

Modellprojekt

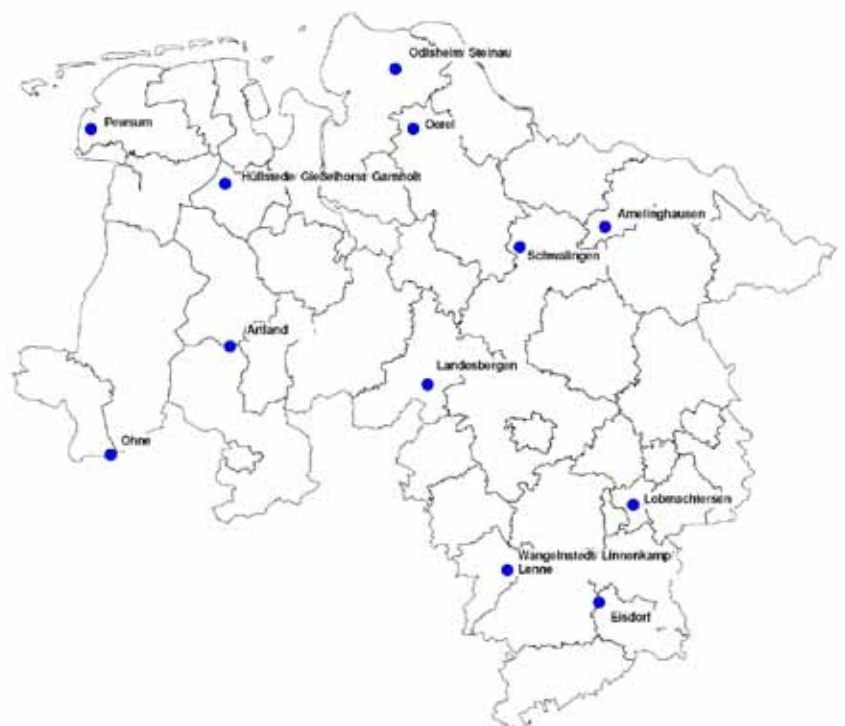
Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne



Abschlussbericht
der wissenschaftlichen Begleitforschung

der „AG Dorfentwicklung“
an der Leibniz Universität Hannover

begleitet durch
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft, Verbraucherschutz
und Landesentwicklung



Abbildungen Deckblatt

Fotos: AG Dorfentwicklung

Übersicht Modelldörfer: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung

Projektbearbeitung:	Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß (Projektleiter) (Geodätisches Institut)
	Prof. Dr.-Ing. Eckart Güldenber (Institut für Umweltplanung)
	Dipl.-Ing. Andreas Jürgens (Institut für Entwerfen und Städtebau)
	Dipl.-Ing. Roswitha Kirsch-Stracke (Institut für Umweltplanung)
	Dipl.-Ing. Nina Streibel (Geodätisches Institut)
Mitarbeit:	Carolin Blaumann
	Johannes Bureick
	Nadine Felkel
	Stefanie Hirche
	Melanie Ottenberg
	Hanna Schäfsmeier Hartmut Seidel
Steuerungsgruppe:	Ulrich Vorholt (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung)
	Ralf Gebken (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung)
	Klaus-Dieter Karweik (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Amt für Landentwicklung Verden)
Projektlaufzeit:	01.09.2008 - 31.08.2010

Zusammenfassung

Anlass und Ziel

Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend durch die Folgen des demographischen Wandels geprägt. Die Folge sind leer stehende Gebäude, die häufig das Bild der Ortskerne und ihre Funktion beeinträchtigen. Besonders betroffen sind landwirtschaftliche Altgebäude oder Hofanlagen. Vor diesem Hintergrund sollen auf Initiative des niedersächsischen Landtages Fragestellungen der Umnutzung untersucht werden. Die vorliegende Arbeit hat das Ziel, Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Akteure der Dorferneuerung in Niedersachsen zu formulieren, um die Umnutzung in der Dorferneuerung zu stärken und Anregungen für die zukünftige Ausgestaltung von Dorferneuerungsprogrammen zu geben. Für die Untersuchung wurden seitens des Landes zwölf Modelldörfer ausgewählt, die sich in verschiedenen Regionen Niedersachsens befinden.

Ablauf und Methodik

Die Untersuchung erfolgte auf zwei Ebenen, die über einen fachlichen Austausch koordiniert sind. Die „lokale Ebene“ umfasst den Dorferneuerungsprozess in den Modelldörfern, auf der „übergeordneten Ebene“ erfolgten die wissenschaftliche Begleitung des Projektes sowie die Zusammenarbeit mit ML und dem Planerkolloquium (Dorferneuerungsplaner in den Modelldörfern).

Für die Untersuchung wurden ausgehend von Umnutzungshemmnissen Forschungsfragen formuliert. Um das Thema umfassend zu behandeln und auf die jeweiligen Akteure abgestimmte Empfehlungen formulieren zu können, wurden die Fragestellungen zur Umnutzungsthematik in überörtliche, örtliche sowie objektbezogene Aspekte gegliedert. Zur Bearbeitung der Forschungsfragen wurden drei Untersuchungsansätze angewendet. Neben der Stützung auf Fachliteratur und Datenmaterial lag der weitere Schwerpunkt der Arbeit in der Begleitung der Dorferneuerungsplanung in den Modelldörfern. Einen weiteren empirischen Bezug stellte die Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen dar.

Die Modelldörfer – Problembezogene Typisierung und Entwicklungsstrategien

Die zwölf Modelldörfer liegen in unterschiedlichen Regionen Niedersachsens und spiegeln die Vielfalt unterschiedlicher Siedlungsformen und -strukturen in Niedersachsen wieder. Die Gegenüberstellung der Leerstandszahlen zeigt, dass in allen Modelldörfern Leerstände anzutreffen sind. Die Modelldörfer sind aber unterschiedlich stark von der Leerstandsproblematik betroffen, was auf unterschiedliche regionale Rahmenbedingungen und örtliche Entwicklungspotentiale hinweist.

Auf Basis der Leerstandserfassung sowie der Betrachtung weiterer regionaler und örtlicher Rahmenbedingungen, die Einfluss auf die Chancen einer Umnutzung haben, erfolgte eine problembezogene Typisierung der Modelldörfer. Ausgehend von der Typisierung werden regionale und örtliche Strategien vorgestellt, die geeignet erscheinen, die Möglichkeiten des Umganges mit der Leerstandsproblematik unter anderem durch eine mehr oder weniger gezielte Innenentwicklung positiv zu beeinflussen. Die Strategie „Kontrolliertes Wachstum“ unterstützt die vorrangige Entwicklung als ländlicher Wohn- und Gewerbestandort und ermöglicht bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung. Die Strategie „Stabilisierung“ sichert und entwickelt Versorgungs- Funktionen, sie ermöglicht begrenzte Erweiterungen der Siedlungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung und strebt an, die Schwächen zu relativieren und Stärken zu stärken. Die Strategie „Anpassung“ sieht eine Konzentration auf die endogenen Potentiale vor, bei alleiniger Innenentwicklung und einer möglichst guten Anbindung an die zentralen Orte.

Beste-Praxis-Beispiele – Untersuchung von erfolgreichen Umnutzungsprojekten

Zur Identifizierung von Umnutzung fördernden Faktoren und Umnutzungshemmnissen wurden Beispiele bester Praxis untersucht. Dazu wurden zwölf Umnutzungsprojekte ausgewählt, die sich in Bezug auf Gebäude- und Gehöfttyp, Baumaßnahmentyp, (Folge-)Nutzungsart sowie Nähe (oder Ferne) zur Landwirtschaft unterscheiden. Bei jeweils ähnlichen Voraussetzungen können sie zudem als Vorbilder für Folgeprojekte dienen. Die Kernaussagen der Interviews sind in Steckbriefen dokumentiert und zeigen, dass es oft mehrere Faktoren sind, die Leerstand verursachen, eine Umnutzung hemmen oder voranbringen. Zum Erfolgsprojekt wurden diese Umnutzungen, weil ihre Hemmnisse überwunden werden konnten und/oder weil es fördernde Faktoren gab, die die hemmenden ausglich oder in ihrer Wirkung übertrafen. Es zeigte sich, dass Umnutzungshemmnisse abhängig von der geplanten Nutzung sind, und dass die Wünsche und Ansprüche der Umnutzer wiederum vom Budget, Zeit für den Umbau, handwerklichen Fertigkeiten, Charakter und persönlicher Einstellung beeinflusst sind. Zudem wirken sich Lage- und Standortfaktoren sowie bauliche Faktoren auf die Umnutzungseignung der einzelnen Gebäude und Hofanlagen und damit auf das Gelingen der Umnutzung aus.

Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Ausgehend von unterschiedlichen Rahmenbedingungen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten für den Umgang mit Leerständen, für die geeignete Maßnahmen und Instrumente aufgezeigt werden. Zielführende Lösungsansätze werden in den Kategorien

- planerische und rechtliche Instrumente und Maßnahmen,
 - finanzielle Instrumente und Förderinstrumente,
 - soziale und partizipative Instrumente und Maßnahmen und
 - organisatorische und systemische Instrumente und Maßnahmen
- behandelt.

Im Bereich der planerischen und rechtlichen Instrumente wird zunächst eine Methode zum Vorgehen bei der Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen vorgestellt, um eine Voraussetzung für die Planung und Vermarktung zu schaffen. Bisher ist keine ausreichend zuverlässige Erfassungsmethode für landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen vorhanden. Empfohlen wird ein Vorgehen in Kombination von Gesprächen mit Ortskundigen und einer Vorortbegehung sowie die Auswertung statistischer Daten, um auch potentielle Leerstände zu erfassen. Die Leerstandserfassung sollte zukünftig nach einheitlicher Methode als ein Schwerpunkt in der Bestandsaufnahme zur Dorfentwicklung bearbeitet werden. Weiterhin wird auf planungs- und bauordnungsrechtliche Möglichkeiten eingegangen. Diese betreffen u.a. die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in Dorfkernen i. d. R. nach § 34 BauGB (Innenbereich) ergeben. Zur Überwindung von möglichen Einschränkungen für Umnutzungen können bei relevanten Flächen qualifizierte Bebauungspläne hilfreich sein (Festlegung erweiterter (Um-) Nutzungsmöglichkeiten, Sicherung der hofnahen Freiflächen, MI-Ausweisungen). Des Weiteren ergeben sich Grenzen aufgrund des Bauordnungsrechts. Hemmnisse liegen vor allem in den Bereichen Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Grenzabstände sowie den Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen vor. Darüber hinaus sind im Bereich des Immissionsrechts eigene (Rechts-) Anforderungen zu erfüllen. Im Bereich des Denkmalschutzrechtes können i. d. R. durch Gespräche und eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Behörden und Betroffenen für beiden Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden.

Darüber hinaus bieten planungsmethodische Ansätze Möglichkeiten der Unterstützung von Umnutzungen. Neben luftbildgestützten Leerstandsszenarien, die sowohl als Grundlage für die Planung als auch als Instrument der Bewusstseinsbildung herangezogen werden können, wurde eine Entscheidungshilfe für den Umgang mit Leerstandsgebäuden (Wieder- oder Umnutzung, Zwischennutzung, Translozierung, Teilabriss oder Abriss) entwickelt. Die Entscheidungshilfe richtet sich schwerpunktmäßig an ländliche Siedlungen mit zahlreichen Leerständen im

Dorfkern. Der Dorferneuerungsplanung kommt eine bedeutende Rolle als Instrument zur Förderung von Umnutzungen oder des Rückbaus zu. Zukünftig sollten in Dorferneuerungsplänen die Leerstandserfassung und ihre bewußtseinsfördernde Darstellung in entsprechenden Szenarien sowie die Einbindung und Formulierung von regionalen und örtlichen Entwicklungsstrategien stärker bearbeitet werden.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung von Immobilien haben finanzielle Instrumente eine entscheidende Funktion. Besonders die öffentlichen Fördergelder tragen wesentlich zum Erfolg in der Dorferneuerung bei, da sie eine wichtige Anreizwirkung für Umnutzer darstellen. Viele Aspekte eines Umnutzungsprojektes werden bereits von der ZILE-Richtlinie erfasst. Eine Vervollständigung der Fördergegenstände ergibt sich aber u.a. im Bereich der Förderung von Abbruchmaßnahmen. Da zukünftig verstärkt mit kostenintensiven Umnutzungsprojekten zu rechnen ist, ist es sinnvoll, die Finanzierungsinstrumente über die klassische Zuschuss-Förderung der Dorferneuerung hinaus zu erweitern. Dazu bestehen Möglichkeiten wie die verstärkte Kombination mit weiteren Förderprogrammen (z.B. Einbindung von KfW-Krediten für Energieeinsparmaßnahmen oder Erweiterung der Wohnungsbauförderung), die Förderung mittels zinsvergünstigter Kredite anstelle von Zuschüssen (Darlehen) oder die Etablierung von zweckgebundenen revolving Fonds. Darüber hinaus wird empfohlen, bestehende kommunale Förderungen für Zuziehende auf den Erwerb von Bestandsgebäuden umzustellen. Zu den finanziellen Instrumenten sind auch Beratungsangebote zu zählen, die der Herbeiführung einer Projektfinanzierung dienen (z.B. durch regional verankerte Banken und Sparkassen oder eine institutsunabhängige Finanzierungsberatung). Eine wichtige Funktion ist der Förderung von nicht-investiven Maßnahmen zur Vorbereitung und Realisierung der Umnutzungsprojekte zuzurechnen, um die Eigentümer als Hauptakteure bei der Umnutzung zu unterstützen. Dies kann teilweise im Rahmen des Aufgabenspektrums der Umsetzungsbegleiter/innen erfolgen, bedarf aber einer Erhöhung der Betreuungskontingente, sowie durch – regional oder interkommunal verankerte – „Kümmerer für Umnutzungsprojekte“. In Bezug auf die Verteilung der Fördermittel ergeben sich zukünftig wesentliche neue Anforderungen. Als Entscheidungsgrundlagen für Förderungsschwerpunkte sollten die folgenden Kriterien heran gezogen werden:

- Konzentration auf die ländlichen grundzentralen Siedlungen, deren Versorgungsfunktion in der Fläche mit Hilfe einer Stabilisierungsstrategie gestärkt werden soll sowie die ländlichen Siedlungen, die eine Anpassungsstrategie benötigen;
- räumliche Schwerpunktsetzung innerhalb der ländlichen Siedlungen auf abzugrenzende „Aktivzonen“, d.h. in der Regel die Ortskerne;.
- sächliche Konzentration auf Maßnahmen für den Umbau im Gebäudebestand, d.h. Modernisierung, Umnutzung, Rückbau und Freiraumgestaltung.

Soziale Instrumente (Instrumente zur Information, Kommunikation und Partizipation) sind notwendig, wenn sich hinter Umnutzungshemmnissen Sensibilitäten bei den Gebäudeeigentümern oder den potentiellen Umnutzern erkennen lassen. Im Rahmen der Dorferneuerung sind psychosoziale Hemmnisse meist nur mit hohem Zeitaufwand durch aufmerksames Moderieren und Motivieren zu mindern oder gar auszuräumen. Erfolgreiche Umnutzungen trotz (vorher) bestehender psychosozialer Hemmnisse zeigen aber, dass diese überwunden werden können. Dazu muss Umnutzung – ebenso wie ihre Verhinderung – als sozialer Vorgang verstanden werden, an dem nicht nur die anbietenden (Alt-)Eigentümer und die nachfragenden (potentiellen) Umnutzer beteiligt sind, sondern ebenso die Dorföffentlichkeit, die Vertreter der kommunalen Verwaltung und Politik sowie Bau- und Planungsfachleute. In jeder dieser Gruppen gibt es psychosoziale Hemmnisse, zu deren Überwindung verschiedene Möglichkeiten bestehen. Soziale Instrumente, die psychosozialen Hemmnissen auf der Anbieterseite entgegenwirken können, sind u.a. traditionelle Kommunikationsformen wie das persönliche Gespräch oder die Nutzung der positiven Wirkung von erfolgreichen Umnutzungsprojekten. Psychosozialen Hemmnissen auf der Nachfrageseite kann mit Instrumenten wie frühzeitigen Informationsveranstaltungen, Angeboten zur persönlichen Ansprache, z. B. auf Hoffesten, oder mit Beratungsangeboten entgegengewirkt werden. Insgesamt betrachtet kommt einer Zielgruppen orientierten Kommunikation und einer wirksamen Bewusstseinsbildung hohe Bedeutung zu. Im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind jedoch die Möglichkeiten der Kommunikation und Bewusstseinsbildung noch längst nicht ausgeschöpft und müssen verstärkt werden. Positive

Beispiele existieren dort, wo Kommunen bewusst auf Neubaugebiete am Ortsrand verzichten und sich der Vitalisierung ihrer Ortskerne als „Kernaufgabe annehmen und dieses Handeln positiv besetzen und „verkaufen“. Zum Abbau der psychosozialen Hemmnisse können somit eine Vielzahl an Instrumenten eingesetzt werden. Eine bedeutende Rolle kommt dabei den öffentlichen Entscheidungsträgern zu.

Bei den organisatorischen Instrumenten handelt es sich um Maßnahmen, die für das Zustandekommen und die Realisierung des einzelnen Umnutzungsprojektes von Bedeutung sind. Dazu zählen zum einen die genannte Bewusstseinsbildung und die Wertschätzung des Gebäudebestandes, die notwendig sind, um ein neues Denken in der Siedlungsentwicklung zu erreichen. Die Unterstützung der Bewusstseinsbildung ist eine Aufgabe, die auf allen Ebenen (Land, Region und Gemeinden), besonders aber auf der des Landes, relevant ist. Folgende Lösungsansätze und Maßnahmen sind u.a. geeignet, auf breiter Basis ein Umdenken in Gang zu bringen: eine Informations- und Sensibilisierungsoffensive, Ansprache von Zielgruppen mit inhaltlichen Schwerpunkten, Internetplattform, Presse- und Medienarbeit, Vortragsreihen und Seminare, Exkursionen, objektbezogene und modellhafte Expertisen, Newsletter, Wanderausstellung, Wettbewerbe etc. Weiterhin sind organisatorische Instrumente für die Suche nach geeigneten Partnern für die Umnutzung nötig. Dazu zählen u.a. Hof- und Gebäudebörsen, die den von Leerstand betroffenen Kommunen und Immobilieneigentümern die Möglichkeit bieten, Kontakte zu potentiellen Käufern, Mietern und Pächtern herzustellen. Häufig reicht jedoch der Aufbau einer Börse nicht aus, um verfügbare Gebäude und Suchende zusammenzubringen. Hier setzt der Gedanke des Dorfmarketing an. Das Marketing sollte nicht nur das Einzelobjekt bewerben, sondern auch den Ort ansprechend darstellen (Dorf-/ Ortsmarketing), um so die Kontaktchancen zu verbessern. Benötigt wird ein aktivierendes Marketing, das langfristig angelegt ist und den Ort dauerhaft interessant macht. Der wesentliche nach außen wirkende Teil ist ein ansprechender Internetauftritt. Daneben hat ein aktivierendes Marketing gleichermaßen wichtige Effekte für die Diskussionen und Aktivitäten nach innen in die Dorfgemeinschaft hinein. Weiterhin kann der Aufbau von Netzwerken mit Interessenten und Unterstützern des Dorfes hilfreich sein. Schließlich gehört das erwähnte Baulücken- und Leerstandskataster zu den unverzichtbaren organisatorischen Instrumenten und Maßnahmen. Ebenfalls hilft ein gutes Beratungsangebot und Unterstützung bei der Umnutzung, den Gebäudeleerstand zu verringern. Die Beratung sollte sich auf das gesamte Aufgabenspektrum von der Innenentwicklung und der Erarbeitung entsprechender Ortsentwicklungskonzepte über die Unterstützung bei Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen und das Marketing bis zu den Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten erstrecken. Folgende Instrumente und Maßnahmen werden als bedeutend für die Umnutzung herausgestellt: Einrichtung eines Umnutzungsbeauftragten oder Beauftragten für den Siedlungsbestand (Kümmerer) auf regionaler oder interkommunaler Ebene, ggf. in Kombination mit dem Regionalmanagement, Angebot von Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für Umnutzungsprojekte, Vermittlung von Erfahrungsaustausch und Umnutzungspatenschaften mit Umnutzern oder Dorfgemeinschaften in anderen Regionen und letztlich die Hilfestellung und Erleichterung der Antragsverfahren für die Förderung. Insgesamt macht die Komplexität großer Umnutzungsprojekte in schwierigem Umfeld eine gesonderte Behandlung gegenüber anderen Dorferneuerungsprojekten erforderlich.

Handlungsempfehlungen

Die Arbeit schließt mit einer akteursbezogenen Zusammenfassung der Maßnahmen und Instrumente, die als Handlungsempfehlungen für die Landesebene, die regionale und die lokale Ebene formuliert sind.

Die Handlungsempfehlungen auf Landesebene umfassen Empfehlungen an das Land wie die Modifizierung der GAK-Förderkulisse anzuregen, und Entscheidungen im eigenen Wirkungsbereich, wie der Anregung einer Initiative zur zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, der Aufbau einer „Werkstatt für Gebäude-Umnutzung und Flächenmanagement“ zur Erweiterung entsprechenden Know-Hows, die stärkere Nutzung baurechtlicher Möglichkeiten sowie verschiedene Vorschläge zur Anpassung und Ergänzung der Förderung und Mittelbereitstellung.

Die Handlungsempfehlungen auf Regionalebene umfasst die Erarbeitung von regionalen Entwicklungsstrategien, die jeweils ein abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept und Infrastrukturkonzept enthalten sollen. Als Grundlage für die künftige Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm wird eine im Rahmen der Regional- und Dorferneuerungsplanung zu erarbeitende Typisierung der ländlichen Siedlungen empfohlen. Weitere Empfehlungen an die Regionalebene sind die Einrichtung von Initiativen zur Bewusstseinsbildung und einer Stelle für einen „Beauftragten für den Siedlungsbestand“, einen „Kümmerer“ insbesondere für Umnutzungsprojekte.

Die Handlungsempfehlungen auf lokaler Ebene umfassen die Initiierung eines Bewusstseinswandels zu Innenentwicklung und Wertschätzung des Gebäudebestandes auf lokaler Ebene. Ebenfalls ist auf lokaler Ebene die Ableitung örtlicher Entwicklungsstrategien notwendig sowie ein fortzuschreibendes örtliches Leerstands- und Baulückenkataster. Darüber hinaus sind die Dorferneuerungspläne vor dem Hintergrund einer stärkeren Berücksichtigung der Leerstands- und Umnutzungsthematik als wichtiges Planungsinstrument der Gemeinden fortzuentwickeln. Weiterhin soll auf lokaler Ebene die Eigenverantwortung der Dorfgemeinschaft gefördert und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Dorfentwicklungsprozess stärker gefördert werden. Es wird empfohlen, Hof- und Gebäudebörsen einzurichten, Vermarktung, Marketing und Netzwerkbildung sollte eine größere Bedeutung zukommen und eine Koordinierungsstelle und Beratung für Umnutzungswillige eingerichtet werden.

Die Handlungsempfehlungen stellen ein abgestimmtes Gesamtpaket dar, dass in seinem Umfang insbesondere auf stark von Leerstand und Umnutzungsbedarf betroffenen Regionen und Gemeinden ausgerichtet ist. Aufgrund der demografischen Prognosen gehen die Autoren jedoch davon aus, dass diese Phänomene nach weiteren 10 bis 15 Jahren für weite Teile des Landes relevant sind.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung	1
1.2 Eingrenzung des Themas und Begriffsdefinitionen	2
2. Ablauf und Methodik der Untersuchung	5
2.1 Untersuchungsstruktur und -organisation	5
2.2 Methodik	7
3. Hintergrund	11
3.1 Rahmenbedingungen und ihre Veränderungen	11
3.2 Die Leerstands- und Umnutzungsthematik in der bisherigen Dorferneuerung	17
3.3 Stand der Forschung	21
4. Die Modelldörfer	27
4.1 Auswahl und Lage der Modelldörfer	27
4.2 Vorstellung der Modelldörfer	29
4.2.1 Modelldorf Amelinghausen	29
4.2.2 Modelldorf Artland	33
4.2.3 Modelldorf Eisdorff	40
4.2.4 Modelldorf Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt	44
4.2.5 Modelldorf Landesbergen	50
4.2.6 Modelldorf Lobmachersen	54
4.2.7 Modelldorf Odisheim & Steinau	57
4.2.8 Modelldorf Oerel	63
4.2.9 Modelldorf Ohne	65
4.2.10 Modelldorf Pewsum	70
4.2.11 Modelldorf Schwalingen	73
4.2.12 Modelldorfer Wangelstedt, Linnenkamp & Lenne	77
4.3 Leerstandssituation in den Modelldörfern – Gegenüberstellung der Erfassungsergebnisse	83

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien	87
5.1 Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen der Modelldörfer	87
5.2 Typisierung der Modelldörfer	89
5.3. Ableitung von Entwicklungsstrategien	90
5.4. Beispielhafte Anwendung der Entwicklungsstrategien auf örtlicher Ebene (für die Modelldörfer Amelinghausen und Wangelnstedt)	97
6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen	105
6.1. Auswahl der Umnutzungsbeispiele und Untersuchungsmethode	105
6.2 Darstellung der Umnutzungsbeispiele	110
6.2.1 Wohnhaus und Atelier in Schwalingen, LK Soltau-Fallingb.	111
6.2.2 „Artland-Brauerei“ in Nortrup, LK Osnabrück	114
6.2.3 Nutzungsvielfalt im „Dinklager 17“ in Badbergen, LK Osnabrück	118
6.2.4 „Die kleine Tischlerei“ in Lenne, LK Holzminden	121
6.2.5 Dorfplatz mit Veranstaltungsscheune in Lenne, LK Holzminden (in Planung)	125
6.2.6 Wallhecken-Umwelt-Zentrum „WUZ“ in Leer-Logabirum in Ostfriesland	129
6.2.7 „Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst“ in Bockelskamp, LK Celle	134
6.2.8 Hofcafé „Witten-Deel“ mit Dekoladen, Malermuseum, Gästezimmern und -appartements in Nordholz, LK Diepholz	138
6.2.9 Nutzungsvielfalt auf dem „UNSAhof“ in Leiferde, LK Gifhorn	142
6.2.10 Vom Kelter- zum Reihenh. in Wendelsheim, LK Alzey-Worms	147
6.2.11 „Hof Franziska“, Außenwohngruppe für Mädchen in Niederhelden, Kreis Olpe (NRW)	153
6.2.12 Ein neuer Dorf- und Kirchplatz in Hünsborn, Kreis Olpe (NRW)	161
6.3 Auswertung und Zusammenfassung der Erkenntnisse aus den Beste-Praxis-Beispielen	167
6.3.1 Umnutzungshemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	167
6.3.2 Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	172
6.3.3 Fazit	179
7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen	181
7.1 Planerische und rechtliche Instrumente und Maßnahmen	181
7.1.1 Methodik zur Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen im ländlichen Raum	182
7.1.2 Rechtliche Instrumente und Maßnahmen	192
7.1.3 Planerische Unterstützung für Umnutzungen	208

7.2 Finanzielle Instrumente/Förderungsmöglichkeiten	213
7.2.1. Finanzierungsaspekte	213
7.2.2 Bisherige Förderung von Umnutzungsmaßnahmen	215
7.2.3 Künftige Anforderungen an Finanzierung und Förderung	225
7.3 Soziale Instrumente – Instrumente zur Information, Kommunikation und Partizipation	229
7.3.1 Psychosoziale Hemmnisse auf der Anbieterseite – Vorbehalte der (Alt-)Eigentümer und entgegenwirkende Instrumente	230
7.3.2 Psychosoziale Hemmnisse auf der Nachfrageseite – Vorbehalte potentieller Umnutzer und entgegenwirkende Instrumente	233
7.3.3 Psychosoziale Hemmnisse in der Dorff Öffentlichkeit, Gemeindeverwaltung und Kommunalpolitik und entgegenwirkende Instrumente	240
7.3.4 Psychosoziale Hemmnisse bei Bau- und Planungsfachleuten und entgegenwirkende Instrumente	243
7.3.5 Fazit	243
7.4 Organisatorische und systemische Instrumente und Maßnahmen zur Unterstützung von Umnutzungen	245
7.4.1 Bewusstseinsbildung und Wertschätzung	245
7.4.2 Suche geeigneter Partner für die Umnutzung – Marketing und Initiierung von Projekten	247
7.4.3 Beratung und Unterstützung im Umnutzungsprojekt	248
8. Handlungsempfehlungen	253
8.1 Handlungsempfehlungen auf Landesebene	253
8.1.1 Initiativwirkung	253
8.1.2 Eigener Wirkungsbereich	254
8.2 Handlungsempfehlungen auf Regionalebene	256
8.3 Handlungsempfehlungen auf lokaler Ebene	258
9. Quellenverzeichnis	261

Anhang

- I. Rahmenbedingungen der regionalen Ebene
- II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene
- III. Internetrecherche zum Thema Umnutzungen / Leerstände bei den für den ländlichen Raum zuständigen Ministerien der Bundesländer
- IV. Interview-Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen
- V. Ergänzungen zu Kap. 7.1.2 Rechtliche Instrumente und Maßnahmen (Rechtsverordnungen)
- VI. Erhebungsbogen zur Erfassung von Leerständen
- VII. Lage und Abgrenzung der Modelldörfer

Abbildungsverzeichnis

(Soweit nicht anders vermerkt, handelt es sich um selbst erstellte Abbildungen.)

Abb. 2.1: Organisationsstruktur des Modellprojektes	5
Abb. 2.2: Graphische Darstellung der Vorgehensweise	10
Abb. 3.1: Überlagernde Raumtypisierung des BBR	11
Abb. 3.2: Entwicklung der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen 1949 bis 2007	14
Abb. 3.3: Entwicklung der durchschnittlichen Größe landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen 1949 bis 2007	14
Abb. 3.4: Entwicklung der Preise für Einfamilienhäuser in Niedersachsen	16
Abb. 3.5: Übersicht über die Förderung der ländlichen Entwicklung auf EU-Ebene, Bundesebene und in Niedersachsen	18
Abb. 4.1: Lage der Modelldörfer in Niedersachsen	28
Abb. 4.2: Luftbild von Amelinghausen	30
Abb. 4.3: Der Bauckhof in Amelinghausen	31
Abb. 4.4: Die Zehntscheune im Ortskern von Amelinghausen steht leer	31
Abb. 4.5: Aktuelle und potentielle Leerstände im Ortsteil Amelinghausen	32
Abb. 4.6: Luftbild von Badbergen	34
Abb. 4.7: Luftbild von Gehrde	35
Abb. 4.8: Luftbild von Menslage	35
Abb. 4.9: Luftbild von Nortrup	36
Abb. 4.10: In Badbergen ist eine wesentliche Ursache für den Leerstand die viel befahrene Ortsdurchfahrt	37
Abb. 4.11: Das Ortsbild von Gehrde zeichnet sich durch gut erhaltene historische Gebäude sowie einen ansatzweisen Ortskern aus	38
Abb. 4.12: Das Haus Bergmann in Gehrde steht seit vielen Jahren leer	38
Abb. 4.13: Menslage hat ein Image als Künstlerdorf, was sich jedoch im Ortsbild nicht bemerkbar macht	38
Abb. 4.14: Die Artland-Brauerei, ein erfolgreiches Umnutzungsprojekt in Nortrup	38
Abb. 4.15: Ortsplan von Menslage	39
Abb. 4.16: Luftbild von Eisdorf	41
Abb. 4.17: Blick in das Mitteldorf, den historischen Ortskern von Eisdorf	41
Abb. 4.18: Neubaugebiet am Ortsrand von Eisdorf	41
Abb. 4.19: Leerstand im Ortskern von Eisdorf	42

Abb. 4.20: Leerstände in Eisdorf	42
Abb. 4.21: Leerstände in Eisdorf	43
Abb. 4.22: Beispiel für eine gelungene Umnutzung. Das Gebäude wird von einer jungen Familie bewohnt	43
Abb. 4.23: Luftbild von Garnholt	45
Abb. 4.24: Luftbild von Gießelhorst	45
Abb. 4.25: Luftbild von Hüllstede	46
Abb. 4.26: Zu Mehrgenerationenwohnen und Ferienwohnungen umgenutzer Hof in Hüllstede	47
Abb. 4.27: Auszug aus der im Rahmen der Dorfentwicklung erstellten Gebäudekartei	48
Abb. 4.28: Auszug aus der im Rahmen der Dorfentwicklung erstellten Gebäudekartei	49
Abb. 4.29: Luftbild von Landesbergen	51
Abb. 4.30: Ursprüngliche Mitte des Ortes mit historischen Gebäuden	51
Abb. 4.31: Die Bundesstraße stellt mit einem hohen Verkehrsaufkommen eine Belastung für den gesamten Ort dar	52
Abb. 4.32: Gebäude an der Bundesstraße	52
Abb. 4.33: Die Struktur der landwirtschaftlichen Höfe bietet mit den großen Hofräumen Potential für Umnutzungen, da die tiefen Hofräume eine Möglichkeit bieten, die negativen Auswirkungen der Straße zu relativieren.	52
Abb. 4.34: Beispiel für eine gescheiterte Umnutzung, der „Lesemansche Hof“ wurde inzwischen abgerissen	52
Abb. 4.35: Aktuelle und potentielle Leerstände in Landesbergen	53
Abb. 4.36: Luftbild von Lobmachersen	55
Abb. 4.37: Die Ortsmitte von Lobmachersen leidet unter Funktionsverlust, u.a. bedingt durch die durch den Ort führende Bundesstraße	55
Abb. 4.38: Leer stehendes Gebäude in Lobmachersen	56
Abb. 4.39: Aktuelle und potentielle Leerstände in Lobmachersen	56
Abb. 4.40: Luftbild von Odisheim & Steinau	58
Abb. 4.41: Kirche in Odisheim, in diesem Bereich befinden sich die zentralen Einrichtungen	59
Abb. 4.42: Seit mehr als 30 Jahren leer stehendes Gebäude in Odisheim	60
Abb. 4.43: Leer stehende Gaststätte am Hadelner Kanal	60
Abb. 4.44: Leerstehender Laden in der Ortsmitte von Steinau	60
Abb. 4.45: Aktuelle und potentielle Leerstände in Odisheim	61
Abb. 4.46: Leerstände in Steinau	62
Abb. 4.47: Leerstände in Steinau	62

Inhaltsverzeichnis

Abb. 4.48: Luftbild von Oerel	64
Abb. 4.49: Das Ortsbild von Oerel ist positiv geprägt durch zum Teil große hofnahe Wiesen und einen reichen alten Baumbestand	64
Abb. 4.50: Der leer stehende „Kopmannsche Hofe“ soll zum Mehrgenerationenwohnen umgenutzt werden	65
Abb. 4.51: Luftbild von Ohne	66
Abb. 4.52: Das Ortsbild des historischen Ortskernes wird geprägt durch einen reichen alten Baumbestand	67
Abb. 4.53: Der Dorfplatz von Ohne	67
Abb. 4.54: Die romanische Kirche aus dem 13. Jahrhundert	67
Abb. 4.55: Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden sind in Ohne weitere Gebäude als ortsbildprägend zu bezeichnen, z.B. die alte Schmiede im Dorfkern	67
Abb. 4.56: Leerstände in Ohne	69
Abb. 4.57: Luftbild von Pewsum	71
Abb. 4.58: Historisches Zentrum von Pewsum	71
Abb. 4.59: Die Manningaburg in Pewsum	71
Abb. 4.60: Der Ortskern von Pewsum ist durchzogen von einem dichten Netz aus Fußwegen	72
Abb. 4.61: Die Hauptstraße weist einen hohen Durchgangsverkehr auf und wirkt daher störend	72
Abb. 4.62: Ein erfolgreiches Umnutzungsbeispiel ist die Mühle, die für kulturelle Zwecke genutzt wird	72
Abb. 4.63: Luftbild von Schwalingen	74
Abb. 4.64: Das Ortsbild von Schwalingen wird durch große Hofanlagen sowie alte Eichenbestände, Obstwiesen und eine Lindenallee geprägt, die entlang der Kreisstraße durch das Dorf führt	75
Abb. 4.65: Leer stehende Höfe machen überwiegend einen sehr gepflegten Eindruck, gepflegte Rasenflächen deuten an, dass keine wirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet	75
Abb. 4.66: Aktuelle und potentielle Leerstände in Schwalingen	76
Abb. 4.67: Luftbild von Lenne	78
Abb. 4.68: Luftbild von Wangelnstedt	78
Abb. 4.69: Luftbild von Linnenkamp	79
Abb. 4.70: Lenne wird von der Stadtoldendorfer Straße durchquert, die Straße wird unter anderem von Schwerlastverkehr stark befahren	80
Abb. 4.71: Gaststätte in Lenne	80
Abb. 4.72: Leer stehende Hofanlage in Lenne, geplant ist die Anlage eines Dorfplatzes	81
Abb. 4.73: Leerstände in Lenne, für Wangelnstedt und Linnenkamp liegen die Daten in gleicher Form vor, ergänzt um handschriftliche Notizen des Bürgermeisters	82

Abb. 6.1. Das Wohnhaus und Atelier in Schwalingen	111
Abb. 6.2. Die Artland-Brauerei in Nortrup	114
Abb. 6.3. Straßenansicht von Dinklager 17, 2008.....	118
Abb. 6.4. Die „Kleine Tischlerei“ in Lenne	121
Abb. 6.5. Garten hinterm Haus	123
Abb. 6.7. Hintereingang	123
Abb. 6.7. Vorgarten	123
Abb. 6.8. Pferdekoppel	124
Abb. 6.9. Dorfplatz in Lenne	126
Abb. 6.10. Das Wallhecken- Umwelt-Zentrum „WUZ“	129
Abb. 6.11. Schulklasse im Außengelände	131
Abb. 6.12. Seminar Fachleiterkonferenz Sachunterricht 2009	132
Abb. 6.13. Das Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst	135
Abb. 6.14: Hofcafé „Witten-Deel“ in Nordholz	139
Abb. 6.15: Der „UNSAhof“ in Leiferde	143
Abb. 6.16-6.18: Eine der vielen Veranstaltungen auf dem UNSAhof ist das Lichterfest. Hier sieht man den Handzettel zur Ankündigung und den Hofinnenraum während des Fests	145
Abb. 6.19: Reihenhaushaus in Wendelsheim	148
Abb. 6.20: Grundriss EG Reihenhaushaus Wendelsheim	151
Abb. 6.21: Grundriss 1. OG Reihenhaushaus Wendelsheim	152
Abb. 6.22: Grundriss DG (2. OG) Reihenhaushaus Wendelsheim	152
Abb. 6.23. Hof Belke	153
Abb. 6.24. Außenwohngruppe Hof Belke Niederhelden 2001	153
Abb. 6.25: Der Kirchplatz in Hünsborn vor, während und nach dem Abriss	161
Abb. 6.26: Einweihung des neuen Kirchplatzes (I.) und die Kirche mit dem neuen Zugang	162
Abb. 7.1: Grafische Darstellung der Arbeitsschritte zur Erfassung und zum planerischen Umgang mit leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäuden im Rahmen der Dorferneuerung	189
Abb. 7.2: Luftbildszenario beispielhaft dargestellt für das Modelldorf Lobmachtersen (links: Darstellung der Leerstände in einer Karte, mitte: aktuelles Luftbild von Lobmachtersen, rechts: Luftbildszenario, das den Ort ohne die leer stehenden Gebäude zeigt)	208
Abb. 7.3: Entscheidungshilfe für Ortschaften mit zahlreichen Leerständen im Dorfkern zur Auswahl von Baumaßnahmentypen.....	211
Abb. 7.4: Förderung der Umnutzung nach ZILE- Richtlinie (Förderzeitraum 2007-2013).....	220

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1: Forschungsfragen	8
Tab. 4.1: Anzahl der Leerstände in den Modelldörfern, Stand 2008/2009	84
Tab. 5.1: Regionale Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen	88
Tab. 5.2: Örtliche Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen	88
Tab. 5.3: Für die Typisierung der Modelldörfer ausgewählte Indikatoren	90
Tab. 6.1: Planerische und rechtliche Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	168
Tab. 6.2: Finanzielle Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	168
Tab. 6.3: Psychosoziale Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	170
Tab. 6.4: Organisatorische und systemische Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	171
Tab. 6.5: Planerische und rechtliche Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	172
Tab. 6.6: Finanzielle Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	172
Tab. 6.7: Psychosoziale Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	174
Tab. 6.8: Organisatorische und systemische Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	176
Tab. 6.9: Lagebezogene Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele	178
Tab. 7.1: Übersicht der Methoden zur Erfassung aktueller Leerstände mit Beurteilung der Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude	183
Tab. 7.2: Übersicht der Methoden zur Erfassung potentieller Leerstände mit Beurteilung der Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude	187
Tab. 7.3: Umnutzungsrelevante Fördergegenstände der ZILE-Richtlinie vom 29.10.2007	218
Tab. 7.4: Weitere staatliche Förderprogramme (Auswahl)	222

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend durch die Folgen des demographischen Wandels geprägt. Hinzu kommen veränderte Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion, insbesondere unter dem Aspekt des zunehmenden Anbaus von Energiepflanzen. Diese veränderten sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen führen dazu, dass viele Dörfer unter Bevölkerungsverlust, einer unausgewogenen Altersstruktur und dem Abbau öffentlicher und privater Einrichtungen und Dienstleistungen leiden. Die Folge sind leer stehende Gebäude, die häufig das Bild der Ortskerne und ihre Funktion beeinträchtigen („perforierte Dörfer“). In Folge des anhaltenden Rückgangs landwirtschaftlicher Betriebe sind besonders landwirtschaftliche Altgebäude oder ganze Hofanlagen von Leerstand betroffen. Hinzu kommt die anhaltende Flächeninanspruchnahme an den Ortsrändern durch die Bevorzugung von Neubauten für Wohnzwecke, was die Leerstandsproblematik zusätzlich verstärkt. Neben landwirtschaftlichen Altgebäuden sind zunehmend Wohngebäude aus den 1950er Jahren und gewerbliche Gebäude von Leerstand betroffen.

