ASG Agrarsoziale Gesellschaft e.V.

Kerniges Dorf!

Ortsgestaltung durch Innenentwicklung

Bundesweiter

Wettbewerb 2013

Gefördert durch:

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

rentenbank

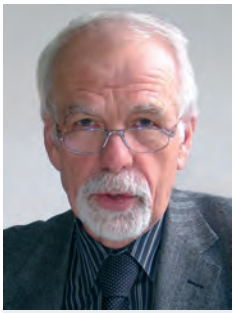
Vorwort Agrarsoziale Gesellschaft e.V. 2
Vorwort Landwirtschaftliche Rentenbank 3

Innenentwicklung im Dorf
..... 4

Der Wettbewerb
..... 8

Preisträger
Fraunberg 13
Goldenstedt 19
Kyllburg 25
LeerstandsOFFENSIVE 31
Otersen 37
Stiftung Landleben 43

Vorwort Agrarsoziale Gesellschaft e.V.



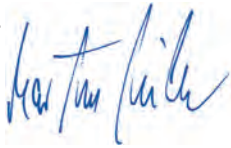
Liebe Leserin, lieber Leser dieser Broschüre,

die Agrarsoziale Gesellschaft hat es gern übernommen, den vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft geförderten Wettbewerb „Kerniges Dorf! Ortsgestaltung durch Innenentwicklung“ durchzuführen. Wir danken für das in uns gesetzte Vertrauen! Bereits 2009 haben wir das Thema „Herausforderung Innenentwicklung“ als Schwerpunkt unserer Zeitschrift Ländlicher Raum aufgegriffen. Innenentwicklung, hieß es damals im Beitrag von Frau Prof. Doris Schmid, erfordere einen Bewusstseinswandel aller an der Dorfentwicklung beteiligten Akteure. Der bundesweite Wettbewerb „Kerniges Dorf!“ prämiert deshalb Ideen und Taten, die ein klares Bekenntnis hierzu ablegen und als Modell für andere dienen können.

Der Bevölkerungswandel ist eine der großen Herausforderungen für die gesamte Gesellschaft. Dem trägt die neue Bundesregierung mit einem „Schwerpunkt für ländliche Räume, Demografie und Daseinsvorsorge“ in der Koalitionsvereinbarung Rechnung. Wir alle sollten den Mut haben, traditionelle Denk- und Handlungsweisen in Frage zu stellen. Das gilt auch und besonders für die dörfliche und ländliche Entwicklung. Viele Beteiligte fordern mehr Gemeinsamkeit der Behörden auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang eine intensivere Zusammenarbeit verschiedener Ressorts.

Unser Dank gilt allen Dörfern, die sich am Wettbewerb beteiligt und damit reichlich Mühen auf sich genommen haben. Einen herzlichen Dank richten wir auch an die Damen und Herren der Fachjury, die die vielen Beiträge zu bewerten und auszuwählen hatten. Unsere Glückwünsche aber gelten den Preisträgern. Wir freuen uns mit ihnen und danken der Landwirtschaftlichen Rentenbank für die Bereitstellung der Preisgelder.

Ihr



StS a.D. Dr. Martin Wille
Vorsitzender des Vorstandes der Agrarsozialen Gesellschaft e.V.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Ursachen für leerstehende und baufällige Gebäude im Ortskern sind zahlreich und gleichzeitig herausfordernd für die Akteure vor Ort. Mit der sogenannten Innenentwicklung treten mittlerweile aber verstärkt Dörfer und ländliche Gemeinden diesem Brachfallen entgegen. Vielerorts werden die Zentren wiederbelebt und deren Attraktivität gezielt gesteigert. Und das mit vielfältigen und kreativen Konzepten, wie der Wettbewerb „Kerniges Dorf!“ zeigt. Die Agrarsoziale Gesellschaft hat diesen Wettbewerb mit Unterstützung des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft durchgeführt. Beiden gebührt ebenso wie der Fachjury unser Dank.

Wir, die Landwirtschaftliche Rentenbank, begrüßen den Wettbewerb „Kerniges Dorf!“ sehr, weil er die unternommenen Anstrengungen der Dörfer würdigt und zusätzliche Anreize für die Fortführung schafft. Als Förderbank für die Agrarwirtschaft und den ländlichen Raum unterstützen wir den Wettbewerb nur zu gern mit der Bereitstellung der Preisgelder. Neben unseren zinsgünstigen Darlehen für Investitionen u. a. in die Dorferneuerung und die Ortsbildgestaltung ist das eine weitere Möglichkeit, die wichtige Innenentwicklung zu begleiten.

Ich gratuliere den diesjährigen Preisträgern ganz herzlich. Allen Teilnehmern am Wettbewerb wünsche ich gleichermaßen gutes Gelingen für die erfolgreiche Umsetzung ihrer Konzepte. Sie, meine Damen und Herren, lade ich ein, sich auf den folgenden Seiten selbst ein Bild von der Kreativität und Innovationsfreude der Dörfer und Gemeinden zu machen.

Ihre

Imke Ettori
Bereichsvorstand der Landwirtschaftlichen Rentenbank

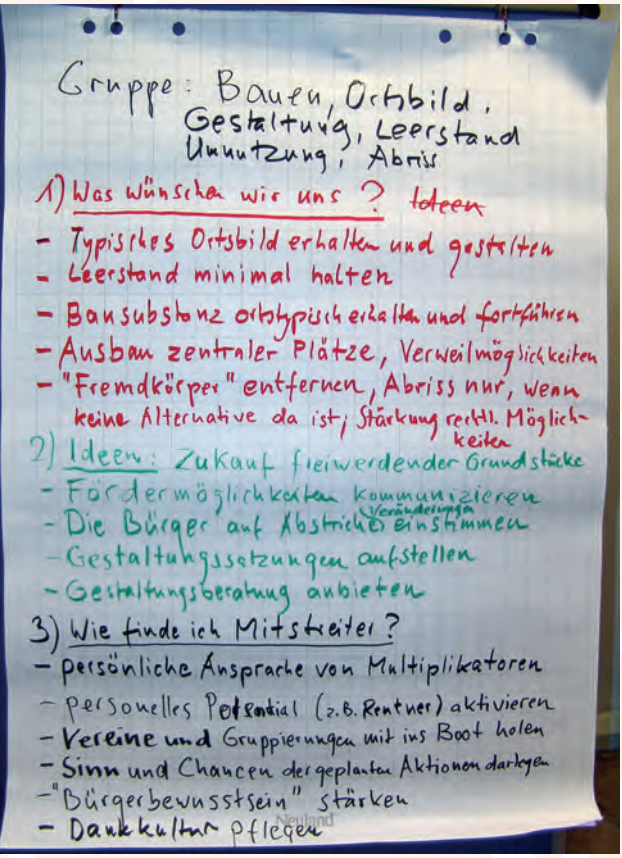
Innenentwicklung im Dorf

Angesichts des demografischen Wandels stellt sich für viele Dörfer die Frage, wie sie in Zukunft mit ihrem Ortskern, ihren Flächen und Gebäuden umgehen. Lange Jahre stand die Idee im Vordergrund, neue Einwohner und Unternehmen über die Ausweisung von Bebauungs- oder Gewerbeflächen zu gewinnen. Dies galt auch als Mittel, um die kommunalen Einnahmen zu steigern. Fläche schien die klassische Ressource ländlicher Gemeinden zu sein. Inzwischen sind die negativen Auswirkungen dieser Vorgehensweise teilweise schon bemerkbar. Durch Ausbildungsabwanderung und den demografischen Wandel entsteht zunehmend Leerstand. Gerade die Ortsmitte verliert mit jedem leer stehenden Gebäude ein Stück Funktion als Kommunikationstreffpunkt und Begegnungsstätte. Gleichzeitig steigen die Kosten der oftmals überschuldeten Kommunen zur Unterhaltung der nicht mehr ausreichend genutzten Kanalnetze. Und sie müssen zudem feststellen, dass die am Ortsrand ausgewiesenen Neubaugebiete sich nicht amortisieren.

