanierungs- und Instandsetzungsinvestitionen. Dazu zählen beispielsweise Fassaden- und Dacherneuerungen, energetische Sanierungen, Maßnahmen zur Steigerung der Barrierefreiheit, etc..

## Ausgangslage

- sanierungsbedürftige Bausubstanz, insbesondere im Altortbereich sowie entlang der Ortsdurchfahrten
- Mängel, z.B. in der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden sowie in Bezug auf Barrierefreiheit, in der Ausstattung des Gebietes z.B. mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen, in Bezug auf die Nutzung bebauter und unbebauter Flächen, ...

## Ziel

- Stärkung des Ortes als Wohnstandort, durchgreifende Sanierung des Ortes
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung öffentlicher und privater Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse, insbesondere der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- energetische Sanierung
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten; Mobilisierung von „Problemimmobilien“ oder Rückbau
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität (Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum)

## Ablauf

- Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durch die Ortsgemeinde
- Vorbereitende Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und Satzungsbeschluss durch die Ortsgemeinde
- Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes mit der Ortsgemeinde; schriftliche Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Ortsgemeinde vor Durchführung von Sanierungsmaßnahmen
- Durchführung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Bescheinigung durch die Ortsgemeinde
- steuerliche Abschreibungen über 12 Jahre möglich

## Sonstiges

- Aufstellung eines Sanierungsrahmenplanes als allgemeine Sanierungskonzeption erforderlich
- Anreize sowohl für Eigentümer als auch für Investoren, da bis zu 100 % der Kosten abgeschrieben werden können

## Best-Practice-Beispiele

- Verbandsgemeinde Kaisersesch ([www.kaisersesch.de](http://www.kaisersesch.de))
- Ortsgemeinde Malborn
- Gemeinden Freisen, Nohfelden, Tholey, Mettlach

## Weiterführende Maßnahmen

- Modernisierungsrichtlinie
- Gestaltungsfibel

## Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Sanierung als Zusammenspiel öffentlicher und privater Maßnahmen
- steuerliche Abschreibung für Eigentümer möglich
- Anreize für Käufer und Investoren
- für Fassade, Dach, Heizung, Außenanlage, Barrierefreiheit, ....
- mit Ausweisung des Sanierungsgebietes können auch ein Vorkaufsrecht und Pflicht zur Vorlage von Verträgen verbunden werden, damit die Kommune Überblick über alle Vorgänge erhält und so rechtzeitig unerwünschte Entwicklungen stoppen kann.



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Ortskerne sind die „Visitenkarten“ der Ortsgemeinden. Das Ortsbild verkörpert für die Bürgerinnen und Bürger ein entscheidendes Charakteristikum der Wohn-, Tourismus- bzw. Arbeitsattraktivität.

Um Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ortsbildverträglich beeinflussen zu können – insbesondere bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten –, besteht die Möglichkeit eine Gestaltungsfibel aufzustellen oder gar eine Gestaltungssatzung zu erlassen (§ 88 LBauO).

Beide Instrumente tragen zur Wahrung bzw. Wiederherstellung des ortstypischen

Erscheinungsbildes bei - jedoch in unterschiedlichem Maß. Während die Gestaltungssatzung wie eine Rechtsnorm wirkt, handelt es sich bei der Gestaltungsfibel um ein informelles Instrument, bei dem die Durchsetzung auf dem beidseitigen Interesse von Antragssteller und Verwaltung an einer qualitätsvollen Sanierung der privaten Bausubstanz basiert. Insofern stellt die Gestaltungsfibel primär eine Orientierungshilfe dar. Gleichzeitig bildet sie die Grundlage, um Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf gestalterische Belange zu sensibilisieren, um so ein harmonisches Einfügen von Sa-

nerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in das Ortsbild zu erzielen.

Gestaltungsfibel/-satzungen können auch nicht-förderfähige Maßnahmen grundsätzlich benennen, wodurch insgesamt ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Sanierungsziele geleistet werden kann, insbesondere zur Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und allgemein zur Förderung einer regionaltypischen Bauweise.

Die Stadt Otterberg der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg verfügt bereits über eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sanierungsbedürftige Bausubstanz und sanierungswillige Eigentümer</li> <li>• besonderes Interesse der Ortsgemeinde an einer ortsbildgerechten Sanierung</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gestalterisch ansprechende Sanierung und Modernisierung älterer Bausubstanz, insbesondere in den Ortskernen und entlang der Ortsdurchfahrten</li> <li>• Orientierungshilfe bei der Ausführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>• Sensibilisierung der Sanierungs- und Modernisierungswilligen für gestalterische Belange</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definition einer ortsbildgerechten Gestaltung</li> <li>• Niederschrift in einer informellen Gestaltungsfibel; alternativ: Erlass einer rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung (Verfahren analog zu Bebauungsplänen)</li> <li>• ggf. Einrichten einer Anlaufstelle zur Beratung von Sanierungs- und Modernisierungswilligen</li> </ul>

<p>Sonstiges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• je nach Ausgestaltung von Gestaltungssatzungen besteht jedoch die Gefahr, dass Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht im gewünschtem Umfang realisiert werden</li> <li>• ggf. Kombination mit einem Förderprogramm (Zuschuss zu einer ortsbildgerechten Sanierung)</li> <li>• Grundlage für die Ausstellung einer „Steuerbescheinigung“ im Rahmen der Durchführung von absetzbaren Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes</li> </ul>
<p>Best-Practice-Beispiele</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsfibel - Gestaltungsleitfaden für die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Kaisersesch (Entwurf) (<a href="http://www.kaisersesch.de">www.kaisersesch.de</a>)</li> <li>• Gemeinde Trebgast - Gestaltungsfibel (<a href="http://www.trebgast.de">www.trebgast.de</a>)</li> </ul>
<p>Weiterführende Maßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Sanierungsgebieten</li> <li>• Kommunales Förderprogramm „Vitalisierung“</li> </ul>
<p>Weiterführende Infos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Otterberg (<a href="http://www.otterbach-otterberg.de">www.otterbach-otterberg.de</a>)</li> </ul>

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Die Gestaltungsfibel als informelles Instrument dient als Orientierungshilfe bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Wahrung bzw. Wiederherstellung eines ortstypischen Erscheinungsbildes und trägt zur Sensibilisierung für gestalterische Belange bei.
- Sie kann aber gleichzeitig auch als Entscheidungsgrundlage für die Ausstellung von Steuerbescheinigungen bei der Durchführung von potenziell absetzbaren Maßnahmen innerhalb ausgewiesener Sanierungsgebiete herangezogen werden.
- Demgegenüber trifft die Gestaltungssatzung Vorgaben mit rechtsverbindlichem Charakter.
- Beide Instrumente tragen zu einer ortsbildgerechten Entwicklung bei - jedoch in unterschiedlichem Maß
- Wichtig, damit im Rahmen der Sanierung eine Mindestmaß an Gestaltqualität erreicht wird



Foto: ©magele-picture - stock.adobe.com

In einigen Ortsgemeinden gibt es zahlreiche Baulücken, die oftmals über Jahrzehnte für die Kinder und Enkelkinder vorgehalten werden.

Ortsgemeinden mit Siedlungsdruck sind gezwungen, neue Baugebiete auf der „grünen Wiese“ auszuweisen, während der Ortskern verödet.