Die vorliegende projektorientierte Untersuchung beschäftigt sich mit der Frage, wie leer stehende landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen einer Umnutzung zugeführt und dadurch zur Belebung der Ortskerne beitragen können. Das Thema Umnutzung wird zwar bereits in der wissenschaftlichen Diskussion über Dorferneuerung thematisiert, insbesondere für einzelne Objekte, jedoch ist die Auseinandersetzung und Berücksichtigung des Themas der heutigen Bedeutung nicht angemessen und wird in der Praxis der Dorferneuerung bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Es bestehen zudem zahlreiche Hemmnisse, die Umnutzungen entgegenwirken und die es abzubauen gilt. Neben planerischen Aspekten spielen insbesondere soziale, finanzielle und organisatorische Gesichtspunkte eine Rolle, die die Chancen für die Realisierung von Umnutzungen wesentlich beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund sollen auf Initiative des niedersächsischen Landtages (Entscheidung vom 14.11.2007) Fragestellungen der Umnutzung von landwirtschaftlichen Altgebäuden und Hofanlagen in niedersächsischen Dörfern erprobt und wissenschaftlich begleitet werden. Es wurden für die Untersuchung 12 Modelldörfer ausgewählt, die sich in verschiedenen Regionen Niedersachsens befinden und vor dem Hintergrund der regional unterschiedlich ausgeprägten Auswirkungen des Struktur- und Funktionswandels unterschiedliche Ausgangslagen und unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven aufweisen.

Das Ziel der Untersuchung ist, Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Akteure der Dorferneuerung¹ in Niedersachsen auf Landesebene, regionaler Ebene und lokaler Ebene zu formulieren, um die Umnutzung in der Dorferneuerung zu stärken und Anregungen für die zukünftige Ausgestaltung von Dorferneuerungsprogrammen zu geben. Dazu werden die Möglichkeiten der Umnutzung sowohl auf der Objektebene als auch in ihrem örtlichen und überörtlichen Kontext betrachtet. Denn Leerstand ist ein komplexes Thema, das sowohl in Folge der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen auftritt, als auch räumliche Folgewirkungen über das Objekt hinaus für die Entwicklung eines ganzen Dorfes haben kann. Die Berücksichtigung der verschiedenen Ebenen soll dazu führen, die verschiedenen Maßnahmen, Instrumente und Fördermöglichkeiten aufeinander abstimmen und koordinieren zu können.

Für die Untersuchung wurden zwölf Modelldörfer ausgewählt, die sich in verschiedenen Regionen Niedersachsens befinden und vor dem Hintergrund der regional unterschiedlich ausgeprägten Auswirkungen des Struktur- und Funktionswandels unterschiedliche Ausgangslagen und unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven aufweisen.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und zur sprachlichen Vereinfachung wird in dem vorliegenden Bericht die maskuline Form verwendet, welche sich gleichermaßen auf weibliche wie männliche Personen bezieht.

1.2 Eingrenzung des Themas und Begriffsdefinitionen

Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit dem Thema Umnutzung im ländlichen Raum und betrachtet damit einen Teilaspekt der Dorferneuerung. Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen Gebäude und Hofanlagen, die ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken errichtet wurden und gegenwärtig leer stehen (tatsächlicher Leerstand) oder in Zukunft voraussichtlich leer fallen werden (potentielle Leerstände). Häufig handelt es sich dabei um ortsbildprägende Gebäude, die der Identität eines Ortes dienen. Um Handlungsempfehlungen für die Akteure der Dorferneuerung in Niedersachsen formulieren zu können, werden schwerpunktmäßig Hof- und Gebäudetypen betrachtet, die in Niedersachsen verbreitet sind. Das sind unter anderem die Hoftypen Eindachgehöft, Streckgehöft, Hakengehöft, Dreiseitgehöft und Haufengehöft. Bei den Gebäudetypen werden sowohl die Hauptgebäude in die Betrachtung einbezogen, die in Niedersachsen im Wesentlichen den Fachhallenhäusern (Vierständerhaus, Dreiständerhaus, Zweiständerhaus), Gulfhäusern und Heuerlingshäusern zuzuordnen sind, als auch Nebengebäude wie Ställe oder Scheunen untersucht. Nicht oder nur in begründeten Einzelfällen werden auch gewerbliche Gebäude oder reine Wohngebäude in die Untersuchung einbezogen.

Der Begriff „Leerstand“ ist bisher nicht eindeutig und allgemeingültig definiert (KIPPENBERGER 2006: 34). Im Folgenden sollen darunter nach DRANSFELD & LEHMANN (2007: 20) Gebäude verstanden werden, die nicht genutzt werden, d.h. die weder einer Wohn- noch einer gewerblichen oder privaten (Zwischen-)Nutzung dienen und damit für eine neue Nutzung in Frage kommen.

In der Fachliteratur wird unterschieden zwischen vorübergehendem und dauerhaftem Leerstand. Bei vorübergehendem Leerstand finden die Gebäude auch ohne Gegenmaßnahmen kurzfristig eine neue Nutzung. Dieser kann auch gewollt sein, um z.B. Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu können. Eine Leerstandsquote von 2 bis 3 % wird bei dem vorübergehenden Leerstand als normal angesehen. Dauerhafter Leerstand, der auch als struktureller Leerstand bezeichnet wird, hat dagegen Auswirkungen auf den gesamten Ort und zum Teil auch darüber hinaus und macht somit planerische Eingriffe notwendig (vgl. DRANSFELD & LEHMANN 2007). Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der dauerhafte (strukturelle) Leerstand. In der Fachliteratur werden darunter Gebäude verstanden, die länger als drei Monate leer stehen (ebd.: 21).

Die Beschäftigung mit landwirtschaftlichen Altgebäuden und Hofanlagen erfordert eine gesonderte Betrachtung der Haupt- und Nebengebäude bei der Leerstandsdefinition: Die Hauptgebäude dienen meist der Wohnnutzung, so dass ein Leerstand i.d.R. auftritt, wenn diese nicht mehr bewohnt werden. Landwirtschaftliche Nebengebäude können als leer stehend bezeichnet werden, wenn diese weder einer privaten noch einer gewerblichen (Zwischen-)Nutzung dienen. Eine nicht-gewerbliche Nutzung als Unterstellmöglichkeit oder Lagerraum wird an dieser Stelle nicht als (Zwischen-)Nutzung angesehen und entspricht damit ebenfalls einem Leerstand.

Ob ein Gebäude als leer stehend bezeichnet wird, richtet sich darüber hinaus nach der Dauer des Leerstandes. In der Fachliteratur wird als Richtwert i.d.R. eine Nichtnutzung von mehr als drei Monaten als Leerstand angegeben. Dieser Wert orientiert sich an den Richtwerten für Wohnraum, wonach unvermeidliche und marktübliche Nutzungsausfälle bis zu drei Monaten (z. B. durch Mietersuche und Umzugszeiten) nicht als Leerstand betrachtet werden (KIPPENBERGER 2006: 34). Die Nutzungsmöglichkeiten und Eigentumsverhältnisse von landwirtschaftlichen Gebäuden sind im Gegensatz zu sonstigem Wohnraum jedoch sehr vielfältig und orientieren sich meist nicht an Mietverträgen. Landwirtschaftliche Gebäude sind meist in Familienbesitz. Neben der Beanspruchung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen durch die Eigentümer spielen auch emotionale Bindungen an den Hof, der sich häufig seit mehreren Generationen in Familienbesitz befindet, eine Rolle. Vor diesem Hintergrund ist eine längere Leerstandsdauer anzunehmen bis eine Umnutzung zustande kommt. Für diese Untersuchung wird daher angenommen, landwirtschaftliche Gebäude als leer stehend zu erfassen, wenn eine Leerstandsdauer von einem Jahr überschritten wird.

Neben den aktuellen Leerständen werden auch potentielle Leerstände bei der Untersuchung berücksichtigt, da die Dorferneuerungsplanung auf die zukünftige Entwicklung eines Ortes ausgerichtet ist und die zu entwickelnden Konzepte für die Zukunft formuliert werden. Ein Grund ist hierfür der demographische Wandel. Unter potentiellen Leerständen sind zukünftig zu erwartende Leerstände zu verstehen.

Unter dem Begriff „Umnutzung“ wird die Nutzungsänderung von Gebäuden verstanden. Es erfolgt somit eine Änderung der ursprünglich zgedachten Nutzung, bei der es sich vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung im Folgenden schwerpunktmäßig um landwirtschaftliche Nutzungen handelt. Ein zu landwirtschaftlichen Nutzungszwecken errichtetes Gebäude wird somit nicht mehr dem Erbauungszweck gemäß, sondern zu anderen Zwecken genutzt. Dabei sind viele Nutzungsarten möglich (GRABSKI-KIERON 2007: 67). In der vorliegenden Arbeit wird zwischen den Baumaßnahmentypen Wieder- oder Umnutzung, Translozierung, Teilabriss und vollständigem Abriss sowie Zwischennutzung unterschieden. Ein Teilabriss oder ein vollständiger Abriss sollten eine Aufwertung der Hof- bzw. Freiraumsituation zur Folge haben und damit die zukünftige Nutzung fördern. Forschungsziele und Forschungsansatz der vorliegenden Arbeit sind auf einen Beitrag der Umnutzung zur Vitalisierung der Ortskerne ausgerichtet. Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt daher auf Umnutzungen im Ortskern, da diese sich zum Beispiel durch die Schaffung von öffentlichen Einrichtungen oder den Zuzug von Familien unmittelbar auf die Belebung des Zentrums auswirken. Nur in begründeten Einzelfällen wird auch der Außenbereich mit einbezogen. Gründe für die Untersuchung von Projekten im Außenbereich können zum Beispiel Umnutzungen landschaftsbestimmender oder -prägender Gebäude sein, wenn davon Entwicklungsimpulse für den jeweiligen Ort und seinen Innenbereich zu erwarten sind. Das kann insbesondere bei gewerblich orientierten Projekten der Fall sein. Da die Betrachtung der Ortskerne im Mittelpunkt der Arbeit steht, erfolgt somit über die Betrachtung von Einzelobjekten hinaus eine Gesamtbetrachtung der Modelldörfer.

2. Ablauf und Methodik der Untersuchung

2.1 Untersuchungsstruktur und -organisation

Die Organisation des Modellprojektes umfasst zwei Ebenen, die in einem Austausch stehen und von gegenseitigen Wechselwirkungen profitieren. Es wird unterschieden zwischen der „lokalen Ebene“ und der „Projektebene“ (s. Abb. 2.1).

Die lokale Ebene umfasst die Modelldörfer. Hier erfolgten bis Sommer 2010 insbesondere die Dorferneuerungsplanungen, erste konkrete Umnutzungsprojekte wurden umgesetzt. Die Hauptakteure der lokalen Ebene sind die Bewohner der Modelldörfer einschließlich der Grundstückseigentümer, vertreten durch die Arbeitskreise und Arbeitskreissprecher, die beauftragten Planer sowie die Vertreter der Gemeinden, Landkreise und die Niedersächsischen Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL).

Die Projektebene bearbeitet den übergeordneten Untersuchungsansatz. Auf der Projektebene wurden Zielsetzungen, Strategien, Instrumente und Verfahren für den Umgang mit Leerständen (Umnutzung, Rückbau) entwickelt. Dabei wurden sowohl die Informationen und Erfahrungen der lokalen Ebene als auch theoretische Erkenntnisse berücksichtigt. Die Hauptakteure sind die AG Dorfentwicklung der Leibniz Universität Hannover (wissenschaftliche Begleitforschung), das Planerkolloquium und die Steuerungsgruppe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML). Der vorliegende Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung fasst die Ergebnisse im Sinne des übergeordneten Untersuchungsansatzes im Austausch mit der lokalen Ebene zusammen.

Im Rahmen der projektorientierten Untersuchung fanden regelmäßig Veranstaltungen zum Informations- und Erkenntnisaustausch zwischen den Beteiligten statt. In etwa 2-monatigem Rhythmus tauschten sich wissenschaftliche Begleitforschung und ML-Steuerungsgruppe aus. Die folgenden größeren Veranstaltungen wurden mit den aufgeführten Inhalten durchgeführt:

- Auftaktveranstaltung mit Minister Ehlen (Schwalingen, 10.09.2008): Bekanntgabe der Modelldörfer, Erläuterung der Zielsetzung des Modellprojektes,
- Informationsveranstaltung für die GLLs und Planerkolloquium (Verden, 25.11.2008): Vorstellung der ersten Erkenntnisse und Einordnung der Modelldörfer; Arbeitsschwerpunkte und Arbeitsaufträge für die Datenbeschaffung sowie Diskussion von Schwerpunktthemen für die Forschung,

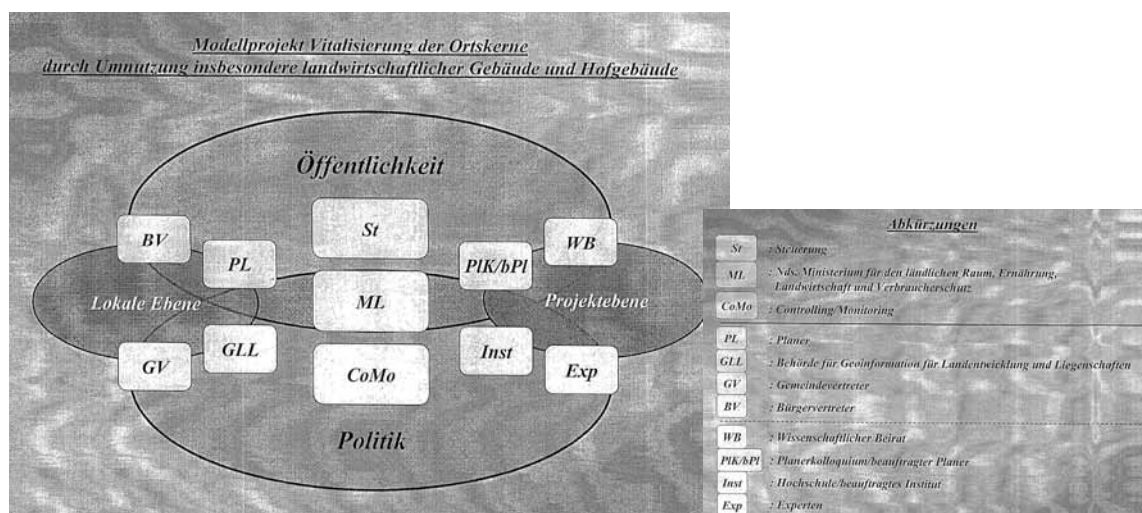


Abb. 2.1: Organisationsstruktur des Modellprojektes (Quelle: KARWEIK, K.-D., 2008: Projektbeschreibung Dorfentwicklung – Modellprojekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altbauwerke und Hofanlagen“ als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. 9 S., Verden (unveröffentlicht)).

2. Ablauf und Methodik der Untersuchung

- 1. Dörferforum (Landesbergen, 26.05.2009): Informations- und Austauschplattform für die Modelldörfer, Vorstellung von Leerstandsanalysen und einem Leerstandszenario, Beste-Praxis-Beispielen, Diskussion in Arbeitsgruppen zu den Themen Hemmnisse der Umnutzung und Möglichkeiten ihrer Förderung,
- Planerkolloquium (Hannover, 17.06.2009): Austausch mit den Planern zum aktuellen Planungsstand in den Modelldörfern, Methoden der Leerstandserfassung, Benennung von potentiellen Umnutzungsprojekten,
- Austausch mit Herrn Palandt und Herrn Piegsa als Vertreter der Regionalplanung zum Projekt „Umbau statt Zuwachs“ (Hannover, 01.12.2009): Vorstellung der Projekthalte und Abstimmung möglicher Zusammenarbeit,
- Planerkolloquium (Hannover, 29.01.2010): Austausch mit den Planern zum aktuellen Planungsstand in den Modelldörfern, Vorstellung von Zwischenergebnissen aus der wissenschaftlichen Begleitforschung (Methodik zur Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude, Entwicklungsstrategien),
- Dienstbesprechung der GLLs (Hannover, 30.03.2010): Sachstand im Modellprojekt und Überblick über die bisherigen Ergebnisse (Entwicklungs-Strategien für Dörfer unter dem Aspekt Umnutzung/Rückbau, Ergebnisse der Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen), Einsatz der Sondermittel,
- Planerkolloquium (Hannover, 19.05.2010): Austausch zum Stand der wissenschaftlichen Begleitforschung, Stand der Dorfentwicklungsplanungen und der Sondermittelprojekte in den Modelldörfern,
- 2. Dörferforum (Lobmachersen, 15.06.2010): Vorstellung des Dorfentwicklungsprozesses in vier Modelldörfern, Vorstellung von ersten Ergebnissen der wissenschaftlichen Begleitforschung, Abstimmung zum Fortgang des Projektes.

Um erste Umnutzungsprojekte während der Laufzeit des Modellprojektes flexibel und kurzfristig angehen zu können, hat das Land Niedersachsen Sonderfördermittel für die Modelldörfer in Höhe von je 600.000 € für die Jahre 2009 bis 2011 bereit gestellt (Kofinanzierung der EU-ELER-Mittel). Gefördert werden Umnutzungsprojekte in ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofanlagen für nicht-landwirtschaftliche private Projektträger. Aufgrund der Laufzeit des Modellprojektes konnte eine detaillierte Untersuchung der Umsetzungsphase im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitforschung noch nicht erfolgen. Die Erfahrungen sind über den Austausch zwischen der lokalen und der Projektebene in die Arbeit und die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitforschung eingeflossen.

2.2 Methodik

Die Untersuchung gliedert sich in die folgenden Untersuchungsschritte:

- Auswahl der Modelldörfer (erfolgte im Vorfeld der Auftragsvergabe für diese Untersuchung durch das ML / die GLLs),
- Grundlagenermittlung und Bereisungen der Modelldörfer (Auswertung von Fachliteratur, Daten- und Informationsbeschaffung bei Planern, Gemeinden und GLLs),
- Identifizierung von Umnutzungshemmnissen und Möglichkeiten einer Förderung von Umnutzungen,
- Ableitung von Forschungsfragen und praxisrelevanten Fragestellungen,
- Untersuchung der Forschungsfragen anhand von drei Untersuchungsansätzen (siehe unten),
- Abschlussbericht und Formulierung von Handlungsempfehlungen als Ergebnis der projektbegleitenden Untersuchung.

Auswahl der Modelldörfer

Die Auswahl der Modelldörfer erfolgte im Vorfeld der Auftragsvergabe für diese Untersuchung durch das ML und die GLLs. Die Dörfer sind anhand einheitlicher Bewerbungsunterlagen in einem Auswahlverfahren ermittelt worden (s. Kap. 4). Ziel war es, übertragbare Ergebnisse der Untersuchung zu erhalten, die sowohl methodisch als auch praktisch auf andere niedersächsische Dörfer übertragbar sind.

Die Modelldörfer wurden im Jahr 2007 bzw. 2008 in das niedersächsische Dorferneuerungsprogramm aufgenommen (Ausnahme Modelldorf Artland), sodass die Dorferneuerungsplanungen von den beauftragten Planungsbüros parallel zur wissenschaftlichen Begleitforschung bearbeitet wurden. Das hatte einerseits Vorteile, da im Rahmen der Arbeit Einblicke in die aktuelle Planungspraxis der Dorferneuerung möglich waren und Erkenntnisse aus dem Planungsprozess in die Arbeit einfließen konnten. Andererseits ergab sich durch den parallelen Bearbeitungsprozess aber auch der Nachteil, dass (Zwischen)Ergebnisse je nach Fertigstellung zu unterschiedlichen Zeiten in das Modellprojekt eingebracht wurden und somit eine einheitliche Evaluierung nicht möglich war. Von den zwölf Modelldörfern lagen für sechs Modelldörfer Dorferneuerungspläne (darunter zum Teil im Entwurf) bis zum Abschluss des Projektes vor. Die weiteren Dorferneuerungspläne befinden sich in der Endbearbeitung.

Grundlagenermittlung und Bereisungen der Modelldörfer

Auswertung von Fachliteratur und themenbezogene Recherchen:

Zum Thema „Umnutzung“ sowie zu umnutzungsrelevanten Themen (u.a. Leerstandserfassung, Umnutzungsideen, Fördermöglichkeiten o.ä.) wurde in der Fachliteratur recherchiert, unter anderem wurden aktuelle Forschungsarbeiten ausgewertet. Darüber hinaus wurde eine Internetrecherche bei den für den ländlichen Raum zuständigen Ministerien der Bundesländer durchgeführt sowie themenbezogen (u.a. zum Thema Gebäude-/Hofbörsen) recherchiert. Die Ergebnisse der Recherchen stellen eine wichtige theoretische Grundlage für die Untersuchung dar.

Bereisungen der Modelldörfer:

Die Modelldörfer wurden zu Beginn der Untersuchungsphase besucht. Mit Gemeindevertretern und den zuständigen Dorferneuerungsplanern wurde die Situation vor Ort erfasst und protokolliert.

Datenabfrage bei Planern und GLLs:

Um neben den theoretischen Erkenntnissen auch Erfahrungen aus der aktuellen Praxis in die Untersuchung einfließen zu lassen, wurden bei den Dorferneuerungsplanern der Modelldörfer und den zuständigen GLLs Daten zu umnutzungsrelevanten Aspekten abgefragt. Die Abfrage umfasste Daten zu erfolgreichen Umnutzungsprojekten aus Niedersachsen. Ebenfalls wurden Umnutzungshemmnisse und Änderungswünsche für die ZILE-Richtlinie benannt. Für die Modelldörfer wurden zusätzlich Daten zur Bevölkerungsentwicklung abgefragt. Auf Anregung der wissenschaftlichen Begleitung haben die Planer in ihren Dörfern die Leerstandsproblematik diskutiert und in unterschiedlich organisierten Prozessen die Leerstände erfasst und kartiert (Kartierung des derzeitigen Leerstandes und Kartierung des prognostizierten Leerstandes) (vgl. Kap. 4.3). Die teilweise aufwändige Leerstandserfassung musste sehr sensibel erfolgen, hat aber in fast allen Dörfern den Diskussionsprozess über ein „weitgehend verschwiegenes Thema“ in Gang gebracht. Die Abfrageergebnisse bildeten unter anderem eine Grundlage für die Ausarbeitung der Maßnahmen und Instrumente (s. Kap. 7).

Identifizierung von Umnutzungshemmnissen

Basierend auf den Ergebnissen der Grundlagenermittlung und der Bereisung der Modelldörfer wurden Umnutzungshemmnisse identifiziert. Die Hemmnisse bilden die Grundlage zur Formulierung der Forschungsfragen und die Beurteilung und Erarbeitung von umnutzungsrelevanten Maßnahmen und Instrumenten (s. Kap. 7).

2. Ablauf und Methodik der Untersuchung

Ableitung von Forschungsfragen und praxisrelevanten Fragestellungen

Auf der Grundlage der Umnutzungshemmnisse wurden Forschungsfragen formuliert. Um das Thema umfassend zu behandeln und auf die jeweiligen Akteure abgestimmte Empfehlungen formulieren zu können, wurden die Fragestellungen zur Umnutzungsthematik in solche zur überörtlichen, örtlichen sowie objektbezogenen Ebene gegliedert (s. Tab. 2.1).

Tab. 2.1: Forschungsfragen

Forschungsfragen Bereich I - Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 5)
- I a - Rahmenbedingungen überörtliche Ebene Lage/Raumtyp, Kulturlandschaftliches Potential, Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Einkommen und kommunale Steuerkraft
- I b - Rahmenbedingungen örtliche Ebene Siedlungsform, Leerstände, Baulandangebot und Nachfrageentwicklung, Immobilienpreisentwicklung
Forschungsfragen Bereich II – Instrumente und Maßnahmen (vgl. Kap. 7)
- II - Perspektiven für landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Gebäude/Hofstellen Inwieweit und durch welche Maßnahmen kann die Bestandsentwicklung/Innenentwicklung durch Umnutzung, Rückbau und Abriss leer stehender/noch leer fallender landwirtschaftlicher Gebäude/Hofstellen gefördert werden?
- II a – Planerische und rechtliche Instrumente
- II b – Finanzielle Instrumente / Förderinstrumente
- II c – Soziale Instrumente
- II d - Organisatorische und systemische Instrumente
Forschungsfragen Bereich III – Objekt- und Akteursbezug (vgl. Kap. 6)
- III - Objektbezogene Überlegungen Welche Nutzungen / Zielgruppen eignen sich grundsätzlich und in konkreten Einzelfällen (Beste Praxis) für eine Umnutzung leer stehender/ leer fallender landwirtschaftlicher Gebäude / Hofstellen (= Umnutzungspotentiale)? Gibt es umgekehrt bestimmte Gebäudetypen, die sich für neue Nutzungen / Zielgruppen besonders eignen?

Untersuchung der Forschungsfragen anhand von drei Untersuchungsansätzen

Zur Bearbeitung der Forschungsfragen wurden die folgenden drei Untersuchungsansätze angewendet.

- Grundlagenerarbeitung
(Auswertung von Fachliteratur und Datenmaterial)
- Begleitung der Dorferneuerung in den Modelldörfern
(fachlicher Austausch mit den Akteuren der Dorferneuerung in den Modelldörfern, Abfrage von Daten)
- Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen
(Analyse und Befragung von erfolgreichen Umnutzungsbeispielen)

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden jeweils ein oder auch mehrere Untersuchungsansätze herangezogen.

Exemplarisch vertiefende Untersuchungen zu einzelnen Modelldörfern oder Fragestellungen fanden im Rahmen von drei Diplomarbeiten statt (BAKKER 2010, KIRSCHTOWSKI 2009, OTTENBERG 2010).

Abschlussbericht und Formulierung von Handlungsempfehlungen

Die Empfehlungen zum Umgang mit Leerständen und zur Förderung von Umnutzungen/Rückbau wurden abschließend für verschiedene Akteursebenen der Dorferneuerung formuliert. Die Handlungsempfehlungen für die Landesebene beziehen sich schwerpunktmäßig auf die zukünftige Ausrichtung der Dorferneuerung und fördertechnische Aspekte, sowohl für den eigenen Wirkungsbereich als auch auf Initiativen auf höherer Ebene. Die Handlungsempfehlungen für die regionale Ebene sprechen die regionalen bzw. interkommunalen Akteure sowie die Planer und GLLs an. Die Handlungsempfehlungen für die lokale Ebene richten sich an die Kommunen und Eigentümer von Umnutzungsobjekten (s. Kap. 8).

Die Abbildung 2.2 stellt das Vorgehen der wissenschaftlichen Begleitforschung graphisch dar.

2. Ablauf und Methodik der Untersuchung

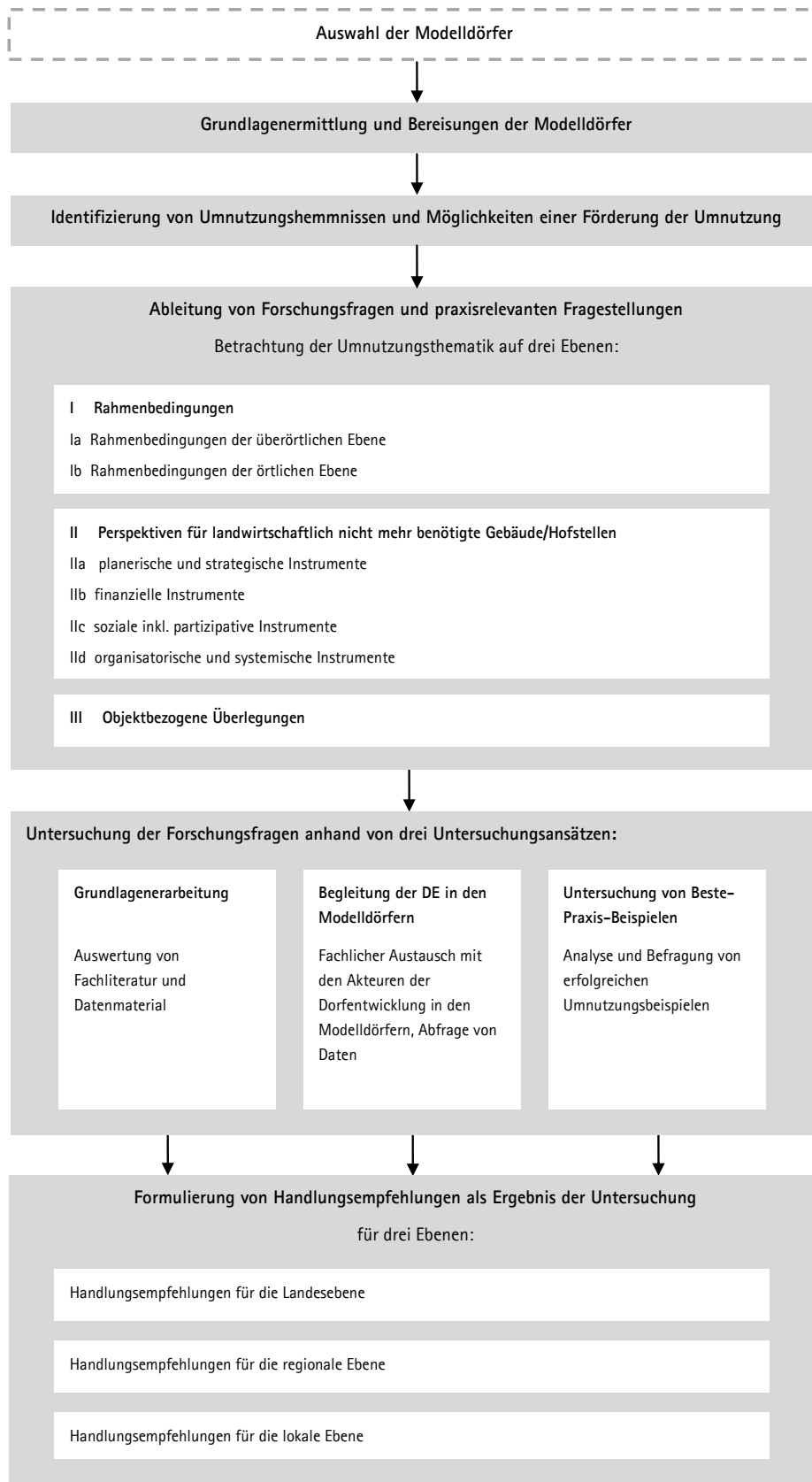


Abb. 2.2: Graphische Darstellung der Vorgehensweise

3. Hintergrund

3.1 Rahmenbedingungen und ihre Veränderungen

Leerstände im ländlichen Raum treten als Folge sich verändernder sozialer, ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen auf. Diese sollen im Folgenden im Hinblick auf die Leerstands- und Umnutzungsthematik dargestellt werden.

Der ländliche Raum ist nicht allgemeingültig definiert (HENKEL 2004: 30f). Zur inneren Abgrenzung gibt Henkel die folgende Definition: „Zusammengefasst ist der ländliche Raum (...) ein naturnaher, von der Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Wirtschaftskraft und Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Bindungen“ (ebd.: 33). Häufig wird auch eine indirekte Definition verwendet, wie im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, wo unter dem ländlichen Raum alle außerhalb der Ordnungsräume liegenden Gebiete gefasst werden (ML 2008). Demgegenüber untersuchen der Raumordnungsbericht 2005 und die BBR zur Ableitung planungsrelevanter Raumtypen zwei Dimensionen: erstens die Siedlungsstruktur nach ihrem Flächenanteil und ihrer Dichte und zweitens das Zentrum-Peripherie-Gefälle aufgrund der Lage und Erreichbarkeitsverhältnisse von Räumen höherer funktionaler Bedeutung (SPANGENBERG 2008a). Diese überlagernde Raumtypisierung unterscheidet zehn Typen von sehr peripherer bis sehr zentraler Lage und ländlich bis städtisch geprägter Siedlungsstruktur. Da die Ergebnisse auch für Gemeindeverbände aggregiert vorliegen, wurden diese für die zwölf Modelldörfer herangezogen und für deren nähere Typisierung mit verwendet (vgl. Kap.4 und Kap.5).