Der logische Schluss scheint darin zu bestehen, die Nachfrage nach Wohnraum durch bereits bestehende Gebäude im Kern zu befriedigen. Diese sind aber häufig in einer Zeit gebaut, in der an-

dere Ansprüche an Helligkeit, Zimmerhöhe oder Energiebilanz galten. Dem einen ist ein Grundstück vielleicht zu klein, dem anderen der Garten zu groß. Wie also kann das Wohnen im Kern attraktiv gestaltet werden? Und woher können Mittel akquiriert werden, um die Neubelebung alter Gebäude zu fördern – eine Frage, die Kommunen angesichts angespannter Haushalte oft ratlos zurücklässt. Zudem kann ein Grundstück nicht ohne Weiteres aus der Erblinie einer Familie genommen werden. Viele Menschen identifizieren sich emotional stark mit dem Besitz, in dem vielleicht schon die Urgroßeltern gelebt haben oder die eigenen Kinder aufwuchsen. Andere möchten beim Verkauf einen Preis erzielen, mit dem sie sich selbst im Alter gut versorgen können, der jedoch nicht marktfähig ist. Und Dritte wohnen längst nicht mehr im Dorf, sind sich aber innerhalb einer Erbengemeinschaft über das weitere Vorgehen uneins.

Die Herausforderung Innenentwicklung erfordert Erfahrungswissen aus dem Ort, um das nötige Gefühl für dessen Entwicklung und die Bedürfnisse seiner Bewohner zu haben. Die vergleichsweise geringe Anonymität im Dorf kann zum Beispiel mit sich bringen, dass sachlich begründete Entscheidungen zu persönlichen



Konflikten führen. Partizipationsprozesse und die Einbindung möglichst vieler Beteiligter sind eine wichtige Methode im Umgang mit diesem Dilemma. Manchmal entstehen so neue Energien und es wird durch die Stärke der Gemeinschaft einiges möglich, was angesichts knapper Mittel vorher undenkbar erschien.

Aber Beteiligung allein kann nicht alle Probleme lösen. Gelegentlich ist es auch nötig, dass ein Ortsvorsteher oder Bürgermeister seiner verantwortungsvollen Aufgabe stetig und geduldig nachgeht. Innenentwicklung ist nicht konfliktfrei, denn in stark schrumpfenden Dörfern ist auch die Frage nach Rückbau und Abriss zu stellen. Wie kann ein solch destruktiv oder pessimistisch erscheinender Akt gestaltet werden, ohne eine ebensolche Stimmung nach sich zu ziehen? Innenentwicklung im Dorf heißt, dass sich Menschen mit diesen Fragen beschäftigen, die vielleicht die nötige Sensibilität im Umgang mit den Bewohnern haben, aber in ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht zwangsläufig auch den fachlichen Hintergrund eines Architekten, Planers, Quartiersmanagers oder Psychologen mitbringen.

Widersprüchliche Gesetze und Förderrichtlinien behindern den Prozess Innenentwicklung oft zu-

sätzlich. Während das Denkmalschutzamt vielleicht eine historische Geschosshöhe vorschreibt, nimmt die Bauaufsicht diese nicht ab, weil sie aktuellen Sicherheitsauflagen nicht entspricht. Bei der Gestaltung des Dorfzentrums stören Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen. Und Genehmigungsbehörden auf übergeordneten Ebenen vertreten möglicherweise andere Interessen als das Dorf selbst. Bis alle gesetzlichen Auflagen erfüllt und in den entsprechenden Ämtern bearbeitet wurden, sind manchmal Fristen in Förderprogrammen verstrichen. Oder dem dörflichen Arbeitskreis, der mit viel Enthusiasmus und Energie ein neues Projekt geplant hatte, ist inzwischen die Luft ausgegangen …

Innenentwicklung im Dorf ist nur vor den spezifischen Hintergründen jedes einzelnen Ortes möglich. Vor welchen Herausforderungen die Dörfer auch immer stehen, gemeinsam bleibt ihnen, dass Innenentwicklung eine Daueraufgabe ist. Sie ist die planerische und bauliche Antwort auf soziale Veränderungen, bei der es immer um das Ziel geht, den Ortskern als Herz des Dorfes mit Leben zu erfüllen. Mit dem bundesweiten Wettbewerb „Kerniges Dorf!“ wurden Ideen prämiert, die sich dieser Aufgabe vorbildlich angenommen haben.

Wettbewerb
Kerniges Dorf!
Ortsgestaltung durch Innenentwicklung

Zahlreiche Dörfer bemühen sich intensiv um eine Belebung ihrer Kerne und den sorgsamen Umgang mit Flächen. Angesichts ihrer begrenzten finanziellen Mittel und verwaltungsrechtlicher Hindernisse beweisen viele von ihnen ein beachtliches Maß an Kreativität und Engagement. Mit dem bundesweiten Wettbewerb „Kerniges Dorf! Ortsgestaltung durch Innenentwicklung“ wurden besonders vorbildliche Ideen und Strategien zur Innenentwicklung ausgezeichnet.

Zwischen März und Juni 2013 konnten sich Dörfer mit weniger als 5 000 Einwohnern bewerben. Bei gemeinsamen Konzepten waren auch Verbundbewerbungen möglich. Grundlage der Bewerbung war ein einfaches Teilnahmeformular. 104 Orte aus dem gesamten Bundesgebiet nutzten die Möglichkeit, ihre Strategien und Ideen zur Innenentwicklung vorzustellen. Damit stark schrumpfende Dörfer der Peripherie nicht in Konkurrenz zu stark wachsenden im Speckgürtel treten und 500-Seelen-Gemeinden sich nicht mit besonders einwohnerstarken Orten messen mussten, wurden die Bewerbungen je nach Ortsgröße und Bevölkerungsentwicklung in fünf Kategorien eingeteilt: In jeder Kategorie wurde ein gleichwertiger Preis vergeben.

Innenentwicklung ist ein nicht immer leicht zu erklärender Begriff, der unterschiedlich interpretiert werden kann. In dem von der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. durchgeführten Wettbewerb wurde daher definiert, dass strategische Ansätze ausgezeichnet werden sollten, die den gesamten Ort im Blick haben und sich nicht auf Umnutzungskonzepte für einzelne Gebäude beschränken. Ein zukunftsorientierter Ansatz sollte erkennbar sein, der mehr ist als die Reaktion auf einen aktuellen Missstand, indem Innenentwicklung als kontinuierlicher Prozess wahrgenommen wird. Daher war auch von Bedeutung, dass Lösungen für die lokale Situation entwickelt und nicht auf Musterkonzepte von übergeordneten Institutionen gewartet wurde.

Bewertungsverfahren

Um zu verdeutlichen, dass es sich um eine Bewerbung des gesamten Ortes handelt, musste das Teilnahmeformular durch den politischen Vertreter eines Dorfes unterschrieben sein. Die Bewerber wurden in einer ersten Auswahlrunde anhand folgender Kriterien durch die Agrarsoziale Gesellschaft e.V. bewertet und 20 Kandidaten für die zweite Runde ausgewählt:

- **Strategischer Ansatz**
  Bezieht sich die Idee auf das gesamte Dorf?
- **Umsetzungsgrad**
  Inwieweit wurde die Idee anhand konkreter Flächen und Gebäude bereits umgesetzt?
- **Bevölkerungsbeteiligung**
  In welchem Maße wird die Bevölkerung beteiligt?
- **Kreativität und Innovation**
  Inwieweit wird besonders kreativ/innovativ vorgegangen?

Die fünf Kategorien waren in der zweiten Runde gleichwertig vertreten. Anschließend wurden die Kandidaten der zweiten Runde einer Fachjury vorgestellt, die anhand mehrerer Sitzungen und Bereisungen die Gewinner bestimmte. Da unter den kleinen, schrumpfenden Orten zwei Bewerbungen waren, die sich zwar anhand ihres strategischen Ansatzes deutlich unterschieden, jedoch jeweils vorbildlich auf die lokale Situation reagierten, wurden in der entsprechenden Kategorie zwei Preise vergeben. Insgesamt zeichnete der Wettbewerb „Kerniges Dorf! Ortsgestaltung durch Innenentwicklung“ somit sechs Preisträger aus.