Zudem halten die Gemeinden teure Infrastruktur (Straßen, Kanäle...) vor, die aufgrund der vielen Baulücken nicht vollständig genutzt wird.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes, dem Grundsteuer-Reformgesetz und dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung soll nun dieser Problematik begegnet werden können. Ab 2025 haben die Gemeinden die Möglichkeit, für innerörtliche Baulücken einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Die sog. Grundsteuer C (Baulandsteuer) soll folglich finanzielle Anreize zur Schließung von Baulücken schaffen und das Vorhalten von Baulücken verteuern.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhaltung von Baulücken für zukünftige Generationen trotz vorhandener Nachfrage nach Bauland</li> <li>• Ausweisung von Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“, bei gleichzeitiger Verödung der Ortskerne</li> <li>• Kosten durch Vorhalten von nicht genutzter Infrastruktur</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von „finanziellen Anreizen“ zur Schließung von Baulücken</li> <li>• Verringerung des Wohnungsdrucks</li> <li>• Innen- vor Außenentwicklung, Erschließungsaufwand und Folgekosten verringern</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes, dem Grundsteuer-Reformgesetz, Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung</li> <li>• Festlegung eines erhöhtem Hebesatzes für innerörtliche Baulücken</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	

Best-Practice-Beispiele

Weiterführende Maßnahmen

- Baulandkataster
- ggf. Bebauungspläne der Innenentwicklung

Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Erhöhte Kosten für unbebaute Grundstücke sollen Eigentümern das weitere Vorhalten verleiten
- wichtiges Instrument zur Aktivierung ungenutzter Potenziale



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Leerstände und mindergenutzte Objekte sind kein Makel an sich, sondern stellen in erster Linie ein Potenzial für die Weiterentwicklung einer Kommune dar.

Dies sollte auch so kommuniziert werden: „In unserer Ortsgemeinde gibt es Bauland, Wohnraum für jeden Bedarf und jede Zielgruppe sowie Objekte und Grundstücken für die Ansiedlung von Ärzten, Nahversorger, Handwerksbetriebe, Wohnen etc.. „

Zusammen mit den sonstigen Standortfaktoren „tolle Landschaft“, Breitband, Autobahnanbindung, Arbeitsplätze ... entsteht ein besonderes Vermarktungsprodukt.

Dieses Thema ist wohl am besten auf Verbandsgemeindeebene angesiedelt und bedarf professioneller Unterstützung. Die Einzelprodukte können sich dann auf die jeweilige Ortsgemeinde beziehen.

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Themen wie Leerstandsbewältigung und Ortskernvitalisierung sind „Tabuthemen“ und werden totgeschwiegen</li> <li>• es fehlen dringend benötigte Ärzte, Nahversorger, etc.</li> <li>• Potenziale, Erfolge und Anstrengungen der Kommune werden nicht entsprechend kommuniziert</li> </ul>
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisierung und offensiver Umgang mit Themen wie Leerstand, Ortskernrevitalisierung, unzureichende Nahversorgung, etc.</li> <li>• Herausstellung von Stärken und Potenzialen, Kommunikation von Erfolgen</li> <li>• Bewusstseinschaffung</li> <li>• Imagebildung und Wahrnehmung einer Kommune als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort</li> </ul>
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beauftragung einer professionellen Agentur</li> </ul>

## Sonstiges

- Beispiele für Marketingaktionen und Werbemedien:
  - Banner und Beschilderung: Leerstände, die im Rahmen kommunaler Abriss- oder Vitalisierungsprogramme und/oder von Bürgerprojekten abgerissen oder vitalisiert werden, könnten schon weit im Vorfeld mit einem werbewirksamen Banner – z.B. „Ich bin als nächstes dran!“ markiert werden.
  - Objekt des Monats: Auf der Homepage der Verbandsgemeinde sowie im öffentlichen Mitteilungsblatt könnte die Verbandsgemeinde jeden Monat ein leer stehendes „Premium-Objekt“ herausstellen, evtl. mit entsprechenden Vitalisierungsvorschlägen.
  - Kommunaler Vitalisierungspreis: Jährlich könnte auf Verbandsgemeinde evtl. mit Sponsoren aus der lokalen Banken- und Handwerkerszene ein Wettbewerb für die besten Vitalisierungsprojekte ausgelobt werden.
  - Bürgermeisterbesuch: Bei besonderen privaten Projekten im Rahmen des kommunalen Abriss- und Vitalisierungsprogramms könnte der Verbandsbürgermeister einen Baustellenbesuch abstatten und jeweils eine symbolische Aufmerksamkeit mit Wiedererkennungswert überreichen.
  - Flyer/ Broschüre: In einem Flyer könnten kompakt und zielgruppenorientiert die Leerstand-Profilgruppen präsentiert werden und an zielgruppenspezifischen Standorten ausgelegt werden.
  - Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Über alle Programme und Aktionen zur Leerstands- und Ortskernvitalisierung sollte umfassend in der lokalen und regionalen Presse berichtet werden.

## Best-Practice-Beispiele

- Landleben rockt! - Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen ([www.vg-hr.de](http://www.vg-hr.de), [www.arzt-landleben.de](http://www.arzt-landleben.de))
- Imagefilm und Kompetenzregion Idar-Oberstein ([www.idar-oberstein.de](http://www.idar-oberstein.de))
- „Mich hat's erwischt!“ - Abrissprogramm der Gemeinde Illingen

## Weiterführende Maßnahmen

## Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Stärken und Potenziale herausstellen und mit Herausforderungen offensiv umgehen nach dem Motto „dynamische Verbandsgemeinde, die ihre Zukunft aktiv gestaltet!“
- Imagebildung und Wahrnehmung einer Kommune als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Nutzung digitaler Medien, Banner, Objekt des Monats, Flyer/ Broschüre, etc.





Foto: Kernplan, Symbolfoto

Oft scheitert die Entwicklung von Grundstücken oder Objekten an zunächst unrentierlichen Kosten oder Entscheidungen, die durch die öffentliche Hand nicht kurzfristig getroffen werden können.

Für die Kommune strategisch wichtige Objekte stehen nach jahrelangem Stillstand oft sehr kurzfristig zum Verkauf.

Es gibt Objekte, deren Verkauf immer wieder scheitert, weil die Nachfolgenutzung nicht kurzfristige Rendite bringt.

Kommunen können oft nicht direkt auf angebotene wichtige Objekte zugreifen, da die Summen nicht im Haushalt enthalten sind oder keine kurzfristigen Entscheidungen getroffen werden können.

Ein hierfür wichtiges Instrument ist eine kommunale Grundstücksgesellschaft (oder eine um diese Aufgaben erweiterte bereits schon vorhandene Gesellschaft), die über ausreichend Finanzmittel verfügt.

Damit kann im Einzelfall zeitnah und flexible reagiert werden.

Grundstücksgesellschaften haben (auch) eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und müssen deshalb keine hohen Renditeerwartungen erfüllen.

Den Grundstock des Fonds könnten Mittel der Verbandsgemeinden, des Landkreises Kaiserslautern und des Donnersbergkreises, des Landes Rheinland-Pfalz und der Banken vor Ort bilden.