Neben den genannten Definitions- und Abgrenzungsmöglichkeiten soll außerdem auf die Aussagen der ZILE-Richtlinie verwiesen werden, wonach Orte mit maximal 10.000 Einwohnern Gegenstand der Förderung für den ländlichen Raum sein können (ZILE 2007).

Der Wandel der Rahmenbedingungen im ländlichen Raum wird besonders deutlich, wenn man die Entwicklung der Wirtschaftssektoren betrachtet. Von der ursprünglichen Agrargesellschaft hat sich der ländliche Raum mit der Entwicklung zur Industriegesellschaft Ende des 19. Jahrhunderts und zur Dienstleistungsgesellschaft in der 2. Hälfte des vorherigen Jahrhunderts stark gewandelt. Der Anteil der Land- und Forstwirtschaft an der Wertschöpfung (BIP) nimmt stetig ab (HENKEL 2004: 101). Der Strukturwandel in der Landwirtschaft machte sich seit den 1970er und 1980er

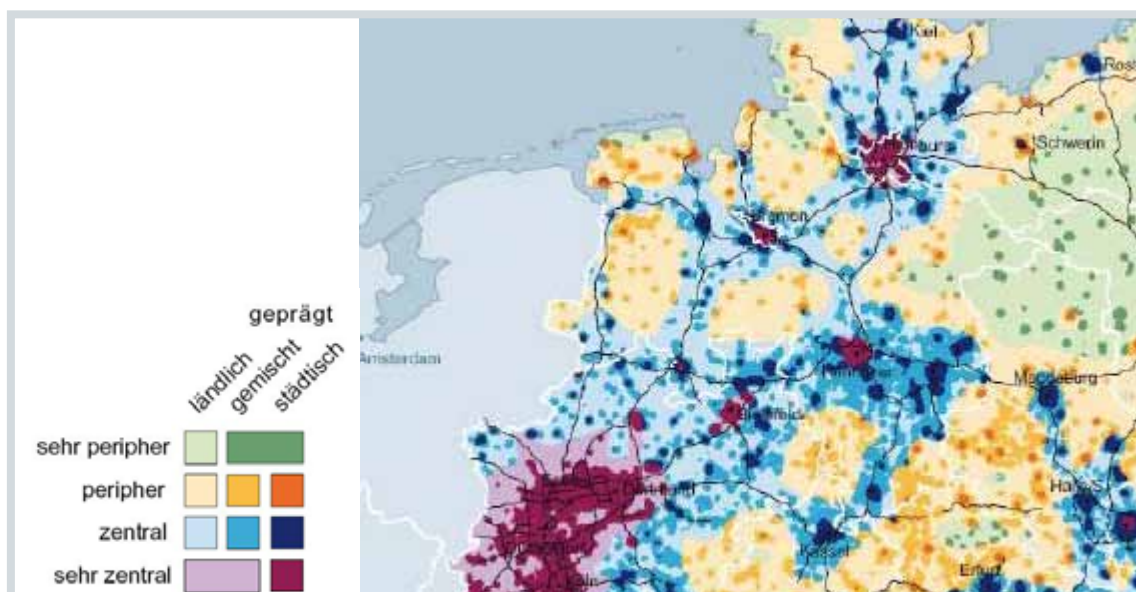


Abb.3.1: Überlagernde Raumtypisierung des BBR (Quelle: SPANGENBERG, M., 2008a: Workshop: Gleichwertige Lebensverhältnisse in ländlich-peripheren Gebieten. Stand: 2010-08-02, www.deutsche-landeskunde.de/06_sektionen/_docs/vortrag_spangenberg.pdf)

3. Hintergrund

Jahren zunehmend im Ortsbild der ländlichen Räume bemerkbar. Durch die Aufgabe und Konzentration landwirtschaftlicher Betriebe kam es zu Gebäudeleerständen während an den Ortsrändern zunehmend Neubaugebiete entstanden, die die Leerstandsentwicklung in den Ortskernen noch verstärkten (MAGEL 2008: 59).

Die Bedeutung der Dorferneuerung nahm in dieser Zeit zu, was sich unter anderem in dem Erlass der Dorferneuerungsrichtlinien für Niedersachsen nieder schlug. Erstmals wurde die Erhaltung von Bausubstanz als förderfähige Maßnahme berücksichtigt (vgl. DorfR 1984; HENKEL 2004: 306f, GRUBE 2006: 57; Kap. 3.2). Seither haben sich die Rahmenbedingungen besonders ländlich-peripherer Räume weiter geändert und sich unter anderem auf die Leerstandssituation und Umnutzungsmöglichkeiten verschärfend ausgewirkt. Die aktuellen Entwicklungen machen aber bei Kommunen, Planern und Bürgern auch ein Umdenken in der Siedlungsplanung erforderlich.

Die folgenden Darstellungen beziehen sich in erster Linie auf Niedersachsen. Sofern relevant werden die Rahmenbedingungen bundesweit beschrieben. Ebenfalls wird auf wichtige regionale Unterschiede in Niedersachsen eingegangen.

Demographie und Sozialstrukturen

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ist, bedingt durch Wanderungsverluste über die Grenzen der Bundesrepublik hinweg und einen steigenden Sterbeüberschuss, seit dem Jahr 2003 leicht rückläufig (STATISTISCHES BUNDESAMT 2010: www). In Niedersachsen verläuft die Entwicklung ähnlich. Die Bevölkerungszahlen nehmen seit dem Jahr 2005 ab und entwickeln sich geringfügig schwächer als im Bundesdurchschnitt (NIW 2010: 17).

Bis zum Jahr 2025 wird nach der NBank-Bevölkerungsprognose des NIW für Niedersachsen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung um 5,5 Prozent prognostiziert. Damit entspricht die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der erwarteten durchschnittlichen Entwicklung in Deutschland insgesamt, für die ebenfalls eine weitere Abnahme erwartet wird (STATISTISCHES BUNDESAMT 2010a: www).

Im ländlichen Raum bleiben die regionalen Unterschiede zwischen sich stark bzw. sich schwach entwickelnden Teilräumen bestehen. Zuwächse sind im Westen von Niedersachsen im Raum Vechta und Cloppenburg, Lohne und Meppen sowie im Raum Zeven im Elbe-Weser-Raum zu erwarten. Geringe Zuwächse oder stagnierende Zahlen werden für den Raum Lüneburg und im Westen von Niedersachsen in Papenburg, Lingen, Nordhorn und Friesoythe prognostiziert. Leichte Verluste werden in Norden, Emden und Leer erwartet. Mit deutlichen Verlusten ist in den Küstenräumen Wilhelmshaven, Nordenham und Cuxhaven sowie Rinteln-Bückeburg im Weserbergland und Lüchow-Dannenberg im Nordosten von Niedersachsen zu rechnen. Am stärksten von Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird der Süden von Niedersachsen im Bereich der Städte Alfeld, Holzminden, Osterode, Goslar und Einbeck (NIW 2010: 84f).

Neben dem Rückgang der Bevölkerungszahlen vollzieht sich im ländlichen Raum auch ein sozialer Wandel, der regional und lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Nach HENKEL (2004: 98) drückt sich der „moderne Wandel“ der ländlichen Sozialstrukturen in zwei Entwicklungen aus. Zum einen ist eine Loslösung des Dorflebens von der Land- und Forstwirtschaft zu beobachten, zum anderen sind Annäherungen der Gegensätze und Lebensgewohnheiten zwischen Stadt und Land zu erkennen.

Neben der in der Landwirtschaft beschäftigten Bevölkerung, die tendenziell weiter abnimmt, nimmt der Anteil der Eigenheimbesitzer und Personen zu, die keine traditionelle Beziehung zum Boden besitzen „und sich vielleicht auch geistig nicht als Landbesitzer fühlen“ (HENKEL 2004: 71). Diese zuletzt genannte Gruppe zeichnet sich durch städtische Zuzügler und die zunehmende Zahl von Pendlern aus. Es ergibt sich somit eine Annäherung der Eigenarten zwischen Stadt und Land. Bereits 1960 stellte die Wohnbevölkerung den Großteil der Landbevölkerung dar. Seither hat der Anteil der landbewohnenden Bevölkerung weiter zugenommen (ebd.: 71). Auch wenn eine Trendprognose nicht möglich ist, weist HENKEL (2004: 79) daraufhin, dass die sozialen Umschichtungen nicht abgeschlossen sind und auch weiterhin einem Wandel unterliegen werden.

Mit der Veränderung der Gesellschaftsstrukturen eng verbunden ist auch ein Wandel der Wertvorstellungen in der Bevölkerung. Die allgemein eher konservative Landbevölkerung ist zunehmend stärker durch Heterogenität mit zunehmender Tendenz zur Individualisierung geprägt (ebd.: 81f).

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen und die sozialen Aspekte haben einen bedeutenden Einfluss auf die Leerstandsentwicklung und Umnutzungschancen. Bedingt durch die demographische Entwicklung, die regional und je nach Lage zu Zentren sehr unterschiedlich ausgeprägt ist, bestehen unterschiedliche Voraussetzungen und Chancen. Die veränderten Sozialstrukturen prägen die Motivation und die Bereitschaft von Bewohnern, Hofeigentümern und Investoren, einerseits sich mehr für den Umgang mit alter Bausubstanz zu engagieren, bzw. andererseits dem Dorf den Rücken zukehren.

Wirtschaft und Infrastruktur

Seit etwa 1950 dominieren die städtischen Wirtschaftszweige die Entwicklung. Die Land- und Forstwirtschaft spielt heute nur noch eine untergeordnete Rolle (HENKEL 2004: 101f). Dabei ist die wirtschaftliche Situation besonders der ländlich-peripheren Räume gegenüber städtischen Zentren durch ein Arbeitsplatzdefizit und einen Auspendlerüberschuss gekennzeichnet (ebd.: 102). In Niedersachsen hat sich die Wirtschaft in den vergangenen Jahren bis zur Krise im Jahr 2008 positiv entwickelt und lag zeitweise über dem Bundesdurchschnitt, was jedoch hauptsächlich auf die positiven Entwicklungen der städtischen Zentren zurückzuführen ist. Die Entwicklung im ländlichen Raum zeigt regionale Unterschiede. Positive Entwicklungen sind im westniedersächsischen Raum, an der Küste im Unterweser-Raum und dem Raum Wilhelmshaven sowie im mittleren Niedersachsen zu verzeichnen. Negative Entwicklungen sind im Leine-Weser-Bergland und in der Harzregion zu verzeichnen (NIW 2010: 73). Diese wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Hoch ist die Arbeitslosigkeit im nordöstlichen Niedersachsen und in der Harzregion sowie in den Küstenregionen Emden und Wilhelmshaven. Die geringsten Arbeitsmarktprobleme sind im Elbe-Weser-Raum sowie im westlichen Niedersachsen, im Oldenburger Münsterland und Emsland-Bentheim anzutreffen (ebd.: 74). Insgesamt ist der ländliche Raum in Niedersachsen in weiten Teilen von Auspendlerüberschüssen geprägt, was zum einen auf geringe Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort und zum anderen auf eine vorrangige Wohnfunktion hindeutet.

Einen bedeutenden Wirtschaftsbereich, der endogene Potentiale nutzt und in Deutschland zunehmend stärker nachgefragt wird, stellt der ländliche Tourismus dar (SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2008: 1). Seit den 1970er Jahren hat der ländliche Tourismus besonders in wirtschaftsschwachen Regionen zum Abbau lokaler und regionaler Entwicklungsdefizite geführt, verlorengegangene Erwerbsmöglichkeiten ersetzt sowie Bevölkerungsabwanderungen und Infrastrukturverluste abgeschwächt (HENKEL 2004: 209ff). Insbesondere für die Landwirtschaft stellt der Tourismus seither eine wichtige Nebenerwerbsquelle dar (ebd.: 214). In Niedersachsen profitieren die Reiseregionen Nordseeküste, Lüneburger Heide, Ostfriesische Inseln, Hannover-Hildesheim, Harz (Westharz) und Weserbergland-Süd-niedersachsen heute am stärksten vom Tourismus (nach Anzahl der Übernachtungen im Jahr 2009; TOURISMUSVERBAND NIEDERSACHSEN e.V. 2010: [www](http://www.tourismusverband-niedersachsen.de)). „Ein inhaltlich-methodischer Ansatz, leitbildgestützte Entwicklungsprozesse mit wirtschaftlichen Schwerpunktsetzungen zu forcieren“ (THIEME & BIRKIGT 2006: 1), sind entsprechende touristisch geprägte „Themendörfer“ (ebd.: 7).

Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklungen hat sich auch das Infrastrukturangebot im ländlichen Raum gewandelt. Insgesamt ist ein Rückgang sowohl des öffentlichen als auch des privaten Infrastrukturangebotes im ländlichen Raum festzustellen. Am stärksten von den Auswirkungen, die je nach Größe bzw. Einwohnerzahl der Orte unterschiedlich ausgeprägt sind, sind die dünn besiedelten peripheren Regionen betroffen. Eine negative Wirkungskette von abnehmender Bevölkerung und einem dadurch bedingten weiteren Infrastrukturabbau, der wiederum zu weiteren Bevölkerungsrückgängen führt, verschlechtert die Situation hier besonders. In jüngerer Zeit wurde versucht, diesen Entwicklungen von kommunaler Seite, aber auch häufig mit bürgerschaftlichem Engagement entgegenzuwirken wie beispielsweise die Einrichtung von Dorfläden durch Bürgerinitiativen zeigt (s. BRAUN 2010, HENKEL 2004: 343ff).

3. Hintergrund

Landwirtschaft und landwirtschaftliche Betriebe

Die Landwirtschaft hat im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes heute zwar keine dominierende Rolle mehr, „gilt jedoch immer noch als der spezifisch ländliche bzw. dörfliche Wirtschaftszweig“ (HENKEL 2004: 104). Da die vorliegende Untersuchung schwerpunktmäßig landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen betrachtet, wird auf die Entwicklungen in der Landwirtschaft im Folgenden näher eingegangen.

Die landwirtschaftliche Produktion ist sowohl von naturgegebenen Voraussetzungen als auch von sozioökonomischen Strukturen und Faktoren abhängig (HENKEL 2004: 109). Die sozioökonomischen Strukturen sind dem Wandel durch technisch-wissenschaftliche und soziale Innovationen oder politisch-gesellschaftliche Veränderungen unterworfen (ebd.: 110). Prägend ist eine Steigerung der Produktivität durch Rationalisierung aufgrund technischer Neuerungen und durch neue Produktionsverfahren. Hinzu kommen eine Individualisierung der Hofmitglieder und veränderte politische Rahmenbedingungen, die im Wesentlichen von der Agrarpolitik der EU bestimmt werden (ebd.: 111; STATISTISCHES BUNDESAMT 2009: 1). Diese fördert im Ergebnis maßgeblich die Konzentration und das Flächenwachstum der Betriebe bei gleichzeitig wachsender Förderung ökologischer Landbewirtschaftung. Diese Entwicklungen führen unter anderem zu neuen Anforderungen an die Betriebsgebäude, die zunehmend größer sein müssen. Hinzu kommt, dass landwirtschaftliche Gebäude aufgrund baurechtlicher Bedingungen heute häufig außerhalb der Ortschaft errichtet werden müssen. Diese Umstände bewirken, dass Gebäude im Ortskern nicht mehr genutzt werden und in der Folge leer stehen.

Die Entwicklung führt sowohl in Deutschland als auch in Niedersachsen zu einem Rückgang der Anzahl der Betriebe. In Deutschland betrug die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Jahr 1949 noch 1.646.800, im Jahr 2007 waren es noch 374.500. Das entspricht einem Rückgang um über 70 Prozent. Ein verstärkter Rückgang ist seit 1990 zu erkennen. Die landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche ging seit 1949 dagegen nur leicht zurück, während die Flächengröße der Betriebe zunahm. Die Mehrzahl der Betriebe wird mit einem Anteil von 55 Prozent im Nebenerwerb geführt (Stand 2007; HENKEL 2004: 122ff; STATISTISCHES BUNDESAMT 2009: 5ff).

In Niedersachsen verlief die Entwicklung ähnlich. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe lag im Jahr 1949 bei 291.327, im Jahr 2007 wurden 49.917 landwirtschaftliche Betriebe in Niedersachsen bewirtschaftet (s. Abb. 3.2). Das entspricht einem Rückgang um etwa 80 Prozent. Auch hier ist ein verstärkter Rückgang seit etwa 1990 zu erkennen. Die landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche ist dagegen seit 1949 nur geringfügig zurückgegangen, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Betriebsgröße führte (s. Abb. 3.3). Der Anteil der im Haupterwerb bewirtschafteten Betriebe liegt bei 54 Prozent, 46 Prozent der Betriebe werden im Nebenerwerb betrieben (SCHÜTTE 2009: schriftlich).

Da sich die naturräumlichen Gegebenheiten in Niedersachsen unterscheiden, bestehen regionale Produktionsschwerpunkte. Im Süden und Südwesten von

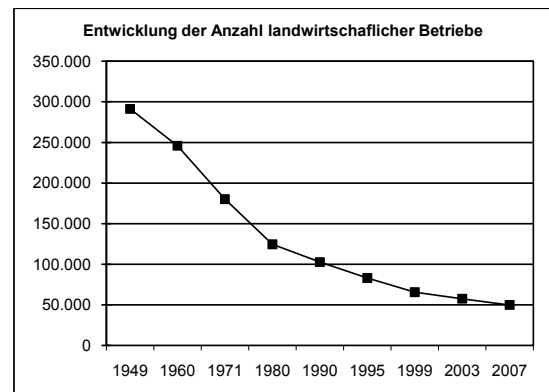


Abb.3.2: Entwicklung der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen 1949 bis 2007 (Quelle: LSKN (Hrsg.), 2009: Daten zu landwirtschaftlichen Betrieben in Niedersachsen. Stand: 2009-09-16, www.nls.niedersachsen.de)

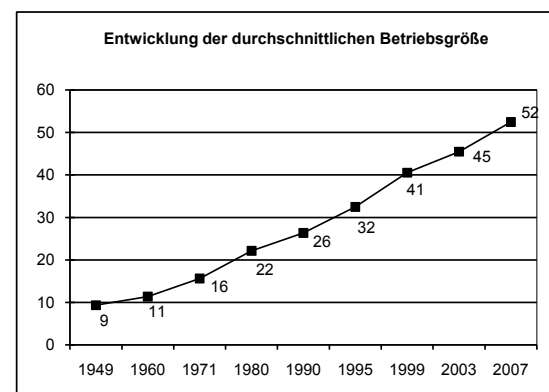


Abb.3.3: Entwicklung der durchschnittlichen Größe landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen 1949 bis 2007 (Quelle: LSKN (Hrsg.), 2009: Daten zu landwirtschaftlichen Betrieben in Niedersachsen. Stand: 2009-09-16, www.nls.niedersachsen.de)

Niedersachsen dominiert der Ackerbau, in den küstennahen Regionen hat die Milchviehhaltung einen Schwerpunkt, im Nordwesten sind die Schweine- und Geflügelhaltung dominierend. Hinzu kommt der Obst- und Gemüseanbau sowie Baumschulen, die auf wenige Regionen konzentriert sind, wie z.B. im Alten Land, Nienburg oder dem Ammerland (ML 2006: 6f). Diese Produktionsschwerpunkte haben Auswirkungen auf die Betriebsstrukturen und damit auch auf die Chancen der zukünftigen Betriebsentwicklungen, die wiederum Einfluss auf die potentielle Leerstandsentwicklung haben. Ebenfalls unterscheiden sich aufgrund der unterschiedlichen Produktionsschwerpunkte die erforderlichen Hofstrukturen und ihre Standortbedingungen (z.B. Verlagerung von Mastbetrieben in den Außenbereich) und damit die Anzahl betreffender Leerstände und Voraussetzungen für Umnutzungen.

Neben den genannten Produktionsschwerpunkten ist ein zunehmender Anstieg des Anteils nachwachsender Rohstoffe an der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erkennen. In Niedersachsen umfasst der Energiepflanzenanbau inzwischen 11,9 Prozent der Ackerfläche (Stand 2009). Der Anteil liegt noch unter dem Bundesdurchschnitt in Deutschland, der 16,7 Prozent beträgt. Der Anbau nachwachsender Rohstoffe führt zunehmend zu einer Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen und ist ökologisch und landschaftsästhetisch umstritten (s. u.a. RODE & KANNING 2010), bietet aber auch eine wirtschaftliche Alternative für landwirtschaftliche Betriebe (ML 2006: 20f, ML 2010: 17). Wirtschaftliche Vorteile, die zum Erhalt von landwirtschaftlichen Gebäuden beitragen können, ergeben sich zudem durch die Pflege der Kulturlandschaft, deren Erhalt sich u.a. positiv auf das touristische Potential eines Ortes auswirken kann.

Den wirtschaftlichen Alternativen steht zunehmend eine fehlende Hofnachfolge gegenüber. So sind nach den Angaben der Landwirtschaftszählung aus dem Jahr 1999¹ 22,3 Prozent der Betriebe ohne Hofnachfolge, bei 43,1 Prozent ist die Hofnachfolge ungeklärt (STATISTISCHES BUNDESAMT 2009: www).

Die rückläufige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebszahlen ist der maßgebliche Grund für den großen Anteil landwirtschaftlicher Gebäude unter den Leerständen im ländlichen Raum. Der Strukturwandel im Rahmen der EU-Förderpolitik sowie die Probleme in der Hofnachfolge lassen auch in Zukunft ein weiterer Rückgang an Betrieben erwarten.

Dem gegenüber steht jedoch mitunter die Erhaltung des Hofes „als oberstes Wirtschaftsziel („Hofidee“). Aus der steten Verantwortung gegenüber dem Familienerbe hat sich eine konservative Grundhaltung ausgebildet. Das wirtschaftliche Handeln ist mehr traditional, gefühlsmäßig und bedächtig als innovativ, rational und wendig“ (HENKEL 2004: 110).

Dieser sozioökonomische Aspekt deutet die zum Teil geringe Umnutzungsbereitschaft von Eigentümern landwirtschaftlicher Gebäude an, die der großen Zahl von Leerständen gegenübersteht und sich damit nachteilig auf die Umnutzungschancen insbesondere der Nebengebäude auswirkt.

Immobilienmarkt

Die veränderten Rahmenbedingungen haben auch Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien im ländlichen Raum. Die Entwicklung der Immobilienpreise kann somit Auskunft über die Attraktivität einer Region geben. Daneben tragen gesicherte Immobilienwerte aber auch zu dessen Attraktivität bei und können Bewohner in einer Region halten oder anziehen.

Zu den Immobilien im ländlichen Raum gehören wesentlich die landwirtschaftlichen Gebäude und Hofanlagen. Anhand der Entwicklung der Immobilienpreise von Wohn- und Gewerbeimmobilien soll die Situation in Niedersachsen verdeutlicht werden.

Die Immobilienpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider. Sie sind auch Ausdruck der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Die Nachfrageseite wird durch die demographischen Veränderungen beeinflusst, wobei die Folgen des Bevölkerungsrückganges teilweise noch durch eine Verkleinerung der Haushalte aufgefangen

¹ Die Landwirtschaftszählung erfolgt alle 10 Jahre; die Daten für 2010 liegen bisher nicht vor

3. Hintergrund

werden können. Die aktuellen Entwicklungen zeigen in Niedersachsen seit 2000 in vielen Regionen einen Rückgang der Nachfrage und einen Überhang auf der Angebotsseite. Die Preisentwicklungen sind jedoch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. In Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist als allgemeine Tendenz erkennbar, dass diese überwiegend stark nachgefragt sind und es dadurch zu Flächenkonkurrenzen kommt, die zu Preissteigerungen beitragen. Die Preisentwicklung für bebaute Immobilien ist dagegen in vielen Gebieten seit einigen Jahren rückläufig (s. Abb. 3.4). Bis 1980 war die Immobilienpreisentwicklung von einem Anstieg geprägt, anschließend stagnierten die Preise bis es zum Ende des 20. Jahrhunderts und stiegen daraufhin bis zum Jahr 2001 wieder leicht an. Die Entwicklung der

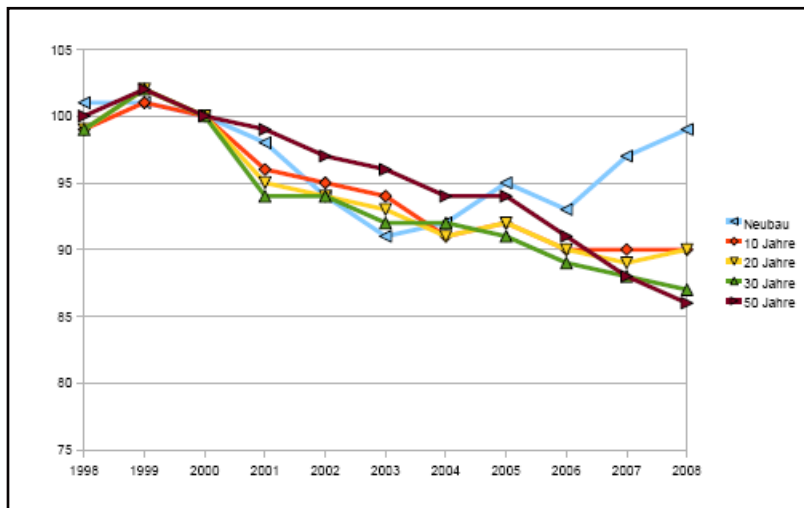


Abb. 3.4: Entwicklung der Preise für Einfamilienhäuser in Niedersachsen (Quelle: OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN (Hrsg.), 2009: Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Oldenburg)

Einfamilienhauspreise gibt dafür einen guten Anhalt. Sie ist von einem Rückgang geprägt, der besonders stark in den strukturschwachen ländlichen Regionen ausfällt. Besonders deutlich zeigen sich heute die Marktwertverluste für ältere Gebäude (Voss 2009: 63ff).

Eine negative Preisentwicklung zeigt sich auch in elf der zwölf Modelldörfer. Die Preisverluste für freistehende Einfamilienhäuser liegen zwischen 5 und 27 Prozent (vgl. Kap. 5, Anhang II). Wobei die Dörfer in den Landkreisen

Lüneburg, Osnabrück oder Aurich besser dastehen als in den Landkreisen Osterode am Harz, der Stadt Salzgitter oder Nienburg. Positive Entwicklungen sind nur in der Grafschaft Bentheim zu erkennen (s. Anhang I).

In Folge der Wertverluste ist die Neubautätigkeit stark zurückgegangen, insbesondere in den städtischen Räumen, aber auch im ländlichen Raum. Dies hat in Niedersachsen ab 2006 die Preise für Einfamilienhäuser stabilisiert. Ein knapperes Angebot im Neubau unterstützt die Wertsicherung des Baubestandes. Zukünftig ist somit eine stärkere Beachtung der Konkurrenz zwischen Neubauten und Altbauten notwendig. Ebenfalls sind bei der künftigen Siedlungsentwicklung stärker die zentralörtlichen Funktionen zu beachten und Eigenentwicklungspotentiale zu berücksichtigen. Die Dorffinnenentwicklung spielt eine entscheidende Rolle zur Unterstützung der Wertsicherung. Bisher unterschätzte Flächenpotentiale und Raumangebote im Innenbereich können durch Umnutzungen hierzu einen Beitrag leisten (Voss 2009: 63 ff).

Fazit

Die Rahmenbedingungen des ländlichen Raumes haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert und unterliegen auch aktuell und zukünftig stetigen Veränderungen. Wie die Entwicklungen der Demographie und Sozialstrukturen, der Wirtschaft und Infrastruktur sowie der Landwirtschaft und die Lage am Immobilienmarkt gezeigt haben, sind die Einflüsse auf die Leerstandsentwicklung und Umnutzungschancen vielfältig. Bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel, aber auch durch den Rückgang öffentlicher und privater Dienstleistungen und Einrichtungen, stehen direkt und indirekt Gebäude insbesondere in den Ortskernen leer. Insgesamt verstärken die Entwicklungen den Trend zunehmender Leerstände im ländlichen Raum, gleichzeitig bestehen aber auch Potentiale, die regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Dies bestätigt auch die Betrachtung der Situation in den zwölf Modelldörfern.

3.2 Die Leerstands- und Umnutzungsthematik in der bisherigen Dorferneuerung

Maßnahmen zur Entwicklung und Förderung des ländlichen Raumes mit den Bemühungen um eine „wirtschaftliche, soziale und ästhetische `Verbesserung` des Dorfes“ (HENKEL 2004: 297) gibt es bereits seit Jahrhunderten. Die Inhalte und Schwerpunkte variierten jedoch vor dem Hintergrund der jeweiligen Rahmenbedingungen für den ländlichen Raum. Dies gilt auch für die heutige Situation (vgl. Kap. 3.1), in der die Leerstands- und Umnutzungsthematik mehr und mehr in den Vordergrund tritt. Dieser Fragestellung kam in den 1970er und 1980er Jahren in Folge der agrarstrukturellen Entwicklungen bereits einmal zunehmend Bedeutung zu (ebd.; MAGEL 2008: 42ff; vgl. Kap. 3.1)². Auf die Entwicklungen seit den 1980er Jahren bis heute soll im Folgenden näher eingegangen werden.

Seit etwa 1975 werden zunehmend Maßnahmen zur Dorferneuerung in Förderprogrammen der Fachplanungen berücksichtigt. So wurde im Bundesraumordnungsprogramm von 1975 die Beseitigung von Disparitäten in ländlichen Regionen gefordert, im Zuge des Europäischen Denkmalschutzjahres 1975 kam der Erhaltung von historischer Bausubstanz verstärkt Interesse zu, das Flurbereinigungsgesetz nennt 1976 erstmals die Dorferneuerung als Bestandteil der Flurbereinigung und im Jahr 1977 wurde die Dorferneuerung schließlich in das Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes und der Länder (ZIP) zur Verbesserung der Agrarstruktur in den Ländern aufgenommen (HENKEL 2004: 307). Im Rahmen dieses Konjunkturpaketes wurden 1977 bis 1981 Maßnahmen zur Ankurbelung der Bauwirtschaft gefördert. Seit 1984 wird die Förderung der Dorferneuerung durch die Gemeinschaftsaufgabe „Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes und der Länder zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) mit länderspezifischen Förderrichtlinien fortgesetzt (LIENAU 2000: 216; KÖTTER 2009: 11f; GRUBE 2006: 55; HENKEL 2004: 307). In Niedersachsen wurde 1984 die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Dorferneuerung“ (DorfR i.d.F. 28.09.1984) erlassen. Dieser Erlass folgte einem Modellvorhaben, das von 1981 bis 1984 auf Initiative der niedersächsischen Landesregierung bearbeitet wurde. Hierbei wurden Ansätze zur Optimierung der bisherigen Erfahrungen der Dorferneuerung erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse der Studie, die in die Erarbeitung der DorfR eingeflossen sind, stellen zum einen die Notwendigkeit von Entwicklungs- und Maßnahmenplanungen heraus und weisen zum anderen auf die Bedeutung der Bevölkerungsbeteiligung hin (GRUBE 2006: 55; vgl. HENCKEL 1984). Die DorfR berücksichtigte bereits 1984 die Erhaltung von Bausubstanz als förderfähige Maßnahme (vgl. DorfR 1984).

Ebenfalls unterstützt die EU die Entwicklung der ländlichen Räume im Rahmen der „Gemeinsamen Agrarpolitik“ (GAP). Die rechtliche Grundlage bildet der „Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums“ (ELER-Verordnung) aus dem Jahr 2005. Um die politischen Zielsetzungen für die nationalen Entwicklungsprogramme zu konkretisieren und thematische Schwerpunkte zu setzen, erstellen die Mitgliedsstaaten auf der Grundlage der ELER-Verordnung nationale Strategiepapiere. In Deutschland sind entsprechende Formulierungen im Nationalen Strategieplan enthalten, der den Rahmen für die Ausgestaltung der Förderprogramme der Bundesländer gibt. Zur finanziellen Förderung haben die Mitgliedstaaten nationale Finanzierungsinstrumente entwickelt. In Deutschland ist das zum einen die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK), die aus Bundes- und Landesmitteln finanziert wird. Zum anderen setzen viele Bundesländer weitere Landesmittel ein, um die zusätzlichen Gelder aus dem ELER-Fonds zu ergänzen. Darüber hinaus haben die Bundesländer die Möglichkeit zusätzlich eigene Mittel einzusetzen, um so einzelne Themenfelder verstärkt zu unterstützen (DVS 2010: www). In Niedersachsen werden die Maßnahmen der ländlichen Entwicklung zusammen mit den Maßnahmen der Dorferneuerung über das „Programm zur Förderung im ländlichen Raum für Niedersachsen und Bremen“ (PROFIL) durch die ZILE-RL gefördert (s. Abb. 3.5) (ML 2010: www).

Die 1984 eingeführte niedersächsische DorfR wurde bis heute mehrfach geändert und im Jahr 2005 von der neuen „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten Ländlichen Entwicklung“ (ZILE i.d.F. vom 02.05.2005) abgelöst (GRUBE 2006: 55). „Inhaltlich hat sich die Dorferneuerung von einer Agrarstrukturförderung

² Für eine ausführliche Darstellung der Entwicklung der Fachplanungen zur Erneuerung des Dorfes wird auf HENKEL (2004: 297ff) verwiesen.

3. Hintergrund

zur integralen Dorfförderung entwickelt“ (HENKEL 2004: 311). ZILE führt erstmals die raumbezogenen Maßnahmen Dorferneuerung und Flurbereinigung sowie investive Einzelmaßnahmen zusammen. Neue Bestandteile sind die Förderung von integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten und Regionalmanagements (ML 2010a: www).

In Bezug auf die Leerstands- und Umnutzungsthematik sind nach ZILE (2007) relevante Maßnahmen förderfähig; hierzu zählen (vgl. im Einzelnen Kap. 7.2.2):

- Im Rahmen der GAK sind „investive Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz“ zur Diversifizierung der betrieblichen Einkommen und zur Sicherung von Arbeitsplätzen – unabhängig von Dorferneuerungsplänen – zuwendungsfähig. Zuwendungsempfänger können Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sein (ZILE 2007, Abschnitt 311.1.2).
- Außerhalb der Fördermöglichkeiten der GAK sind im Rahmen der Dorferneuerung zur „Bewahrung und Entwicklung der Dörfer als Wohn-, Sozial- und Kulturräum und Stärkung des innerörtlichen Gemeinschaftslebens sowie zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ Ausgaben für die „Umnutzung ganz oder teilweise leer stehender orts- oder landschaftsbildprägender Gebäude für Wohn-, Arbeits-, Fremdenverkehrs-, Freizeit-, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke“ zuwendungsfähig sowie „nach Maßgabe besonderer siedlungsstruktureller oder entwicklungs-planerischer Gründe auch deren Umsetzung“. Im Zusammenhang mit „Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes“ ist außerdem die „Umnutzung von denkmalgeschützter, denkmalwürdiger oder landschaftstypischer Bausubstanz zu deren dauerhafter Sicherung“ möglich. Zuwendungsempfänger können jeweils Gemeinden und Gemeindeverbände, Teilnehmergeinschaften, Real- bzw. Wasser- und Bodenverbände, Fremdenverkehrsvereine sowie natürliche und andere juristische Personen sein (ZILE 2007, Abschnitt 322.3 und 323).