Der Gewinn dient der Finanzierung von Beratungs- oder Imageleistungen für die Siegerdörfer. Der Preis wurde von der Landwirtschaftlichen Rentenbank gestiftet, die hierfür insgesamt 10 000 € zur Verfügung stellte.

Dr. Renate Vogelsang und Nathalie Franzen betrachten einen Kandidaten

Die Fachjury

Mit der Zusammensetzung der Fachjury im Wettbewerb wurde der Vielfalt der Aufgaben dörflicher Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Mitglieder hatten nicht nur sehr unterschiedliche regionale, sondern auch themenbezogene Hintergründe – von der praktischen Arbeit im Dorf über Beratung und Planung bis hin zur Wissenschaft:

Arthur Arnold ist Bürgermeister der Gemeinde Euerbach und Sprecher der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Die Gemeinde und die Allianz zeichnen sich durch vielfältige Aktivitäten zur Innenentwicklung aus. Der Gemeindeteil Obbach war 2007 einer der Preisträger im bayerischen Wettbewerb „Dorf vital“.

Prof. Dr. **Peter Dehne** ist Professor am Fachgebiet Planungsrecht/Baurecht der Hochschule Neubrandenburg. Er hat vielfältige Projekterfahrungen in den Themengebieten Innenentwicklung, regionale Daseinsvorsorge, Dorferneuerung, demografischer Wandel und Beteiligungsprozesse, insbesondere in Nordostdeutschland, und eine Reihe von Fachbüchern zu diesen Themen veröffentlicht.

Die Geographin **Nathalie Franzen** hat sich als „Dorfplanerin“ vor allem im Rheinland einen Namen gemacht. Als Freiberuflerin begleitet und moderiert sie seit langem Dorferneuerungs- und Planungsprozesse. Ihr praxisorientierter Blick ist sowohl von sehr peripher gelegenen Orten als auch vom Verdichtungsraum Rhein-Main geprägt.

Arthur Arnold, Dr. Renate Vogelsang und Prof. Dr. Peter Dehne

Klaus-Dieter Karweik ist beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) für die zentrale Steuerung und Koordinierung der Strukturförderung der ländlichen Räume zuständig. Er entwickelt und betreut Modellprojekte der Dorf- und Regionalentwicklung und hat schon früh die Themen Innenentwicklung, Leerstand und Umnutzung in die Dorferneuerung eingebracht sowie in vielen Vorträgen und Veröffentlichungen dargestellt. Durch langjährige Berufserfahrung im vielfältig strukturierten Niedersachsen kennt er eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Orte mit ihren individuellen Herausforderungen.

Dr. **Angela Kunz** ist Leiterin des Referats „Ländliche Entwicklung“ im Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Sie betreut u. a. Projekte zur Lebensqualität in sächsischen Dörfern und hat Untersuchungen begleitet, die sich mit der Neunutzung von Leerständen befassen.

Dr. **Renate Vogelsang** ist im Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) für den Wettbewerb „Kerniges Dorf! Ortsgestaltung durch Innenentwicklung“ zuständig. Sie arbeitet im Referat 416 – Entwicklung ländlicher Räume.

Dr. Angela Kunz, Klaus-Dieter Karweik und Wettbewerbskoordinatorin Claudia Busch

Jurymitglieder während der Bereisungen

Die Kandidaten der zweiten Runde

Die 20 für die zweite Runde qualifizierten Kandidaten zeigten nicht nur die gesamte Bandbreite unterschiedlicher Rahmenbedingungen dörflicher Innenentwicklung auf, sondern begegneten ihren lokalen Herausforderungen auch mit vielfältigen Ideen und Methoden. Dabei wurden jeweils verschiedene Schwerpunkte gesetzt. Innenentwicklung im Dorf, so zeigte sich immer wieder, ist kein unabhängiger Prozess. Oft sind entsprechende Strategien eingebunden in Maßnahmen zur allgemeinen Dorfentwicklung.

Folgende Wettbewerbsteilnehmer wurden für die zweite Runde ausgewählt:

- 91282 Betzenstein
- Stiftung Landleben, Verbundbewerbung von Blankenburg, Kirchheilingen, Sundhausen und Tottleben rund um 99947 Kirchheilingen
- Bollstedt in 99998 Weinbergen
- 24794 Borgstedt
- Dietkirchen an der Lahn in 65553 Limburg
- Fraunberg in 85447 Fraunberg
- Geismar in 35066 Frankenberg
- 49424 Goldenstedt
- Verbundbewerbung von Haselund, Löwenstedt, Norstedt und Sollwitt rund um 25855 Haselund
- Hiddenhausen in 32120 Hiddenhausen
- Hümme in 34369 Hofgeismar
- 54655 Kyllburg
- LeerstandsOFFENSIVE – Verbundbewerbung von Altendorf, Eslarn, Guteneck, Niedermurach, Oberviechtach, Schwarzach, Schönsee, Stadlern, Teunz, Thanstein, Weiding und Winklarn rund um 92540 Altendorf
- 56587 Oberraden
- Otersen in 27308 Kirchlinteln
- 76879 Ottersheim
- Raddusch in 03226 Vetschau/Spreewald
- 74869 Schwarzach
- Schweinsdorf in 91616 Neusitz
- 97857 Urspringen

Fraunberg

Dörflichen Charakter in Wachstumsregion erhalten

In Fraunberg, nicht weit von Münchens Flughafen Erding gelegen, wird deutlich, dass dörfliche Innenentwicklung nicht nur eine Reaktion auf Schrumpfung sein sollte. Die Wahrung der Lebendigkeit des Ortskerns ist auch und gerade für Dörfer wichtig, deren Einwohnerzahlen steigen.

Fraunberg steht dabei teils vor Herausforderungen, denen ein urbaner Charakter zugeschrieben werden muss. Durch die Nähe zu München und den dortigen Wohnraummangel wächst die Nachfrage nach Mietwohnungen selbst im Dorf. Gleichzeitig ergibt sich eine hohe Fluktuationsrate in der Bevölkerung, so dass manche Haushalte – auch dies ist ungewöhnlich für ländliches Leben – nur ein, zwei Jahre aufrechterhalten werden.

Die Gefahr, zum reinen Pendler- und Schlafdorf zu werden, ist unter diesen Rahmenbedingungen groß. Deshalb hat Fraunberg die Chance ergriffen, im Rahmen der Dorferneuerung eine ortsräumliche Planung durchzuführen. Mit dieser soll der Dorfcharakter gestärkt werden, ohne die modernen Entwicklungen zu ignorieren oder in einem rückwärtsgewandten Denken abzuwerten.

Die Grundidee besteht darin, über ein dörfliches Zentrum Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten zu erhalten und zu stärken. Für die neu zu gestaltende Dorfmitte wurde zunächst ein Modell angefertigt. Im Anschluss konnte die Gemeinde Flächen und Gebäude erwerben, um die notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten zu haben.

Fraunberg möchte kein Schlafdorf werden

Geplantes Zentrum vor …

Gehindert wurde sie dabei zunächst durch ein Privathaus, das mitten im geplanten Zentrum stand. Die hier wohnende Familie stellte es bald bereitwillig zur Verfügung. Ihr war es jedoch wichtig, weiterhin im Dorfkern wohnen zu können. Der Ersatzbau wurde daher nicht weit vom ehemaligen Domizil errichtet.

… und nach der Umsiedlung

Modelle der neuen Dorfmitte

Die neue Dorfmitte integriert ein Bürgerhaus, das Potential für Nahversorgungsangebote, Arztpraxen und betreutes Wohnen bietet. Nicht weit entfernt befindet sich das kürzlich ausgebaute Kinderzentrum, in dem die kleinsten Bewohner Krippe, Kindergarten und Hort vorfinden. Damit bleibt es ihnen erspart, in ihrer Betreuungsbiographie unterschiedliche Häuser aufsuchen zu müssen. Der nahe Kontakt zu den vormaligen Erziehern hilft beim Übergang in die jeweils nächste Stufe.