Mit Hilfe des Grundstücksfonds erfolgt:

1. Ankauf leer stehender Immobilien,
2. Durchführung von z.B. Abriss- oder Vitalisierungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Barrierefreiheit,
3. Vermarktung der frei gewordenen Fläche bzw. der vitalisierten Immobilien (im Idealfall werden Einnahmen erzielt).

Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg ist aktuell dabei eine Grundstücksgesellschaft einzurichten.

<b>Ausgangslage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>„unrentierliche“ Projekte zur Leerstandsbewältigung scheitern an der Finanzierung</li> <li>kurzfristige Verkaufsabsichten von Eigentümern überraschen kommunale Haushalte</li> </ul>
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorfinanzierung von zunächst unrentierlichen Objekten</li> <li>eigene Immobiliengeschäfte</li> <li>schneller Zugriff auf Grundstücke und Objekte</li> </ul>
<b>Ablauf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gründung der Gesellschaft</li> <li>Sammlung von finanziellen Mitteln</li> <li>Erwerb „unrentierlicher“ Objekten</li> <li>Abriss/ Sanierung/ Modernisierung</li> <li>Verkauf</li> <li>(im Idealfall) Erzielung von Einnahmen</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>außerhalb des Kommunalhaushalts</li> </ul>

Best-Practice-Beispiele

Weiterführende Maßnahmen

- Ausübung von Vorkaufsrechten

Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Grundstücksfonds ermöglicht durch Vorhalten von Kapital einen schnellen Zugriff auf Grundstücke, um die Ortsentwicklung in die „richtige“ Richtung zu lenken
- Grundstücksfond lässt die Leerstandsbewältigung nicht an zunächst „unrentierlichen“ Kosten scheitern.



Foto: ©Robert Kneschke - stock.adobe.com

Häufig sind „Problemimmobilien“ in Form von Langzeitleerständen und Brachen in einzelnen Dörfern samt ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht bzw. nur unzulänglich bekannt oder es fehlen aufgrund ihrer oft komplexen Ausgangssituation konkrete Ideen zur Revitalisierung bzw. zur Umnutzung. Die Eigentümer nehmen die Vermarktung oft nur wenig aktiv in die Hand oder sind nur an einem unkomplizierten Verkauf zu möglichst hohen Konditionen interessiert.

Hier setzt das Instrument des Interessenbekundungsverfahrens an. Für ausgewählte Immobilien interessierter Eigentümer oder auch leergefallene Immobilien von Kommune, Kirche oder Vereinen wird ein professionelles Standort-Exposé erarbeitet, in dem die Rahmenbedingungen, Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes herausgestellt werden.

Das Standort-Exposé enthält einen Aufruf zum Ideen- und Investorenwettbewerb. Interessierte Investoren sollen dann für den Standort eine Konzeptidee erarbeiten und

diese mit einem Kaufpreisangebot einreichen. Um dies zu erreichen, wird das Standort-Exposé gezielt und öffentlichkeitswirksam publiziert und verteilt.

Mit einem Interessenbekundungsverfahren können „schlafende“ Standorte in den Fokus der Wahrnehmung und Vermarktung gerückt werden.

<p><b>Ausgangslage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langzeitleerstände und Brachen</li> <li>• Kirchen, öffentliche Gebäude, Tennis- und Fußballplätze, Gaststätten, landwirtschaftliche Anwesen im Innenbereich, Bahnhöfen.....</li> <li>• fehlende Ideen zur Vitalisierung/ Umnutzung</li> </ul>
<p><b>Ziel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Problemimmobilien“ und Brachen</li> <li>• Standort wird möglichen Interessenten vorgestellt</li> <li>• Zuführung zu einer Nutzung</li> </ul>
<p><b>Ablauf</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Standort-Exposés</li> <li>• öffentlichkeitswirksame Publizierung und Verteilung an Investoren, Projektentwickler, Banken</li> <li>• Eingang von Projektideen und Kaufangeboten</li> </ul>
<p><b>Sonstiges</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkaufsbereitschaft des Eigentümers muss gegeben sein</li> <li>• Mitwirkung des Eigentümers ist Pflicht</li> </ul>

### Best-Practice-Beispiele

- ehemaliges Areal Weber Oberthal

### Weiterführende Maßnahmen

- Gebäudebörse
- Veränderungssperre
- Standortkonzepte
- Bebauungspläne der Innenentwicklung

### Weiterführende Infos

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Interessenbekundungsverfahren zielt auf Findung und Umsetzung innovativer Projektideen ab und dient der Bewertung des Marktinteresses und der Marktchancen.
- geeignet für größere Flächen und Objekte, für die zündende Ideen fehlen (leer stehende Gaststätten, Schulen, Kirchen, Tennisplätze)
- offensive Präsentation auf dem „Silbertablett“
- Auswahl zwischen unterschiedlichen Konzepten und Bietern



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Dörfer mit ausgeprägter Landwirtschaft und Wohnen mit Tieren, mit kleineren Handwerksbetrieben, Gaststätten und kleinen Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kennzeichneten damals viele Dörfer. Heute existiert diese Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit bedauerlicherweise oft nur noch auf Bildern oder in der Vorstellung. Die Dörfer entwickeln sich mehr und mehr zu reinen Wohnstandorten und „Schlafstätten“. Häufig erinnern nur vereinzelte gut erhaltene landwirtschaftliche Anwesen mit ihren großen Wirtschaftsgrundstücken sowie historische Bauernhäuser an die ehemalige ausgeprägte Nutzungsmischung in Dörfern.

Potenziale für eine dorftypische Revitalisierung und vielfältige Möglichkeiten für kreative Wieder- und Umnutzungsideen (z.B. Landwirtschaft, Hobbypferdehaltung, Hofladen), die sich behutsam in die Umgebung einfügen, sind meist vorhanden, können jedoch aufgrund des aktuell gültigen Planungsrechts (oft) nicht realisiert werden. Denn wenn kein Bebauungsplan vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach richtet sich - vereinfacht beschrieben - die ge-

plante Nutzung eines Gebäudes nach der Nutzung in der Nachbarschaft. Ist die Art der baulichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld nur durch eine einzige Nutzung, z.B. Wohnen geprägt, schreibt § 34 BauGB diese Nutzung planungsrechtlich fest. Doch dem kann mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen Abhilfe geschaffen werden – vorausgesetzt es besteht ein dahingehender Bedarf.

Zur Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung eröffnet der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit Bebauungspläne aufzustellen.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann - unter erleichterten Bedingungen - Baurecht für bestimmte Vorhaben geschaffen werden, wodurch die Dörfer wiederbelebt und erlebbar gemacht werden können.

Damit kann sowohl dem Funktionsverlust der Dörfer als auch den drohenden Leerständen, insbesondere landwirtschaftlicher Anwesen mit ihren großen Wirtschaftsgrundstücken und leer stehenden historischen Bauernhäusern, Rechnung getragen

werden. Gleichzeitig wird für Ansiedlungsinteressierte Rechtssicherheit geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan können Nutzungen, die damals für Dörfer charakteristisch waren, wieder realisierungsfähig gemacht werden. Es profitiert nicht nur der interessierte Bürger oder Ansiedlungswillige, der besondere Umnutzungsideen oder auch Investitionsabsichten im Bereich landwirtschaftlicher, gewerblicher oder touristischer Nutzungen zur Revitalisierung der ehemaligen Funktionsvielfalt hat, sondern bestenfalls die gesamte Verbandsgemeinde.

Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt werden, wenn Investoren auf größtmögliche Ausnutzung (und darüber hinaus) des vorhandenen Rechtes (§ 34 BauGB, Einfügen) beharren. Mittels „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann die vorhandene Struktur geschützt und behutsam weiterentwickelt werden.

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (hinreichend konkretes) Interesse von Bürgerinnen und Bürgern, Ansiedlungswilligen oder von Investoren zur Realisierung von bislang nach § 34 BauGB oder nach bereits bestehenden Bebauungsplänen nicht zulassungsfähigen Vorhaben (z.B. Neubau, Umnutzung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden)</li> </ul>
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, aber auch Sicherung ortstypischer Bauweisen, ...</li> <li>• Schutz der ortstypischen Struktur vor unverträglichen Investoreninteressen</li> </ul>
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definition des Ziels des Bebauungsplanes</li> <li>• Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung</li> <li>• Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung durch die Ortsgemeinde</li> <li>• Billigung des Planentwurfes einschließlich der Begründung und Auslegungsbeschluss durch die Ortsgemeinde; parallel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden</li> <li>• Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</li> <li>• Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung durch die Ortsgemeinde</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beispiele für Vorhaben, die potenziell zur Wiederbelebung und Erlebbarmachung der Dörfer beitragen können: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeitlandwirtschaft und Pensionstierhaltung</li> <li>- sanfte Landwirtschaft, umfeldverträgliche Tierhaltung (z.B. Pferde)</li> <li>- Bau oder Umnutzung von Nebengebäuden und Wirtschaftsstellen, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse</li> <li>- kleinere Einzelhandelsbetriebe zur unmittelbaren Nahversorgung</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul> </li> <li>• weitere Anwendungsbereiche: Generationenwohnen, Tagespflegeeinrichtungen, ...</li> <li>• Voraussetzung für die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist, dass das Grundstück, die Immobilie bzw. das betreffende Gebiet für eine entsprechende Wiedernutzung geeignet und ein verträgliches Nebeneinander dieser „alten“ neuen Nutzungen sichergestellt ist..</li> </ul>
Best-Practice-Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mosberg-Richweiler, Gemeinde Nohfelden</li> <li>• Ortskern Schwedelbach, Verbandsgemeinde Weilerbach</li> </ul>
Weiterführende Maßnahmen	
Weiterführende Infos	

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, die zur Wiederbelebung und Erlebbarmachung von Dörfern beitragen können.
- Die sanfte Nutzungsmischung und dorftypische Revitalisierung ist ein individuelles Aushängeschild für besondere Umnutzungs-ideen, Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen, ein attraktiver Standortfaktor.
- Schutz des Dorfes vor unverträglichen Investoreninteressen.



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Zur umfassenden Vitalisierung der Ortskerne tragen selbstverständlich auch bestehende Förderprogramme von EU, Bund und Land bei. Von besonderer Relevanz sind vorbeugende und unterstützende Förderprogramme in den Bereichen Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Energieeinsparung und die Verbesserung der Energieeffizienz sind entscheidende Standortfaktoren für Wohneigentümer.

Zudem verschiebt sich mit dem demografischen Wandel die Altersstruktur und der Anteil älterer und hochbetagter Menschen wird weiter zunehmen. Gleichzeitig verändern sich auch die Ansprüche weiterer Bevölkerungsgruppen (z.B. junge Familien) an Wohnraum und an das Wohnumfeld.

Barrierefreiheit bedeutet auch ein Stück weit Komfort. Barrierefreiheit ist ein Qualitätsmerkmal, der den Wert einer Immobilie und deren Attraktivität auf dem Immobilienmarkt erheblich steigert und dabei hilft, Leerstand zu vermeiden. Barrierefreiheit spielt insbesondere auch beim Thema Generationenwohnen eine entscheidende Rolle.

Doch all diese Maßnahmen kosten Geld. Förderprogramme können die Eigentümer oder Erwerber von Immobilien finanziell unterstützen und darüber hinaus Anreize schaffen.

Darüber hinaus gibt noch weitere Fördermöglichkeiten wie z.B. das Agrarförderprogramm „Förderung von Investitionen zur Diversifizierung“ (FID). Hier können,

um die Wirtschaft im ländlichen Raum zu stärken und zusätzliche Einkommensquellen für landwirtschaftliche Betriebe zu generieren, unter bestimmten Voraussetzungen Fördermittel z.B. für die Einrichtung eines Hofladens oder den Bau von Ferienwohnungen auf dem Bauernhof beantragt werden.

Aufgrund der Vielzahl der Fördermöglichkeiten kommt in diesem Zusammenhang dem Dorfmanager eine bedeutende Rolle zu. Er kann über die verschiedenen Förder- und Anreizinstrumente informieren, bei der Antragstellung helfen und für ausgewählte Immobilien optimierte Komplettförderpakete entwickeln, sodass die Eigentümer oder Erwerber solcher Immobilien von den bestehenden Fördermöglichkeiten bestmöglich profitieren können.

## Ausgangslage

- Leerstände, Sanierungs- und Modernisierungstau
- landwirtschaftliche Betriebe mit bislang - z.B. aufgrund Finanzierung - ungenutzten Potenzialen im Bereich Tourismus oder Nahversorgung

## Ziel

- insbesondere Gebäudebestand attraktiv und fit für die Zukunft machen
- landwirtschaftliche Betriebe stärken und zugleich Tourismus fördern und Nahversorgungssituation verbessern

## Ablauf

- Festlegung von Ansprechpartner in der Verwaltung; alternativ: Einrichtung einer Stelle für einen Dorfumbau-Manager
- Einrichtung einer Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, Ansiedlungswillige und Investoren bei Fragen zu Fördermöglichkeiten, Hilfe bei der Antragsstellung und ggf. bei der Begleitung

## Sonstiges

- Auswahl an Förderkredit, Zuschüsse und weiteren Anreizen:
  - KfW-Förderprogramme: Energieeffizient Sanieren – Kredit (151, 152); Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430); Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (431); Erneuerbare Energien – Standard – Kredit (270); Altersgerecht Umbauen – Kredit (159); Barrierereduzierung – Investitionszuschuss (455-B); IKK – Barrierearme Stadt – Kredit (233); IKU – Barrierearme Stadt – Kredit (234)
  - Förderprogramme der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (IBS): Modernisierung selbst genutzten Wohnraums – Kredit (705); Modernisierung vermieteten Wohnraums – Kredit (753); Wohnen in Orts- und Stadtkernen – Zuschuss (785); Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften (Gemeinschaftswohnungen) – Kredit (754, 755)
  - Förderprogramm „Energieeinsparberatung vor Ort“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie; EffCheck – Ressourceneffizienz in Rheinland-Pfalz; kostenlose Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
  - FID-Programm - Agrarförderprogramm „Förderung von Investitionen zur Diversifizierung“ (Unterprogramm der einzelbetrieblichen Investitionsförderung im Rahmen des Entwicklungsprogramms „Umweltmaßnahmen, Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft, Ernährung“ (EULLE)