ZILE fördert zudem die Dorferneuerungsplanung im Rahmen der GAK, soweit die Gemeinde eine entsprechend qualifizierte Planerin oder einen entsprechend qualifizierten Planer außerhalb der öffentlichen Verwaltung mit ihrer Erarbeitung beauftragt. „Zuwendungsfähig sind Ausgaben für in das Programm aufgenommene Dörfer für die Dorferneuerungsplanung einschließlich einer Vorinformationsphase bereits vor Aufnahme des Ortes in das

Förderung der ländlichen Entwicklung

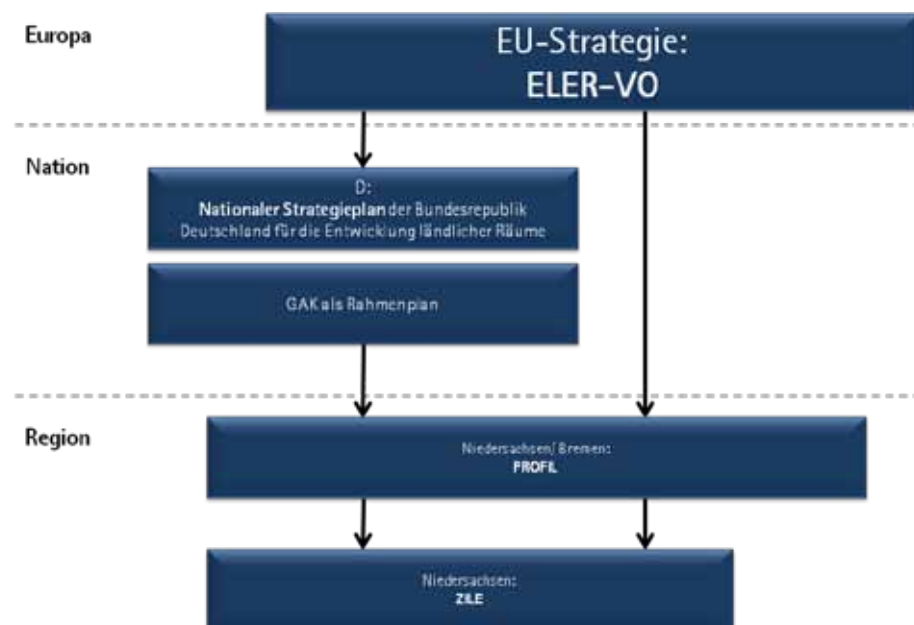


Abb. 3.5: Übersicht über die Förderung der ländlichen Entwicklung auf EU-Ebene, Bundesebene und in Niedersachsen

Förderprogramm, Bürgerbeteiligungsverfahren und notwendige Ergänzungsplanungen“ (ZILE 2007, 322.2). Gefördert wird außerdem die anschließende Umsetzungsbegleitung während der Durchführungs-, Beratungs- und Betreuungsphase (ebd.).

Der Prozess der Dorferneuerung gliedert sich in die Antragsphase, die Planungsphase und die Durchführungs-, Beratungs- und Betreuungsphase (GRUBE 2006: 36).

Antragsphase

Zunächst erfolgt die Aufnahme eines Ortes in das Dorferneuerungsprogramm auf Antrag der Gemeinde bei der zuständigen Fachbehörde, der Behörde für Geoinformationen, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL). Die Behörde entscheidet über die Aufnahme anhand von Kriterien wie Einwohnerzahl, Infrastrukturausstattung oder Bürgermotivation. Die Förderdauer wird i.d.R. auf zehn Jahre inklusive der Planungsphase festgelegt. Bei positiver Entscheidung beauftragt die Gemeinde einen Planer für die Durchführung der Dorferneuerungsplanung. Es folgt eine erste Bürgerversammlung, bei der der Arbeitskreis gebildet wird, der den anschließenden Planungsprozess begleitet (GRUBE 2006: 36; ZILE 2007, 7.4.2 und 7.4.3).

Bisher wird in der Antragsphase die Leerstands- und Umnutzungsthematik nicht gesondert betrachtet und berücksichtigt. Erschwerend kommt hinzu, dass bisher keine vergleichbaren Daten zur Beurteilung der Leerstandssituation vorliegen.

Planungsphase

In der Planungsphase erarbeitet der Planer mit dem Arbeitskreis den Dorferneuerungsplan, der „eine Stärken-Schwächen-Analyse, ein Leitbild, die Leitziele und die dafür notwendigen, unterstützenden Projekte zur zukünftigen Entwicklung des Dorfes mit einer Prioritätensetzung“ umfasst (GRUBE 2006: 44; ZILE 2007, 7.4.4). Die Leerstands- und Umnutzungsthematik wird bisher nicht einheitlich und nicht ausreichend thematisiert, wie die anfänglichen Erfahrungen aus den zwölf Modelldörfern zeigen.

Die Planungsphase umfasst etwa zehn Arbeitskreissitzungen mit thematischen Schwerpunkten. Zu Beginn der Planungsphase ist es möglich, eine Vorbereitungs- und Informationsphase (VIP) durchzuführen, in der im Rahmen eines Seminars mit den Teilnehmern des Arbeitskreises die wesentlichen Handlungsfelder und Ziele der Dorferneuerung festgelegt werden (siehe zum Beispiel www.amtshof-eicklingen.de). Im Rahmen dieser Veranstaltung, die bisher freiwillig und daher nicht von jedem Ort in Anspruch genommen wird, können auch für den Ort wichtige Schwerpunkte behandelt werden – künftig so auch das Thema Leerstand. Wird keine VIP durchgeführt, werden die Handlungsfelder und Ziele in der ersten Arbeitskreissitzung festgelegt.

Der im Entwurf vorliegende Dorferneuerungsplan wird den Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt. Nach der Einarbeitung von Vorschlägen und Einwänden wird der Plan vom Gemeinderat beschlossen. Der Plan dient anschließend als Zuwendungsvoraussetzung bei der Umsetzung der Dorferneuerung (GRUBE 2006: 36). Abschließend entscheidet die GLL über den vorgelegten Plan und die Höhe der Fördermittel.

Umsetzungsphase

Die Umsetzungsphase wird von der Gemeinde oder einem Planer begleitet, der als Umsetzungsbeauftragter Beratungsfunktion übernimmt und zur „Beförderung zielgerichteter Projekte, die eine den Grundsätzen der Dorferneuerungsplanung entsprechende Maßnahmendurchführung gewährleistet“ (ZILE 2007, 7.4.5), beiträgt. Neben Aufgaben wie Moderation und Motivation gehören dazu „die gestalterische, städtebauliche und landschaftspflegerische Betreuung in Form von (...) Beratungen zu Fragen der Detailplanung, der Kostenüberprüfung und der Antragstellung“ (GRUBE 2006: 48). Die im Dorferneuerungsplan beschriebenen Maßnahmen werden möglichst entsprechend der festgelegten Prioritäten realisiert. Der Aktivierung der Bevölkerung für die Durchführung privater Maßnahmen wie auch

3. Hintergrund

Umnutzungen kommt dieser Phase eine hohe Bedeutung zu. Das Honorar des Umsetzungsbeauftragten für zusätzliche Aufgaben ist jedoch begrenzt. Ebenfalls kann bemängelt werden, dass die Dauer der Umsetzungsphase nicht ausreichend ist, um auch langfristig Umnutzungsmöglichkeiten und -konzepte gewährleisten zu können.

Neben der ZILE-RL existieren in Niedersachsen keine allgemeingültigen und verbindlichen Vorgaben zur Dorfentwicklung oder über die Inhalte der Dorferneuerungspläne; entsprechend bestehen auch keine Vorgaben für die Bearbeitung der Leerstands- und Umnutzungsthematik. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2009) enthält ebenfalls keine entsprechenden Vorgaben. Vor diesem Hintergrund fand Anfang der 1990er Jahre ein Seminar der Architektenkammer Niedersachsen statt, in dem ein unverbindliches Leistungsbild erarbeitet wurde, das seither als nachvollziehbare Ermittlungsgrundlage für die Kosten der Planungsphase herangezogen werden kann (PLAN Hc 2010: www). Leerstand und Umnutzungen werden im Leistungsbild aber nicht konkret benannt, sodass sich deren Bearbeitungsintensität in der bisherigen Praxis nicht niederschlägt. Vor dem Hintergrund regional unterschiedlicher Ausgangslagen ist ein individuelles Vorgehen bei der Dorferneuerungsplanung sowohl für die Leerstandserfassung als auch darüber hinaus zwar einerseits sinnvoll, andererseits kann es aber auch dazu führen, dass Themen wie die Leerstands- und Umnutzungsthematik nicht ausreichend Berücksichtigung finden und es in der Folge zu Fehleinschätzungen der Entwicklungsperspektiven eines Ortes kommt.

Eine Regelung für die Bemessung des Honorars und die Inhalte der Dorferneuerungsplanung existiert im Bundesland Thüringen, worauf an dieser Stelle beispielhaft verwiesen wird. Die „Honorarregelung Dorfentwicklungsplanung“ wurde von der Architektenkammer und dem für die Dorfentwicklung zuständigen Landesministerium unterzeichnet. Die Leistungsanforderungen werden hier ausführlich dargestellt (s. ARCHITEKTENKAMMER THÜRINGEN & THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT 2009).

Die Planungsphase zur Erarbeitung des Dorferneuerungsplans wird im o.g. Rahmen zwar gefördert, ist aber i. d. R. an eine Obergrenze geknüpft. Dies hat mehrheitlich zu einer zunehmenden Standardisierung der Bestandteile des Dorferneuerungsplans wie Bestandsaufnahme, übergeordnete Planungen, Pflanzlisten usw. geführt. Der Zweck der Pläne, Grundlage zur Bewilligung der Fördermittel zu sein, steht – auch angesichts des knappen Budgets – im Vordergrund. Es ist festzustellen, dass private Maßnahmen, die häufig Umnutzungen betreffen, im Gegensatz zu öffentlichen Maßnahmen eine eher untergeordnete Rolle spielen. Die privaten Maßnahmen sollten daher zukünftig einen höheren Stellenwert im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung erhalten. Aufgrund der schwierigen Situation vieler Dörfer wird für diese Dörfer ein in die Zukunft weisender Entwicklungsplan mit Perspektiven, Alternativen oder Szenarien erforderlich sein. Darauf ist im Folgenden ausführlich einzugehen.

3.3 Stand der Forschung

Seit den 1980er Jahren treten Leerstände als Folge des landwirtschaftlichen Strukturwandels verstärkt im ländlichen Raum auf. Zu dieser Zeit machte sich der Rückgang der Landwirtschaft im Ortsbild der Dörfer immer mehr bemerkbar und die Dörfer verloren zunehmend ihren landwirtschaftlichen Charakter (MAGEL 2008: 42ff; s. Kap. 3.1). In Folge dieser Entwicklungen wurde das Thema Leerstand und Umnutzungen in den 1980er Jahren Gegenstand der wissenschaftlichen Forschung.

Die Schwerpunkte und Betrachtungsebenen der Forschung haben sich seit den 1980er Jahren bis heute jedoch verändert und erweitert. Bis heute bildet die Objektebene den Schwerpunkt der Forschung. Das Thema wird aktuell aber auch zunehmend umfassender und im Sinne einer integrierten ländlichen Entwicklung behandelt (s. u.a. GRABSKI-KIERON 2009 oder ARENS 2008).

In den 1980er Jahren beschäftigte sich die Forschung schwerpunktmäßig mit architektonischen und restauratorischen Aspekten von Umnutzungen. GRABSKI-KIERON (2007: 16f oder 2009: 11f) hat eine Auswertung der Literatur seit den 1980er Jahren hinsichtlich des Themas Umnutzung vorgenommen, die zeigt, dass bei den Forschungsinhalten zunächst rechtliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte wie Finanzierung, Baurecht oder Denkmalschutz im Mittelpunkt standen. Ebenfalls werden Umnutzungen als Möglichkeit zusätzlicher Einkommensquellen betrachtet, wie zum Beispiel von DAMM & GRAHLMANN (1996) und WEBER (1999). Eine Forschungsarbeit, die sich neben den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch intensiv mit sozialen und psychologischen Fragen von Umnutzungen auseinandersetzt, hat GERLACH (1986) verfasst. Gerlach spricht unter anderem psychologisch bedingte Umnutzungshindernisse an, ebenfalls beschäftigt er sich mit der Motivation potentieller Umnutzer und bildet „Umnutzergruppen“. Ähnliche Schwerpunkte behandelt BOMBECK (1998) in einer Untersuchung der Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur als Entwicklungspotential ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen. BOMBECK geht jedoch über die objektbezogenen Darstellungen von Gerlach hinaus und zieht zusätzlich das regionale Umfeld der Objekte in die Betrachtung mit ein.

Häufig werden die Darstellungen in der Literatur anhand von Fallbeispielen dokumentiert, wie zum Beispiel von DAMM & GRAHLMANN (1996) oder es werden beispielhaft Umnutzungen dargestellt und abschließend auf umnutzungsrelevante Aspekte wie Finanzierung und Wirtschaftlichkeit eingegangen. So auch in der Gebäude-Umnutzungsfibel des ML (1994), die verschiedene Umnutzungen aus Niedersachsen vorstellt.

Die Beschreibung von Fallbeispielen, die bis heute häufig in der Literatur zu finden ist, betrachtet jedoch häufig nur einzelne Aspekte von Umnutzungen. So findet sich zwar eine Fülle von Umnutzungsbeispielen in der Literatur, meist gehen diese jedoch nicht weit ins Detail bzw. beschränken sich auf die detaillierte Darstellung einzelner Aspekte wie zum Beispiel den Denkmalschutz oder die Kosten von Umnutzungen (s. u.a. BHU 2003 oder LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG e.V. 2008). Eine umfassende Dokumentation liegt dagegen nur selten vor. So hat zum Beispiel das Land Niedersachsen in den Jahren 1982 bis 1984 das Modellvorhaben Dorferneuerung durchgeführt (HENCKEL 1984). Dabei wurden in 12 Modelldörfern die Planung und Maßnahmen gefördert mit dem Ziel, die Erfahrungen in spätere Dorferneuerungsverfahren einfließen zu lassen.

Neben rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten werden aber auch methodische Aspekte thematisiert. In jüngerer Zeit, etwa seit dem Jahr 2000, werden Umnutzungen in der Forschung verstärkt im Zusammenhang mit ihrem Umfeld betrachtet (s. u.a. SCHMIED & HENKEL 2007). Denn Leerstände und Umnutzungen haben über das Einzelobjekt hinaus Folgewirkungen für die gesamte kommunale und regionale Entwicklung. So hat zum Beispiel KIPPENBERGER (2006) Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum in der gleichnamigen Veröffentlichung erarbeitet und sich dabei speziell mit dem Thema der Leerstandserfassung beschäftigt.

3. Hintergrund

Zusammen mit dem Struktur- und Funktionswandel im ländlichen Raum ist es erforderlich, Leerstände und Umnutzungen im Sinne einer integrierten ländlichen Entwicklung zu verstehen (GRABSKI-KIERON 2005: 1; vgl. Kap. 3.1). Die Leerstandsproblematik wird häufig im Zusammenhang mit der Dorferneuerung behandelt.

Eine umfassende Zusammenstellung von Veröffentlichungen zum Thema Umnutzung seit den 1980er Jahren bis heute enthält die Literaturdokumentation des Fraunhofer Informationszentrums Raum und Bau (IRB 2009: [www](http://www.fraunhofer-irb.de)). Die dort aufgeführte und die im vorliegenden Text beschriebene Literatur zum Thema Umnutzung bezieht sich überwiegend auf den deutschsprachigen Raum. Darüber hinaus wird das Thema im europäischen Raum insbesondere von den Niederlanden bearbeitet (GRABSKI-KIERON 2007: 17). Ein grenzübergreifendes von der Europäischen Union gefördertes Projekt wurde 2005 bis 2007 unter dem Titel FARLAND (Future Approaches to Land Development) gemeinsam von sieben Ländern bearbeitet. Ziel war es, zukunftsweisende Ansätze der ländlichen Entwicklung voneinander zu lernen (VAN DER JAGT et al. 2007). Leerstand und Umnutzungen von landwirtschaftlichen Altgebäuden und Hofanlagen betreffen hauptsächlich den ländlichen Raum. Daher wird die Thematik häufig in Veröffentlichungen zum ländlichen Raum behandelt. Nach HENKEL (2004: 21ff) ist der ländliche Raum eine „interdisziplinäre Aufgabe“ (ebd.) und Forschungsgegenstand verschiedener Wissenschaften. Im Wesentlichen beschäftigt sich die Geographie mit dem Thema. Überschneidungen der Themen ländlicher Raum und Leerstand bzw. Umnutzungen finden sich aber vor allem mit der Architektur, die sich nach HENKEL (2004: 23) „in jüngster Zeit verstärkt um eine Erhaltung und Umnutzung der überlieferten Bausubstanzen auf dem Lande“ bemüht. Als Beispiel kann dazu eine Veröffentlichung der Universität Kassel genannt werden, die sich in der Schriftenreihe Bauwirtschaft mit der Revitalisierung brachgefallener Wohnbauflächen beschäftigt und unter dem gleichnamigen Titel erschienen ist (FISTERA 2009). Darüber hinaus setzen sich aber auch Wissenschaften wie zum Beispiel die Agrarwissenschaft, die Soziologie, die Ökologie oder die Raumforschung bzw. -ordnung mit dem ländlichen Raum auseinander. Die Betrachtung von Umnutzungen über die Objektebene hinaus und als Bestandteil des ländlichen Raumes findet sich in jüngerer Zeit verstärkt in Veröffentlichungen zur Regionalentwicklung. In vielen Initiativen und Projekten wird „die rein objektbezogene Betrachtungsweise immer mehr um eine raumbezogene Komponente ergänzt und Umnutzung in den Kontext integrierter ländlicher Entwicklung gestellt“ (GRABSKI-KIERON 2007: 17).

Eine Forschungsarbeit, die das Thema Leerstand und Umnutzungen als Gegenstand und im Zusammenhang mit der Dorfentwicklungsplanung betrachtet, ist die von GRUBE (2006) verfasste Studie „Lebensraum Dorf“, die den Erfolg der Dorferneuerung anhand von Fallstudienanalysen untersucht.

Erste Forschungsarbeiten, die Umnutzungen über die Objektebene hinausgehend untersuchen, wurden an der Westfälischen Wilhelms Universität Münster unter der Leitung von Ulrike GRABSKI-KIERON (2003, 2005, 2007 oder 2009) verfasst. Die Modellvorhaben (auf Bundesebene) wurden im Auftrag des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL) durchgeführt.

In dem Modellvorhaben „Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude“ (GRABSKI-KIERON 2003) wurden anhand von zwei Modellprojekten beispielhaft die Rahmenbedingungen von Umnutzungen untersucht und ein Handlungsrahmen für Umnutzungen erarbeitet. Dabei wurden sowohl architektonisch-bautechnische Aspekte wie rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen berücksichtigt als auch Themen wie Netzwerkbildungen oder Öffentlichkeitsarbeit untersucht (ebd.: 97f). In nachfolgenden Forschungsarbeiten wurde noch stärker auf die Bedeutung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Hofanlagen für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume eingegangen (s. GRABSKI-KIERON 2005 und 2009). So wurde in dem Forschungsvorhaben „Umnutzungspotentiale landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume“ (GRABSKI-KIERON 2005) die Frage untersucht, „ob und wie die nicht mehr genutzte, zwischen- oder unterwertig genutzte landwirtschaftliche Gebäudesubstanz durch eine zukünftige außerlandwirtschaftliche Inwertsetzung ein raumwirksames Potential für die Entwicklung der ländlichen Kommunen und Regionen darstellt“ (ebd.: 1). Da sich die Leerstands- und Umnutzungsproblematik regional unterschiedlich darstellt, wurde zunächst eine problemorientierte Typisierung ländlicher Räume in Deutschland vorgenommen (vgl. dazu auch Kurzstudie von GRABSKI-KIERON 2009).

Anhand von zwölf repräsentativen Fallstudienregionen wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen, raumwirksame Effekte von Umnutzungen und Handlungsansätze zur Aktivierung von Umnutzungspotentialen erfasst. Ergänzt wurde die Erfassung auf der Objektebene durch die Untersuchung von Nutzungsalternativen und deren Kosten (GRABSKI-KIERON 2005: 2). Es wurden Handlungsempfehlungen formuliert, wie das Thema Umnutzung in der ländlichen Politik- und Planungspraxis berücksichtigt werden sollte (ebd.). Einen ähnlichen Ansatz hatte das Forschungsprojekt „INTERREG IIIA-Projekt: Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz, Erhaltung der Kulturlandschaft und der sie prägenden Gebäude“ (GRABSKI-KIERON 2007). Für den deutsch-niederländischen Grenzraum der Euregio Rhein-Waal wurde eine Abgrenzung der verschiedenen Typen ländlicher Räume vorgenommen. Der Umgang mit Leerständen unterscheidet sich in beiden Ländern. Es wurde gezeigt, „auf welche Weise landwirtschaftliche Gebäude als Bestandteil der Kulturlandschaft und Elemente der regionalen Wertschöpfung unter Beachtung der lokalen Voraussetzungen entwickelt werden können“ (ebd.: 16), um die Instrumente der Regionalentwicklung der beiden Länder aufeinander abstimmen zu können. Abschließend wurden Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Akteure der Verwaltung, der Kommunen und Kreise, der Landwirtschaft und der Wirtschaft formuliert. Die ebenfalls an der Westfälischen Wilhelms Universität Münster verfasste Dissertation von Stephanie ARENS (2008) mit dem Titel „Neues Leben für alte Gemäuer – Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume“ beschäftigt sich mit der Frage, ob ehemalige landwirtschaftliche Gebäude „als gebaute Ressource verstanden werden können und durch eine zukünftige erweiterte landwirtschaftliche oder außerlandwirtschaftliche Inwertsetzung schließlich ein raumwirksames (Entwicklungs-) Potential für die Entwicklung der ländlichen Kommunen und Regionen darstellen“ (ARENS 2008: 4). Betrachtet werden Leerstand und Umnutzungen hier unter raumwissenschaftlichen bzw. raumplanerischen Gesichtspunkten vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit. Die Arbeit schließt wie auch die zuvor genannten Arbeiten mit akteursbezogenen Handlungsempfehlungen. Bund und Länder werden aufgefordert, das Thema Umnutzung als Teil der ländlichen Entwicklung ressortübergreifend zu behandeln, da gesamtwirtschaftliche Entwicklungen Einfluss auf die Leerstandssituation und Umnutzungschancen haben. Besondere Bedeutung kommt nach Arens auch dem „kleinräumigen Kontext“ zu und somit den ländlichen Gemeinden in Bezug auf die Flächenhaushaltspolitik oder Netzwerkbildung. Empfehlungen an die Akteure aus der Landwirtschaft umfassen Beratungs- und Förderangebote. Akteure aus der Wirtschaft werden mit Förderangeboten in den Handlungsfeldern Tourismus, Bauwirtschaft oder Bankenwirtschaft angesprochen (ARENS 2008: 213).

An der Universität für Bodenkultur Wien wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Gerlind Weber ein Projekt durchgeführt, das Umnutzungen aus Sicht der Raumplanung thematisiert (WEBER 1999). Die Arbeit geht wie die zuvor dargestellten Arbeiten der Westfälischen Wilhelms Universität Münster über die Objektebene hinaus und untersucht Umnutzungen im räumlichen Kontext. Die Arbeit schließt mit Lösungsansätzen für die Raumplanung. WEBER (1999: 24) unterscheidet vier Umnutzungsmöglichkeiten aus Sicht der Landwirtschaft:

- Ausstieg aus der Landwirtschaft und außerlandwirtschaftliche Umnutzung,
- Landwirtschaftstätigkeit in Kombination mit landwirtschaftsfremder Vermietung an betriebsfremde Person,
- Landwirtschaftstätigkeit in Kombination mit innerfamiliärer, landwirtschaftsfremder Tätigkeit und
- Landwirtschaftstätigkeit in Kombination mit innerfamiliärer landwirtschaftsnaher Tätigkeit.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Handlungsempfehlungen meist sehr allgemein gefasst sind und als Entscheidungshilfe bei unterschiedlichen Ausgangs- und Problemlagen möglicherweise nicht konkret genug formuliert sind. Umnutzungsstrategien und konkrete Managementansätze standen überwiegend nicht im Mittelpunkt.

Neben den genannten bereits abgeschlossenen Forschungsarbeiten werden Umnutzungen auch gegenwärtig in vielen aktuellen Projekten, die meist zwischen Forschung und Praxis einzuordnen sind, sowohl in Niedersachsen als auch deutschlandweit thematisiert. In der Regel stehen Leerstand und Umnutzung nicht eigenständig zur Untersuchung an, sondern werden im Rahmen der Diskussion der expansiven Siedlungsflächen entwickelt und thematisiert. Als Beispiel für Niedersachsen kann das Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“ genannt werden. Das Ziel des mit Landesmitteln geförderten Projektes ist eine abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung und

3. Hintergrund

die Reduzierung von Leerstand in 19 Gemeinden des Weserberglandes als Reaktion auf den demographischen Wandel (ML 2009: [www](#)). Der Naturschutzbund Deutschland e.V. (Nabu) hat im Oktober 2009 das Projekt „Partnerschaften für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“ gestartet. Das Projekt beschäftigt sich anhand von Modellgemeinden damit, wie eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stärkung der Innenentwicklung stärker im öffentlichen Bewusstsein verankert werden können. Unter anderem werden Vorschläge in Bezug auf Umnutzungen erarbeitet (KRIESE & SCHULTE 2008).

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand erfolgt auch im Rahmen von wissenschaftlichen Arbeitsgruppen, z.B. beschäftigte sich die Arbeitsgruppe der ARL- Arbeitsgemeinschaft Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unter der Leitung von Prof. Spehl mit der Problematik der Wohnungsleerstände im ländlichen Raum und erarbeitet Möglichkeiten zum Umgang mit Leerständen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Auf Initiative der AG wurden an der Universität Gießen Studienprojekte bearbeitet, unter anderem über Methoden der Leerstandserfassung im ländlichen Raum (s. TU KAISERSLAUTERN 2009).

Weiterhin wird das Thema zunehmend auf Tagungen thematisiert (z.B. Bleiwätscher Dorfsymposium 2008 des Arbeitskreises Dorfentwicklung unter der Leitung von Prof. Gerhard Henkel; siehe dazu SCHMIED & HENKEL 2009), häufig als ein Aspekt der ländlichen oder regionalen Entwicklung, wie zum Beispiel 2009 und 2010 in Berlin auf den Tagungen „Zukunftsforum Ländliche Entwicklung“ des BMELV oder auf der Tagung „Forum Ländlicher Raum“. Vorgestellt wurden unter anderem Ergebnisse von Modellprojekten der Bundesländer, wie zum Beispiel das Projekt MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale) aus Baden-Württemberg (Vortrag von Frau Prof. Dr. Martina KLÄRLE auf dem „Forum Ländlicher Raum“ am 15.01.2009 in Berlin). In dem Projekt MELAP wurden Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich und Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale entwickelt und erprobt. Die Umnutzung leerstehender Bausubstanz soll dabei Vorrang haben. Als Ergebnis wurden fünf Arbeitsschritte erarbeitet, die auch in anderen Regionen anwendbar sein sollen. Die Ergebnisse des Projektes wurden unter dem Titel „Dorf komm + Dörfer beleben – Flächen sparen“ als Leitfaden für Kommunen veröffentlicht (LEADER+ AKTIONSGRUPPE HOHENLOHE-TAUBER & KLÄRLE 2007). Das Projekt wird unter dem Titel MELAP+ weitergeführt. Aufgabe des Folgeprojektes ist es, „in den Modellorten übertragbare Lösungen umzusetzen, die dazu beitragen, nicht oder wenig genutzte innerörtliche Gebäude und Flächen durch modellhafte Umnutzung, Modernisierung oder Neubau wieder mit Leben zu erfüllen. Hierdurch soll unter anderem der Ortskern belebt, Infrastrukturnetze wirtschaftlich genutzt und Neubaugebiete auf der grünen Wiese vermieden werden“ (MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG 2010: [www](#)).

Neben Baden-Württemberg haben auch weitere Bundesländer Modellprojekte initiiert, die die Leerstandsproblematik aufgreifen, wie eine im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchgeführte Internetrecherche bei den für den ländlichen Raum zuständigen Landesministerien zeigte (s. Anhang III). So zum Beispiel in Bayern mit dem Aktionsprogramm Dorf vital (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 2007), das Gemeinden und Bürger anregen soll, im Rahmen der Dorferneuerung die Potentiale der Innenentwicklung zu erkennen und die Entwicklung wieder verstärkt auf die Ortskerne zu richten. Zu diesem Zweck wurde ein Vitalitätscheck erarbeitet, der als Grundlage für die Formulierung von Zielen für die Innenentwicklung dient. Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in dem Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009) ein gemeindeübergreifendes Flächenmanagement erprobt, in dessen Zusammenhang auch Leerstände erfasst und berücksichtigt wurden. Es wurden sowohl Innenentwicklungspotentiale aufgezeigt und -möglichkeiten dargestellt sowie Maßnahmen zu deren Aktivierung formuliert. Das Bundesland Nordrhein-Westfalen hat im Jahr 2008 unter dem Motto „Mehr gute Ideen für alte Gemäuer“ (MUNLV 2008) einen Umnutzungspreis ausgeschrieben, der herausragende Umnutzungen von ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz auszeichnete. Die ausgezeichneten Projekte sind in einer Broschüre dokumentiert. Das Saarland hat mit MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Innerörtliche Entwicklung) 16 Modellprojekte durchgeführt (MINISTERIUM FÜR UMWELT SAARLAND 2007). Unter anderem wurde ein Leerstandskataster erarbeitet (Projekt „Leerstehende Wohngebäude

– Leerstandskataster Illingen“), das Thema Abriss von leerstehenden Gebäuden wurde aufgegriffen (u.a. im Projekt „Kommunales Förderprogramm Abriss“), es wurde ein Leitfaden zum Umgang mit leerstehenden öffentlichen Gebäuden erarbeitet (Broschüre „Leere Räume, neues Leben“) sowie einzelne Umnutzungsprojekte durchgeführt (z.B. Umnutzung einer Dorfschule zu Wohnungen). Sachsen hat mit der „Sächsischen Umnutzungsfibel – Neues Leben für ländliche Bauten“ eine Broschüre veröffentlicht, die sowohl Umnutzungsbeispiele vorstellt als auch einen Umnutzungs-Leitfaden enthält (SMUL 2002). Zudem wurden Fachartikel bzw. Studien zu umnutzungsrelevanten Projekten erstellt, wie zum Beispiel ein energetischer und finanzieller Vergleich von Umnutzungen und Neubauten (Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft 2008), eine Untersuchung der Auswirkungen von Ansiedlungen junger Familien in alten Häusern auf die Lebens- und Wohnqualität in den untersuchten Dörfern (SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT 2007a) oder ein Überblick über bisherige Fördermöglichkeiten und Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung (SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT 2007b). Das Bundesland Thüringen hat eine Broschüre erstellt, die erfolgreiche Umnutzungsprojekte vorstellt sowie Informationen zur Förderung gibt (TMLNU 2003). Darüber hinaus werden auf den Internetauftritten der zuständigen Ministerien der Bundesländer häufig erfolgreiche Umnutzungsprojekte vorgestellt und erläutert (s. z.B. STMELF 2009: [www](http://www.stmelf.de) oder SMUL 2009: [www](http://www.smul.de)). Eine Übersicht der vorhandenen Projekte, Programme und Veröffentlichungen befindet sich im Anhang III.

Aktuell wird das Thema Leerstand und Umnutzung unter anderem in dem Modellvorhaben „Unterstützung von Gemeinden bei der Neuausrichtung ihrer Flächenpolitik im Rahmen der Regionalentwicklung“ (REGIONALVERBAND SÜDNIEDERSACHSEN e.V. 2008) behandelt. Weiterhin werden Umnutzungsprojekte in Broschüren zur ländlichen Entwicklung vorgestellt (ML 2007 und ML 2008).

Neben den vorgestellten Modellprojekten auf Bundes- und Landesebene werden auch auf regionaler bzw. lokaler Ebene Projekte zum Thema Leerstand und Umnutzung durchgeführt. So hat zum Beispiel die Kreisstadt Leutkirch im Allgäu anhand von sechs Fallbeispielen Ideen entwickelt und beispielhaft Konzepte erarbeitet, um Umnutzungen in der Region anzuregen (STADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU 2002).

Darüber hinaus wird das Thema Leerstand und Umnutzung vielfach von gemeinnützigen Organisationen aufgegriffen (vgl. Forum ländliche Räume, jährlich im Verbund mit Grüner Woche in Berlin). In Niedersachsen wird es z.B. von der Niedersächsischen Akademie Ländlicher Raum (ALR) oder der Agrarsozialen Gesellschaft (ASG) thematisiert. Das Thema wird auf Tagungen oder in Aufsätzen angesprochen. Beispiele sind die Veröffentlichung „Neues Leben in alter Substanz“ (ALR 1993) oder die Tagung der ASG „Umnutzung leerstehender ländlicher Bausubstanz“ 2008. Thematisiert werden jeweils verschiedene Aspekte von Umnutzungen wie Baurecht, Denkmalpflege, Finanzierung oder soziale Gesichtspunkte.

Die Deutsche Landeskulturgesellschaft (DLKG) stellte ihre Jahrestagung 2009 unter das Thema „Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung“ und veröffentlichte die Vorträge unter dem gleichem Titel (s. DLKG 2010).

Thematisiert werden Leerstände und Umnutzungen auch in aktuellen Veröffentlichungen in Fachzeitschriften. Je nach fachlichem Schwerpunkt unterscheidet sich der Betrachtungsrahmen. Beispielfhaft kann an dieser Stelle auf HENKEL 2010 verwiesen werden, der Leerstände und Umnutzungen im Kontext der zukünftigen dörflichen Entwicklung betrachtet. Aber nicht nur in fachlichen Aufsätzen kommt dem Thema zunehmend Aufmerksamkeit zu, auch in populärwissenschaftlichen Aufsätzen und Presseartikeln wird das Thema angesprochen. Hier stehen häufig objektbezogene oder Einfallbetrachtungen im Vordergrund. Beispielfhaft kann auf MALO (2010), STROTDREES (2010), oder LUMMER (2009) verwiesen werden.

Die Darstellungen zum Stand der Forschung zeigen, dass es bereits eine Fülle an Untersuchungen und Veröffentlichungen zum Thema Leerstand und Umnutzungen gibt. Zunächst stand die objektbezogene Betrachtung im Vordergrund, die seit etwa dem Jahr 2000 um raumbezogene Aspekte erweitert wurde. Die Ergebnisse gehen unterschiedlich ins

3. Hintergrund

Detail, bleiben jedoch in der Formulierung häufig allgemein. Im Hinblick auf die Umsetzungseignung sind detailliertere und konkretere Lösungsansätze kaum vorhanden. Hier will die vorliegende Arbeit zu einer Fortentwicklung des Forschungsstandes beitragen (s. Kap. 1).

4. Die Modelldörfer

Im folgenden Kapitel werden die zwölf Modelldörfer vorgestellt. Einen Schwerpunkt hat dabei die Leerstands- und Umnutzungssituation, auf die jeweils näher eingegangen wird.

Die zwölf Modelldörfer liegen in unterschiedlichen Regionen Niedersachsens (s. Abb. 4.1) und spiegeln damit unterschiedliche Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Siedlungsformen und -strukturen wieder. Die meisten Modelldörfer umfassen einen Ortsteil, einzelne Dörfer bestehen aber auch aus mehreren Ortsteilen oder Gemeinden. Daher unterscheidet sich die Betrachtungsgenauigkeit, sodass in größeren Modelldörfern einzelne leerstands- und umnutzungsrelevante Aspekte bei der Betrachtung im Vordergrund stehen während in den Modelldörfern mit kleinerem Umfang mehrere Themen bzw. diese ausführlicher betrachtet werden können.

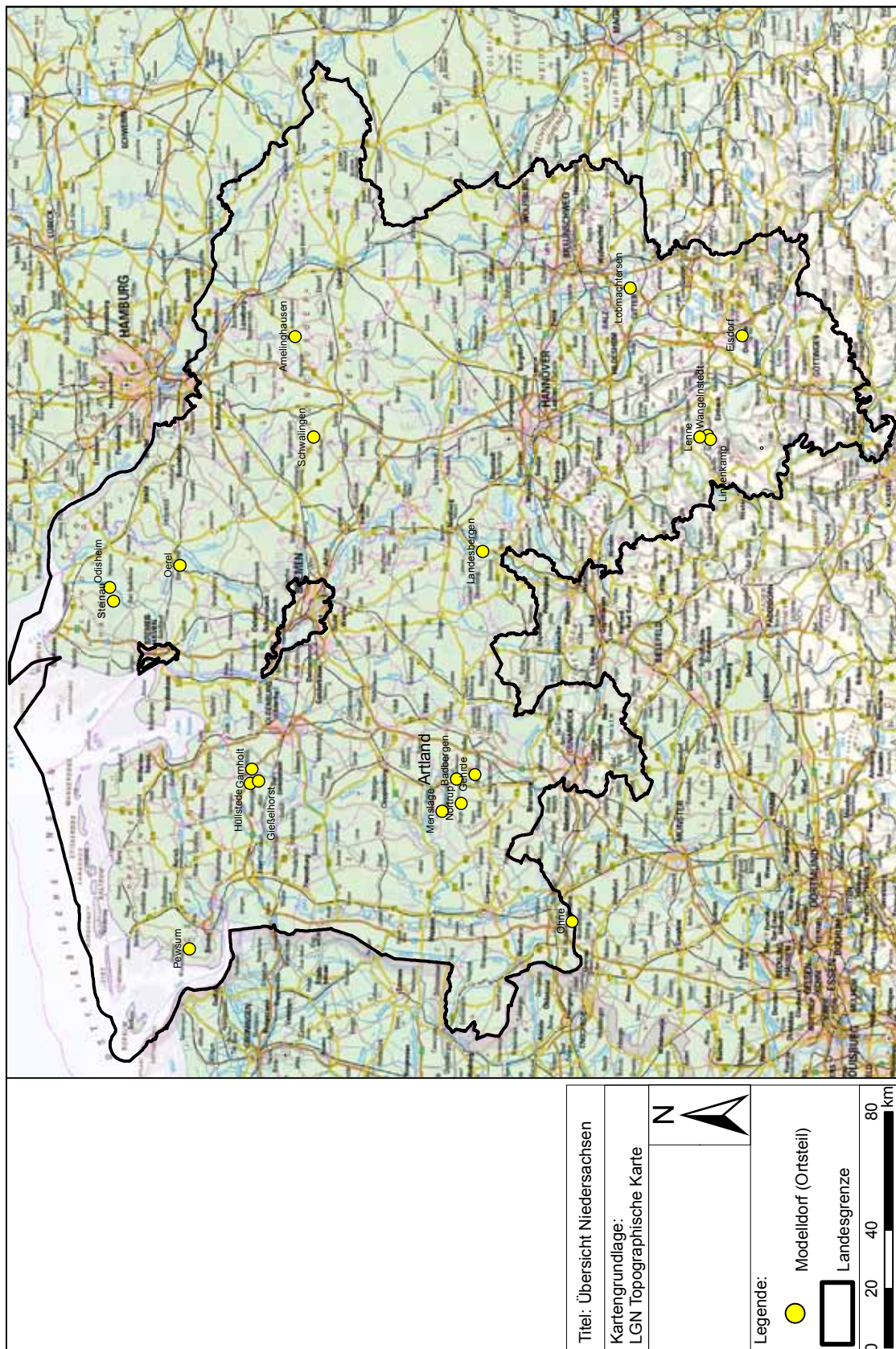
Nach der Vorstellung der Modelldörfer, die hier zur besseren Übersicht in alphabetischer Reihenfolge erfolgt, werden abschließend die Leerstandszahlen zusammenfassend für die Modelldörfer gegenübergestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Ausgangslagen in den Modelldörfern deutlich. Zusätzlich befinden sich im Anhang Karten der einzelnen Modelldörfer, die deren Lage im Raum und die Verwaltungsgrenzen sowie die Verkehrsanbindung verdeutlichen (s. Anhang VII).