Das Kinderzentrum mitten im Ort

Dr. Angela Kunz und Arthur Arnold (Jury) im Kreis engagierter Fraunberger

Rund um das Kinderzentrum gibt es Platz zum Spielen und Toben. Von dieser Lebendigkeit in der Ortsmitte profitiert die Gemeindeverwaltung, da sich das Rathaus ebenfalls am Platz befindet.

Als wichtigen Aspekt einer lebendigen Gemeinde sieht Fraunberg auch den täglichen Fahrzeugverkehr im Ort. Die etwa 7 000 PKW, die durch das Dorf fahren, werden als willkommene Kunden für neu zu schaffende Einzelhandelsangebote gesehen. Aus diesem Grund und um weitere Flächenversiegelung zu vermeiden möchte Fraunberg keine Umgehungsstraße bauen. Mit kleinen Maßnahmen wie zum Beispiel den Verzicht auf eine Linksabbiegerspur soll jedoch die Durchfahrtgeschwindigkeit verringert werden.

Entlang der Hauptstraße kauft die Gemeinde nun Gebäude auf, in denen Wohnnutzung nur für die oberen Geschosse vorgesehen ist, während sich im Erdgeschoss Einzelhandel oder kleine Werkstätten ansiedeln sollen. Mit diesen Wohnungen kann gleichzeitig der Mietnachfrage in der Region begegnet werden.

Fraunberg hat das bayerische Gütesiegel „Nachhaltige Bürgerkommune“ verliehen bekommen, das die Zusammenarbeit von Kommunalpolitik, Verwaltung und Bürgern auszeichnet.

In Zukunft Verzicht auf Abbiegerspur

Unten Einzelhandel, oben Mietwohnung

Dörfliche Kultur bewahren

Ländlichkeit im Großraum München

Maßgeblich hierfür ist unter anderem der Gemeindeentwicklungsverein. Er fungiert als Schnittstelle zwischen Bürgerschaft und Gemeinderat. Jeder Dorfbewohner kann konstruktive Vorschläge ebenso wie Kritik in den Verein einbringen. Dieser berät bei Projektideen und bereitet diese so auf, dass sie dem Gemeinderat präsentiert werden können.

Auch an der Vorbereitung der neuen Dorfmitte wurden die Bürger intensiv beteiligt. So wurden zwei Zukunftswerkstätten durchgeführt und eine Gemeindeexkursion in das österreichische Vorarlberg angeboten, wo ähnliche Projekte besichtigt wurden. Gleichzeitig achten die Bewohner Fraunbergs selbst darauf, Neubürger bei traditionellen Veranstaltungen zu integrieren. Dass hier syrische Asylbewerber beim Maibaumaufstellen helfen, ist kein ungewohntes Bild.

Die Fraunberger sind stolz auf ihre Kultur, ihr Miteinander und ihren Ort. Die Stärken der kleinen Gemeinschaft in einem Dorf zu erhalten und ein modernes Leben heutiger Familien zu ermöglichen, zeichnet auch ihre Vorgehensweise in der Innenentwicklung aus.

Goldenstedt

Lebendige Mitte durch Gestaltung neuer Wege

Ortsdurchfahrt mit Stärken und Schwächen

Visionen für Goldenstedt

Der Arbeitskreis mit Prof. Dr. Peter Dehne (Jury)

„Wie schön ist doch Goldenstedt, leider nur in der zweiten Reihe“ – diese Bemerkung war von Besuchern des gut 3 000 Einwohner umfassenden Ortes, der eine knappe Autostunde südwestlich von Bremen liegt, immer wieder zu hören. Die „erste Reihe“, das ist die Ortsdurchfahrt, die links und rechts von Gebäudezeilen begrenzt ist. Hier entsteht ein tunnelartiger Eindruck, zumal der Verkehrsstrom auf der Landesstraße tagsüber nicht abreißt.

Die jahrzehntelange Ausdehnung des Dorfes durch Neubaugebiete am Rand und die Errichtung von Supermärkten auf der grünen Wiese ließen die Hauptzeile im Ort zunehmend unattraktiver erscheinen. Der inhabergeführte Einzelhandel zog sich zurück und in Folge entstand immer mehr Leerstand. Was also tun, fragte sich der Arbeitskreis „Ortskerngestaltung“, der sich schon vor zehn Jahren parteiübergreifend gebildet hatte. Zwar ist die Landesstraße im Ort seit einigen Jahren für den LKW-Verkehr gesperrt, die Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune sind jedoch gering. Warum also nicht die Lebendigkeit des Verkehrs auch einmal konstruktiv nutzen? Denn gleichzeitig steht Goldenstedt vor der Herausforderung, mit einer zunehmend älteren Bevölkerung umzugehen. Die Gestaltung barrierefreier Wohnräume ist einer der Leitgedanken in der Vision „Goldenstedt 2020“.

Ursprüngliche Bebauung erzeugt Blockaden

Neubauten werden zurückgesetzt

Der Aufbau seniorengerechter Wohnungen entlang der Hauptstraße schlägt gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe: Leerstehende Gebäude werden einer Neunutzung zugeführt bzw. Flächen im Kern belebt. Ältere Menschen können Bewegungen im Ort beobachten und fühlen sich dadurch eingebunden. Und nicht zuletzt werden Häuser bzw. Grundstücke aus den Neubaugebieten der 1950er und 60er Jahre frei, die aufgrund der Grundstücksgrößen heute von zwei oder drei Familien genutzt werden können. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Goldenstedt trotz der tendenziellen Schrumpfung des Ortes aufgrund der zentralen Funktionen weiterhin hoch.

Bei der zukünftigen Gestaltung der Hauptstraße soll aber nicht einfach die ursprüngliche Struktur im Vordergrund stehen. Vielmehr gilt es, die zeilenartige Bebauung aufzulockern und neue Gebäude nicht wieder direkt an den Straßenrand zu setzen. Dafür erwirbt die Goldenstedter Gemeindeverwaltung Grundstücke und schreckt auch vor Abriss nicht zurück, um modernen Wohnraum zu schaffen.

Senioren wollen am Leben im Ort teilhaben

Der Neue Markt in Goldenstedt

Aufgebrochen werden soll zudem die vorhandene Abdichtung zur zweiten Reihe, indem neue Fußwege geschaffen werden. Damit wird zusätzlich die Gestaltung verschiedener kleiner Plätze möglich. Gleichzeitig wird so eine Verbindung beispielsweise zum Neuen Markt geschaffen, bei dessen Ausformung die Gemeinde bereits viele Ideen umsetzen konnte. Kirche, Rathaus, Schule, Bücherei und Feuerwehr sind rund um den neugestalteten Marktplatz angesiedelt, der für eine Nutzung als Veranstaltungsort durchgehend gepflastert wurde. Er ist nicht nur Ausgangspunkt für touristische Aktionen, sondern wird täglich durch Jung und Alt genutzt.

Eine altersübergreifende Nutzung ist auch Hintergrund des 2013 eingeweih-

Ein Schulhof mitten im Zentrum

Seit 2013: Der Mehrgenerationenpark

Das Franziskushaus

ten Mehrgenerationenparks, auf den die Goldenstedter besonders stolz sind. Er liegt direkt am Franziskushaus, das bereits seit 2006 als Mehrgenerationenhaus genutzt wird. Die Kinder aus der hier untergebrachten Tagesstätte können den Park nun ebenso intensiv nutzen wie die Bewohner der barrierefreien Mietwohnungen oder des Pflegeheims. Durch Beratungsangebote der Familienhilfe, die ebenfalls im Haus untergebracht sind, wird eine zusätzliche Verbindung zwischen den Generationen geschaffen.

Entlang des Mühlenbachs führt ein Fußweg zurück ins Ortszentrum. Dass der Bach nun wieder mäandern darf, zeigt sich in einer Weggestaltung, die mit geschwungenen Formen und abwechslungsreichen Elementen Kurzweil bietet.