## Best-Practice-Beispiele

## Weiterführende Maßnahmen

## Weiterführende Infos

- KfW-Bankengruppe ([www.kfw.de](http://www.kfw.de))
- EffNet – Effizienznetz Rheinland-Pfalz ([www.effnet.rlp.de](http://www.effnet.rlp.de))
- Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ([www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de))
- LEADER-Region LAG Donnersberger und Lautrer Land ([www.donnensberger-lautrerland.de](http://www.donnensberger-lautrerland.de))
- Serviceportal des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend ([www.serviceportal-zuhause-im-alter.de](http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de))
- Fördermitteldatenbank ([www.foerderdata.de](http://www.foerderdata.de))
- Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz ([www.msagd.rlp.de](http://www.msagd.rlp.de))
- Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz ([www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de))
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de))
- Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz ([www.lzg-rlp.de](http://www.lzg-rlp.de))
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung ([www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de))
- Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen ([www.verbraucherzentrale-rlp.de](http://www.verbraucherzentrale-rlp.de))
- Förderdatenbank – Bund, Länder und EU ([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de))
- Bundes für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ([www.bmu.de](http://www.bmu.de))
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([www.bafa.de](http://www.bafa.de))
- Deutsche Energieagentur ([www.dena.de](http://www.dena.de))
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz ([www.lwk-rlp.de](http://www.lwk-rlp.de))
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinland-Pfalz ([www.dlr.rlp.de](http://www.dlr.rlp.de))

## Fazit, Effekte, Sonstiges

- Förderprogramme helfen, insbesondere den Gebäudebestand fit für die Zukunft zu machen. Energieeffizienz und Barrierefreiheit stellen entscheidende Standortfaktoren dar.
- Durch energieeffiziente Gebäude werden Kosten eingespart und mithilfe barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnraums und Umfeldes wird es der immer älter werdenden Bevölkerung ermöglicht (länger) in ihrer gewohnten Umgebung zu leben. Auch junge Familien profitieren hiervon, denn Barrierefreiheit bedeutet auch Komfort.
- Aber auch z.B. landwirtschaftliche Betriebe können von Förderprogrammen profitieren mit Mehrwert für die Nahversorgung im Ort oder für den Tourismus in der Region.
- Anlaufstelle aufgrund des „Förderdschungels“ erforderlich; Dorfumbaumanager bestens geeignet



# Sanierungsgebiete



Foto: ©Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Die private Bausubstanz in den Verbandsgemeinden Otterbach-Otterberg und Göllheim entspricht oft nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere in den alten Ortskernen besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude angeht, als auch im Innern der Gebäude. Dabei sind gerade die Ortskerne die Visitenkarte der Dörfer. Der Ortskern prägt den ersten und wichtigsten Eindruck von Gästen und bestimmt die Wohnqualität. Zudem ist in den Ortskernen die Bevölkerung oft überaltert. Aufgrund der Altersstruktur wohnen nur wenige Einwohner in den Ortskernen und es herrscht nur eine geringe Bereitschaft, beziehungsweise fehlen oft auch die finanziellen Mittel in die eigene Bausubstanz zu investieren. Zudem ist oft die Barrierefreiheit nicht gegeben und energetische Standards werden nicht erfüllt. Dies in Kombination mit fehlenden Versorgungsangeboten vor Ort, schmälert insgesamt die Marktchancen vieler Gebäude im Ortskern. So kommt es oft durch Todesfälle zu Leerständen in den Ortskernen, die nur schwer zu vermarkten sind. Sind die Ortskerne erst einmal von Leerständen und schlechter Bausubstanz geprägt, so droht eine Abwärtsspirale. Die Ortskerne werden somit für private und gewerbliche Investitionen zunehmend unattraktiv.

Diese Herausforderung haben die beiden Verbandsgemeinden erkannt. Der zweite große Baustein in diesem Projekt neben der Entwicklung der Dorfumbaukonzepte ist somit die Ausweisung von Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren in den Ortskernen der Dörfer.

Mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten im Sinne des § 142 BauGB beabsichtigen die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und der Ver-

bandsgemeinde Göllheim, ihre Ortskerne fit zu machen und städtebauliche Qualität in die Orte zu bringen. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in Sanierungsgebieten bestehen steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Um ein Sanierungsgebiet ausweisen zu können, müssen zunächst Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um das Vorliegen städtebaulicher Missstände zu bestätigen. Dazu wurden zunächst in Abstimmung mit den jeweiligen Bürgermeistern/-innen in den Ortskernen Untersuchungsgebiete abgegrenzt. Bei der Abgrenzung wurden besonders die Ortskerne inklusive den Ortsdurchfahrten und diffuse, städtebaulich ungeordnete Bereiche berücksichtigt. Insgesamt wurden im Zeitraum zwischen Dezember 2020 und Januar 2021 in der Verbandsgemeinde Göllheim 14 und in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg 13 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Lediglich im Hauptort der Verbandsgemeinde Göllheim und in Otterbach und Otterberg wurden, aufgrund der Zugehörigkeit zur Städtebauförderung beziehungsweise bereits vorhandenen Sanierungsgebieten, keine vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf einer Fläche von ca. 464 ha insgesamt ca. 5.250 Gebäude erfasst. Dabei wurden die Gebäude hinsichtlich ihres Modernisierungsbedarfes, dem Optimierungsbedarf der Barrierefreiheit, der energetischen Beschaffenheit sowie ihrer Nutzung eingestuft. Des Weiteren wurden erschwerte Zugänglichkeiten, marode Bausubstanz sowie ortsbildprägende Gebäude und Denkmäler verortet. Zusätz-

**Sanierung lohnt sich**  
für Eigentümer - für den Ortskern - für Käufer



Unsere Ortskerne sind unsere Visitenkarte und unser Lebensmittelpunkt. Wir haben die Voraussetzungen geschaffen, damit Sie in die Zukunft Ihres Gebäudes investieren können.

**Interesse?**  
Informieren Sie sich beim Bauamt über

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Ansprechpartner:  
Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg  
Hauptstraße 27 · 67697 Otterberg · www.otterbach-otterberg.de  
anika.herring@otterbach-otterberg.de · 0 6301 607305

© Otterbach Otterberg 2021

Gefördert durch:



lich wurden die Leerstände in den Ortskernen erfasst. In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg konnte dabei auf die Daten des Leerstandskatasters zurückgegriffen werden. In der Verbandsgemeinde Göllheim erfolgte die Auswertung über vorhandene Einwohnermeldedaten. Die Leerstandsdaten wurden zusätzlich von den jeweiligen BürgermeisterInnen verifiziert. Hinsichtlich des Modernisierungsbedarfes wurden die Gebäude in drei Kategorien eingeteilt:

- Gebäude mit geringem Modernisierungsbedarf,
- Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf und
- Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf.

Dabei wurden insgesamt 743 Gebäude der ersten Kategorie zugeordnet, 3.675 Gebäuden wurde ein mittlerer Modernisierungsbedarf bescheinigt und 819 Gebäude weisen eine hohen Modernisierungsbedarf auf.



Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Ortsgemeinde Rüssingen, VG Göllheim (Foto: Kernplan)

## Übersicht Untersuchungsgebiete VG Otterbach-Otterberg

Ortsgemeinde	Größe Untersuchungsgebiet in ha
Frankelbach	9,5
Heiligenmoschel	19,8
Hirschhorn	15,2
Katzweiler	39,9
Mehlbach	31,4
Niederkirchen, OT Niederkirchen & Heimkirchen	46,3
Niederkirchen, OT Morbach	13,3
Niederkirchen, OT Wörsbach	12,2
Olsbrücken	26,1
Schallodenbach	16,8
Schneckenhausen	24,9
Sulzbachtal, OT Obersulzbach	7,6
Sulzbachtal, OT Untersulzbach	13,1
Gesamt	276,1

## Übersicht Untersuchungsgebiete VG Göllheim

Ortsgemeinde	Größe Untersuchungsgebiet in ha
Albisheim	35,0
Biedesheim	17,4
Bubenheim	9,1
Dreisen	11,6
Einselthum	14,2
Immesheim	8,3
Lautersheim	16,4
Ottersheim	9,6
Rüssingen	16,0
Standenbühl	11,0
Weitersweiler	11,5
Zellertal, OT Harxheim	15,7
Zellertal, OT Niefernheim	7,3
Zellertal, OT Zell	5,6
Gesamt	188,7

Zudem wurden die Gebiete auf ihre Funktionsfähigkeit insbesondere in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit, die infrastrukturelle Erschließung und die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie Anlagen des Gemeinbedarfs untersucht.

Bei allen durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen konnten städtebauliche Missstände und Sanierungsbedarf nachgewiesen werden.

Gemäß § 149 BauGB ist von den Ortsgemeinden eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, in der für den

Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, sanierungsbezogene Aussagen enthalten und durchzuführende Einzelmaßnahmen dargestellt sind. Die jeweiligen Einzelmaßnahmen leiten sich direkt aus den Dorfumbaukonzepten und den Gesprächen mit den BürgermeisterInnen ab.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes gehen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Eigentümer der Gebäude innerhalb des Gebietes einher.

Nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) können Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in

förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich erhöht abgesetzt werden (im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten; im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch die Anschaffungskosten). Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB handeln. Exemplarische Maßnahmen sind:

- Modernisierung/Sanierung von Dach Fassade und Fenster
- Behebung von Funktionsmängeln (Rückbau, Umnutzung ehem. landwirtschaftlicher Gebäude)
- Energetische Sanierung
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Anlegen von Außenanlagen (z.B. Schaffung von Stellplätzen)
- Nebenkosten (Planungskosten, Honorare für Architekten und Ingenieure, Vermesser, Gebühren)

Nicht steuerlich absetzbar sind dabei:

- Neubauten, erstmalige Herstellung
- Luxussanierung
- größerer Ausbau, Umbau, Erweiterung
- Photovoltaikanlagen
- eigene Arbeitsleistung
- laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Besonders bei der Umnutzung größerer landwirtschaftlicher Anwesen sollte die Maßnahme im Vorfeld mit der zuständigen Finanzbehörde abgestimmt werden, um eine erstmalige Herstellung zu vermeiden.

Das Grundstück muss dabei in dem Sanierungsgebiet gelegen sein und im jeweiligen städtebaulichen Rahmenplan der Ortsgemeinde als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiges Gebäudes ausgewiesen sein.

Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme muss der Eigentümer mit der Ortsgemeinde eine schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung schließen. Erst danach darf mit der Sanierung begonnen werden. Bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme stellt der Eigentümer einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Verbandsgemeinde. Dazu muss er Pläne, Rechnungen und die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vorlegen. Nach einer Prüfung der Maßnahmen erhält der Eigentümer eine Steuerbescheinigung, welche er dann mit der nächsten Steuererklärung beim Finanzamt einreichen kann.

Sollte der Eigentümer sonstige Fördermittel (z.B. Mittel der Dorferneuerung, KfW Förderungen, o.ä.) für das Sanierungsvorhaben in Anspruch nehmen, so wird der steuerlich absetzbare Betrag um diese reduziert.

Wenn es sich bei dem zu sanierenden Objekt um ein Kulturdenkmal im Sinne des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes handelt, so besteht nach § 7i des Einkommensteuergesetzes die Möglichkeit einer erhöhten Absetzung. Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Um durch die Sanierung eine Aufwertung für das Ortsbild zu erreichen, haben die Ortsgemeinden einen Negativkatalog aufgestellt. Darin sind Ausgestaltungen von Sanierungsmaßnahmen abschließend genannt, für die die Gemeinde nicht bereit ist, eine Steuerbescheinigung auszustellen. Zum Beispiel sind in den Ortskernen keine Flach- oder Tonnendächer, keine Fassadenverkleidungen aus Blech oder Anstriche in grellen, leuchtenden Farben gewünscht. Mit der Negativliste geht jedoch kein Verbot einher. Sollte ein Eigentümer dennoch Maßnahmen die auf der Negativliste stehen durchführen, bekommt dieser dafür keine Steuerbescheinigung.

Mit der Ausweisung von 27 Sanierungsgebieten haben die Verbandsgemeinde Göllheim und Otterbach-Otterberg erste Voraussetzungen geschaffen um die Ortskerne fit zu machen für die Zukunft. Mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten hat sich die Attraktivität der Ortskerne, insbesondere für junge Familien gesteigert. Es ist davon auszugehen, dass sich der bauliche Zustand insgesamt durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten verbessert wird.

Positiver Nebeneffekt der Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist eine indirekte Anstoßwirkung auf die Bauwirtschaft.



Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf in der Ortsgemeinde Schallodenbach, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)



Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf in der Ortsgemeinde Heiligenmoschel, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)



Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf in der Ortsgemeinde Zellertal, Ortsteil Zell, VG Göllheim (Foto: Kernplan)

# Umnutzungsbeispiele



Foto: Kernplan, Symbolfoto

Aufgrund des demografischen Wandels und des Strukturwandels in der Landwirtschaft stehen Eigentümer immer wieder vor der Herausforderung ältere Gebäude in den Ortskernen umnutzen zu wollen. Bei bauli-

chen Veränderungen im Altortbereich sollte stets ein Auge auf eine ortsbildgerechte Gestaltung gelegt werden um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, im Besten Fall um das Ortsbild zu verbessern. Im Folgenden

soll an zwei klassischen Beispielen schematisch gezeigt werden wie eine Umnutzung aussehen kann. Anschließend wird auf Best Practice Beispiele verwiesen

## Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts

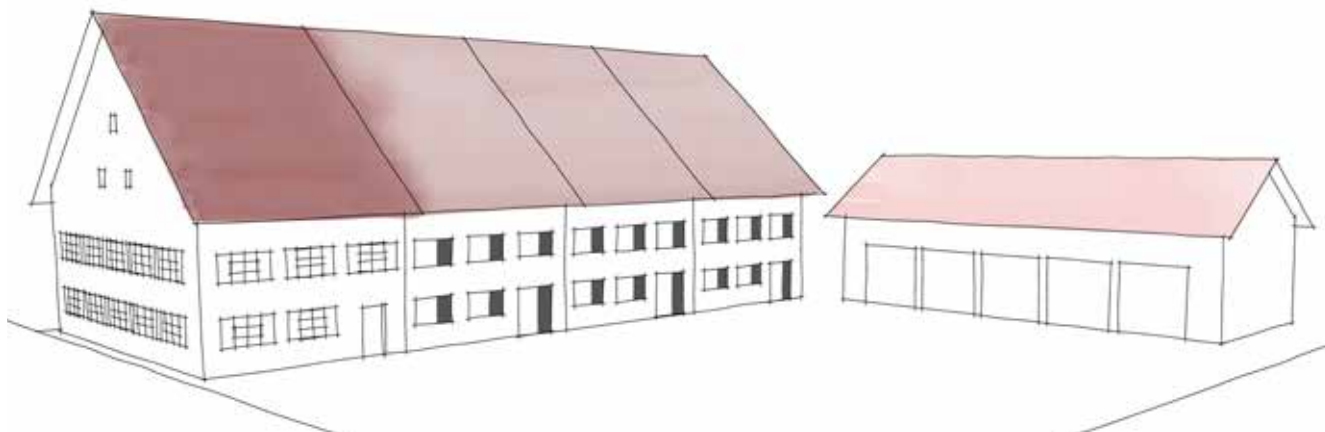
- Aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft müssen immer mehr Landwirte ihre Höfe aufgeben. In den Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und Göllheim ist dies bereits bei vielen Höfen geschehen.
- Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird nur noch der Wohntrakt genutzt und die ehemaligen wirtschaftlichen Gebäude stehen leer oder werden lediglich als Garagen oder Abstellflächen genutzt. Die Bausubstanz verschlechtert sich.
- Statt eines Abbruches können die Nebengebäude in vielen Fällen einer Nachnutzung durch Umbau zugeführt werden. Insbesondere weiterer Wohnraum oder auch nicht störende Gewerbebetriebe sind denkbar.
- Neben einer klassischen Wohn- oder Mischnutzung bieten die ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte weitere vielseitige Potenziale für beispielsweise öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Rathaus, Seniorenwohnen, Vereinsheime, Gastronomie, etc.)

Lösungsansätze:

1. Der ursprüngliche Wohntrakt bleibt erhalten. In den Nebengebäuden können durch vertikale Gliederung weitere Wohneinheiten hergestellt werden. Kleinere Nebengebäude können als Garagen für die Bewohner dienen.
2. Das Wohngebäude und die angrenzenden Nebengebäude wird als ein Gebäudekomplex angesehen. Durch eine neue Aufteilung und eine horizontale Gliederung können ebenfalls weitere Wohneinheiten untergebracht werden. Kleinere Nebengebäude können auch hier als Garagen für die Bewohner dienen.



Beispiel für den Umgang mit landwirtschaftlichen Gehöften im Ortskern (Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Dorfkerne\_Dorfränder Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu)



Lösungsansatz 1: Unterbringung von drei weiteren Wohneinheiten durch vertikaler Teilung des bestehenden Gebäudes; Garagenanlage (Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Dorfkerne\_Dorfränder Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu)

## Umnutzung eines Einfamilienhauses im Ortskern

- In den letzten Jahren ist besonders in den Ortskernen zu beobachten, dass vermehrt ältere Menschen die Häuser bewohnen. Junge Familien ziehen meist in Häuser im Neubaugebiet oder an den Dorfrand. So überaltern die Ortskerne zusehens. Sterben die älteren Bewohner so bleibt meist ein Leerstand zurück. Zudem entsprechen viele Gebäude im Ortskern nicht mehr den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen.
- Durch immer weiter steigende Preise in den Neubaugebieten und knapper werdenden Bauplätzen entscheiden sich in jüngster Vergangenheit wieder vermehrt junge Familien für die Sanierung eines älteren Hauses im Ortskern.
- Um jedoch das alte Gebäude einer neuen Gestalt zuzuführen stehen die Eigentümer vor verschiedensten Herausforderungen. Zudem spielt das Einfügen in das Ortsbild im Ortskern eine übergeordnete Rolle. Mit einer Generalsanierung kann das Ortsbild positiv beeinflusst werden.

Lösungsansätze:

1. Die Anpassung der Grundrisse an veränderte Wohnanforderungen. Es können Räume zusammengelegt, Türen und Flure verbreitert werden um die oftmals kleinteiligen Grundrisse älterer Häuser an moderne Anforderungen anzupassen.
2. Durch z.B. die Freilegung von ursprünglich vorhandenen Fachwerkstrukturen, die Wahl ortsbildgerechter Fenster (Sprossenfenster) im richtigen Format, das Anbringen von Fensterläden und/oder Farbfaschen und eine ortsbildgemäße Farbgestaltung kann eine optische Aufwertung erfolgen.



Lösungsansatz 2: Ortsbildgerechte Sanierung eines Einfamilienhauses im Ortskern mit Fachwerkfreilegung (Eigene Darstellung)

## Zu beachtende Themen

- Welche Nutzungen sind denkbar?
- Wie viele Wohneinheiten werden neu geschaffen und was sind die Konsequenzen? (Stellplätze, Erschließung, Zufahrt)
- Welche baulichen Veränderungen müssen vorgenommen werden um den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum zu entsprechen?
- Welche historisch gewachsene Elemente können erhalten werden? (Hofbäume, Tore, Gärten)
- Kann es zu nachbarschaftlichen Konflikten kommen?

## Best-Practice Beispiele

Beispiel	Kurzbeschreibung	Link
Dorferneuerungsprojekte im Landkreis Kaiserslautern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Projekte aus dem Landkreis Kaiserslautern die mit Förderung der Dorferneuerung saniert wurden</li> </ul>	<a href="https://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/kreis-und-ortsentwicklung/dorferneuerung/foerderung-der-dorferneuerung.html">https://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/kreis-und-ortsentwicklung/dorferneuerung/foerderung-der-dorferneuerung.html</a>
Winzerhof Escherndorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem denkmalgeschützten Hofensemble</li> <li>• Erhalt der Kubatur und regionaltypischer Architekturelemente, vereinheitlichtes Erscheinungsbild aller Gebäude</li> <li>• Zeitgemäß und Zukunftsfähig in Funktion und Gestaltung</li> </ul>	<a href="https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/227417/index.php">https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/227417/index.php</a>
Wohnhaus Berg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ortsbildprägendes Anwesen bekommt nach längerem Leerstand eine neue Funktion als Wohnhaus</li> <li>• Ausdehnung des Wohntraktes in den ehemaligen Wirtschaftsteil</li> <li>• Erhalt historischer Gebäudeteile und Materialien</li> </ul>	<a href="https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/227100/index.php">https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/beispiele/227100/index.php</a>
Altbau Bischofsheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau eines Langzeitleerstandes zum modernen Familienhaus</li> <li>• Energetische Sanierung, Verwendung von ökologischen Baumaterialien</li> <li>• Abriss der Scheune für mehr Freifläche im Innenhof</li> </ul>	<a href="http://www.rhoen-grabfeld-innenleben.de/gute-beispiele-fuer-gelungene-sanierungen">http://www.rhoen-grabfeld-innenleben.de/gute-beispiele-fuer-gelungene-sanierungen</a>
Fachwerktraum in Schönau a.d. Brend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung eines alten Fachwerkhauses</li> <li>• Teilabriss</li> <li>• Ausschachtung des Erdgeschosses für eine ausreichende Deckenhöhe</li> <li>• Freilegung der Fachwerkstruktur</li> <li>• Sanierung Dach und Fenster, Installation moderner Haustechnik</li> </ul>	<a href="http://www.rhoen-grabfeld-innenleben.de/gute-beispiele-fuer-gelungene-sanierungen">http://www.rhoen-grabfeld-innenleben.de/gute-beispiele-fuer-gelungene-sanierungen</a>
Kirchstraße Waigolshausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung des ehem. Kuhstalls als Wohnraum</li> <li>• Umgestaltung der Mistgrube als Terrasse</li> <li>• Erhalt und Instandsetzung der Sandsteinfassade</li> </ul>	<a href="https://www.innenentwicklung-schweinfurterland.de/gute-beispiele/wohnen-sanierung-neubau/">https://www.innenentwicklung-schweinfurterland.de/gute-beispiele/wohnen-sanierung-neubau/</a>
Scheune Waiplingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung einer maroden, denkmalgeschützten Scheune</li> <li>• Umbau zu modernem Wohnraum</li> <li>• Energetische Sanierung</li> </ul>	<a href="https://www.haus.de/hausideen/marode-scheune-zum-traumhaus-umbauen">https://www.haus.de/hausideen/marode-scheune-zum-traumhaus-umbauen</a>
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broschüre: Wohn(T)raum mitten im Ort Innenentwicklung im Landkreis Main-Spessart</li> </ul>	<a href="https://www.main-spessart.de/media/www.main-spessart.de/org/med_429/563_innenentwicklung210x210_webmitvermerk.pdf">https://www.main-spessart.de/media/www.main-spessart.de/org/med_429/563_innenentwicklung210x210_webmitvermerk.pdf</a>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broschüre: Dorfkerne_Dorfränder Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu</li> </ul>	<a href="http://dorfkerne-dorfraender.de">http://dorfkerne-dorfraender.de</a>