Die dargestellten Informationen geben, soweit nicht anders angegeben, Eindrücke der Autoren aus Bereisungen der Modelldörfer wieder sowie Erkenntnisse aus Veranstaltungen, die im Rahmen des Modellprojektes durchgeführt wurden (siehe Kap. 2).

4.1 Auswahl und Lage der Modelldörfer

Die Auswahl der Modelldörfer erfolgte im Vorfeld der Auftragsvergabe für die wissenschaftliche Begleitung durch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) und durch die Niedersächsischen Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL). Um einheitliche Untersuchungsbedingungen zu gewährleisten, wurden Dörfer ausgewählt, die im Jahr 2007 oder 2008 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden, nur einzelne Dörfer wurden früher in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen (s. Modelldorf Artland). Die Dörfer sind anhand einheitlicher Bewerbungsunterlagen in einem Auswahlverfahren ermittelt worden. Als Ermittlungsgrundlage dienten acht Standortmerkmale. Erfasst wurden zum einen gegebene Standortfaktoren, wie die Siedlungsgeografie, die Kulturlandschaft, die Siedlungsgeschichte und die raumpolitische Lage. Zum anderen wurden örtliche Standortfaktoren erfasst, die veränderbar bzw. beeinflussbar sind, wie städtebauliche, themenspezifische, sozioökonomische, sozio-kulturelle und infrastrukturelle Aspekte. Es erfolgte eine qualitative Betrachtung der Eignung anhand der Merkmale. Die ausgewählten Modelldörfer repräsentieren unterschiedliche Siedlungsformen und -strukturen sowie unterschiedliche geographische Regionen Niedersachsens und bieten damit ein breites Spektrum an Untersuchungs- und Vergleichsansätzen. Die Modelldörfer sind jeweils repräsentativ für eine regionale, methodische und pragmatische Schnittmenge. Daher lassen sich die Ergebnisse der Untersuchung sowohl methodisch als auch praktisch auf andere niedersächsische Dörfer übertragen (KARWEIK 2008).

4. Die Modelldörfer



4.2 Vorstellung der Modelldörfer

4.2.1 Modelldorf Amelinghausen

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Amelinghausen
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2006
Landkreis:	Lüneburg
Gemeinde:	Amelinghausen (Ortsteile Amelinghausen, Dehnsen und Etzen), gehörend zur Samtgemeinde Amelinghausen (Mitgliedsgemeinde Amelinghausen, Betzendorf, Oldendorf/Luhe, Rehlingen und Soderstorf)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	194 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	8.148 , Mitgliedsgemeinde Amelinghausen 3.768
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	42 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Munster 28 Pkw-Min., OZ Lüneburg 24 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	zentral-gemischt
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Lüneburger Heide

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Amelinghausen liegt etwa 20 km südwestlich der Stadt Lüneburg. Die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde ist seit dem Jahr 2000 leicht steigend, in der Gemeinde Amelinghausen sind die Bevölkerungszahlen nach Wachstum bis zum Jahr 2005 leicht rückläufig. Bis 2017 werden geringe Einwohnerverluste für die Samtgemeinde prognostiziert. Viele der Bewohner sind Auspendler, was auf ein geringes endogenes Entwicklungspotential für eine eigenständige Arbeitsmarktentwicklung hinweist (s. Anhang I, II).

Aufgrund seiner naturräumlichen Lage besitzt Amelinghausen ein regionales und überregionales touristisches Potential. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Lüneburger Heide (s. Anhang I, II).

Die Gemeinde Amelinghausen nimmt als Grundzentrum vielfältige zentralörtliche Funktionen wahr, die über die eigentlichen Aufgaben eines Grundzentrums hinausreichen. Im Ort ist eine große Zahl an Dienstleistungsbetrieben vorhanden sowie eine Grundschule und Außenstellen der Haupt- und Realschule. Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Einwohnerzahlen insbesondere bei den jungen Menschen ergeben sich zukünftig veränderte Anforderungen an das Schul- und Bildungswesen. In Amelinghausen sollten vor dem Hintergrund rückläufiger Schülerzahlen, notwendige Einsparungen und neue schulpädagogische Konzepte in Kooperation mit der Gemeinde Embsen als Standort für weiter führende Schulangebote geprüft werden.

Die Landwirtschaft spielt heute in Amelinghausen eine untergeordnete Rolle. So sind aufgrund des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels in der Gemeinde Amelinghausen heute noch neun landwirtschaftliche Betriebe tätig, davon fünf im Haupt- und vier im Nebenerwerb. Langfristig werden vermutlich fünf bis sechs Betriebe bestehen bleiben, u.a. mit Hilfe der Standbeine Bioenergie, Pferdehaltung, dem Angebot ökologischer Produkte in Hofläden oder mit dem Zusatzangebot von Gästebetten. Ein gutes bereits bestehendes Beispiel ist der Bauckhof (Abb. 4.3), ein Demeter-Hof, der neben der ökologischen Landwirtschaft mit Direktvermarktung über den eigenen Hofladen, Schülerwochen anbietet sowie ein Tagungshaus und eine Pension betreibt.

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.2: Luftbild von Amelinghausen (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Die Siedlungsstruktur des OT Amelinghausen verweist auf die ursprüngliche Form eines Haufendorfes. Amelinghausen ist im Kern durch einzelne Hofanlagen und historische Geschäfts- und Wirtschaftsgebäude geprägt. Das Freiraumangebot zeichnet sich durch einen reichen innerörtlichen Bestand an alten Bäumen sowie kleineren Grünflächen und Platzbereichen aus. Als nachteilig für den Wohnstandort wirkt die vielbefahrene Bundesstraße 209, die den OT Amelinghausen in Nordost-Südwest-Richtung durchschneidet (DEP AMELINGHAUSEN 2007). Andererseits hat der Einzelhandel dadurch Vorteile. Im Ortsbild sind wenige leer stehende Gebäude erkennbar, darunter ein großer Anteil ungenutzter landwirtschaftlicher Nebengebäude, die sich überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden. Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes (Stand: 2009)¹ hat gezeigt, dass 14 Gebäude leer stehen. Zukünftig wird die Zahl der Leerstände vor allem im Bereich ehemals landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude weiter steigen. Die Zahl der potentiellen Leerstände liegt bei 140. In Relation zur Einwohnerzahl (Stand 2008: 3.785) kann die aktuelle, in erster Linie funktional bedingte Leerstandssituation als unproblematisch angesehen werden. Die Attraktivität Amelinghausens als Wohnstandort bleibt davon weitgehend unberührt (Abb. 4.5).

Um den zukünftig erwarteten Wohnbedarf für die Gemeinde Amelinghausen zu decken, sieht die Bauleitplanung der Gemeinde weitere Wohngebiete vor, da im Ortskern aufgrund der engen Bauweise kaum geeignete Baulücken vorhanden sind (DEP AMELINGHAUSEN 2007). Der Umfang möglicher neuer Wohngebietsausweisungen sollte vor dem Hintergrund der potentiellen Leerstandszahlen und der stagnierenden bis rückläufigen Einwohnerentwicklung noch einmal kritisch überprüft werden.

¹ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: äußerliche Begutachtung vor Ort, Aussagen Ortskundiger

Erfassung der potentiellen Leerstände: Auswertung der Einwohnermeldestatistik (Zuordnung der Bewohner 60+/70+ zu Gebäuden); bei Leerstand des Hauptgebäudes Annahme des Leerstandes der Nebengebäude; keine Berücksichtigung weiterer jüngerer Bewohner („Worst-Case“-Fall)

Der Schwerpunkt der 2007 abgeschlossenen Dorferneuerungsplanung liegt in der Gestaltung der öffentlichen Räume und der Verbesserung der Verkehrssituation. Es ist fraglich ob die kommunalen Finanzen hierfür ausreichend sind. Das Thema Leerstand und Umnutzung wird erwähnt, aber nicht gesondert behandelt (DEP AMELINGHAUSEN 2007).

Umnutzungen erweisen sich mitunter als schwierig, was neben finanziellen Gründen unter anderem auf eine mangelnde Umnutzungsbereitschaft einzelner Eigentümer zurückzuführen ist. Überwiegend wird die Notwendigkeit von Umnutzungen in der Bevölkerung aber erkannt. So werden nach Aussage des Dorferneuerungsplans in den gegenwärtigen landwirtschaftlichen Betrieben z.B. bereits Unterkünfte für Touristen angeboten (DEP AMELINGHAUSEN 2007). Umnutzungspotential für gemeinschaftliche Zwecke bietet zudem die leer stehende Zehntscheune im Ortskern, die sich für die Einrichtung eines zentralen Platzes und als Anlaufpunkt für den Tourismus eignen würde (Abb. 4.4).

Das Potential des Modelldorfes Amelinghausen, von dem auch Umnutzungen profitieren können, liegt zum einen in der Weiterentwicklung touristischer Angebote und zum anderen in der Attraktivität als ruhiger, gut ausgestatteter Wohnstandort. Die Planungen in Amelinghausen sollten vor diesem Hintergrund auf ein kontrolliertes Wachstum ausgerichtet sein (vgl. Kap. 5.3 & 5.4).



Abb. 4.3: Der Bauckhof in Amelinghausen



Abb. 4.4. Die Zehntscheune im Ortskern von Amelinghausen steht leer

4. Die Modelldörfer

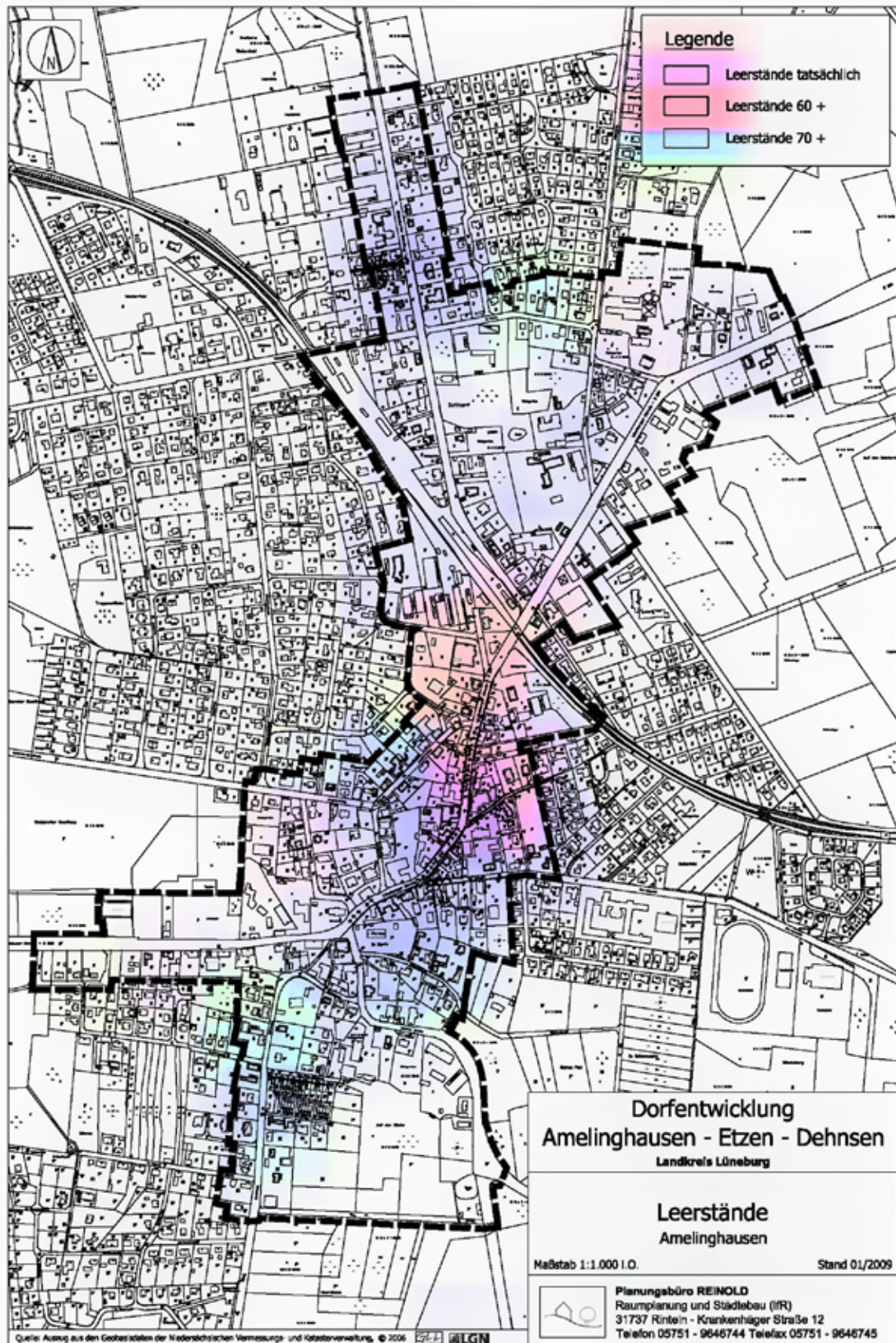


Abb. 4.5: Aktuelle und potentielle Leerstände im Ortsteil Amelinghausen (Quelle: PLANUNGsbÜRO REINOLD, 2008 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4.2.2 Modelldorf Artland

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	Ortsteile Badbergen, Gehrde, Nortrup, Menslage Im Rahmen der Verbunddorferneuerung Artland
Aufnahme in DE-Programm:	2001 (Verbunddorferneuerung)
Landkreis:	Landkreis Osnabrück
Gemeinde:	Gemeinde Badbergen (Ortsteile Badbergen, Grönloh, Groß Mimmelage, Grothe, Langen, Lechterke, Vehs, Wehdel, Wohld, Wulften), Gemeinde Nortrup, Gemeinde Menslage, gehörend zur Samtgemeinde Artland (Mitgliedsgemeinden Badbergen, Menslage, Nortrup und der Stadt Quakenbrück) Gemeinde Gehrde (Ortsteile Gehrde, Groß Drehle, Helle, Klein Drehle, Rüsfort) gehörend zur Samtgemeinde Bersenbrück (Mitgliedsgemeinden Alfhausen, Ankum, Bersenbrück, Eggermühlen, Gehrde, Kettenkamp, Rieste)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	SG Artland 189 km ² (Gemeinde Badbergen 79 km ² , Gemeinde Menslage 65 km ² , Gemeinde Nortrup 27 km ²) SG Bersenbrück 255 km ² (Gemeinde Gehrde 36 km ²)
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	Samtgemeinde Artland: 22.860, Badbergen: 4.560, Menslage: 2.514, Nortrup: 2.980 Samtgemeinde Bersenbrück: 28.180, Gehrde: 2.515
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	SG Artland: 120 Einwohner/km ² (Gemeinde Badbergen: 59 Einw./km ² , Gemeinde Menslage: 39 Einw./km ² , Gemeinde Nortrup: 111 Einw./km ²) SG Bersenbrück: 111 Einwohner/km ² (Gemeinde Gehrde: 68 Einw./km ²)
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	Samtgemeinde Artland: MZ Quakenbrück 6 Pkw-Min., OZ Osnabrück 41 Pkw-Min. Samtgemeinde Bersenbrück: MZ Quakenbrück 15 Pkw-Min., OZ Osnabrück 37 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-gemischt
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Dümmer-Geest-Niederung

(Daten s. Anhang I, II, VII, GLL Osnabrück 2008)

4. Die Modelldörfer

Zu dem Modelldorf Artland gehören die Gemeinden Badbergen, Menslage und Nortrup, die Teil der Samtgemeinde Artland sind, sowie die Gemeinde Gehrde als Teil der Samtgemeinde Bersenbrück. Gehrde gehört historisch gesehen ebenfalls zur Region der historischen Landschaft des Artlandes. Es handelt sich um vier große Dörfer (jeweils mind. 2.500 Einw.), die bereits in einem überörtlichen Dorferneuerungsansatz eingebunden waren (Verbunddorferneuerung). Wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt des Artlandes ist das Mittelzentrum Quakenbrück, das die Versorgung über den täglichen Bedarf hinaus für die Bewohner der vier Modelldorfgemeinden gewährleistet. Keine der vier Gemeinden besitzt zentralörtliche Funktion (GLL OSNABRÜCK 2008), jedoch verfügt jede über Gewerbe- und Dienstleistungsangebote zur Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ebenfalls sind alle vier Modelldorfgemeinden Grundschulstandort. Weiterführende Schulangebote befinden sich in Quakenbrück und Bersenbrück (DEP ARTLAND o.J.).

Die Einwohnerzahlen nehmen sowohl in der Samtgemeinde Artland als auch in der Samtgemeinde Bersenbrück seit dem Jahr 2000 leicht zu. Diese Entwicklung lässt sich auch in den Modelldorfgemeinden erkennen: bis auf Menslage, das einen leichten Rückgang verzeichnet, steigen die Einwohnerzahlen seit dem Jahr 2000 ebenfalls leicht. Bis zum Jahr 2017 wird jedoch für beide Samtgemeinden eine leichte Bevölkerungsabnahme prognostiziert (s. Anhang I, II).

Die naturräumliche Lage und die kulturlandschaftlichen Besonderheiten des Artlandes bieten ein touristisches Potential, das durch eine gut ausgebaute Infrastruktur viel genutzt wird. Die touristische Vermarktung erfolgt über die Wirtschaftsagentur Artland². Schwerpunkte sind das Radfahren, die Bauernhofkultur oder Angebote wie Draisine und Swin-Golf (GLL OSNABRÜCK 2008). Besonders Gehrde profitiert von dem Tourismus und ist mit einem entsprechenden infrastrukturellen Angebot ausgestattet. Durch den Ort führen der überregional bedeutsame Hase-Ems-Radweg sowie



Abb. 4.6: Luftbild von Badbergen (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

² Die Wirtschaftsagentur Artland hat das Ziel, die Wirtschaft in der Region zu fördern und das Image und die Attraktivität des Artlandes zu stärken. Die Wirtschaftsagentur Artland wurde im Jahr 2000 durch die Samtgemeinde Artland, die Gemeinden Badbergen, Menslage und Nortrup sowie der Stadt Quakenbrück gegründet. Die WAAL unterstützt ansässige Betriebe, Neuansiedlungen und Existenzgründer sowie unternehmerische Vorhaben aller Wirtschaftsbereiche, fördert den Tourismus und betreibt Standortmarketing für die Samtgemeinde Artland (SAMTGEMEINDE ARTLAND 2010, www). Sie unterstützt in diesem Rahmen die Umnutzung von Hofanlagen.



Abb. 4.7: Luftbild von Gehrde (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.8: Luftbild von Menslage (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.9: Luftbild von Nortrup (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

die Giebel-Tour, eine der Themen-Routen des Artlandes (VERTIEFUNGSPLANUNG GEHRDE 2010). Neben dem Tourismus bieten in den vier Gemeinden weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort. Bei den Pendlerzahlen der vier Gemeinden fällt jedoch auf, dass Nortrup sogar eine positive Bilanz aufweist (GLL OSNABRÜCK 2008). Hier werden auch die höchsten Umsätze erzielt. Am bedeutendsten ist dabei, wie auch in den anderen drei Gemeinden, der Wirtschaftszweig Handel, Instandhaltung und Reparatur (DEP ARTLAND o.J.).

Auch die Landwirtschaft spielt nachwievor eine Rolle. Die Anzahl der Betriebe ist jedoch rückläufig und wird voraussichtlich zukünftig weiter abnehmen (ebd.). In Badbergen werden derzeit 44 Haupt- und 48 Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaftet, in Menslage sind es 40 Haupt- und 18 Nebenerwerbsbetriebe, in Nortrup werden derzeit 21 Haupt- und 17 Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaftet und in Gehrde liegen die Zahlen bei 20 Haupt- und 21 Nebenerwerbsbetrieben (s. Anhang II).

Eine im Jahr 2001 durch den Landkreis Osnabrück durchgeführte Leerstandserfassung³ hat gezeigt, dass damals 25 Prozent der betrachteten Gebäude leer standen, darunter viele landwirtschaftliche Gebäude (DEP ARTLAND o.J.). Diese Zahlen berücksichtigten jedoch nur denkmalgeschützte Gebäude. Aufgrund der großen Anzahl musste die Leerstandssituation als problematisch angesehen. Demgegenüber stand damals wie heute ein im Verhältnis zu den anderen Modelldörfern großes Umnutzungspotential und damit gute Realisierungschancen für entsprechende Projekte. Die Gründe und die Auswirkungen des Leerstandes sowie die Umnutzungschancen sind in den vier Modelldorfgemeinden jedoch unterschiedlich. In Badbergen ist zum Beispiel eine wesentliche Ursache für den

³ Die Erfassung erfolgte auf der Grundlage der Verzeichnisse der Baudenkmale. Es wurden 504 Baudenkmale ausgewählt (Artländer Hofanlagen) und deren Besitzer angeschrieben. Bei einer anschließenden Ortsbesichtigung wurde neben der Anzahl leer stehender Gebäude der erforderliche Instandhaltungsbedarf erfasst und Aussagen zu eventuell vorhandenem Umnutzungsbedarf getroffen (DEP ARTLAND o.J.).

Leerstand die viel befahrene Ortsdurchfahrt, die vor allem gewerbliche Leerstände zur Folge hat. Leerstandszahlen liegen für Badbergen nicht vor. In Menslage wurden die Leerstände 2009⁴ im Rahmen des Modellprojektes erhoben. Hier stehen aktuell elf Gebäude leer, die Zahl der potentiellen Leerstände beträgt 33. In Gehrde stehen das denkmalgeschützte Haus Bergmann, ein ortsbildprägendes Ackerbürgerhaus, sowie ein gewerbliches Gebäude leer. Nach Aussage Ortskundiger werden zukünftig keine weiteren Leerstände erwartet (VERTIEFUNGSPLANUNG GEHRDE 2010). Als positives Beispiel für eine erfolgreiche Umnutzung eines Artlanddorfes kann die Artlandbrauerei in Nortrup genannt werden (vgl. Kap. 6.2.2, s. Abb. 4.14). Leerstandszahlen sind für diesen Ort ebenfalls nicht bekannt.

Insgesamt zeigt das Ortsbild der vier Modelldorfgemeinden teilweise kleinstädtischen Charakter wie in Nortrup oder Badbergen. Die Siedlungsstruktur der vier Gemeinden entspricht der ursprünglichen Struktur einer Streusiedlung (s. Anhang II). In Badbergen ist das Ortsbild durch einen Mix aus Fachwerkbauten und Neubauten bestimmt. Prägend wirkt zudem die viel befahrene Ortsdurchfahrt (GLL OSNABRÜCK 2008). Menslage hat mit entsprechenden Angeboten ein Image als Künstlerdorf, was sich jedoch nicht im Ortsbild bemerkbar macht. Ortsbildprägend wirkt besonders der mit hohen Eichen umstandene Meyerhof im Zentrum des Ortes (VERTIEFUNGSPLANUNG MENSLAGE 2009). Nortrup ist bis auf einzelne ortsbildtypische Gebäude durch Neubauten geprägt. Ein Zentrum ist nicht erkennbar, die Siedlungsstruktur kann nicht als geschlossen betrachtet werden (GLL OSNABRÜCK 2008). Das Ortsbild von Gehrde zeichnet sich durch erhaltene historische Gebäude sowie einen ansatzweisen Ortskern aus (GLL OSNABRÜCK 2008). Es verfügt über ein gut gestaltetes städtebauliches Gesamtbild.

Die vier Gemeinden des Modelldorfes Artland wurden bereits in den Jahren 2001 bis 2006 als Verbunddorferneuerung gefördert. Daraufhin wurden von den Gemeinden und Bürgern viele Initiativen gestartet und bis heute über 100 Umnutzungsprojekte realisiert. Diese beschränken sich jedoch bisher ausschließlich auf Artländer Hofanlagen im Umland (GLL OSNABRÜCK 2008). Unter anderem wurde von der Wirtschaftsagentur Artland eine Immobilienbörse im Internet eingerichtet, die weiterhin neben den angebotenen Objekten auch Informationen zu Fördermöglichkeiten und der Dorferneuerung bietet (SAMTGEMEINDE ARTLAND 2010: www). Um die verbliebenen Probleme in den Ortskernen anzugehen, wurden die vier Gemeinden Badbergen, Gehrde, Menslage und Nortrup 2001 erneut in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Es werden nun ausschließlich private Maßnahmen gefördert. Eines der Leitziele der erneuten Dorferneuerung, die sich dem Leitbild der abgeschlossenen Dorferneuerungsverbundplanung unterordnet, besteht in der Erhaltung ortsbildprägender



Abb. 4.10: In Badbergen ist eine wesentliche Ursache für den Leerstand die viel befahrene Ortsdurchfahrt

Gebäude durch Um- oder Weiternutzung in den Ortskernen (GLL OSNABRÜCK 2008). Für die vier Modelldorfgemeinden werden jeweils Vertiefungsplanungen erarbeitet⁵. Die Vertiefungsplanung für die Gemeinde Gehrde will als Schwerpunktthemen das Ortsbild und ortsbildprägende Bausubstanz erhalten, öffentliche Flächen zu gestalten sowie die Nahversorgung und den Tourismus stärken (VERTIEFUNGSPLANUNG GEHRDE 2010). Die Vertiefungsplanung

⁴ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: Es wurden keine Angabe zum Vorgehen gemacht

Erfassung der potentiellen Leerstände: Zuordnung des Alters und der Anzahl der Bewohner zu Gebäuden (1-Personenhaushalte/2-Personenhaushalte mit Alter 65+); keine Angaben zum Vorgehen/zur Datengrundlage

⁵ Für die Modelldorfgemeinden Badbergen und Nortrup liegen nach Kenntnis der Dorf-AG bisher keine Vertiefungsplanungen vor (Stand: 23.09.2010).

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.11: Das Ortsbild von Gehrde zeichnet sich durch gut erhaltene historische Gebäude sowie einen ansatzweisen Ortskern aus



Abb. 4.12: Das Haus Bergmann in Gehrde steht seit vielen Jahren leer

für die Gemeinde Menslage hat unter dem Ziel, den Bestand der Bevölkerung und Nutzungen zu halten, ähnliche Schwerpunkte gesetzt. Der Bestand im Ortskern soll gesichert, Neunutzungen angesiedelt und die ortsbildprägenden Qualitäten im Ortskern ausgebaut werden (VERTIEFUNGSPLANUNG MENSLAGE 2009). In beiden Vertiefungsplanungen werden die Themen Leerstand und Umnutzungen aufgegriffen. Die Leerstände werden jeweils erfasst und es wird auf Umnutzungsvorschläge eingegangen. Als Beispiel für ein neues Umnutzungsprojekt in Gehrde kann das Projekt MobiCare genannt werden, eine Einrichtung zur Tagesbetreuung eines regionalen Kranken- und Pflegedienstleisters.

Das Potential der vier Gemeinden des Modelldorfes Artland liegt im touristischen Bereich. Die bereits touristisch gut erschlossenen natur- und kulturlandschaftlichen Besonderheiten werden auch zukünftig Besucher anziehen und damit Möglichkeiten für weitere Umnutzungen bieten. Zum anderen bietet die in der Bevölkerung vorhandene Bereitschaft, sich für örtliche Themen einzusetzen, ein Potential, das bereits in der Vergangenheit in verschiedenen Initiativen zum Ausdruck kam und auch für die Zukunft weitere Möglichkeiten eröffnen kann. Hinzu kommt das gute Image der Region, das positiv zur weiteren Entwicklung der Region beitragen kann. Diese Potentiale erlauben eine auf kontrolliertes Wachstum ausgerichtete Planung in den vier Gemeinden des Artlandes (vgl. Kap. 5.3).



Abb. 4.13: Menslage hat ein Image als Künstlerdorf, was sich jedoch im Ortsbild nicht bemerkbar macht



Abb. 4.14: Die Artland-Brauerei, ein erfolgreiches Umnutzungsprojekt in Nortrup



Abb. 4.15: Ortsplan von Menslage (Karte: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN))

4. Die Modelldörfer

4.2.3 Modelldorf Eisdorf

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Eisdorf
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2007
Landkreis:	Osterode am Harz
Gemeinde:	Eisdorf (mit den Ortsteilen Eisdorf und Willensen) gehörend zur Samtgemeinde Bad Grund (mit den Mitgliedsgemeinden Eisdorf, Bad Grund, Windhausen, Gittelde und Badenhausen)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	41,18 km ² , Gemeinde Eisdorf 10,56 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	9.023, Mitgliedsgemeinde Eisdorf 1.749
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	221 Einwohner/km ² , Gemeinde Eisdorf 198 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Osterode am Harz 12 Pkw-Min., OZ Göttingen 41 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	zentral-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Leinebergland

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Eisdorf (Abb. 4.16) liegt im südwestlichen Harzvorland, im Nordwesten des Landkreises Osterode (GLL GÖTTINGEN 2008). Die Einwohnerzahlen sind in der Samtgemeinde Bad Grund seit dem Jahr 2000 rückläufig, in der Gemeinde Eisdorf stagnieren die Zahlen seit dem Jahr 2000. Für die Zukunft wird für die Samtgemeinde bis zum Jahr 2017 eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert (s. Anhang I, II).

Eisdorf liegt im Sösetal im südwestlichen Harzvorland. Die Lage bietet ein touristisches Potential. Jedoch ist die Bedeutung für den Harztourismus seit Aufwertung des Ostharzes Anfang der 1990er Jahre rückläufig und konzentriert sich in der Samtgemeinde heute auf den Ort Bad Grund. Die geringe Bedeutung des Tourismus zeigt sich auch in der negativen Beschäftigungsentwicklung und einer überdurchschnittlichen Arbeitslosenquote im Landkreis (s. Anhang I).

Eisdorf hat in erster Linie Wohnfunktion. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Badenhausen, das mit dem Pkw in fünf Minuten erreichbar ist (s. Anhang I). Arbeitsplätze in Eisdorf bieten einzelne Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die zudem die Grundversorgung der Bewohner gewährleisten (GLL GÖTTINGEN 2008). Die Infrastrukturausstattung kann als gut bezeichnet werden. Jedoch ist das Bildungsangebot mit Kindergarten und Grundschule langfristig als gefährdet anzusehen, da zum einen ein Bevölkerungsrückgang für die Zukunft prognostiziert wird und zum anderen eine unausgewogene altersstrukturelle Entwicklung zu erwarten ist (GLL GÖTTINGEN 2008, s. Anhang I). Ebenfalls gefährdet sind die Existenzen einiger Einzelhandelsbetriebe sowie der Gastwirtschaft, die nur noch eingeschränkt geöffnet hat. In Eisdorf bestehen noch einige landwirtschaftliche Betriebe, von denen drei im Haupt- und 13 im Nebenerwerb tätig sind (s. Anhang II). Langfristig wird voraussichtlich nur ein Haupteinwerbsbetrieb bestehen bleiben, da bei den meisten Betrieben keine Hofnachfolge vorhanden ist. Teilweise werden die landwirtschaftlichen Gebäude bereits heute für die Haltung von Reitpferden genutzt. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich überwiegend im historischen Ortskern, dem heutigen Mitteldorf (Abb. 4.17), das der ursprünglichen



Abb. 4.16: Luftbild von Eisdorf (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Siedlungsform eines Haufendorfes entspricht (s. Anhang II). Das geschlossen wirkende Ortsbild des Mitteldorfes ist von historischen Fachwerkhäusern entlang des Goldbachs geprägt, der den Siedlungskern durchquert (GLL GÖTTINGEN 2008). Angrenzend an den historischen Ortskern vollzog sich die jüngere Siedlungsentwicklung in südwestlicher und nordwestlicher Richtung (ebd.). Die neuen Gebäude verstellen die ehemaligen Übergänge und Sichtbezüge in die Landschaft, sodass die Neubausiedlung (Abb. 4.18) aus freiraumplanerischer Sicht nachteilig zu beurteilen ist. Hinzukommt, dass das Gebiet unzureichend an das Fußwegenetz angeschlossen und die Verbindung mit dem alten Ortskern verbesserungswürdig ist. Am westlichen Ortsrand befindet sich auch die Dorfgemeinschaftshalle mit Festplatz. Östlich des historischen Ortskernes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich weist Eisdorf die Struktur eines Straßendorfes auf (s. Abb. 4.16) (ebd.).



Abb. 4.17: Blick in das Mitteldorf, den historischen Ortskern von Eisdorf



Abb. 4.18: Neubaugebiet am Ortsrand von Eisdorf

4. Die Modelldörfer

Voraussichtlich wird sich der ursprüngliche Ortskern zukünftig strukturell verändern, da sich die landwirtschaftlichen Betriebe im alten Ortskern konzentrieren und diese in absehbarer Zeit nicht mehr bewirtschaftet werden. Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes⁶ (Stand: 2009) (Abb. 4.20 & 4.21) hat gezeigt, dass aktuell zwei Gebäude und drei Wohnungen leer stehen (Abb. 4.19). Die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt 40. Ebenfalls wurde bei der Erfassung deutlich, dass mehr als 70 % der Personen, die im Ortskern leben, über 60 Jahre alt sind. Vor dem Hintergrund der überwiegend fehlenden Hofnachfolge ist daher mit zunehmenden Leerständen zu rechnen und lässt sich die hohe Zahl der potentiellen Leerstände begründen. Als potentieller Leerstand kann auch die Gaststätte angesehen werden, da diese nur noch eingeschränkt geöffnet hat. Da es sich bisher noch um wenige



Abb. 4.19: Leerstand im Ortskern von Eisdorf



Abb. 4.20: Leerstände in Eisdorf (grün = in absehbarer Zeit vom Leerstand bedroht, gelb = unbebaute Flächen im Ortsbereich) (Quelle: BOLLE, J. (Planungsbüro Oeco Plan), 2008 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

Leerstände handelt, wird die Situation noch nicht als problematisch angesehen. Zukünftig wird sich aber ein verstärkter Handlungsbedarf ergeben, wenn man die Anzahl der potentiellen Leerstände betrachtet.

Ein Ziel der Dorfentwicklung ist unter anderem der Leerstandssituation, insbesondere der prognostizierten, entgegenzuwirken (GLL GÖTTINGEN 2008). Ideen für mögliche Umnutzungsprojekte wurden entwickelt.

Dass Umnutzungen erfolgreich sein können, zeigen Neuzuzüge in den letzten Jahren. Im Mitteldorf hat eine junge Familie einen großen Fachwerkhof gegenüber der Kirche bezogen (Abb. 4.22). Ein weiteres

Beispiel ist der Zuzug von Künstlern, die ein kleineres Haus ebenfalls im Mitteldorf bewohnen.

Unterstützt werden Umnutzungsvorhaben auch durch den Verein DoLeWo – Dorfgemeinschaft Leben und Wohnen e.V., der von Eisdorfer Bürgern gegründet wurde. Die Ziele des Vereins sind, das Leben und Wohnen in der Gemeinde Eisdorf attraktiver zu gestalten, die Zusammenarbeit der Dorfgemeinschaft zu stärken sowie die sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde zu fördern (GLL GÖTTINGEN 2008).