Mäandernde Wege vermeiden Langeweile

Das Friedensdenkmal

Skulpturenmeile macht Wege interessant

Langeweile kommt bei anderen Wegen durch den Ort ebenfalls nicht auf, denn zusätzlich lockt die Skulpturenmeile. Vor allem der einheimische Künstler Uwe Oswald ist vertreten, dessen Plastiken Gelegenheit geben, über Geborgenheit, Zeit oder Dialog nachzudenken. Eine Besonderheit ist sicherlich das gemeinsam mit Jugendlichen gestaltete Friedensmahnmal, das ebenso wie traditionelle Kriegerdenkmale an die Gefallenen der beiden Weltkriege erinnert. Gleichzeitig mahnt es in 55 verschiedenen Sprachen ausdrücklich den Frieden an.

Innenentwicklung ist in Goldenstedt ein wichtiges Zukunftsthema geworden. Der Arbeitskreis „Ortskerngestaltung“ widmet sich intensiv dieser Frage, unter anderem durch Erstellung eines Eigentums- und Altersstrukturkatasters. Zur Förderung der Umnutzung bestehender Gebäude hat die Kommune zudem ein Förderprogramm für neue Nutzer aufgelegt. Die Vision Goldenstedt 2020 gilt als Rahmen für private und öffentliche Investitionen im Ortskern, mit denen eine verdichtete Bauweise gefördert wird. Zunächst wurde für die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt eine Veränderungssperre beschlossen, so dass anschließend ein angemessener Bebauungsplan erstellt werden kann. Allen Fraktionen im Gemeinderat ist es dabei wichtig, dass nicht die eigene Partei, sondern die Zukunft Goldenstedts im Vordergrund steht. Damit ist die Vision 2020 auf breiter Basis verankert.

Ein Kafka-Zitat, das sich auf einer Skulptur im Mehrgenerationenpark wiederfindet, mag nicht nur das Engagement im Ort angemessen würdigen, sondern im Hinblick auf die Innenentwicklung Goldenstedts bezeichnenderweise wie folgt umgeschrieben werden:

„Wege entstehen dadurch, dass man sie gestaltet.“

Kyllburg

Mit Kunst und Kreativität gegen die Tristesse

Der traditionsreiche Ort, eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Eifel, wirkt bei der ersten Annäherung wie verloren. Die geringe Anbindung der Region an Fernstraßen und die Entfernung zu Oberzentren führten in den letzten Jahren zu starker Abwanderung. Der damit einhergehende Leerstand im Ortskern potenzierte sich, weil auch die touristische Attraktivität nachließ. Seit vor 15 Jahren ein großes Hotel im Zentrum schloss, schien der Verfall nicht aufzuhalten. Der einst vielfältig ausgeprägte Einzelhandel mit über 50 Geschäften in der Ortsmitte zog sich stetig zurück und Leerstand breitete sich wie eine Krankheit aus. Denn warum in eine Immobilie investieren, wenn es der Nachbar nicht macht?

Leerstand ist ansteckend

Über viele Jahre lang schienen die Kyllburger keinen Ausweg aus dieser Abwärtsspirale zu finden. Die Bürger sahen die Verantwortung bei der Kommunalverwaltung – diese hatte jedoch stets mit klammen Haushalten zu kämpfen. Außer der Erinnerung an bessere Zeiten schien nichts zu bleiben …

Bessere Zeiten: Nur noch Erinnerung?

2012 aber kam Bewegung in den Ort. Die Hotelbesitzerin Marion Seitz, Bürgermeister Wolfgang Krämer und der Tourismusexperte Dietmar Wolf riefen die „Offensive gegen Leerstand“ ins Leben. Schnell wurden Gespräche mit Banken und Wirtschaftsvertretern geführt und weitere Aktive gewonnen. Ziel der Offensive war es zunächst, die leerstehenden Ladenlokale über Kunstaktionen zu beleben und so wieder ins Bewusstsein zu rufen. „Kunst – Kultur – Kyllburg“ nannte die Gruppe ihre Aktion; eine Ausstellung über die Sommermonate 2013, bei der verschiedene Künstler mit Unterstützung der Eigentümer und regionaler Unternehmer die Geschäfte für Ausstellungen nutzten.

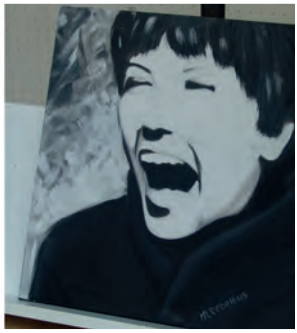
44 Künstler zeigten von April bis Oktober in vier Zyklen ihre Werke in den Schaufenstern der Hoch- und der Bahnhofstraße. Nach dem Kampagnenstart Ende April 2013 lockten also drei weitere Vernissagen Besucher von Nah und Fern in den Ort. Das Interesse und der Publikumsverkehr waren um ein Vielfaches höher als erwartet und auch die mediale Aufmerksamkeit in der Region und darüber hinaus war Kyllburg sicher. Damit war das erste wesentliche Ziel des Projekts erreicht. Denn niemand wollte eine Verschönerungsaktion mit nur kurzfristigen Effekten machen. Vielmehr sollte der Fokus auf den Ort gelenkt werden, um zu Diskussionen und kreativem Austausch einzuladen.

Kunst-Kultur-Kyllburg

Mehrere Vernissagen …

… locken Besucher

Vielfältige Ausdrucksformen



Der Schwung, den die Offensive gegen Leerstand in den Ort brachte, schlug sich in weiteren Aktionen nieder. Eine Gruppe von Ehrenamtlichen reinigte die Schaufenster vor den Präsentationen; andere räumten verwahrloste Plätze auf oder legten neue Beete an.

Im Rahmen der Ausstellung im Kunstsommer 2013 wurde zudem ein Kinderkunstprojekt durchgeführt. Es stieß auf solche Begeisterung, dass nun eine feste Gruppe im Haus der Begegnung eingerichtet wurde. Hier fanden und finden nicht nur die Kinder Möglichkeiten, sich künstlerisch auszudrücken, auch ihre Eltern können in kreativen Prozessen neue Seiten an sich entdecken. Sehr gut nachgefragt waren darüber hinaus die Krimilesungen des Kultursommers – ein Metier, in dem sich die Eifel schon seit längerem beweist.

Ein gewerblicher Erfolg ist der „Shop in Shop“, der zunächst nur über die Som-

Selbst sind die Kyllburger

Jedes Kind ist ein Künstler

Schaufenster werden …

… zu Galerien

mermonate 2013 geöffnet sein sollte. In diesem Laden werden Produkte von Kunsthandwerkern verkauft, die ihn als Genossenschaft betreiben. Damit wird nicht nur ein weiterer bunter Blickfang gestaltet – für die touristische Attraktivität des Ortes ist das Geschäft ebenfalls von großer Bedeutung. Weil die Nachfrage die Erwartungen überstieg, konnte sich das Unternehmen auch nach dem Ende des Kunstsommers halten und öffnet nun statt drei- sogar viermal wöchentlich.

Die Profilierung als Kunststadt wird die zukünftige Arbeit Kyllburgs prägen. Kunsthandwerkermärkte sollen ab 2014 die bestehenden Aktionen ergänzen. Eine gewerbliche Nutzung der leerstehenden Ladenlokale wie in den 50er oder 60er Jahren erscheint allen Beteiligten (zurzeit) unrealistisch. Aber die bereits bestehende Nachfrage nach Atelier- und Galerieräumen von Künstlern aus dem Ruhrgebiet zeigt das Potential Kyllburgs auf, das mit seiner landschaftlich reizvollen Lage und

Erfolgsstory: Der Shop in Shop ...

... der Eifel-Krimi

schönen Aussichten aus fast jedem Haus punkten kann.

Die Offensive gegen Leerstand arbeitet als offene Gruppe. Monatlich wird zum Runden Tisch geladen, bei dem sich Eigentümer, Künstler und aktive Unterstützer treffen und austauschen. Der kleine Kreis der aktiven Drei aus der Anfangsphase ist inzwischen auf mehr als 20 Personen angewachsen. Eine Lenkungsgruppe aus zehn Aktiven koordiniert Arbeit und Ideen.