# Fazit, weiteres Vorgehen



Foto: Kernplan, Ortsgemeinde Frankelbach

Die Aufgabe des Dorfumbaus ist eine dauerhafte und sehr umfangreiche Aufgabe, welche die Kommunen zu bewältigen haben. In Zeiten des Klimawandels und Nachhaltigkeitsdiskussionen muss sich um die Ortskerne gekümmert werden.

Als eine Hauptmaßnahme sollte aus diesem Projekt die Schaffung einer Stelle als Dorfumbaumanager/in auf der Ebene der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Der Dorfumbaumanager fungiert dabei als Berater, Kümmerer und Ansprechpartner und stellt so eine wichtige Stütze zur Umsetzung der Sanierungsgebiete dar.

Darüber hinaus soll der Dorfumbaumanager zur Bewusstseinsbildung und zur Sensibilisierung der politischen Vertreter, wie auch den privaten Eigentümern in Sachen Innenentwicklung beitragen. Neben den einzelnen Maßnahmen zur Sanierung der Ortskerne, behält der Dorfumbaumanager auch die gesamte Entwicklung der Dörfer mit allen bestehenden Konzepten im Blick. Zur Finanzierung der Stelle des Dorfumbaumanagers wird eine Anmeldung dieser Maßnahme in der neuen LEADER-Förderperiode dringend empfohlen. Denkbar wäre auch eine gemeinsame Stelle als Dorfumbaumanager in der Verbandsgemeinde Göllheim und Otterbach-Otterberg, sollte eine Förderung über LEADER nicht möglich sein.

Eine weitere Hauptmaßnahme sollte die konsequente Umsetzung der Sanierungsgebiete sein. Mit der Ausweisung von (einfachen) Sanierungsgebieten in allen Ortsgemeinden wurde zudem ein großer Anreiz geschaffen, in die Ortskerne zu investieren. Mit der baulichen und gestalterischen Ertüchtigung der Ortskerne geht eine Steigerung der Attraktivität einher, woraus weitere Bevölkerungszuwäch-



Dreisen, VG Göllheim (Foto: Kernplan)



Frankelbach, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)

se ohne die Ausweisung neuer Baugebiete resultieren können. Dennoch sollten die Verbandsgemeinden ein einheitliches Gestaltungshandbuch einführen, um die Gestaltqualität in den Dörfern zu steigern. Bereits heute existieren in den Dörfern einige schön sanierte Objekte, welche die gestalterische Orientierung vorgeben können.

Um nicht nur die baulichen Aspekte zukunftsfähig zu machen sondern auch z.B. soziale, klimatische, touristische und kulturelle Aspekte fit zu machen für die Zukunft sollten für alle Ortsgemeinde ganzheitliche Dorferneuerungskonzepte erstellt oder fortgeschrieben werden. Zudem ist eine Teilnahme an den Wettbewerben „Unser Dorf hat Zukunft“ oder „Europäischer Dorferneuerungspreis“ denkbar. Hier haben speziell die Dorferneuerungsgemeinden die Möglichkeit, sich und ihre Erfolge in der Dorferneuerung zu präsentieren.

Der Grundstein für die Zukunftsfähigkeit der Dörfer wird jedoch mit der Digitalisierung gelegt. Ohne einen schnellen Internetanschluss sind die Dörfer als Wohn- und Arbeitsstandort nicht konkurrenzfähig. Deshalb gilt es, besonders beim Breitbandausbau möglichst schnell, weit voranzuschreiten. Wenn diese Voraussetzungen geschaffen wurden, steht einem zukunftsfähigen, attraktiven Ort mit einem vitalen Ortskern nichts im Wege. Schnelles Internet kann somit als Turbo für den Dorfumbau angesehen werden.



Zellertal, Ortsteil Zell, VG Göllheim (Foto: Kernplan)



Rüssingen, VG Göllheim (Foto: Kernplan)

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten und Mitwirkenden für den Prozess und wünschen viel Gelingen bei der Umsetzung der Maßnahmen!



Olsbrücken, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)

Neben kommunalen Förderprogrammen auf Verbandsgemeindeebene, Grundsatzbeschlüssen und Vermarktungsstrategien kann auch der „privatwirtschaftliche Auftritt“ einer Kommune, beispielsweise in Form einer Grundstücksgesellschaft oder Entwicklungsgesellschaft, zur Zukunftsfähigkeit einer Kommune beitragen. Mit einer etablierten Entwicklungsgesellschaft verfügen die Kommunen außerhalb des kommunalen Haushaltes über einen finanziellen Atem und können bei sich ergebende Marktchancen, wie beispielsweise Häuser in exponierter Lage die zum Verkauf stehen, schnell handeln und so Vorteile für die jeweilige Kommune erzielen. Zusätzlich können auch ungewünschte Entwicklungen unterbunden werden.

Zusätzlich können weitere Instrumente die individuell auf die Bedürfnisse und Probleme der einzelnen Ortsgemeinde zugeschnitten sind, eingesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Projekt liegt den Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und Göllheim ein umfangreicher Instrumenten-

kasten vor, mit dem ein erfolgreicher Dorfumbau gelingen wird. Es lohnt sich, für die Dörfer zu kämpfen. Der Kampf ist jedoch keine kurzfristig erledigbare Aufgabe, sondern es handelt sich dabei vielmehr um eine Daueraufgabe, an der kontinuierlich gearbeitet werden muss.



Olsbrücken, VG Otterbach-Otterberg (Foto: Kernplan)



Foto: Kernplan, Ortsgemeinde Zellertal