Das Potential des Modelldorfes Eisdorf liegt somit zum einen in der Bereitschaft der Bevölkerung sich für ihr Dorf einzusetzen. Weiterhin zeigen bestehende Umnutzungen, dass diese erfolgreich sein können und stellen gleichzeitig mögliche Anreizprojekte dar. Das mögliche Zuzugspotential in dieser

⁶ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Angaben zum Vorgehen wurden nicht gemacht.

Bisher wurden nur Wohngebäude erfasst, eine Erfassung der Nebengebäude ist im Rahmen der Dorfentwicklung vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde eine AG eingerichtet, die als Anlaufstelle dient, Informationen zusammenträgt und ggf. die Objekte besichtigt (Stand: 29.01.2010).



Kartengrundlage: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Northeim

Abb. 4.21: Leerstände in Eisdorf (rot = z.Zt. leerstehende Gebäude, grün = in absehbarer Zeit vom Leerstand bedroht, blau = leerstehende Wohnungen, gelb = unbebaute Flächen im Ortsbereich) (Quelle: BOLLE, J. (Planungsbüro Oeco Plan), 2008 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

von Einwohnerrückgang geprägten wirtschaftlich schwach strukturierten Region ist jedoch begrenzt und ginge zu Lasten anderer zentraler und besser infrastrukturell ausgestatteter Ortsteile, vor allem von Bad Grund selbst. Das Ziel sollte daher sein, die Entwicklungen und Planungen in Eisdorf an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen, um den Ort als Wohnstandort zu sichern und die Grundversorgung zu erhalten (vgl. Kap. 5.3).



Abb. 4.22: Beispiel für eine gelungene Umnutzung. Das Gebäude wird von einer jungen Familie bewohnt.

4.2.4 Modelldorf Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2008
Landkreis:	Ammerland
Gemeinde:	Stadt Westerstede (Ortsteile Burgforde, Eggeloge, Felde, Fikensolt, Garnholt, Gießelhorst, Halsbek, Halstrup, Hollriede, Hollwege, Hollwegefied, Hüllstede, Ihausen, Ihorst, Karlshof, Linswege, Linswegefied, Mansie / Lindern, Moorburg, Neuengland, Ocholt, Petersfeld, Tarbarg, Torsholt, Westerloy, Westerloyerfeld, Westerstederfeld)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	179 km ² (Stadtgebiet)
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	21.943 , OT Hüllstede 503 , OT Gießelhorst 528, Garnholt 258
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	123 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Westerstede 5 Pkw-Min., OZ Oldenburg 21 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	zentral-gemischt
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	ostfriesisch-oldenburgische Geest

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt sind Ortsteile der Stadt Westerstede. Die Stadt befindet sich im Nordosten von Niedersachsen etwa 20 km von Oldenburg entfernt. Die Bevölkerungszahlen steigen sowohl in der Stadt Westerstede als auch in den Ortsteilen Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt seit dem Jahr 2000 leicht. Dieser Trend wird sich nach der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2017 für die Stadt Westerstede voraussichtlich fortsetzen (s. Anhang I, II).

Hüllstede, Gießelhorst oder Garnholt besitzen keine zentralörtlichen Funktionen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Gütern für den täglichen Bedarf wird durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Westerstede (Hüllstede angrenzend, Gießelhorst rd. 4 km, Garnholt rd. 6 km) gewährleistet, die als Mittelzentrum ausgewiesen ist (GLL OLDENBURG 2008). Hüllstede weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben der Wohnnutzung existieren einzelne Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, darunter zwei landwirtschaftliche und acht Gartenbaubetriebe. Ebenfalls sind verschiedene soziale Einrichtungen im Ort ansässig, unter anderem eine Niederlassung des Deutschen Roten Kreuzes, eine Altenbetreuung und das „Brüggenest“, ein sozialtherapeutisches Mädchenwohnheim. In Gießelhorst und Garnholt dominiert die Wohnnutzung. Entsprechende Versorgungsangebote sind hier nicht vorhanden. In Gießelhorst bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude werden, wie auch in Hüllstede, heute von Baumschulen und Gartenbaubetrieben genutzt. In Gießelhorst wirtschaften aktuell sechs Betriebe. Weiterhin sind im Ort noch eine Gastwirtschaft in Betrieb und eine Grundschule vorhanden. Die Grundschule wird von Kindern aus dem Ort und den umliegenden Dörfern, u.a. aus Hüllstede und Garnholt, besucht. Weiterführende Schulen befinden sich in Westerstede. Garnholt ist am stärksten landwirtschaftlich geprägt. Derzeit sind 15 Betriebe aktiv, hauptsächlich in der Milchvieh- und Rinderwirtschaft (GLL OLDENBURG 2008, s. Anhang I).

Die Dorfgemeinschaft und das Vereinsleben sind in allen drei Orten sehr ausgeprägt (GLL OLDENBURG 2008). Erwähnenswert sind die im Ammerland traditionellen Ortsbürgervereine. Sie fungieren quasi als „Dachverband“ der zahlreichen einzelnen örtlichen Vereine und vertreten die (abgestimmten) Interessen ihres Ortes auf kommunaler Ebene. Für die Dorferneuerungsplanung waren die bereits bestehenden Arbeitsgruppen von Vorteil, da durch sie und ihre Arbeitsweise bereits Offenheit und die Bereitschaft zur Bearbeitung dorfrelevanter Themen bestanden.



Abb. 4.23: Luftbild von Garnholt (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.24: Luftbild von Gießelhorst (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.25: Luftbild von Hüllstede (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Wahrscheinlich sind alle drei Ortschaften aus Streusiedlungen hervorgegangen. Heute wirkt der älteste Teil Hüllstedes wie ein lockeres Haufendorf und Gieselhorst wie ein Straßendorf, lediglich Garnholt wirkt auch heute als Streusiedlung (s. Anhang II). Bei allen drei Orten sind Dorfkerns folglich nicht oder nur schwer erkennbar. Entsprechend verstreut liegen auch die öffentlichen Einrichtungen. Die landwirtschaftlichen Hauptgebäude entsprechen dem Ammerländer Bauernhaus, einer Form des niederdeutschen Hallenhauses mit baulichen Besonderheiten⁷, daneben existieren auch Gulfhäuser. Zu einigen Bauernhöfen gehören alte oder im Bauerngartenstil neu angelegte Hausgärten. Zahlreiche Ortsstraßen weisen noch Klinkerpflaster auf. Wo die Straßen nicht als Alleen gestaltet sind, fallen in den Einmündungsbereichen Einzelbäume und Baumgruppen als charakteristische Gestaltung auf (GLL OLDENBURG 2008).

Hüllstede ist geprägt von einer Vielzahl alter, ortsbildprägender zum Teil denkmalgeschützter Gebäude. Neben ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen ist darunter auch die alte Schule, die heute das Deutsche Rote Kreuz nutzt (ebd.).

Das Ortsbild von Gieselhorst ist sowohl durch alte, landwirtschaftliche Gebäude geprägt als auch durch Neubauten, die in die historische Siedlungsstruktur des lückenhaft bebauten Straßendorfes eingefügt sind. Die ehemalige Schule wurde mit Eigenleistung aus dem Dorf saniert und erhalten (ebd.).

Garnholt ist als einziges der drei Dörfer noch durch eine aktive Landwirtschaft geprägt. Daher zeigt das Ortsbild viele alte modernisierte Hofanlagen (ebd.).

Leerstände stellen in den Orten bisher noch kein ernst zu nehmendes Problem dar (ebd.). Insbesondere unter den landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine nennenswerten Leerstände erkennbar. Vor dem Hintergrund des Alters der Bewohner ist aber zukünftig mit Leerständen zu rechnen (ebd.). Eine Leerstandskartierung im Rahmen des

⁷ Am auffälligsten: Der Giebel wird durch einen Fußwalm abgestützt über dem Giebel befindet sich ein zurücktretender Scholwalm.

Modellprojektes⁸ (Stand 2009) hat gezeigt, dass in Hüllstede aktuell elf Gebäude leer stehen, die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt ebenfalls elf. In Gießelhorst liegt die Zahl der aktuellen Leerstände bei neun und die der potentiellen bei acht. In Garnholt zeigt die Erfassung aktuell sechs und potentiell zwei Leerstände.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde das Thema Leerstand und Umnutzungen sehr umfassend bearbeitet. Bereits zu Beginn der Planungsphase wurde vom Planungsbüro eine Haushaltsbefragung hinsichtlich der Bereitschaft der Bewohner zur Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen durchgeführt. Es folgte eine Bereisung der für eine Umnutzung in Frage kommenden Objekte und Beratungsgespräche mit umnutzungsinteressierten Eigentümern, die in regelmäßigen Abständen angeboten wurden. Zudem wurde das Thema regelmäßig in den Arbeitskreissitzungen angesprochen. Für die zur Umnutzung in Frage kommenden Gebäude wurde eine Gebäudekartei erstellt, die Angaben zum Gebäude enthält, unter anderem zu baulichen Aspekten und möglichen zukünftigen Nutzungen (NWP 2009) (s. Abb. 4.27 & 4.28).

Im Rahmen der Dorferneuerung stellte sich heraus, dass aktuell 18 Eigentümer zu einer Umnutzung bereit sind, darunter zehn in Hüllstede, vier in Gießelhorst und vier in Garnholt. Beispielsweise wird eine ortsbildprägende Hofanlage in Hüllstede für Mehrgenerationenwohnen und Ferienwohnen umgenutzt. In Garnholt ist ein ortsbildgerechter Dachgeschossausbau in einem historischen Zweistöckergebäude für Wohnzwecke zur Sicherung der Hofnachfolge geplant. Es bestehen aber auch bereits umgesetzte Projekte wie die Umnutzung der ehemaligen Schule in Hüllstede durch das DRK. Ebenfalls werden mehrere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude von Zugezogenen nachgenutzt, unter anderem im Zusammenhang mit Pferdehaltung.

Das Potential des Modelldorf-Verbundes Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt liegt in der unmittelbaren Nähe zur Stadt Westerstede und macht die Orte daher besonders als Wohnstandort attraktiv. Es sind viele landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, die zukünftig nicht mehr genutzt werden und damit für Wohnzwecke in der auch zukünftig von Bevölkerungswachstum gekennzeichneten Stadt Westerstede zur Verfügung stehen werden. Die Leerstände sollten vorrangig bei der Eigenentwicklung berücksichtigt werden, unter anderem weil die Siedlungsflächenenerweiterung durch die Siedlungsstruktur des Straßendorfes (Gießelhorst) erschwert ist. Ein weiteres Potential liegt in der Organisation der

Dorfgemeinschaft. Dass eine intensive Bearbeitung der Leerstands- und Umnutzungsthematik unter anderem durch Beratungsangebote erfolgversprechend erscheint, zeigt das Vorgehen in der Dorferneuerungsplanung, die in Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt über den üblichen Planungsumfang hinausgeht. Trotz des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Westerstede, sollten die Entwicklungen und Planungen in den Dörfern des Modelldorf-Verbundes an den allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückganges angepasst sein, um ein dezentrales Wachstum zu vermeiden. Dabei sollten die Modelldörfer jedoch gleichzeitig als Wohnstandorte gesichert werden (vgl. Kap. 5.3).



Abb. 4.26: Zu Mehrgenerationenwohnen und Ferienwohnungen umgenutzter Hof in Hüllstede

⁸ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: Die Angaben wurden von jeweils zwei Arbeitskreismitgliedern aus jedem Dorf gemacht.

Erfassung der potentiellen Leerstände: Die Angaben wurden von jeweils zwei Arbeitskreismitgliedern aus jedem Dorf gemacht. Zuordnung des Alters der Bewohner (60+/70+) zu den Gebäuden.

4. Die Modelldörfer

Verbunddorferneuerung Garnholt; Gieselhorst; Hüllstede						Hü001																									
Gebäudekartei Stand April 2009																															
Anschrift: Dielenweg 1				Lageplan																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Bebauungscharakter</td> <td style="width: 15%;">Einzelgebäude</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 15%;">Hofanlage</td> <td style="width: 5%;">x</td> <td style="width: 15%;">Heuerhaus</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">Sonstiges</td> </tr> <tr> <td>Nutzung</td> <td></td> <td></td> <td>Wohnen/ ehem. Landwirtschaft</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sonstiges</td> </tr> <tr> <td>Gebäudealter</td> <td></td> <td>Anfang 20. Jh.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								Bebauungscharakter	Einzelgebäude		Hofanlage	x	Heuerhaus		Sonstiges	Nutzung			Wohnen/ ehem. Landwirtschaft				Sonstiges	Gebäudealter		Anfang 20. Jh.					
Bebauungscharakter	Einzelgebäude		Hofanlage	x	Heuerhaus		Sonstiges																								
Nutzung			Wohnen/ ehem. Landwirtschaft				Sonstiges																								
Gebäudealter		Anfang 20. Jh.																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Hauptgebäude:</td> <td>Wohnwirtschaftsgebäude</td> </tr> <tr> <td>Ausrichtung zur Straße</td> <td>Giebelständig zum Dielenweg</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td>Gulphaus, rückseitig neuerer Anbau</td> </tr> <tr> <td>Giebelfassade des Wirtschaftsteils</td> <td>Überformt, schiefhütig</td> </tr> <tr> <td>Giebelfassade des Wohnteils</td> <td>Ersetzt durch Neubau</td> </tr> <tr> <td>Trauffassaden</td> <td>Überformt</td> </tr> <tr> <td>Dachform und -eindeckung</td> <td>Satteldach, naturrot</td> </tr> <tr> <td>Nutzung</td> <td>Wohnen rückseitig, Teilleerstand Wirtschaftteil</td> </tr> </table>								Hauptgebäude:	Wohnwirtschaftsgebäude	Ausrichtung zur Straße	Giebelständig zum Dielenweg	Gebäudetyp	Gulphaus, rückseitig neuerer Anbau	Giebelfassade des Wirtschaftsteils	Überformt, schiefhütig	Giebelfassade des Wohnteils	Ersetzt durch Neubau	Trauffassaden	Überformt	Dachform und -eindeckung	Satteldach, naturrot	Nutzung	Wohnen rückseitig, Teilleerstand Wirtschaftteil								
Hauptgebäude:	Wohnwirtschaftsgebäude																														
Ausrichtung zur Straße	Giebelständig zum Dielenweg																														
Gebäudetyp	Gulphaus, rückseitig neuerer Anbau																														
Giebelfassade des Wirtschaftsteils	Überformt, schiefhütig																														
Giebelfassade des Wohnteils	Ersetzt durch Neubau																														
Trauffassaden	Überformt																														
Dachform und -eindeckung	Satteldach, naturrot																														
Nutzung	Wohnen rückseitig, Teilleerstand Wirtschaftteil																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nebengebäude:</td> <td>Stallungen, Schuppen</td> </tr> <tr> <td>Ausrichtung zur Straße</td> <td>Taufständig zum Dielenweg</td> </tr> <tr> <td>Fassaden</td> <td>erhalten</td> </tr> <tr> <td>Dachform und -eindeckung</td> <td>Satteldächer, überwiegend dunkel gedeckt, Ziegel und Faserzementwellplatten</td> </tr> <tr> <td>Nutzung</td> <td>Lager</td> </tr> <tr> <td>Hofraum</td> <td>Versiegelt</td> </tr> <tr> <td>Außenraum</td> <td>Baumbestand, meist unversiegelt</td> </tr> </table>								Nebengebäude:	Stallungen, Schuppen	Ausrichtung zur Straße	Taufständig zum Dielenweg	Fassaden	erhalten	Dachform und -eindeckung	Satteldächer, überwiegend dunkel gedeckt, Ziegel und Faserzementwellplatten	Nutzung	Lager	Hofraum	Versiegelt	Außenraum	Baumbestand, meist unversiegelt										
Nebengebäude:	Stallungen, Schuppen																														
Ausrichtung zur Straße	Taufständig zum Dielenweg																														
Fassaden	erhalten																														
Dachform und -eindeckung	Satteldächer, überwiegend dunkel gedeckt, Ziegel und Faserzementwellplatten																														
Nutzung	Lager																														
Hofraum	Versiegelt																														
Außenraum	Baumbestand, meist unversiegelt																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Baudenkmal</td> <td style="width: 15%;">Denkmalwürdig</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 15%;">Ortsbildprägend</td> <td style="width: 5%;">x</td> <td style="width: 15%;">Bedingt ortsbildprägend</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> </table>								Baudenkmal	Denkmalwürdig		Ortsbildprägend	x	Bedingt ortsbildprägend																		
Baudenkmal	Denkmalwürdig		Ortsbildprägend	x	Bedingt ortsbildprägend																										
Bautechnischer Handlungsbedarf				Gestalterischer Handlungsbedarf																											
Sanierung des Daches der Nebengebäude Sanierung im Bereich der Mauerwerksfassade Erneuerung/Sanierung im Bereich der Fenster und Türen				Rückbau des Wirtschaftgiebels Gestaltung und Aufwertung des Außenraumes																											
NWP Planungsgesellschaft mbH Oldenburg, Mai 2009																															

Abb. 4.27: Auszug aus der im Rahmen der Dorfentwicklung erstellten Gebäudekartei (Quelle: NWP (GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG), 2009: Gebäudekartei. Erstellt im Rahmen der Dorfentwicklung Hüllstede, Gieselhorst & Garnholt (unveröffentlicht))

Verbunddorferneuerung Garnholt; Gieselhorst; Hüllstede		Hü001
Gebäudekartei		
Anschrift: Dielenweg 1		
 Blick zwischen den Gebäuden  Westliche Freiflächen  Rückseite der Nebengebäude  Östliche Freiflächen  		
NWP Planungsgesellschaft mbH		Oldenburg, Mai 2009

Abb. 4.28: Auszug aus der im Rahmen der Dorfentwicklung erstellten Gebäudekartei (Quelle: NWP (GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG), 2009: Gebäudekartei. Erstellt im Rahmen der Dorfentwicklung Hüllstede, Gieselhorst & Garnholt (unveröffentlicht))

4. Die Modelldörfer

4.2.5 Modelldorf Landesbergen

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Landesbergen
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2008
Landkreis:	Nienburg
Gemeinde:	Landesbergen (Ortsteilen Landesbergen, Brokeloh, Hahnenberg und Heidhausen) gehörend zur Samtgemeinde Landesbergen (Mitgliedsgemeinden Estorf, Husum, Landesbergen und Leese)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	131 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	8.402, Mitgliedsgemeinde Landesbergen 2.845
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	65 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Nienburg 14 Pkw-Min., OZ Hannover 57 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Dümmer-Geest-Niederung

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Landesbergen (Abb. 4.29) liegt direkt an der Weser zwischen den Städten Hannover, Minden und Bremen. Die Einwohnerentwicklung stagniert seit dem Jahr 2000 sowohl in der Gemeinde als auch in der Samtgemeinde. Bis zum Jahr 2017 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang für die Samtgemeinde prognostiziert (s. Anhang I, II).

Landesbergen grenzt im Westen an den Naturpark Steinhuder Meer (s. Anhang II). Die naturräumliche Lage bietet Möglichkeiten für landschaftsbezogenen Tourismus, der mit Angeboten wie Radfahren, Wandern oder Naturerleben in das Konzept des Tourismusverbandes Region Mittelweser eingebunden ist. Der Ort ist mit dem Weserradweg an regionale und überregionale Radwanderwege angebunden (DEP LANDESBERGEN 2009).

Aufgrund der Lage des Ortes sind viele der Einwohner Auspendler, die in Landesbergen „im Grünen“ wohnen und zum Arbeiten überwiegend in den Raum Hannover oder nach Nienburg pendeln (GLL SULINGEN 2007). Beschäftigungsmöglichkeiten bietet aber auch das Grundzentrum Landesbergen, das zugleich Sitz der Samtgemeinde ist (s. Anhang II). Hauptarbeitgeber sind das Kraftwerk sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. In Landesbergen befinden sich eine Grund- und Hauptschule, die im Zuge der ausstehenden Schulreform (integriertes Ganztagsangebot) entweder aufzuwerten sind oder in einen benachbarten Schulstandort zu integrieren sind. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend gesichert. Geplant ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Ortsrandlage (DEP LANDESBERGEN 2009). Die Landwirtschaft spielt nach wie vor eine wichtige Rolle, die Zahl der Betriebe ist aber bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel rückläufig. Im Ortsteil Landesbergen sind zurzeit zehn Vollerwerbslandwirte tätig, von denen voraussichtlich vier mittelfristig bestehen bleiben werden.

Die Siedlungsstruktur des Ortes ist durch topographisch bedingte Grenzen gekennzeichnet. Im Westen wird der Ortsrand durch die Marschkante begrenzt, auf deren angrenzendem Geestrücken die ursprünglich als Straßendorf entstandene Siedlung entstand. Im Osten bildet die Bahnstrecke Nienburg-Minden die Baugrenze, die sich seit den 1950er Jahren nicht verändert hat. Weiterhin wird der Ort durch die B 215, die in Nord-Süd-Richtung durch den Ort führt, in zwei Siedlungsbereiche zerschnitten, die sich gestalterisch und in ihrer Nutzung voneinander unterscheiden.



Abb. 4.29: Luftbild von Landesbergen (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Westlich der Bundesstraße befindet sich der Alt-Ort mit historischen Gebäuden und landwirtschaftlichen Hofanlagen, die im Baustil des Niederdeutschen Hallenhauses errichtet wurden. Bäume, Mauern und Hecken prägen hier das Dorfbild. Hier befindet sich zudem die ursprüngliche Mitte des Ortes (Abb. 4.30). Der Siedlungsbereich östlich der Bundesstraße ist infolge der Bevölkerungszunahme in den 1960er Jahren nach der Inbetriebnahme des Kraftwerkes entstanden. Heute prägen diesen Bereich Gewerbe sowie Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier befindet sich das funktionale Zentrum des Ortes (GLL SULINGEN 2007).

Die Bundesstraße stellt aber nicht nur eine gestalterische und funktionale Trennung für den Ort dar. Das Verkehrsaufkommen mit bis zu 9.115 Fahrzeugen am Tag bedeutet zudem eine Belastung für den gesamten Ort, insbesondere durch den zunehmenden Schwerlastverkehr (Abb. 4.31) (GLL SULINGEN 2007). Der Bau einer Ortsumgehung wird bereits seit 1980 angestrebt, bisher jedoch ohne Erfolg. Die Belastung durch die Bundesstraße erschwert die Umnutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Hofstellen/Gebäude (GLL SULINGEN 2007). Leerstände (s. Abb. 4.35) befinden sich nicht nur entlang der Bundesstraße, sondern auch in den Seitenstraßen. Nach den Ergebnissen einer Leerstandskartierung⁹ im Rahmen des Modellprojektes (Stand: 2009) stehen zurzeit 13 Gebäude bzw. Hofanlagen leer (Abb. 4.33), die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt vier (vier potentielle Hofaufgaben). Die Leerstände betreffen



Abb. 4.30: Ursprüngliche Mitte des Ortes mit historischen Gebäuden

⁹ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: Es wurden keine Angaben zum Vorgehen gemacht.

Erfassung der potentiellen Leerstände: Auswertung statistischer Daten (NLS) + Gespräche mit Vertretern der Landwirte

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.31: Die Bundesstraße stellt mit einem hohen Verkehrsaufkommen eine Belastung für den gesamten Ort dar



Abb. 4.32: Gebäude an der Bundesstraße

landwirtschaftliche Gebäude besonders im sogenannten Alt-Ort, aber auch zunehmend gewerbliche Gebäude (DEP LANDESBERGEN 2009). Die Struktur der landwirtschaftlichen Höfe bietet mit den großen Hofräumen jedoch durchaus Potential für Umnutzungen. Die tiefen Hofräume bieten eine Möglichkeit, die negativen Auswirkungen der Straße zu relativieren. Die Möglichkeiten einer Wohnnutzung erscheinen selbst in der Tiefe problematisch. Umnutzungen scheitern jedoch häufig, u.a. weil Erben die Gebäude aufgrund der Standortnachteile nicht nutzen möchten oder aufgrund unterschiedlicher Interessen von Gemeinde und Investoren (GLL SULINGEN 2007). Ein Beispiel für eine gescheiterte Umnutzung ist der „Lesemannsche Hof“ (Abb. 4.34), der sich im Ortskern direkt an der Bundesstraße befindet und für einen Einzelhandelsbetrieb vorgesehen war (DEP LANDESBERGEN 2009). Fraglich bleibt allerdings, ob der „Lesemannsche Hof“ tatsächlich den Anforderungen moderner Einzelhandelsketten entspräche. Wünschenswert wäre hier eher ein Mix aus kleinen Einzelhandelsgeschäften „unter einem Dach“. Auf dem Gelände der inzwischen abgerissenen baufälligen Hofanlage soll nun in Verbindung mit einer alternativen Nutzung eine Grünachse zwischen dem Alt- und Neudorf entstehen. Um die Chancen für die Umnutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im alten Ortskern zu erhöhen, müsste sicher gestellt werden, dass die anderswo ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nachrangig genutzt werden.

Insgesamt betrachtet wirkt sich die Leerstandssituation besonders im Bereich der Bundesstraße und angrenzender Straßen negativ auf das Ortsbild aus und ist vor dem Hintergrund fehlender Umnutzungsbereitschaft der Eigentümer als problematisch anzusehen.

Gleichwohl bemüht sich die Gemeinde, den Erhalt historischer Bausubstanz in Landesbergen stärker zu fördern. So wurde in dem Dorferneuerungsplan als Ziel formuliert, Umnutzungen für Wohnen, Erholung und Gewerbe zugunsten der Innenentwicklung weiter zu stärken (DEP LANDESBERGEN 2009).



Abb. 4.33: Die Struktur der landwirtschaftlichen Höfe bietet mit den großen Hofräumen Potential für Umnutzungen, da die tiefen Hofräume eine Möglichkeit bieten, die negativen Auswirkungen der Straße zu relativieren.



Abb. 4.34: Beispiel für eine gescheiterte Umnutzung, der „Lesemannsche Hof“ wurde inzwischen abgerissen

Das Potential für Umnutzungen im Modelldorf Landesbergen liegt besonderes in der Struktur der Hofräume sowie den touristischen Möglichkeiten mit weiterem Ausbau der Gewerbe- und Dienstleistungsangebote zugunsten des Radtourismus. Aufgrund der grundzentralen Funktion Landesbergens sollten die vorhandenen Potentiale und vor allem die Versorgungsfunktionen gesichert und entwickelt werden (vgl. Kap. 5.3).

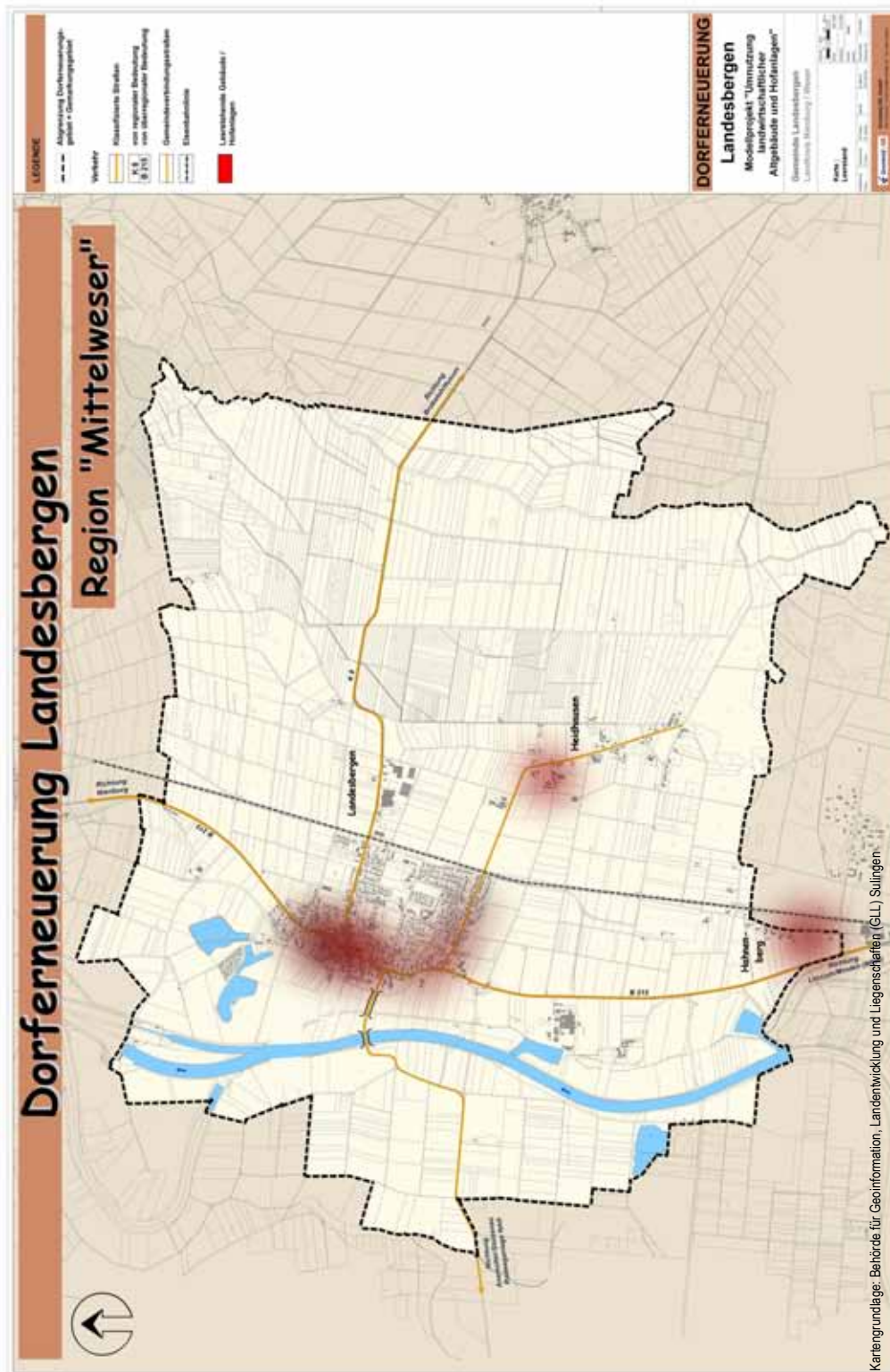


Abb. 4.35: Aktuelle und potentielle Leerstände in Landesbergen (Quelle: GRONTMIJ GfL, 2009 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4. Die Modelldörfer

4.2.6 Modelldorf Lobmachtersen

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Lobmachtersen
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2007
Landkreis:	Stadt Salzgitter
Gemeinde:	Stadt Salzgitter
Fläche (Gemeinde SG/EG):	Stadt Salzgitter: 223,8 km ² (OT Lobmachtersen: 8,18 km ²)
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG): (LSKN 2008/2009):	Stadt Salzgitter: 103.446 (Stand 2009), (OT Lobmachtersen: 853 (Stand 2008))
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	Stadt Salzgitter: 466,6 Einw./km ² (OT Lobmachtersen: 104,3 Einw./km ²)
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ/OZ Salzgitter: 10 km
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	zentral-gemischt
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Ostfälisches Hügelland

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Lobmachtersen (Abb. 3.36) ist ein Stadtteil von Salzgitter und liegt im Südosten der Stadt. Die Einwohnerentwicklung ist sowohl in der Stadt Salzgitter als auch dem Ortsteil Lobmachtersen rückläufig. In der Stadt Salzgitter lagen die Zahlen im Jahr 2000 bei 112.302, 2008 waren es noch 104.423. In Lobmachtersen ging die Bevölkerung von 909 Einwohnern im Jahr 2000 auf 853 im Jahr 2008 zurück. Bis zum Jahr 2017 wird eine weitere Abnahme der Bevölkerungszahlen für die Stadt prognostiziert. Die voraussichtliche Einwohnerzahl liegt im Jahr 2017 bei 95.794 (vgl. Anhang I, II).

Lobmachtersen übernimmt vorrangig Wohnfunktion innerhalb der industriell geprägten Stadt Salzgitter. Salzgitter ist als Oberzentrum ausgewiesen, wobei der Ortsteil Lobmachtersen keine zentralen Funktionen innerhalb der Stadt übernimmt (GLL BRAUNSCHWEIG 2008). Die Nähe zu Salzgitter gewährleistet die tägliche Versorgung der Bewohner, das Infrastrukturangebot in Lobmachtersen weist dagegen Mängel auf. Unter Anderem ist keine Grundschule im Ort vorhanden, es fehlen Gemeinschaftsräume und die vorhandene Gastwirtschaft wird nur wenig genutzt. Hinzu kommt der Funktionsverlust in der Ortsmitte, bedingt u.a. durch die durch den Ort führende Bundesstraße B 248 (Abb. 4.37). Die Straße trennt den Ort in einen kleineren westlichen und einen größeren östlichen Ortsteil. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stellt die Straße eine Belastung für die Anwohner dar und beeinträchtigt somit die Wohnqualität im Ort. Planungen für eine Ortsumgehung bestehen bereits seit längerer Zeit, aktuell ist die Ortsumgehung aber kein Schwerpunktthema im Ort.

Das Ortsbild hat trotz der Bundesstraße und der industriell geprägten Landschaft seinen dörflichen Charakter behalten und ist noch heute überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Charakteristisch für das Ortsbild wirken sich die für die Region typischen Streckhöfe und Vierseithöfe aus (GLL BRAUNSCHWEIG 2008), von denen viele unter Denkmalschutz stehen (vgl. Anhang I, II). Diese befinden sich überwiegend im östlich der Bundesstraße gelegenen historischen Ortskern, der ursprünglich als Haufendorf angelegt wurde. Heute ist in diesem Bereich der ehemalige einheitliche Baustil zum Teil durch jüngere Bebauung überformt und nicht mehr erkennbar. Zudem sind viele der innerörtlichen Freiräume überbaut. Dennoch bestehen an vielen Stellen noch Sichtbezüge und das gute innerörtliche Fußwegenetz ermöglicht autofreie Verbindungen durch den Ort. In den Randlagen prägen Neubaugebiete das Ortsbild. Weitere Neuausweisungen sind vorerst nicht vorgesehen.



Abb. 4.36: Luftbild von Lobmachtersen (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

In Lobmachtersen sind zurzeit noch acht landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb tätig (GLL BRAUNSCHWEIG 2008). Einige der Betriebe werden voraussichtlich auch langfristig bestehen bleiben. Dennoch gibt es durch die Abnahme der Betriebe in den vergangenen Jahren heute viele landwirtschaftliche Leerstände im Ort. Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes (Stand: 2009)¹⁰ hat gezeigt, dass aktuell 32 Gebäude in Lobmachtersen leer stehen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Nebengebäude oder Teile eines Wohnhauses. Vollständige Hofanlagen stehen bisher noch nicht leer. Die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt 14 und umfasst u.a. Wohngebäude, die zukünftig auch von Leerstand betroffen sind (Abb. 4.39). Der Anzahl an Leerständen stehen nur wenige umnutzungsbereite Eigentümer gegenüber. Vor diesem Hintergrund ist die Leerstandssituation als problematisch anzusehen. Hinzu kommt, dass sich die Leerstandszahlen auf landwirtschaftliche Gebäude beziehen und eventuelle weitere leer stehende Gebäude nicht berücksichtigen.



Abb. 4.37: Die Ortsmitte von Lobmachtersen leidet unter Funktionsverlust, u.a. bedingt durch die durch den Ort führende Bundesstraße

¹⁰ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: Die aktuellen Leerstände wurden nach Aussage der Arbeitskreismitglieder im Rahmen der Arbeitskreissitzungen erfasst.