Wesentlich für den Ort war die Erfahrung, wieviel trotz der scheinbar nur nach unten zeigenden Entwicklung möglich ist. Ein kleines Flämmchen konnte die Offensive gegen Leerstand entzünden, das mal mehr, mal weniger stark brennen wird. Ein wichtiges Signal ist in jedem Fall, dass das große Hotel im Ortskern, dessen Schließung 15 Jahre zuvor das Leerstands-Domino anstieß, einen neuen Besitzer gefunden hat und wieder eröffnet wird. Und auch das Projekt Kunst – Kultur – Kyllburg, ursprünglich nur für einen Sommer geplant, wird in erweitertem Rahmen, mit Poetry Slam, Biographiewerkstätten und weiteren literarischen Aktionen, fortgesetzt.

Kyllburg ist zukunftsorientiert

LeerstandsOFFENSIVE

Ein lernendes Netzwerk für frische Ideen

Altendorf, Eslarn, Guteneck, Niedermurach, Oberviechtach, Schwarzach, Schönsee, Stadlern, Teunz, Thanstein, Weiding und Winklarn

Prägung durch bäuerliche Landwirtschaft

Leerstand auch in der Idylle

Probleme offensiv angehen

In der sanfthügeligen Landschaft der bayerischen Oberpfalz scheint das Landleben in traditioneller Bilderbuchart konserviert: Hier sind Dörfer tatsächlich noch durch bäuerliche Landwirtschaft geprägt und muhende Kühe, krähende Hähne oder tuckernde Traktoren sind Teil alltäglicher Geräuscherfahrungen. Aber auch vor der Oberpfalz macht der demographische Wandel nicht Halt. Zunehmende Überalterung und die Ausbildungsabwanderung führen zu Leerstandsproblemen, die den Charme der kleinen Orte zu zerstören drohen.

Vor dieser Herausforderung stehen 12 Gemeinden, die sich in der Leader-Region Brückenland/Böhmen zusammengeschlossen haben: Altendorf, Eslarn, Guteneck, Niedermurach, Oberviechtach, Schwarzach, Schönsee, Stadlern, Teunz, Thanstein, Weiding und Winklarn. Sie nutzen die geteilten Probleme als Chance, zusammen an Lösungen zu arbeiten, und riefen 2009 die LeerstandsOFFENSIVE ins Leben. Grundgerüst dieser Offensive sind monatliche Treffen der Bürgermeister und des eingebundenen Planungsbüros urban management systems GmbH. Das Netzwerk diskutiert über Projektideen, lädt Experten zu Schwerpunktthemen ein oder bereitet gemeinsame Exkursionen vor. Von Anfang an war den Beteiligten klar, dass sie sich nach außen öffnen und frische Ideen in ihre Region holen wollen.

Markierung zukünftiger Baustellen

WG der Jungakademiker

Frisch – das sollten junge Leute von außerhalb sein, die gleichsam als Think Tank mit Erfahrungen aus unterschiedlichen Disziplinen zusammen Maßnahmen gegen den Leerstand entwickeln sollten. Von Februar bis Dezember 2010 zogen ein Geograph, ein Stadtplaner, eine Raum- und Umweltplanerin und eine Architektin gemeinsam in eine WG, natürlich in einem leerstehenden Gebäude. Nachdem sie dieses durch die eigenständige Renovierung und die Gesellschaft einer kleinen Hühnerschar wiederbelebt hatten, erstellten sie Leerstandskataster und Profile für die einzelnen Gemeinden. Für neue Ideen und Umnutzungskonzepte sowie zur Sensibilisierung der Bevölkerung wurden zahlreiche Versammlungen unter Einbindung von Partizipationsmethoden durchgeführt. Ein Bürgerbüro im Erdgeschoss des WG-Hauses konnte selbst am Sonntag von Interessierten für Beratungsgespräche oder die Vermittlung leerstehender Immobilien genutzt werden.

Einbindung der Bevölkerung

Großes Interesse an Projekten

Bewahrung historischer Materialien

Mit der LeerstandsOFFENSIVE, die als Modell in das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ des (ehemaligen) Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgenommen wurde, ging ein großes Medieninteresse einher, so dass nicht nur verschiedene Zeitungen, sondern auch Fernseh- und Rundfunkanstalten regelmäßig zu Gast waren.

Umnutzungskonzepte für leerstehende Gebäude im Kern sollen in den Gemeinden der LeerstandsOFFENSIVE Antworten auf aktuelle Bedarfe geben. Nahversorgungsmöglichkeiten und die Einrichtung von Seniorenwohnungen sind auf der Prioritätenliste der meisten Orte weit oben gelistet. Die Bereitstellung von Mietwohnungen, um neue Einwohner zu gewinnen oder die touristische Attraktivität zu steigern, stehen ebenfalls auf der Agenda. Insbesondere um Letzteres zu sichern, wurden von Beginn an lokale Unternehmen und Gastronomen in die Ideenentwicklung eingebunden.

Die Sensibilisierung und Einbindung der Bevölkerung führten unter anderem dazu, dass ein Familienunternehmen in Winklarn für die Idee gewonnen werden konnte, die geplante Erweiterung seiner Bäckerei im Ortskern selbst durchzuführen und somit weiterhin dessen Lebendigkeit zu erhalten. Mehr Vitalität soll zudem durch den Aufbruch der dichten Parallelbebauung am Marktplatz erreicht werden. Problematisch sind teilweise Gespräche mit

Das Thammer Anwesen in Winklarn

Alteigentümerinnen, die den Besitz als Andenken an den bereits verstorbenen Mann erhalten wollen. Das Anwesen der Brauerei Thammer ist ein prägendes Gebäude in Winklarn, dessen Besonderheiten und historische Materialien durch die Umnutzung zu einem Seniorenwohnhaus erhalten werden sollen.

Auch für das Kommunbrauhaus in Eslarn wurde ein Konzept erarbeitet. Kommunbrauhäuser, die sich in vielen oberpfälzischen Orten finden, wurden in der frühen Neuzeit von den Gemeinden eingerichtet. Hier durfte jeder Bürger mit Immobilienbesitz sein eigenes Bier brauen. Eslarn selbst ist eine von fünf Gemeinden, die echtes „Zoigl“-Bier herstellen – ein untergäriges, kohlensäurearmes Brauereiprodukt. Das Kommunbrauhaus soll nun zu einem Aktivmuseum umgebaut werden, in dem die Tradition des Bierbrauens aktiv vermittelt wird.

Kommunbrauhaus in Eslarn

Transparente Planung

Während in Winklarn ein Architektenbüro die Federführung übernommen hat, packen im Dörfchen Altfalter, einem Gemeindeteil von Schwarzach, die Bewohner selbst an. Sie wollen ihr einstiges Prunkstück, den ehemaligen Schlossbauernhof, zum neuen Ortsmittelpunkt machen. Die nötigen Gewerke – ob Maurer, Dachdecker, Elektriker, Schreiner oder Zimmerer – sind im Dorf ausreichend vertreten. Und wer kein Bauhandwerk gelernt hat, bringt sich durch Ideen, Kuchenbacken oder

Umbau der Scheune in Altfalter

Aufräumarbeiten ein, um die ehemalige Scheune zu einer Veranstaltungshalle umzubauen. „City-Offensive“ nennen die Altfalterer mit leichtem Augenzwinkern ihre Aktivgruppe, die sich um den Umbauprozess und die Stärkung innerörtlicher Kommunikationsmöglichkeiten kümmert.

Eine lebendige Ortsmitte mit Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten ist auch Ziel der Gemeinde Altendorf. Der Abriss von Gebäuden ist Teil dieses Plans, obwohl einige von ihnen erst das zarte Immobilienalter von 50 Jahren erreicht haben. Noch stockt die Umsetzung, weil Alteigentümer nicht mitziehen wollen. Problematisch sind insbesondere institutionelle Besitzverhältnisse, bei denen kein persönlicher Bezug zum Ort besteht. Fortgeschritten ist jedoch bereits der Umbau der ehemaligen Sparkasse zu einem Dorfladen.

Nicht alle Probleme konnten die Gemeinden der LeerstandsOFFENSIVE seit Beginn des Prozesses lösen. Sie verbarrikadieren sich aber nicht aus Angst vor Identitätsverlust hinter ihren Dorfgrenzen, sondern öffnen sich für Ideen von außen. Als lernendes Netzwerk haben sie so nicht nur die Chance, Ideen für lokale Herausforderungen zu diskutieren, sondern können auch von guten Beispielen und Impulsen profitieren.

Altendorf möchte eine lebendige Ortsmitte haben

Otersen

Baukultur zukunfts-orientiert nutzen

Das Straßendorf Otersen …

Ein Straßendorf wie viele andere, möchte man bei der Fahrt durch das beschauliche Otersen meinen. Doch hinter den historischen Zäunen und Mauern links und rechts verbergen sich nicht nur baukulturelle Schönheiten, hier ist zudem ein ganz besonderes Gespür für den Charakter des Dorfes zu erkennen. Was die Otersener in ihrem kleinen Dorf alles auf die Beine stellen, kann sich sehen lassen. Dass sie ihr ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl als besondere Stärke der kleinen Ortschaft nutzen, um ihr baukulturelles Erbe durch Um- oder Neunutzung zu erhalten, lässt sie auch beim Thema Innenentwicklung vorbildlich dastehen.

„34 Baudenkmäler auf 15 Höfen“, die sich entlang der Dorfstraße aneinanderreihen – diese Schlagzeile bringt die Herausforderungen vor Ort auf den Punkt. Denn was soll geschehen mit den Hofanlagen zwischen Geest und Aller-Marsch, in denen einst Großfamilien lebten und Landwirtschaft betrieben?

… hat zahlreiche Baudenkmäler

Otersen
Landkreis Verden | Niedersachsen
Lageplan 1993 und Übersicht über Denkmalschutz-Ensemble, Einzel-Baudenkmäler und unter-genutzte Gebäude bzw. Leerstand
Zeichnung/Quelle: Diplomarbeit Bärbel Ebeling 1993
von Witzlohe/Verden
Friedhof und Kapelle
Dorfplatz
Alte Schule
Otersener See
ALLER
5 Schweinestall saniert, jetzt: Wohnhaus
6 Häuslingshaus saniert, jetzt Fitnessraum TSV
7 Häuslingshaus saniert jetzt Dorfladen und Café
8 Scheune aus 18. Jh. wird 2014 saniert
1 Alte Schule 1880 jetzt: KiTa und Gymnastikraum
2 saniert, jetzt Wohnhaus
3 Scheune, 18.Jh. jetzt: Wohnhaus
4 Pferdestall wurde saniert
9 saniert, wieder bewohnt
10 Scheune wird 2014 umge-setzt, saniert und Wohnhaus
Zeichenerklärung
denkmalgeschützter Bereich(Ensemble)
nach § 3.3.nieders. Denkmalschutzges.
denkmalgeschütztes Einzelgebäude (§ 3.2. NDSchG)
untergenutztes Nebengebäude
untergenutztes Hauptgebäude
gemeindeeigenes, öffentl. Grundstück
N
nach Ludwigsburg/Hodenhagen

Prägung durch große Hofanlagen

Otersen begann schon Anfang der 1990er Jahre, sich mit dieser Problematik zu beschäftigen. Die Vorbildfunktion der Gemeinde, die damals eine Fläche im Ort für eine Neunutzung kaufte, schlug sich in den folgenden Jahren in verschiedenen Aktionen von Vereinen, Privatleuten oder Bürgerschaft nieder. Die Dorf- und Vereinsgemeinschaft e.V. hat Innenentwicklung als Satzungsziel aufgenommen. In dem gemeinsam mit den Bürgern erarbeiteten Dorfentwicklungskonzept wird die Vermeidung und Neubelebung von Leerstand im Ortskern ebenfalls als wichtiges Ziel genannt.

Die vielen Aktionen der letzten zwanzig Jahre trugen dazu bei, die Schönheit des Ortes zu erhalten und ihn immer wieder auch für Zuzügler interessant zu machen, die ein solch idyllisches Dorfleben suchen, wie es Otersen vorzeigen kann.

Attraktive Grundstücke

Denn attraktive Grundstücke hat das Dorf nach wie vor zu bieten. Sieben Hofanlagen auf der Westseite der Dorfstraße haben durch einen Alt-Arm des Flusses Aller jeweils ihren privaten Badesee am Ende des Gartens. Allein aufgrund von dessen Größe entsteht das Gefühl eines herrschaftlichen Anwesens. Um hier zu leben, braucht es aber entweder viel Kleingeld oder viel Herzblut und handwerkliches Geschick. Die beiden letztgenannten Eigenschaften scheinen in Otersen besonders häufig vorzukommen. So wurden beispielsweise ein Fachwerk-Doppelhaus, eine denkmalgeschützte Durchfahrts-Scheune und ein alter Schweinestall zu Wohnhäusern umgebaut. Behutsam haben Privatleute zudem Fachwerk-Speicher umgesetzt, um sie bewahren zu können.

Nicht nur am eigenen Haus wird gewerkelt. Auch bei Gemeinschaftsaktionen sind die Otersener immer gerne bereit anzupacken. Nachdem die Gemeinde das erste Grundstück im Ortskern erworben hatte und dort einen Dorfplatz mit Sport- und Ruhemöglichkeiten aufgebaut hatte, wurden die Mitglieder des örtlichen Turn- und Sportvereins aktiv. Auf dem Platz stand noch ein vom Verfall bedrohtes Häuslingshaus, das einst dem Knecht des Anwesens als Unterkunft diente. Das große Schild am Eingang, das auf Einsturzgefahr hinwies, wurde entfernt und das Haus renoviert. In dem Bewusstsein, dass ein dauerhafter Erhalt nur durch Nutzung möglich ist, wurden innen ein Fitnessraum und ein Treffpunkt für Jugendliche eingerichtet.

Behutsame Sanierung

Dorfbewohner mit handwerklichem Geschick

Fitness im ehemaligen Häuslingshaus

Dorfladen und Café in Otersen

Dieses zukunftsorientierte Denken schlägt sich in Otersen zusätzlich im Angebot von Familiendienstleistungen nieder. Die alte Schule im Ort wurde zum Kindergarten umgebaut. Damit sie zusätzlich am Nachmittag und in den Abendstunden genutzt werden kann, wurde außerdem ein Sport- und Gymnastikraum integriert.

Die Attraktivität des Ortes zu erhalten und zu stärken, durchzieht die Aktivitäten vor Ort wie ein roter Faden. Für die Bevölkerung steht im Vordergrund, kein Museumsdorf zu werden, sondern modernes Leben im kulturellen Erbe zu ermöglichen. Auch der Dorfladen, der als wirtschaftlicher Verein mit 145 Mitgliedern betrieben wird, zog bewusst in ein ehemaliges Häuslingshaus, um eine weitere Neunutzung zu ermöglichen. Mit viel Eigeninitiative und Spenden wurden hier zudem ein Café und eine Wohnung errichtet. Auf der Grundstücksfläche sollen in Zukunft ferner barrierefreie Wohnungen errichtet werden, so dass die Nahversorgungs- und Kommunikationsangebote für mobilitätseingeschränkte Menschen unmittelbar zu erreichen sind.

Otersen hat aufgrund der Attraktivität und Großzügigkeit seiner Grundstücke möglicherweise bessere Rahmenbedingungen als andere Orte, die Leerstand vermeiden wollen. Es ruht sich aber nicht auf diesem Vorteil aus. Vielmehr nutzt es die Stärke der Kleinheit – das enge Miteinander und die ausgeprägte Identität – um auch ohne eigenen Finanzhaushalt ein Dorf gestalten zu können, in dem Jung und Alt, Tradition und Moderne harmonisch miteinander leben können.