Erfassung der potentiellen Leerstände: Auf der Grundlage der aktuellen Leerstandskartierung (berücksichtigt wurden nur Gebäude oder Gebäudeteile, die zu einer Hofanlage mit bereits bestehenden Leerständen gehören) wurde für die bewohnten bzw. genutzten Gebäude oder Gebäudeteile das Alter der Bewohner ermittelt (<60, >60, >70 Jahre)

4. Die Modelldörfer

In der Dorferneuerungsplanung wird die Leerstandsproblematik als ein Schwerpunkt behandelt. Als wesentliches Umnutzungshemmnis wird nach Aussage der zuständigen Planer eine bisher fehlende oder nicht ausreichende Kommunikation zur Leerstands- und Umnutzungsproblematik angesehen. An Erstinteressenten für günstige Bestandsbauten scheint es dagegen nicht zu mangeln; eine Veröffentlichung der Leerstandskartierung in der regionalen Presse im Jahr 2009 hat dazu geführt, dass die Öffentlichkeit auf die Leerstandsproblematik



Abb.4.38: Leer stehendes Gebäude in Lobmachtersen

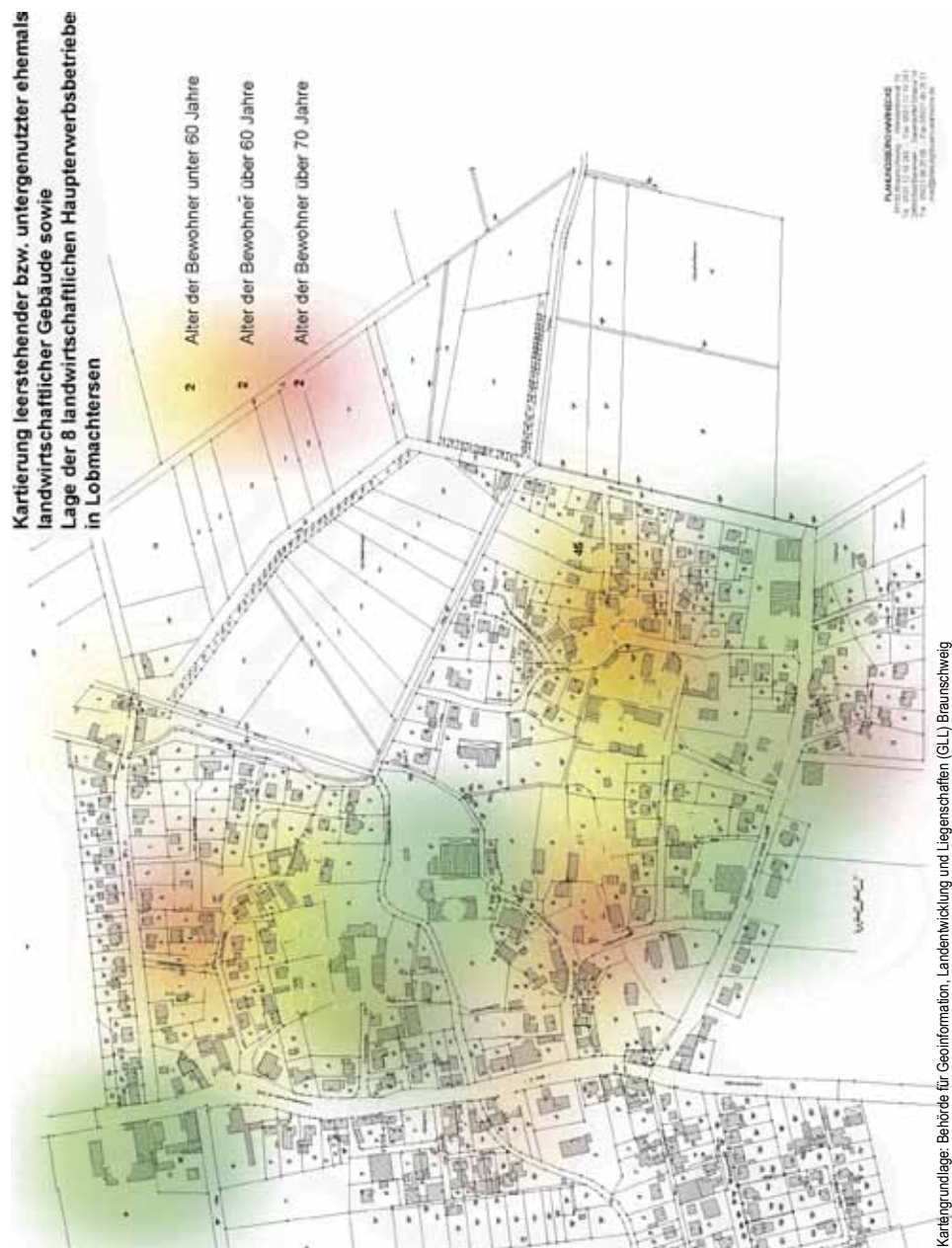


Abb.4.39: Aktuelle und potentielle Leerstände in Lobmachtersen (Quelle: PLANUNGSGRUNDLAGEN WARNECKE, 2008 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

aufmerksam wurde. Seither kommt es zu einzelnen Umnutzungen. Potential für Umnutzungen bieten vor allem die Hofanlagen mit großen Hofräumen, die strukturell gut zum Wohnen in größeren Gruppen geeignet sind. Die zu den Höfen und Häusern gehörenden Freiräume, insbesondere Wiesen und Weiden, bieten zudem gute Voraussetzungen für Hobby-Tierhaltung.

Zurzeit werden Grundstücke in Lobmachersen eher von Familien mit geringem Einkommen nachgefragt. Möglicherweise ist die Zuzugsprämie, die die Stadt Salzgitter an bauwillige Familien vergibt, die ins Stadtgebiet ziehen, einen wichtigen Anreiz dar. Leider gilt sie jedoch nicht für den Erwerb von Bestandsgebäuden. Ebenfalls positiv wirkt sich die relativ große Offenheit der Lobmachersener gegenüber Zuzüglern aus. Allgemein muss jedoch berücksichtigt werden, dass das mögliche Zuzugspotential in einer von Einwohnerrückgang geprägten Region begrenzt ist und zu Lasten anderer zentraler und infrastrukturell besser ausgestatteter Ortsteile der Stadt Salzgitter ginge. Daher ist die diesbezügliche städtebauliche und infrastrukturelle Planung der Stadt von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des Ortsteils Lobmachersen.

Das besondere Potential des Modelldorfes Lobmachersen liegt in der dörflichen Siedlungsstruktur, die den Ort mit guter Erreichbarkeit der Stadt Salzgitter als Wohnstandort attraktiv macht. Die regionaltypischen Streck- und Vierseithöfe bieten Potential für freiraumbezogenes Wohnen, insbesondere für Familien oder Wohnprojekte. Ziel der Planungen in Lobmachersen sollte daher eine Anpassung an diese Potentiale unter Berücksichtigung der sich verändernden Rahmenbedingungen sein (vgl. Kap. 5.3).

4.2.7 Modelldorf Odisheim & Steinau

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Odisheim, OT Steinau
Aufnahme in DE-Programm:	Odisheim 01.07.2008, Steinau 01.07.2006
Landkreis:	Cuxhaven
Gemeinde:	Gemeinde Odisheim (Ortsteile Altbachenbruch, Am See, Kirchdorf, Mislag, Norderteil und Süderteil) Gemeinde Steinau (Ortsteile Lauentheil, Glind, Norder- und Süderende, Altbachenbruch, Mühedeich, Höring, Süder- und Norderwesterseite) gehörend zur Samtgemeinde Sietland (Mitgliedsgemeinden Ihlienworth, Odisheim, Steinau und Wanna), ab 2011 neue Samtgemeinde Land Hadeln
Fläche (Gemeinde SG/EG):	144 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	SG Sietland: 5.449, Gemeinde Odisheim: 570, Gemeinde Steinau: 892
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	38 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Hemmoor 22 Pkw-Min., OZ Bremen 70 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	sehr peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Unternelbe-Niederung

(Daten s. Anhang I, II, VII)

4. Die Modelldörfer

Odisheim und Steinau befinden sich im Norden Niedersachsens im Elbe-Weser-Dreieck zwischen den Städten Hamburg, Bremerhaven und Cuxhaven. Die Orte sind gekennzeichnet durch ihre periphere Lage. Diese drückt sich einerseits in Bevölkerungsrückgang und Strukturschwäche der Region aus, bietet andererseits aber auch Potentiale. Eine besondere landschaftliche Qualität liegt in der Ruhe sowie der für das Sietland typischen Landschaftsstruktur mit Streu- oder Straßensiedlungen, die durch schmale, lange Parzellen zwischen Entwässerungsgräben gekennzeichnet sind (vgl. Anhang I, II). Diese Besonderheiten sowie die Lage am Hadler Kanal stellen ein touristisches Potential besonders im Hinblick auf den Wassertourismus dar, das bisher jedoch nur wenig genutzt wird. Sowohl in Odisheim als auch in Steinau sind kaum touristische Angebote vorhanden. Die Gemeinden besitzen keine eigenen Tourismuskonzepte. Sie werden über die Samtgemeinde Sietland und als Teil der Marke „Cuxland“ beworben. Die touristischen Schwerpunkte sind dabei Ruhe, Naturerleben und Angeln (DEP ODISHEIM 2010). Odisheim und Steinau sind zudem in das Regionale Entwicklungskonzept Hadelner Region eingebunden, das ebenfalls den Tourismus als wichtiges Entwicklungsziel und den Hadelner Kanal als Potential herausstellt (DEP ODISHEIM 2010).

Die strukturschwache Region ist geprägt durch Bevölkerungsrückgang, der sowohl die Samtgemeinde Sietland als auch die Gemeinden Odisheim und Steinau betrifft. Seit dem Jahr 2000 gehen die Einwohnerzahlen jeweils leicht zurück. Für die Zukunft wird sich diese Entwicklung voraussichtlich weiter fortsetzen wie die Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde bis zum Jahr 2017 zeigt (vgl. Anhang I, II). Diese Entwicklung ist neben den Folgen des demographischen Wandels auch auf das geringe Arbeitsplatzpotential der Region zurückzuführen. Folglich hat die Samtgemeinde eine negative Pendlerbilanz (vgl. Anhang I, II).

Die Versorgung der Bewohner mit Einrichtungen und Gütern für den täglichen Bedarf kann vor Ort in Odisheim und Steinau nur zum Teil gedeckt werden. Sowohl Odisheim als auch Steinau besitzen keine zentralörtliche Funktion. In Odisheim befinden sich entsprechende Angebote mit einem Lebensmittelladen, einer Gaststätte und einem Bankschalter sowie kirchliche und gemeinschaftliche Räumlichkeiten im Ortszentrum im Bereich der Kirche (DEP ODISHEIM 2010). In Steinau beschränkt sich das Angebot auf die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten



Abb. 4.40: Luftbild von Odisheim & Steinau (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

und wird durch mobile Verkaufswagen ergänzt. Ebenfalls existieren noch drei Gaststätten, die jedoch zu schließen drohen (DEP STEINAU 2007). Weiterführende Versorgungsangebote finden sich in den nächstgelegenen Grundzentren Ihlienworth oder Bederkesa sowie dem Mittelzentrum Hemmoor und dem Oberzentrum Bremen (vgl. Anhang I, II). Das schulische Bildungsangebot beginnt mit der nächstgelegenen Grundschule in Ihlienworth. Weiterführende Schulen befinden sich in Hemmoor, Otterndorf oder Cuxhaven (DEP STEINAU 2007).

Die Landwirtschaft ist in beiden Orten rückläufig. Aktuell werden in Odisheim 19 Betriebe im Haupt- und 9 Betriebe im Nebenerwerb bewirtschaftet. In Steinau gibt es 22 Haupterwerbsbetriebe und 32 im Nebenerwerb bewirtschaftete¹¹ (vgl. Anhang II). Für beide Orte wird erwartet, dass die Anzahl der Betriebe zunächst noch weiter abnehmen wird, langfristig aber mit einer stabilen Anzahl an Betrieben zu rechnen ist (DEP STEINAU 2007, DEP ODISHEIM 2010). Durch die Entwicklungen in der Landwirtschaft ist eine große Zahl an leer stehenden Gebäuden vorhanden.

Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes¹² (Stand 2009) hat gezeigt, dass in Odisheim aktuell 42 Gebäude leer stehen, darunter eine große Zahl an Teilleerständen (s. Abb. 4.45). In Steinau gibt es 85 Leerstände, ebenfalls einschließlich vieler Teilleerstände (s. Abb. 4.46 & 4.47). Ermittelt wurden auch die potentiellen Leerstände, die in Odisheim für 33 und in Steinau für 38 weitere Gebäude erwartet werden. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und einem geringen Zuzugspotential ist die Leerstandssituation als problematisch zu beurteilen, zumal die Möglichkeiten und Potentiale für eine Nachnutzung gering sind. Ein schwieriges Beispiel in Odisheim ist ein seit etwa 30 Jahren leer stehendes, ortsbildprägendes Gebäude (Abb. 4.42). Im Rahmen der Dorferneuerung bestanden Planungen, das Gebäude in die Ortsmitte zu translozieren. Aufgrund des fehlenden Interesses der Eigentümer, die nicht in Deutschland leben, konnte das Ziel jedoch nicht weiter verfolgt werden, sodass das Gebäude auch weiterhin leer stehen wird. Ein weiteres wichtiges Umnutzungsprojekt in Odisheim ist das leerstehende Gebäude der Gaststätte am Kanal (Abb. 4.43) (DEP ODISHEIM 2010).



Abb. 4.41: Kirche in Odisheim, in diesem Bereich befinden sich die zentralen Einrichtungen

Die Siedlungsstruktur der Orte Odisheim und Steinau entspricht der historischen Siedlungsform einer Marschhufensiedlung, die in der Siedlungsgeographie auch als Straßendorf oder Strichsiedlung bezeichnet wird. Odisheim und Steinau können aufgrund der überwiegend noch lückenlosen und gradlinigen Anordnung der Gehöfte als geschlossene Strichsiedlung bezeichnet werden (GLL OTTERNDORF 2008, DEP ODISHEIM 2010). In Odisheim kann zwischen der Ortslage im Süden mit landwirtschaftlich geprägter lockerer Bebauung und der „Ortsmitte“ unterschieden werden, wo eine dichtere Bebauung vorherrscht. Neben landwirtschaftlichen Gebäuden sind hier auch Wohnhäuser vorhanden und die zentralen Einrichtungen, wie

¹¹ Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Sozialökonomische Betriebstypen 2007). In den Dorfentwicklungsplänen sind leicht abweichende Zahlen enthalten: Für Odisheim werden 29 landwirtschaftliche Betriebe (davon 16 im Haupterwerb) angegeben (Stand Mai 2010). Für Steinau sind es 45 Betriebe (davon 21 im Haupterwerb) (Stand Juli 2009).

¹² Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Angaben zur Erfassungsmethode wurden nicht gemacht.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Odisheim wurde ebenfalls eine Leerstandserfassung durchgeführt. Die Erhebung hat leicht abweichende Zahlen bei den aktuellen Leerständen im Vergleich mit den Zahlen der im Rahmen des Modellprojektes erhobenen Daten ergeben (14 Gebäude mit Wohnteil leer stehend, 31 landwirtschaftliche Nebengebäude leer stehend).

Vorgehen bei der Leerstandserfassung im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Odisheim:

Aktuelle Leerstände durch Bewohner (Differenzierung tatsächlicher Leerstand, Teilleerstand),

Potentielle Leerstände anhand statistischer Daten (Überlagerung Altersstruktur und Adressen; Annahme: durchschnittliche Lebenserwartung 78,5 Jahre)

4. Die Modelldörfer

der verbliebene Einzelhandel, Sporthalle usw. Für Steinau sind kleine Siedlungskomplexe in Streulage typisch, die meist einer weitläufigen Reihensiedlung mit Marschhufencharakter entsprechen (DEP ODISHEIM 2010). Die Gehöfte liegen hier weit auseinander, teilweise ohne Sichtverbindung zum Nachbarn; eine kompaktere Struktur weist nur Lauentheil auf. In Odisheim und Steinau gibt es viele alte Wohn- und Bauernhäuser mit ortsbildprägendem Charakter. Viele der Gebäude sind modernisierungsbedürftig (DEP ODISHEIM 2010).



Abb. 4.42: Seit mehr als 30 Jahren leer stehendes Gebäude in Odisheim

Für Odisheim liegen zurzeit zwei Bebauungspläne für neue Bauplätze vor, die von der Gemeinde mit günstigen Konditionen beworben werden. Das Bauplatzangebot führt aufgrund der geringen Nachfrage zu einem Überangebot, sodass ein Großteil der Bauplätze trotz des günstigen Angebotes bisher nicht in Anspruch genommen wurde (DEP ODISHEIM 2010). Ähnlich ist die Situation in Steinau, wo zurzeit drei Bebauungspläne vorliegen (DEP STEINAU 2007). Umnutzungen sind in beiden Orten bisher Einzelfälle, wie zum Beispiel die Einrichtung einer Hundeschule im ehemaligen Torfwerk Steinau. In Steinau kommt es aufgrund der Siedlungsstruktur bei Umnutzungsvorhaben, zum Beispiel durch den Ausbau von Ferienwohnungen, häufig zu Außenbereichsproblemen bei Baugenehmigungen (Auslegung § 35 BauGB; vgl. dazu Kap. 7.1.2) (DEP STEINAU 2007). In Odisheim besteht dieses Problem nicht. Für Odisheim liegen drei Innenbereichssatzungen vor, die den wesentlichen Teil der Ortslage beiderseits der Landstraße umfassen (DEP ODISHEIM 2010). Aufgrund der schwachen Nachfrage nach Bauplätzen und vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen sollte sich die weitere Siedlungsentwicklung sowohl in Odisheim als auch in Steinau auf die Eigenentwicklung beschränken. Entsprechende Hinweise geben auch die Dorferneuerungsplanungen in Bezug auf die zukünftige Siedlungsentwicklung. Die bisherigen Baugebietsplanungen werden kritisch betrachtet und es wird empfohlen, die Neubauentwicklung auf Nachnutzung, Lückenschließung und Eigenentwicklung zu beschränken (DEP ODISHEIM 2010, DEP STEINAU 2007).

Hinsichtlich der Behandlung des Leerstands- und Umnutzungsthemas unterscheiden sich die Dorferneuerungsplanungen in Odisheim und Steinau. In Odisheim wurden die Leerstände durch Bewohner vor Ort erfasst und eine Objektkartei erstellt, in der potentiell förderfähige Gebäude erfasst sind. Schwerpunkt der Dorferneuerungsplanung in Odisheim ist die Gestaltung der Ortsmitte (DEP ODISHEIM 2010). In der Dorferneuerungsplanung Steinau, die bereits vor Aufnahme in des Modellprojekt begann, wird das Thema Leerstand und Umnutzung noch nicht so ausführlich bearbeitet. Als wichtigstes Ziel wird hier das Entwickeln einer langfristig tragfähigen Dorfgemeinschaft sowie die Gestaltung der Dorfmitte mit Erhalt der Infrastruktur genannt (DEP STEINAU 2007).



Abb. 4.43: Leer stehende Gaststätte am Hadelner Kanal



Abb. 4.44: Leerstehender Laden in der Ortsmitte von Steinau

Das Potential der Orte Odisheim und Steinau liegt besonders im touristischen Bereich. In diesem Zusammenhang ließen sich auch Umnutzungsprojekte initiieren. Allerdings ist aufgrund der Rahmenbedingungen in der strukturschwachen Region eine interkommunale Koordinierung nötig, um die Umnutzungschancen entsprechender Planungen einschließlich der privaten und öffentlichen Finanzierungen zu verbessern. Mit dem Zusammenschluss der Samtgemeinden Sietland und Hadeln zur neuen Samtgemeinde Land Hadeln ab 2011 wird ein Schritt in diese Richtung gemacht. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen geschaffen, die auch im Rahmen zukünftiger Planungen zu berücksichtigen sind (vgl. Kap. 5.3).

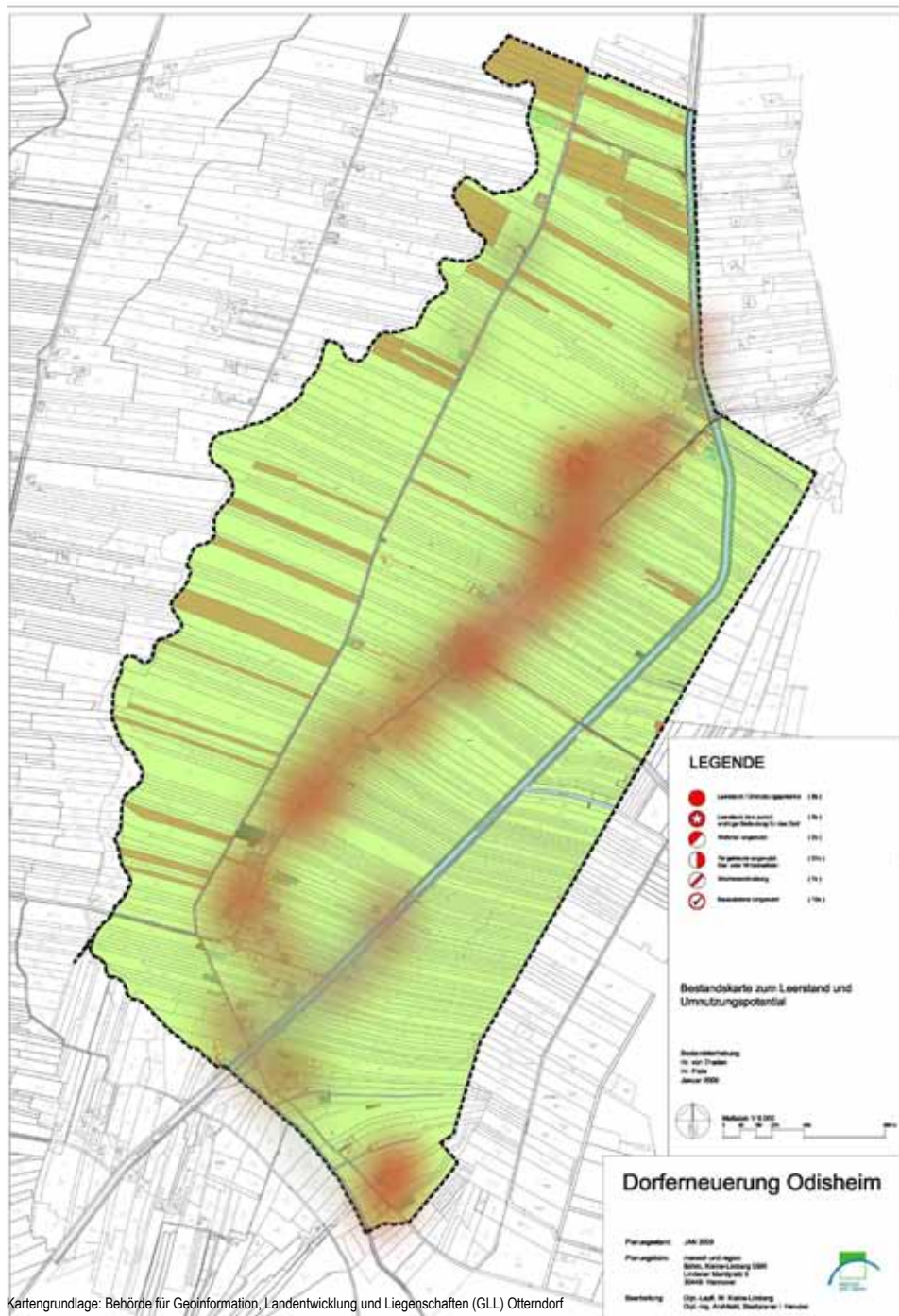
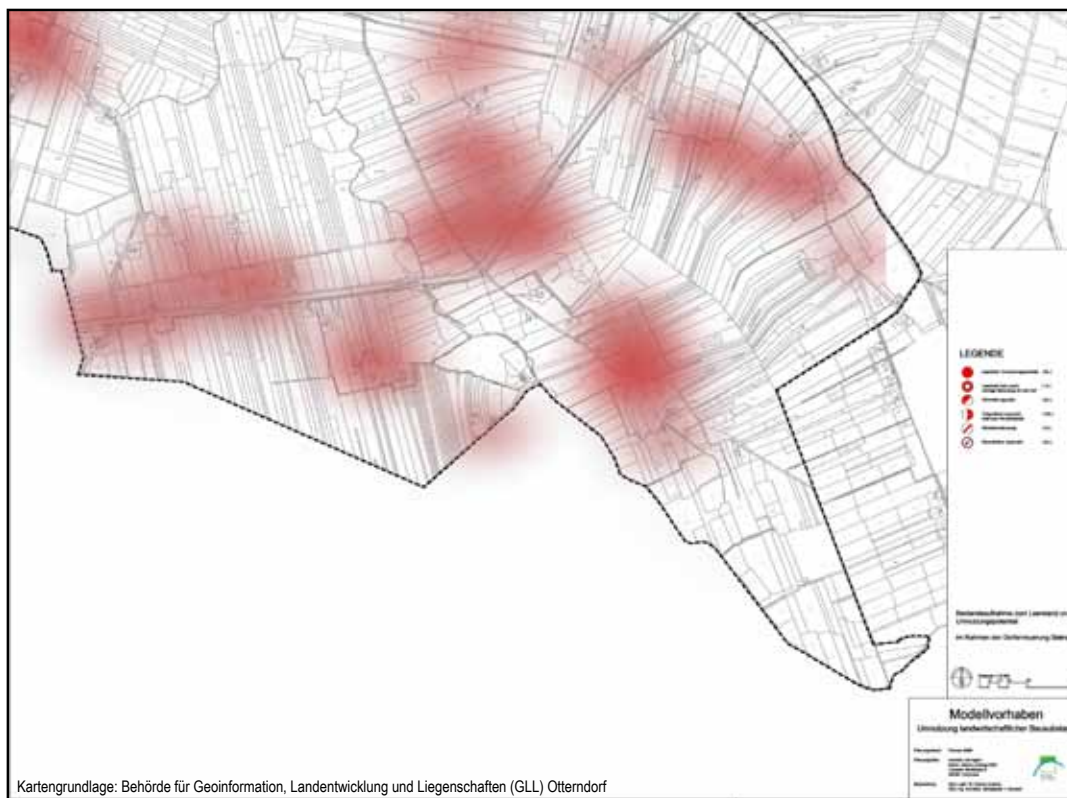


Abb. 4.45: Aktuelle und potentielle Leerstände in Odisheim (Quelle: PLANUNGSBÜRO MENSCH & REGION, 2009 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4. Die Modelldörfer



4.2.8 Modelldorf Oerel

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Oerel
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2008
Landkreis:	Rotenburg-Wümme
Gemeinde:	Oerel (Ortsteile Oerel, Barchel und Glinde), gehörend zur Samtgemeinde Geestequelle (Mitgliedsgemeinden Alfstedt, Basdahl, Ebersdorf, Hipstedt und Oerel)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	140 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	6.591 , Mitgliedsgemeinde Oerel 1.867
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	47 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Bremervörde 8 Pkw-Min., OZ Bremen 63 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Stader Geest

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Oerel (s. Abb. 4.48) liegt im Elbe-Weser-Dreieck in guter Erreichbarkeit der Städte Bremervörde und Bremerhaven. Oerel ist am Rande der Geest gelegen durch Hochmoorgebiete geprägt. Ein Niedermoorband reicht bis in den Ort hinein und trägt damit zur Gliederung des Ortes bei. Diese Voraussetzungen bieten gute Erholungsmöglichkeiten (GLL VERDEN 2008a). Der Ort ist in das Tourismuskonzept des Landkreises und des „Vörder Land“ eingebunden (s. Anhang II).

Oerel hat Grundzentrumsfunktion und ist gleichzeitig Sitz der Samtgemeinde Geestequelle. Im Ort befinden sich zentrale Einrichtungen wie ein Schul- und Sportzentrum, das Rathaus und mittelständische Handels- und Handwerksbetriebe sowie einzelne Dienstleistungsbetriebe (GLL VERDEN 2008a). Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch einen Dorfladen und eine Bäckerei gewährleistet. Darüber hinaus bieten die Einrichtungen Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort. Viele der Bewohner sind jedoch Auspendler, was auf eine überwiegende Wohnstandortfunktion hinweist. Die wichtigsten Arbeitsorte Bremerhaven, Stade und Bremen sind über die gute Anbindung Oerels an das Verkehrsnetz erreichbar, u.a. durch den nördlich des Ortes liegenden Bahnhof.

Die Einwohnerentwicklung ist sowohl in der Gemeinde Oerel als auch in der Samtgemeinde Geestequelle leicht rückläufig (Vergleich 2000 bis 2008). Bis zum Jahr 2017 wird für die Samtgemeinde eine weitere Abnahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert (s. Anhang I, II). Vor diesem Hintergrund und der voraussichtlich abnehmenden Zahl jüngerer Bewohner ist der Standort für die derzeitigen weiterführenden Schulangebote als tendenziell gefährdet einzustufen. Chancen könnten in einer Neuorientierung auf ein ganztägiges integriertes Schulangebot bis zur Sekundarstufe I liegen und müssten vor allem mit Bremervörde abgeglichen werden.

Das ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Dorf zeigt die Struktur einer Streusiedlung ohne ausgeprägten Ortsmittelpunkt. Neben dem Bereich an der Kirche hat sich in nordöstlicher Richtung ein zweiter Ortsteil entwickelt. Die beiden Bereiche sind durch ergänzende Bebauung dichter zusammen gewachsen, weisen aber nachwievor Lücken auf. Neuere Siedlungsgebiete sind um den Ortskern herum entstanden (GLL VERDEN 2008a). Insgesamt ist das Ortsbild positiv geprägt durch zum Teil große hofnahe Wiesen und einen reichen alten Baumbestand (Abb. 4.49).

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.48: Luftbild von Oerel (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Die ursprüngliche Bebauung bestand aus landwirtschaftlichen Gebäuden, die in Form des niederdeutschen Hallenhauses mit entsprechenden Nebengebäuden errichtet wurde. Diese Gebäude sind zum Teil noch vorhanden, zum Teil aber überformt. Insgesamt hat sich das Dorf zunehmend zu einem Wohnstandort entwickelt, in dem zwar noch einzelne landwirtschaftliche Betriebe existieren, aber bereits zahlreiche Hofstellen unbewirtschaftet sind (GLL VERDEN 2008a). Aktuell sind noch 11 Vollerwerbslandwirte tätig, von denen voraussichtlich die Hälfte bestehen bleiben wird und zum Teil in Pferdehaltung investiert, sowie 13 landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb, die alle auslaufend sind.

Im Ortskern befinden sich vereinzelt leer stehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Leerstände sind nicht immer äußerlich als solche erkennbar (Abb. 4.50), da die Anwesen entweder noch gepflegt werden oder das Wohnhaus weiterhin genutzt wird, während nur die Nebengebäude leer stehen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild bestehen aus diesen Gründen bisher noch nicht. Das Thema Leerstand und Umnutzung wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung aufgegriffen. Zunächst wurde eine Grobanalyse der leer stehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und vorhandener Flächenpotentiale durchgeführt und anschließend eine tiefergehende Bestandsaufnahme und Kartierung der Ist-Situation vorgenommen¹³. Dabei zeigte sich, dass Leerstände vermehrt in der historisch bedeutsamen Bohnenstraße im Ortskern anzutreffen sind (GLL VERDEN 2008a). Ein Planungsziel ist die Umnutzung des dort gelegenen leer stehenden „Kopmannschen Hofes“ (Abb. 4.50)



Abb. 4.49: Das Ortsbild von Oerel ist positiv geprägt durch zum Teil große hofnahe Wiesen und einen reichen alten Baumbestand

¹³ Die Leerstandszahlen liegen den Autoren nicht vor.

zum Mehrgenerationenwohnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft soll zudem ein Seniorenwohnheim mit Altenpflege auf dem Grundstück eines leer fallenden Hofes entstehen. Die Flächen wurden zunächst von der Gemeinde zwischenfinanziert, anschließend wird ein privater Investor bzw. ein privates Finanzierungsmodell für die Umnutzung gesucht (ARCHITEKTURBÜRO TABERY 2009). Um den Druck auf die Umnutzung von weiteren Altgebäuden im Ort zu erhöhen, sollte von einer weiteren Ausweisung von Bauplätzen abgesehen werden und Nachverdichtungen innerhalb des Ortes Vorrang haben durch die Nutzung geeigneter unbebauter Flächen im Kernbereich.



Abb. 4.50: Der leer stehende „Kopmannsche Hofe“ soll zum Mehrgenerationenwohnen umgenutzt werden

Oerel nimmt an der Initiative „Breitbandversorgung im ländlichen Raum“ teil, von der positive Auswirkungen auf den Ort als Wohn- und Arbeitsstandort besonders für junge Leute erwartet werden. In diesem Zusammenhang würde sich der Ausbau von Singlewohnungen als Umnutzungsmöglichkeit im Ort anbieten. Entsprechende Planungen werden zurzeit diskutiert.

Das Potential des Modelldorfes Oerel liegt in der landschaftlich reizvollen Lage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte Bremen oder Bremerhaven. Die Grundzentrumfunktion und der Standort als Verwaltungssitz der Samtgemeinde wirken stabilisierend für den Wohnstandort. Für die leer stehenden und frei werdenden landwirtschaftlichen Gebäude liegen Umnutzungspotentiale besonders im Bereich Wohnen. Das Ziel der Planungen in Oerel sollte die langfristige Stabilisierung des Ortes als Wohnstandort sein (vgl. Kap. 5.3).

4.2.9 Modelldorf Ohne

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Ohne
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2007
Landkreis:	Grafschaft Bentheim
Gemeinde:	Ohne gehörend zur Samtgemeinde Schüttorf (Stadt Schüttorf und Mitgliedsgemeinden Engden, Isterberg, Ohne, Quendorf, Samern, Suddendorf)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	133,06 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	15.594 , Mitgliedsgemeinde Ohne 584
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	117 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Rheine 20 Pkw-Min., OZ Osnabrück 48 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	zentral-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Westfälische Tieflandbucht

(Daten s. Anhang I, II, VII)

4. Die Modelldörfer

Das Modelldorf Ohne (s. Abb. 4.51) liegt im Osten von Niedersachsen an der Grenze zu den Niederlanden. In guter Erreichbarkeit befinden sich das Grundzentrum Schüttorf (8 km), die Mittelzentren Rheine und Nordhorn sowie die niederländischen Städte Enschede, Hengelo und Almelo, die über die Autobahn günstig erschlossen sind. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Osnabrück.

Die Bevölkerungszahlen steigen sowohl in der Gemeinde Ohne als auch in der Samtgemeinde seit dem Jahr 2000 leicht. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2017 wird für die Samtgemeinde eine leichte Bevölkerungszunahme prognostiziert (s. Anhang I, II).

Ohne stellt mit seiner naturräumlichen Lage an der Vechte und dem historischen Ortskern ein touristisches Zwischenziel zweier Radrouten dar, die durch den Ort führen. Für Gäste stehen in Ohne gastronomische Angebote zur Verfügung, ebenfalls werden Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen und einer Pension angeboten (LWK NIEDERSACHSEN 2008). Drei Bewohnerinnen sind als zertifizierte Gästeführerinnen ausgebildet (GLL MEPPEN 2008). Darüber hinaus sind jedoch nur wenige Arbeitsplätze vor Ort vorhanden, sodass ein Großteil der Einwohner zum Arbeiten in die umliegenden Städte pendelt (DEP OHNE 2010). Das Infrastrukturangebot umfasst neben zwei Gaststätten einen Dorfladen sowie einzelne Handwerksbetriebe (GLL MEPPEN 2008). Der nächstgelegene Schulstandort mit Grund-, Haupt- und Realschule ist Schüttorf, wo sich auch der Sitz der Samtgemeindeverwaltung befindet (SAMTGEMEINDE SCHÜTTORF 2010 [www](http://www.samtgemeinde-schuetdorf.de)). Durch die Nähe und gute Anbindung an die umliegenden größeren Versorgungszentren kann die Grundversorgung als ausreichend beurteilt werden.

Der Ort gliedert sich in einen historischen Ortskern, der auf einer überschwemmungsfreien Vechteterasse als Haufendorf entstanden ist und einen im Westen anschließenden jüngeren Ortsteil. Diese beiden Siedlungsbereiche werden durch die Landstraße voneinander getrennt, die den Ort in Südost-Nordwest-Richtung durchquert (Abb.



Abb. 4.51: Luftbild von Ohne (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.52: Das Ortsbild des historischen Ortskernes wird geprägt durch einen reichen alten Baumbestand



Abb. 4.53: Der Dorfplatz von Ohne



Abb. 4.54: Die romanische Kirche aus dem 13. Jahrhundert



Abb. 4.55: Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden sind in Ohne weitere Gebäude als ortsbildprägend zu bezeichnen, z.B. die alte Schmiede im Dorfkern

4.51). Das Ortsbild des historischen Ortskernes wird geprägt durch den Bentheimer Sandstein, der als regionaler Baustoff an Gebäuden und im Freiraum Verwendung fand, sowie einen reichen alten Baumbestand (s. Abb. 4.52). Im Dorfmittelpunkt befindet sich der Dorfplatz (s. Abb. 4.53) mit Gastronomie und einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden. Die romanische Kirche aus dem 13. Jahrhundert liegt ebenfalls im Ortskern, jedoch etwas versetzt in zweiter Reihe (s. Abb. 4.54) (LWK NIEDERSACHSEN 2008). Das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskerns wirkt in sich geschlossen. Die landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich weitgehend in Randlage und wurden ursprünglich im Baustil des Niederdeutschen Hallenhauses errichtet. Diese „Einhaus-Höfe“ wurden in den 1950er und 1960er Jahren oft durch An- oder Umbauten verändert. Ebenfalls kamen in dieser Zeit neue Hofstellen hinzu, bei denen erstmals Wohn- und Wirtschaftsteil getrennt voneinander errichtet wurden. Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden sind in Ohne weitere Gebäude als ortsbildprägend zu bezeichnen, darunter Bürgerhäuser, kleine Siedlerhäuser sowie ein alter Speicher und die alte Schmiede im Dorfkern (s. Abb. 4.55) (DEP OHNE 2010).