Stiftung Landleben

Lebenswerten Wohnraum schaffen und erhalten

Blankenburg, Kirchheilingen, Sundhausen, Tottleben

Vom Zweckverband Gewässerunterhaltung zur Projektträgerschaft für seniorengerechtes Wohnen … Die Verantwortung für Themen, die in einer städtischen Verwaltung von zwei völlig getrennt agierenden Abteilungen bearbeitet würden, liegt im dörflichen Leben nah beieinander. So wundert es nicht, dass die Mitgliedsgemeinden der ILEK-Region Seltenrain in Nordthüringen auf Probleme in beiden Bereichen reagierten. Durch ihren historischen Verbund in Partnerschaft mit der lokalen Agrargenossenschaft e. G. Kirchheilingen teilen sie nicht nur die Sorge um die Kulturlandschaft, sondern auch um die Menschen ihrer Region.

Vom Gewässerunterhalt bis zum Seniorenwohnen

Unter dem Motto „Wir sollten der Zukunft mehr Aufmerksamkeit widmen, denn dort verbringen wir den Rest unseres Lebens“ wurden seit dem Jahr 2005 Ideen gesucht,

Typischer Fachwerkbau in Nordthüringen

um den alleinstehenden Senioren, deren Zahl stetig wächst, Möglichkeiten zu bieten, ihren Lebensabend im Heimatdorf zu beschließen. Gleichzeitig waren sich alle Beteiligten darin einig, die Baukultur der Region erhalten zu wollen, deren Optik viel zum Wohlgefühl vor Ort beiträgt.

Oft zeigte sich die Situation, dass eine ältere Dame allein in einem der typischen Fachwerkhäuser wohnte, mit Einfachverglasung und Einzelöfen für Holz oder Kohle in jedem Zimmer. Dass die Seniorinnen kaum die Mittel aufbringen konnten, Renovierungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen, ist angesichts des Rentenniveaus der Region verständlich. Wie aber soll jemand verpflanzt werden, der nicht nur sein eigenes Leben im Dorf verbracht hat, sondern auch einen großen Teil der Familienhistorie mit einem Ort verbindet? Der Umzug in eine komfortablere Wohnung in der nächstgelegenen Stadt erscheint nicht als adäquate Antwort.

Zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen, beschlossen die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Regionalen Aktionsgruppe Unstrut-Hainich e.V. Mit lokalen Planungsbüros entwickelten sie Entwürfe für seniorengerechte Häuser. Die ebenerdigen, barrierefreien und kleinen Wohneinheiten wurden exakt auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt. Gleichzeitig entstand die Idee, dass die

Großer Renovierungsbedarf

Verwurzelung im Dorf

Bunt und …

… vielfältig

Senioren die Miete für die neuen Wohneinheiten über den Wert ihrer ursprünglichen Immobilien finanzieren könnten.

Gemeinsam gründeten die Gemeinden Blankenburg, Kirchheilingen, Sundhausen und Tottleben 2010 die Stiftung Landleben. Deren Ziel besteht darin,

Baukultur in den Dörfern

Wohnmöglichkeiten für verschiedene Generationen in der Region zu schaffen. Freigewordene Immobilien sollen unter Einbindung lokaler Handwerker so saniert werden, dass sie jungen Familien angeboten werden können.

2012 rollten die ersten Bagger an. Vorausgegangen waren in den beteiligten Orten Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung sowie Befragungen über Vorstellungen und Wünschen zum Wohnen im Alter. Inzwischen wurden bereits acht Wohneinheiten für Senioren als Bungalows mit Satteldach errichtet. Sie sind jeweils in der Ortsmitte angesiedelt, so dass kurze Wege zu Nahversorgungseinrichtungen entstehen und vor allem das wichtige Gefühl erhalten bleibt, am Dorfleben teilzuhaben. Für den Aufbau wurden Brachflächen genutzt oder nicht mehr sanierungsfähige Gebäude abgerissen. Der Stil der neuen Häuser passt sich in die vorhandene Struktur ein. Zugute kommt den Orten hier, dass ihre Baukultur von verschiedenen Stilen und Epochen geprägt ist.

Die Stiftung Landleben denkt bereits weiter. Unter dem Titel „Landengel“ soll ein Projekt gestartet werden, bei dem Gebäude in den Dorfkernen zu Dienstleistungszentren mit medizinischen und kosmetischen, aber auch Beratungsangeboten für alle Bürger errichtet werden sollen.

Abriss ...

... ermöglicht Gestaltung

Neue Wohneinheiten

Wohlfühlen im neuen Zuhause

Seniorenwohnen mitten im Dorf

Die ersten Seniorinnen, die den Umzug in die Bungalows gewagt haben, sind hochzufrieden mit ihrer neuen Wohnsituation. Die beschwerlichen Treppengänge entfallen ebenso wie hohe Heizkosten im schlecht isolierten Fachwerk. Bequeme Parkmöglichkeiten vor der Haustür ermöglichen die Inanspruchnahme von Pflegediensten, zudem sind die Häuser mit Alarmsystemen für den Notfall versehen.

Die Sanierung von Altgebäuden durch die Stiftung Landleben war bis zur Preisverleihung noch nicht nötig geworden. Aufgrund der erhöhten Immobiliennachfrage in Zeiten niedriger Zinsen waren Gebäude schon verkauft, bevor über Umsetzungskonzepte oder Marketingmaßnahmen nachgedacht werden konnte.

Die in der Stiftung Landleben engagierten Gemeinden haben mit ihrer Idee vom „Häusertausch“ Neuland betreten. Wie die Mitglieder bereitwillig zugeben, sammeln sie dabei gute wie schlechte Erfahrungen und würden zum Beispiel beim Bau der Bungalows inzwischen manches anders machen.

Ihre so simpel und folgerichtig erscheinende Idee, die aus den Bedürfnissen vor Ort entstand, trifft auch auf Hindernisse – sei es juristischer oder denkmalpflegerischer Art. Aber wie heißt es so schön in einem Sprichwort: „Wer etwas will, der findet Wege. Wer etwas nicht will, findet Gründe“.

Herausgeber

Agrarsoziale Gesellschaft e.V.
Kurze Geismarstraße 33
37073 Göttingen
info@asg-goe.de
www.asg-goe.de

Text

Claudia Busch, Projektbüro Ländliche Räume (www.*pro*LR.de)

Layout

Mirko Wende (www.mirkomedia.de)

Druck

BMEL

Auflage

1. Auflage, 2 000 Exemplare

Stand

Januar 2014

Bildnachweise

Umschlag (vorne): (o.) © Fiedels - Fotolia.com, (l.) © Peter Maszlen - Fotolia.com, (M.) © Daniel Ernst - Fotolia.com, (r.) Claudia Busch, *pro*LR
S. 4-11: Michael Busch, Agrarsoziale Gesellschaft e.V.
S. 7 (M.): Nathalie Franzen, Gau-Odernheim
S. 8: © Fiedels - Fotolia.com
S. 11 (u.): Claudia Busch, *pro*LR
S. 12: Botaurus Stellaris (Creative Commons Attribution)
S. 13-16: Gemeinde Fraunberg
S. 16 (u.), S. 17-48: Claudia Busch, *pro*LR
S. 25: Josef Hendriks, Kyllburg
S. 27 (M. + u.), S. 28 (o. M. + u. l.): Carsten Weyermüller, Düsseldorf
S. 31: Georg Köppl, Altendorf
S. 33 (o. l. + u. l.), S. 34 (o. l. + u.), S. 35 (u. l.), S. 36: u.m.s., Leipzig
S. 37: Dieter Bergstedt, Otersen
S. 39: Günther Lühning, Otersen auf Basis eines Entwurfs von Bärbel Ebeling
S. 43: Agrargenossenschaft e. G. Kirchheilingen
S. 47 (o. + M.), S. 48 (o.): Stiftung Landleben, Kirchheilingen
Umschlag (hinten): (l.) Stiftung Landleben, Kirchheilingen, (M.) Claudia Busch, *pro*LR, (r.) © Rsester/Fotolia.com