Dem ausgewiesenen Neubaugebiet, das als Angebot an kleinere Haushalte, Alleinstehende oder Ältere dienen soll, steht eine sinkende Nachfrage nach Bauplätzen in der Samtgemeinde sowie leer stehende Gebäude gegenüber. In Ohne sind einzelne u.a. denkmalgeschützte Gebäude von Leerstand betroffen wie z.B. die Schmiede oder der Speicher im Ortskern. Am Dorfplatz befindet sich zudem ein großes Gebäude, das von einer allein stehenden Person

4. Die Modelldörfer

höheren Alters bewohnt wird. Vor diesem Hintergrund sind das Neubaugebiet und insbesondere dessen Zielgruppe als kritisch zu sehen, da offensichtlich Potential im Bestand für entsprechende Nutzungen vorhanden ist. Ebenfalls stehen landwirtschaftliche Gebäude am Ortsrand leer, deren Anzahl aufgrund des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels zukünftig weiter zunehmen wird. Zurzeit sind noch 17 Hauptidealbetriebe und 14 Betriebe im Nebenerwerb in der Landwirtschaft tätig (LWK NIEDERSACHSEN 2008). Eine Erfassung der Leerstände durch das Planungsbüro (s. Abb. 4.56) im Rahmen des Modellprojektes¹⁴ (Stand: 2009) hat gezeigt, dass aktuell 26 Gebäude leer stehen, die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt elf. Die Leerstände betreffen oft landwirtschaftliche Gebäude, worunter sich viele Nebengebäude wie Ställe aus den 1950er Jahren oder Scheunen älteren Datums befinden (DEP OHNE 2010). Da sich diese überwiegend in Randlage und nicht im Ortskern befinden, haben die Leerstände bisher keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und sind vor diesem Hintergrund nicht als problematisch anzusehen. Umnutzungshemmnisse bestehen häufig aufgrund fehlender Umnutzungsbereitschaft der Eigentümer. Umnutzungspotentiale bieten dagegen die Nebengebäude für Nutzungen im Zusammenhang mit dem derzeit steigenden Fahrradtourismus (z.B. als Fahrradpension). Positive Beispiele für Umnutzungen sind die zu Wohnzwecken umgenutzte Molkerei am Ortsrand sowie die Pension „Alte Feuerwehr“ im Ortskern.

Die Lage des Ortes an der niederländischen Grenze führt dazu, dass leer stehende Gebäude auch von Niederländern übernommen werden. Zurzeit sind acht Familien in Ohne ansässig, die nach Aussage des Bürgermeisters gut in die Dorfgemeinschaft integriert sind. Die Familien arbeiten jedoch weiterhin in den Niederlanden und besuchen dort die Schule. Das Interesse niederländischer Familien bietet somit zwar vorübergehend ein Potential für Umnutzungen, ist aber langfristig nicht als Perspektive anzusehen. Außerdem ziehen mittlerweile auch wiederum Familien zurück in die Niederlande, da sich die Immobilienpreise beiderseits der Grenzen angleichen.

Das Thema Leerstand wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung berücksichtigt. Die Leerstände wurden mit Verweis auf das Modellprojekt erfasst, Planungen oder Maßnahmenvorschläge für Umnutzungen wurden jedoch bisher nicht erarbeitet (DEP OHNE 2010).

Das Potential des Modelldorfes Ohne liegt besonders in der für den Fahrradtourismus günstigen Lage. Ziel der Planungen in Ohne sollte, neben der Konzentration auf dieses Potential, die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktionen sein (vgl. Kap. 5.3).

¹⁴ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Dabei wurde die folgende Methodik angewandt:

Erfassung der aktuellen Leerstände: Sichtung der landwirtschaftlichen Gebäude (Erfassung optisch erkennbarer Leerstände), Auskünfte der Gemeindevertreter, Ansprache der Eigentümer (wenn angetroffen)

Erfassung der potentiellen Leerstände: Sichtung der landwirtschaftlichen Gebäude: bei 11 Leerständen wurde festgestellt, dass die Eigentümer älter als 60 (1x) bzw. 70 Jahre (10x) sind

(Anmerkung der Autoren: Erfassungsmethode nicht nachvollziehbar, da Widerspruch „Leerstand“ – „Alter der Eigentümer“?)

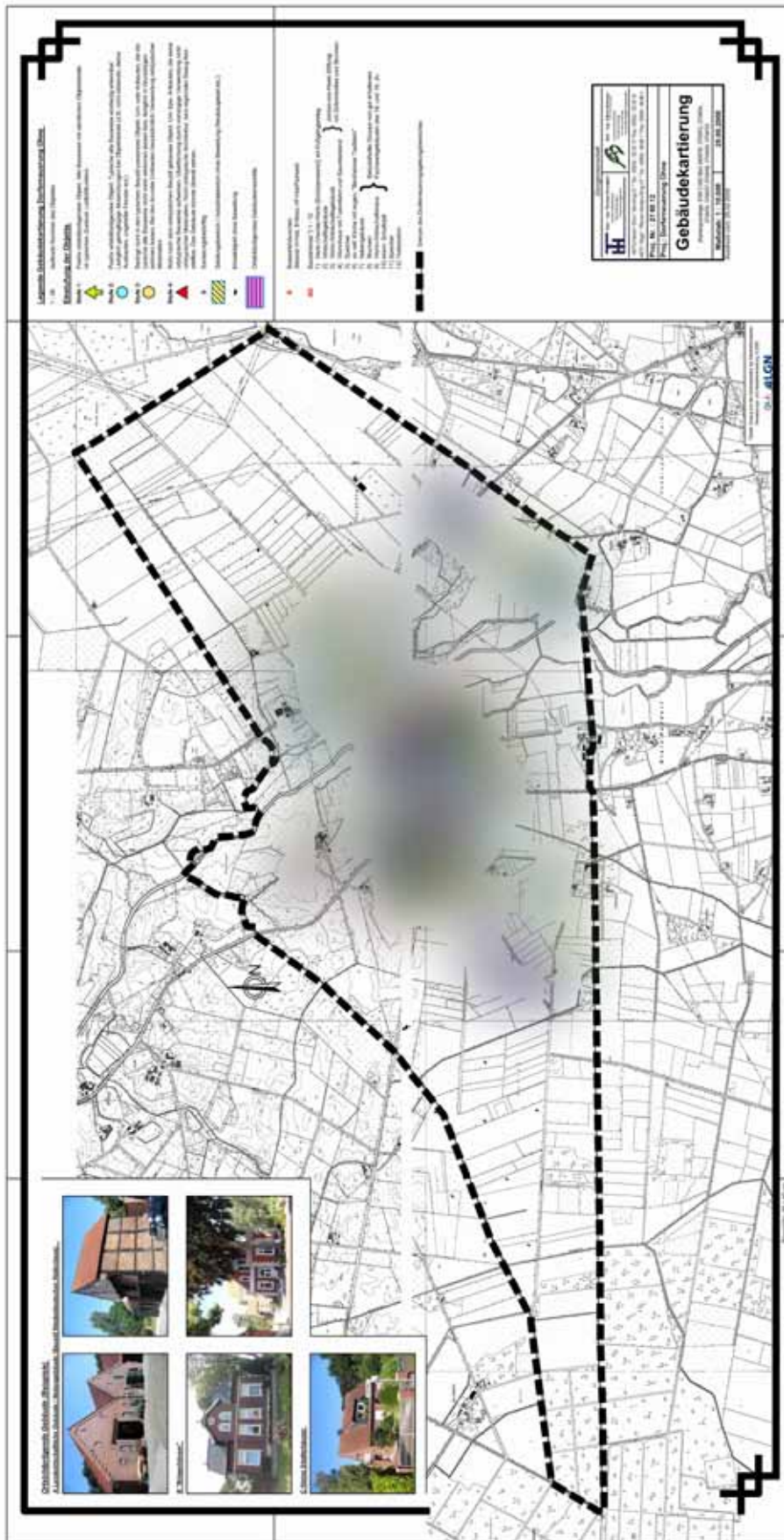


Abb. 4.56: Leerstände in Ohne (Quelle: BÜROGEMEINSCHAFT HONNIGFORT-BRÜMMER, 2009 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4. Die Modelldörfer

4.2.10 Modelldorf Pewsum

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Pewsum
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2007
Landkreis:	Aurich
Gemeinde:	Krummhörn (Einheitsgemeinde mit den Ortsteilen Campen, Canum, Eilsum, Freepsum, Greetsiel, Grimersum, Groothusen, Hamswehrum, Jennelt, Loquard, Manslagt, Pewsum, Pilsum, Rysum, Upleward, Uttum, Visquard, Woltzetzen und Woquard)
Fläche (Gemeinde):	159,2 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde): (LSKN 2008/2009):	Krummhörn: 12.693 (Stand 2009), OT Pewsum: 3.323 (Stand 2008)
Bevölkerungsdichte (Gemeinde):	80 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Emden 17 Pkw-Min., OZ Oldenburg 69 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Ems-Weser-Marsch

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Das Modelldorf Pewsum (s. Abb. 4.57) liegt im Nordwesten Niedersachsens in der Grenzregion zu den Niederlanden. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2000 in der Gemeinde Krummhörn leicht rückläufig, im Ortsteil Pewsum stagnieren die Bevölkerungszahlen. Bis zum Jahr 2017 wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um fünf Prozent im Vergleich zu dem Stand im Jahr 2008 für die Gemeinde prognostiziert. Viele der Einwohner sind Auspendler (vgl. Anhang I, II).

Die Nähe zu der Nordsee und dem nördlich angrenzenden Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer stellt ein touristisches Potential dar; allerdings kann der Ortsteil Pewsum dies zurzeit nur wenig nutzen, u.a. wegen fehlender Übernachtungsmöglichkeiten (Leerstand Hotel). Eine für den ostfriesischen Küstenraum typische kulturlandschaftliche Besonderheit ist die Siedlungsstruktur des Warftendorfes. Auch das heutige Zentrum des Ortes Pewsum wurde auf einer Warft, einem künstlichen Erdwall errichtet, der Schutz gegen das Wasser bieten sollte. Die Pewsumer Warft ist noch heute erkennbar. Hier befindet sich das mittelalterliche Zentrum mit Kirche, Markt und der Manningaburg (Abb. 4.58 & 4.59), die im 15. Jahrhundert errichtet wurde und heute als Museum und Trauzimmer genutzt wird. Die daran anschließende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und entspricht im Wesentlichen den traditionellen ostfriesischen ländlichen Baustilen der vergangenen Jahrhunderte. Lockerer gruppiert sich um diesen Bereich die Bebauung des 19. und des 20. Jahrhunderts. Hier überwiegt die Einzelhausbebauung auf kleinen Grundstücken, die sich in ihrer gestalterischen Ausprägung an den historischen Bauformen anlehnt (GLL AURICH 2008). Das geschlossen wirkende Ortsbild des Ortskernes besitzt kleinstädtischen Charakter. Es ist durchzogen von einem dichten Netz aus Fußwegen (s. Abb. 4.60). Störend wirkt der Durchgangsverkehr der Hauptstraße (s. Abb. 4.61), der zum einen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigt und den gemütlichen Einkauf entlang der Hauptstraße erschwert. Neben kleinen Einzelhandelsgeschäften in Ortskern-Nebenstraßen gibt es am Ortsausgang ein Gewerbegebiet mit Discounter und Fachmärkten.



Abb. 4.57: Luftbild von Pewsum (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.58: Historisches Zentrum von Pewsum



Abb. 4.59: Die Manningaburg in Pewsum

Pewsum nimmt als Grundzentrum vielfältige zentralörtliche Funktionen wahr. Das Infrastrukturangebot gewährleistet mit Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten die tägliche Versorgung der Bewohner. Unter anderem ist Pewsum traditionell Schulstandort mit Grund-, Haupt- und Realschule sowie einer Außenstelle des Gymnasiums (GLL AURICH 2008). Die grundzentrale Funktion des Ortes wird zum Teil durch die Schaffung zentraler Funktionen in die umliegenden Orte (z. B. Schule) geschwächt. Dem sollte planerisch entgegen gewirkt werden, sodass die umliegenden Orte vorrangig Wohnfunktion mit guter Anbindung an das Grundzentrum Pewsum übernehmen.

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.60: Der Ortskern von Pewsum ist durchzogen von einem dichten Netz aus Fußwegen



Abb. 4.61: Die Hauptstraße weist einen hohen Durchgangsverkehr auf und wirkt daher störend

Die Bedeutung der Landwirtschaft ist, bedingt durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel, in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Mehrere Höfe haben die landwirtschaftliche Produktion aufgegeben und stehen seither leer. Dies betrifft auch Anwesen in der typischen Gebäudeform der Gulfhöfe. Ebenfalls sind in jüngerer Vergangenheit neue Produktionsfelder hinzugekommen, wie die Energieerzeugung mit Biogas oder Fotovoltaik. Diese Entwicklungen sind jedoch im Wesentlichen auf die Peripherie von Pewsum und auf die umliegenden Orte konzentriert (GLL AURICH 2008).

Die im Ortskern von Pewsum anzutreffenden Leerstände betreffen weniger landwirtschaftliche Bausubstanz sondern eher gewerbliche Gebäude. Eine Erhebung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes (Stand: 2009)¹⁵ hat gezeigt, dass aktuell drei Gebäude leer stehen. Dabei handelt es sich um das Burghotel mit Cafe und Restaurant, das Hotel „Zur Post“ sowie den Wohnteil einer Hofanlage. Weiterhin sind Teilleerstände vorhanden, die ebenfalls gewerbliche Nutzungen (u. a. Ladenlokale) betreffen. Zahlen zu potentiellen Leerständen sind nicht bekannt. Die Leerstandssituation kann aus infrastruktureller Sicht als problematisch angesehen werden, da Versorgungseinrichtungen im Ortskern betroffen sind. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild bestehen aufgrund des geringen Umfangs der Leerstände bisher nicht.

problematisch für die Umnutzung bzw. Weiternutzung der gewerblichen Gebäude/Räume ist vor allem die Ausweisung von Gewerbeflächen außerhalb der Ortschaft, die es erschwert.

Einrichtungen mit Versorgungsfunktion im Ortskern anzusiedeln. Ebenfalls wirken die stark nachgefragten Neubaugebiete Umnutzungen im Ortskern entgegen. Als gelungenes Umnutzungsbeispiel ist die Mühle mit Nebengebäuden (Abb. 4.62) zu nennen, die für kulturelle Zwecke genutzt wird.



Abb. 4.62: Ein erfolgreiches Umnutzungsbeispiel ist die Mühle, die für kulturelle Zwecke genutzt wird

¹⁵ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Angaben zur Methodik wurden nicht gemacht.

Aufgrund der kleinstädtischen Siedlungsstruktur unterscheidet sich die Leerstandsproblematik in Pewsum von der der anderen Modelldörfer. Die Leerstandszahlen sind in Pewsum geringer und betreffen weniger landwirtschaftliche Hofanlagen. Das Potential des Modelldorfes liegt aufgrund der naturräumlichen Lage und der kulturlandschaftlichen Besonderheiten besonders im touristischen Bereich, ergänzt um die grundzentralen Funktionen, die jedoch stärker unterstützt werden sollten (vgl. Kap. 5.3).

4.2.11 Modelldorf Schwalingen

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Schwalingen
Aufnahme in DE-Programm:	01.07.2007
Landkreis:	Soltau-Fallingb.ostel
Gemeinde:	Neuenkirchen (Einheitsgemeinde mit den Ortsteilen Behningen, Brochdorf, Delmsen, Gilmerdingen, Grauen, Ihorn, Neuenkirchen, Schwalingen, Sprengel, Tewel)
Fläche (Gemeinde EG):	97,46 km ²
Einwohnerzahl (Gemeinde EG): (LSKN 2008/2009):	5.691 , OT Schwalingen 361
Bevölkerungsdichte (Gemeinde EG):	59,1 Einwohner/km ²
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Soltau 16 Pkw-Min., OZ Lüneburg 68 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Südheide

(Daten s. Anhang I, II, VII, GEMEINDE NEUENKIRCHEN 2010)

Das Modelldorf Schwalingen (Abb. 4.63) liegt im Dreieck der Städte Bremen, Hannover und Hamburg. Die Einwohnerentwicklung ist in Schwalingen, wie auch in der Einheitsgemeinde Neuenkirchen, seit dem Jahr 2000 stagnierend. Bis zum Jahr 2017 wird ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen für die Gemeinde prognostiziert. Viele der Einwohner sind Auspendler, die sich im Wesentlichen nach Hamburg orientieren (s. Anhang I, II).

Schwalingen ist Teil des Naturparks Lüneburger Heide (s. Anhang I, II) und bietet mit dem ruhigen ländlichen Charakter des Ortes ein touristisches Potential, das bisher jedoch nur wenig genutzt wird.

Die Ortschaft ist in ihrem Kern ein lockeres Haufendorf angelegt und kann als typisches „Heidedorf“ bezeichnet werden: Das Ortsbild wird durch alte und große Hofanlagen geprägt sowie alte Eichenbestände, Obstwiesen und eine Lindenallee, die entlang der Kreisstraße durch das Dorf führt. Neben dem Gebäudetyp des Niederdeutschen Hallenhauses wurden seit dem 19. Jahrhundert Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet, die sich an städtischen Vorbildern orientieren. Schwalingen ist aber seit den 1970er Jahren nur wenig gewachsen, sodass der ländliche Charakter bis heute erhalten geblieben ist. Bei den neu entstandenen Gebäuden handelt es sich vorwiegend um Wohnhäuser für Familienangehörige. Derzeit bestehen zwei Bebauungspläne für den OT Schwalingen, die mit dem örtlichen Baulandbedarf begründet werden (GLL VERDEN 2008b). Sie sind in den letzten Jahren weitgehend bebaut worden. Nach Auskunft der Dorfplanerin gelten im Bewusstsein der Bevölkerung die noch vorhandenen Freiflächen im Dorf als „Baulücken“, die von der nächsten Generation bebaut werden sollen, so der Eichenhain in der Ortsmitte.



Abb. 4.63: Luftbild von Schwalingen (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Dieser wurde daher entgegen den Zielvorstellungen des Arbeitskreises Dorfentwicklung bisher nicht für eine dorfgemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung gestellt, sondern wird als „Bauplätze für die Kinder“ vorgehalten. Bereits 2009 kam es zum Bau eines Einfamilienhauses in der Bachniederung, obwohl diese Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist (BUKIES 2010 schriftl.).

Schwalingen ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Heute sind noch zehn landwirtschaftliche Betriebe tätig, darunter vier Betriebe im Haupterwerb und sechs im Nebenerwerb. Ein wichtiges Standbein ist die Bioenergie. Ein Betrieb bewirtschaftet seine Nutzflächen überwiegend zur großflächigen Erzeugung von Biomasse. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung oder Schulen befinden sich im 4,5 km entfernten Grundzentrum Neuenkirchen, das zugleich Sitz der Einheitsgemeinde ist. Die Entfernung wird jedoch zugunsten der Wohnqualität und des Erholungswertes von den Schwalingern in Kauf genommen (GLL VERDEN 2008b).

Rückgang und Wandel der landwirtschaftlichen Betriebe hat auch in Schwalingen zu einer großen Zahl leer stehender oder untergenutzter landwirtschaftlicher Gebäude und ganzer Hofanlagen geführt. Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes¹⁶ im Jahr 2009 (s. Abb. 4.66) hat gezeigt, dass aktuell 41 Gebäude leer stehen, darunter viele Nebengebäude. Zukünftig wird die Zahl der Leerstände noch weiter steigen, was sich zeigt, wenn man die potentiellen Leerstände betrachtet, deren Anzahl 26 beträgt. Die Leerstandsproblematik ist erst im Zuge der Dorferneuerung ins Bewusstsein der Schwalingen gerückt. So war bis zum Jahr 2008 das Thema Leerstand kein öffentliches Thema und wurde verschwiegen. Und noch heute halten die Besitzer ihre leer stehenden Gebäude und Hofräume äußerlich instand. So machen die Höfe, trotz der hohen Anzahl an Leerständen im Ort, überwiegend einen sehr gepflegten Eindruck, an dem aber auch die Aufgabe der ehemaligen Nutzung ablesbar ist (Abb. 4.65). Die Leerstandssituation

¹⁶ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Angaben zur Methodik wurden nicht gemacht.

ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl als problematisch zu beurteilen, auch wenn es sich derzeit noch ausschließlich um Nebengebäude handelt. Zukünftig wird die Leerstandszahl weiter steigen. Die Beschäftigung mit dem Thema Leerstand im Rahmen der Dorferneuerung hat zwar gezeigt, dass die Bereitschaft der Eigentümer besteht, sich nachhaltig mit Umnutzungsmöglichkeiten für die betroffenen Gebäude und Hofanlagen auseinander zu setzen, jedoch auf der Nachfrageseite im Ort, also in der jetzt familiengründenden Generation, wenig Interesse an einer Weiter- oder Umnutzung der Altgebäude besteht (s.o.).

Nach Auskunft der Gemeinde Neuenkirchen besteht dagegen durchaus eine Nachfrage nach Mietwohnungen von jüngeren Menschen, die im Ort bleiben möchten, aktuell aber nach Neuenkirchen oder Soltau gehen müssen (BUKIES 2010 schriftl.).

Potential für Umnutzungen bieten vor allem die großen Hof-(neben-)gebäude, die einen reihenhausartigen Umbau zu (Miet-)Wohnungen zulassen würden. Weiterhin bietet sich eine Umnutzung z.B. zu therapeutischen Zwecken an, insbesondere im Zusammenhang mit dem Potential der „Ruhe und Stille“, das der ländliche Charakter des Ortes (noch) bietet. Dieses Potential wurde auch im bisherigen Verlauf der Dorfentwicklung erkannt und von der Dorfbevölkerung in einem Rahmenkonzept für Umnutzungen konkretisiert, das sich am Markt „Therapeutische Landschaft“ orientieren soll. Als mögliches Pilot-Projekt wurde ein Hof im Ortskern ausgewählt (ZUKUNFTSWERKSTATT SCHWALINGEN e.V o.J.). Bisher mangelt es jedoch an Investoren von außen. Aktuell sind außerdem Konflikte zu lösen, die sich durch die Planung einer Schweinemastanlage am Ortsrand ergeben. Potentielle Investoren könnten durch die dann geschaffenen „Vorbelastungen“ abgehalten werden, in ein Projekt „Therapeutischen Landschaft“ in Schwalingen zu investieren. Eine gewisse Lärmbelastung besteht außerdem durch eine bereits vorhandene Biogasanlage; so beklagen Bewohner Schwalingens den Verlust der nächtlichen Ruhe (BUKIES 2010 schriftl.).

Die Dorferneuerung wurde in Schwalingen auf Wunsch der Dorfgemeinschaft zunächst ohne Planungsbüro geleistet, problembezogen wurden Fachleute hinzugeholt. Mittlerweile ist jedoch ein Büro mit der Dorferneuerung beauftragt. Träger der Dorferneuerung war zunächst der Verein Zukunfts-Werkstatt Schwalingen e.V., der von einem großen Teil der Bevölkerung unterstützt wurde (GLL VERDEN 2008b). Dieser Verein löst sich derzeit auf, da er nicht mehr Träger der Planung ist und geht in den Arbeitskreis Dorfentwicklung über (BUKIES 2010 schriftl.).

Die Förderung von Umnutzungen ist eines der langfristigen Ziele, das unter dem Thema „Therapeutische Landschaft“ umgesetzt werden soll (ZUKUNFTSWERKSTATT SCHWALINGEN e.V 2008). Hierin liegt das besondere Potential des Modelldorfes Schwalingen. Der ruhige ländliche Charakter des Ortes im Naturpark Lüneburger Heide, gleichzeitig die Lage im Dreieck der Städte Bremen, Hannover und Hamburg, bietet neben touristischen Möglichkeiten auch ein Potential als Wohnstandort. Es scheint auf



Abb. 4.64: Das Ortsbild von Schwalingen wird durch große Hofanlagen sowie alte Eichenbestände, Obstwiesen und eine Lindenallee geprägt, die entlang der Kreisstraße durch das Dorf führt



Abb. 4.65: Leer stehende Höfe machen überwiegend einen sehr gepflegten Eindruck. Gepflegte Rasenflächen deuten an, dass keine wirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet

4. Die Modelldörfer

der Nachfrageseite vor allem für Personen interessant, die sich nach ihrer Berufstätigkeit in der (Groß-)Stadt aufs Land zurückziehen, gleichzeitig aber den Kontakt zur Stadt nicht ganz aufgeben wollen (s. Kap. 6.2.1., Beste-Praxisbeispiel aus Schwalingen). Die gute Anbindung an die genannten Oberzentren sollte sich die Planung in Schwalingen zu Nutze machen, um durch die Entwicklung als Wohnstandort die Leerstände zu beheben (vgl. Kap. 5.3).

Als erstes Projekt im Rahmen der Dorferneuerung wird derzeit ein leer stehendes Altenteilerhaus durch die Hoferben instandgesetzt und sein Wirtschaftsteil umgenutzt.



Abb. 4.66: Aktuelle und potentielle Leerstände in Schwalingen (Quelle: ZUKUNFTSWERKSTATT SCHWALINGEN e.V., 2009 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4.2.12 Modelldorfer Wangelnstedt, Linnenkamp & Lenne

Abgrenzung des Modelldorfes im Modellprojekt:	OT Wangelnstedt, OT Linnenkamp, OT Lenne
Aufnahme in DE-Programm:	Wangelnstedt & Linnenkamp 01.07.2005, Lenne 01.07.2006
Landkreis:	Holz Minden
Gemeinde:	Mitgliedsgemeinde Wangelnstedt (Ortsteilen Wangelnstedt, Linnenkamp, Emmerborn, Denkiehausen) Mitgliedsgemeinde Lenne (Ortsteilen Lenne, Vorwohle, Linnenplan) gehören zur Samtgemeinde Stadtoldendorf (Mitgliedsgemeinden Arholzen, Deensen, Heinade, Lenne, Stadtoldendorf, Wangelnstedt)
Fläche (Gemeinde SG/EG):	71 km ² (Gemeinde Wangelnstedt 15 km ² , Gemeinde Lenne 5,7 km ²)
Einwohnerzahl (Gemeinde SG/EG) (LSKN 2008/2009):	9.856 Einwohner, Mitgliedsgemeinde Wangelnstedt 646, Mitgliedsgemeinde Lenne 705, OT Linnenkamp 164
Bevölkerungsdichte (Gemeinde SG/EG):	141 Einw./km ² (Gemeinde Wangelnstedt 42,4 Einw./km ² , Gemeinde Lenne 123 Einw./km ²)
Lage (Entfernung zu MZ/OZ):	MZ Holz Minden Stadt 20 Pkw-Min., OZ Göttingen 52 Pkw-Min.
Raumtyp (nach SPANGENBERG 2008b):	peripher-ländlich
Naturräumliche Zuordnung (nach MEYNEN 1962):	Leinebergland

(Daten s. Anhang I, II, VII)

Zur Gemeinde Wangelnstedt gehören die Ortsteile Wangelnstedt, Linnenkamp, Denkiehausen und Emmerborn. Weiteres Modelldorf ist die in der Nähe gelegene Gemeinde Lenne. Die Gemeinden Wangelnstedt und Lenne gehören zur Samtgemeinde Stadtoldendorf-Eschershausen. Ab 01.01.2011 bilden die Samtgemeinden Stadtoldendorf und Eschershausen eine neue Samtgemeinde. Die Lage in der von Strukturschwäche und Bevölkerungsrückgang geprägten Region weist auf ein geringes endogenes Entwicklungspotential der Orte hin. Das zeigt sich auch in der Einwohnerentwicklung, die sowohl in der Samtgemeinde Stadtoldendorf als auch in den Gemeinden Wangelnstedt und Lenne seit dem Jahr 2000 rückläufig ist. Für die Zukunft wird für die Samtgemeinde eine weitere Abnahme der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2017 prognostiziert (s. Anhang I, II).

Neben den Standortnachteilen bietet die Lage im Mittelgebirge zwischen den Ausläufern des Sollings im Südwesten und dem Höhenzug Elfas im Nordosten mit den angrenzenden Naturparks Weserbergland und Solling-Vogler ein touristisches Potential. In den Orten Wangelnstedt, Linnenkamp und Lenne spielt der Tourismus bisher jedoch keine bedeutende Rolle (s. Anhang I, II).

Mit Ausnahme einzelner Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bieten die Orte nur wenige Arbeitsplätze vor Ort (DEP WANGELNSTEDT 2006, DEP LENNE 2007). Weder Wangelnstedt noch Lenne haben Grundzentrumsfunktion (s. Anhang I). Die Gemeinden sind vorwiegend Wohnstandorte. Ein Großteil der Bewohner pendelt zum Arbeiten in die Städte Stadtoldendorf-Eschershausen oder Holz Minden (DEP LENNE 2007, s. Anhang I). Das Versorgungsangebot mit Gütern und Dienstleistung des täglichen Bedarfs umfasst in der Gemeinde Wangelnstedt neben einzelnen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben einen Getränkeabholmarkt sowie zwei Gaststätten. In Lenne besteht das

4. Die Modelldörfer



Abb. 4.67: Luftbild von Lenne (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.68: Luftbild von Wangelstedt (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)



Abb. 4.69: Luftbild von Linnenkamp (Quelle: GOOGLE EARTH PRO 2010)

Angebot aus einem Lebensmittelmarkt mit einer Postagentur sowie einem Getränkemarkt. Außerdem gibt es auch hier eine Gaststätte, die ihren Betrieb jedoch voraussichtlich in absehbarer Zeit einstellen wird. Ergänzende Versorgung übernehmen in beiden Gemeinden mobile Händler, wie Bäcker oder Fleischer, die regelmäßig vor Ort ihre Waren anbieten (DEP LENNE 2007). Weiterführende Versorgungsangebote befinden sich im nächstgelegenen Grundzentrum Stadtoldendorf (s. Anhang I). Hier befindet sich auch das schulische Angebot mit Grund-, Haupt- und Realschule. Das nächstgelegene Gymnasium ist in Holzminden (WASKE 2010: [www](http://www.waske.de)).

Die Landwirtschaft spielt sowohl in der Gemeinde Wangelnstedt als auch der Gemeinde Lenne nach wie vor eine Rolle, die Zahl der Betriebe ist jedoch in beiden Gemeinden rückläufig (DEP LENNE 2007, DEP WANGELNSTEDT 2006). In der Gemeinde Wangelnstedt sind noch sieben Haupterwerbs- und 17 Nebenerwerbsbetriebe tätig (s. Anhang II). Nach Aussage Ortskundiger werden davon voraussichtlich drei Haupterwerbsbetriebe im Ortsteil Wangelnstedt und einer im Ortsteil Linnenkamp bestehen bleiben. In der Gemeinde Lenne sind aktuell vier Haupterwerbs- und vier Nebenerwerbsbetriebe tätig (s. Anhang II). Durch die Entwicklungen in der Landwirtschaft und die Lage in der durch Strukturschwäche gekennzeichneten Region kommt es zunehmend zu Gebäudeleerständen. Eine Kartierung der Leerstände im Rahmen des Modellprojektes¹⁷ (Stand 2009) hat für den Ortsteil Lenne ergeben, dass aktuell sieben Gebäude leer stehen. Potentielle Leerstandszahlen liegen für den Ortsteil nach der Erhebung nicht vor. Die Leerstände befinden sich in Lenne überwiegend entlang der Stadtoldendorfer Straße und betreffen damit vor allem den Altort.

¹⁷ Die Leerstandsdaten wurden im Rahmen des Modellprojektes von den zuständigen Planern der Modelldörfer erfasst. Angaben zum Vorgehen wurden nicht gemacht. Die Daten für Wangelnstedt und Linnenkamp wurden von Herrn Adam (Bürgermeister der Gemeinde Wangelnstedt) handschriftlich ergänzt. Die angegebenen Zahlen entsprechen somit dem Kenntnisstand des Bürgermeisters.

Die Erfassung der Leerstände im Rahmen der Dorferneuerungsplanungen hat leicht abweichende Zahlen von der Erfassung im Rahmen des Modellprojektes ergeben (Dorferneuerungsplan Wangelnstedt: 7 aktuelle Leerstände, Dorferneuerungsplan Lenne: 6 aktuelle Leerstände; jeweils Stand 2006). Die Zahlen wurden jeweils vom Dorferneuerungsplaner mit Hilfe ortskundiger Bürger bzw. des Arbeitskreises erfasst.

4. Die Modelldörfer

Für den Ortsteil Wangelnstedt hat die Erfassung gezeigt, dass aktuell acht Gebäude leer stehen. Die Anzahl der potentiellen Leerstände beträgt 14. Im Ortsteil Linnenkamp wurden zehn aktuelle und drei potentielle Leerstände erfasst. Vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen ist die Leerstandssituation in den drei Ortsteilen als problematisch anzusehen, da die Zahlen voraussichtlich weiter zunehmen werden und das Zuzugs- und damit auch das Umnutzungspotential beschränkt ist. Besonders in Linnenkamp ist die Situation als problematisch zu beurteilen, da es hier im Ortskern bereits stark zerfallene Gebäude gibt. Dennoch gibt es auch Beispiele für gelungene Umnutzungen. In Wangelnstedt konnte das ehemalige Pfarrhaus zu Wohnzwecken umgenutzt werden, in Linnenkamp erfolgt die Umnutzung der alten Mühle und in Lenne kann als bestehendes Umnutzungsprojekt die ehemalige Kapelle genannt werden, die heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die Siedlungsstruktur entspricht sowohl in Wangelnstedt und Linnenkamp als auch in Lenne der ursprünglichen Siedlungsform eines Straßendorfs (s. Anhang II). Insgesamt ist das Ortsbild der drei Orte durch Gebäude unterschiedlicher Baustile und Epochen geprägt. Viele ursprüngliche Fachwerkfassaden sind mit Sandstein und Schiefer behängt (GLL HANNOVER 2008). In allen Orten zeigt die Altbausubstanz zum Teil vernachlässigte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Ortsteil Lenne orientiert sich die Bebauung im Wesentlichen entlang der Stadtoldendorfer Straße, die den Ort in Nordsüdrichtung durchquert. Die Siedlungsstruktur lässt keinen deutlichen Ortsmittelpunkt erkennen. Die Straße wird als Haupterschließungsstraße unter anderem von Schwerlastverkehr stark befahren, wodurch die Aufenthaltsqualität im Ort eingeschränkt ist und damit auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Umnutzungen erschwert werden. Jüngere Siedlungsbereiche befinden sich westlich der Bahnlinie und sind durch diese Grenze räumlich von dem Altort getrennt. In Wangelnstedt ist das Ortsbild ebenfalls durch Straßenrandbebauung geprägt. In der Ortsmitte lässt sich aufgrund der Siedlungsstruktur jedoch ein Ortskern erkennen, den es vorrangig aufzuwerten gilt. Ansatzpunkte hierfür bieten der Dorfgasthof (Gästebetten) und eine leer stehende Hofstelle. Im Süden schließt ein Neubaugebiet an. Der Ortsteil Linnenkamp befindet sich südöstlich von Wangelnstedt und weist ebenfalls die Struktur eines Straßendorfes auf. Vor dem Hintergrund der schwachen Nachfrage nach Neubauflächen, dem geringen Zuzugspotential und der voraussichtlichen Zunahme von Leerständen, sollte sowohl in Wangelnstedt und Linnenkamp als auch in Lenne keine weitere Ausweisung von Bauflächen erfolgen. Die bestehenden Planungen für Wangelnstedt und Linnenkamp weisen dennoch weitere Bauplätze aus (DEP WANGELNSTEDT 2006). In Lenne werden Flächen für die Eigenentwicklung vorgehalten, weitere Bauflächen sind hier nicht vorgesehen (DEP LENNE 2007).

Die Dorferneuerungsplanungen gehen auf das Thema Leerstand und Umnutzung ein und nehmen unter anderem Stellung zu der geplanten Siedlungsflächenentwicklung. Im Dorferneuerungsplan Wangelnstedt werden die Leerstände dargestellt und auf die Problematik der Situation in der Gemeinde hingewiesen. Auf die bestehenden Planungen zur



Abb. 4.70: Lenne wird von der Stadtoldendorfer Straße durchquert, die Straße wird unter anderem von Schwerlastverkehr stark befahren



Abb. 4.71: Gaststätte in Lenne

Siedlungsflächenerweiterung wird dagegen unkritisch formuliert, dass aus fachlicher Sicht „keine Anregungen und Bedenken“ zu erheben sind. Konkrete Planungen in Bezug auf Umnutzungen gibt es nicht (DEP WANGELNSTEDT 2006). Im Dorferneuerungsplanung Lenne werden die Leerstände ebenfalls dargestellt. Auf die Notwendigkeit und Möglichkeiten von Umnutzungen wird eingegangen, konkrete Planungen gibt es nur wenige. Eine der entwickelten Maßnahmen sieht die Anlage eines zentralen Platzes als Mittelpunkt des Dorfes vor. Zu diesem Zweck sind der Rückbau und die Umnutzung von Gebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen, inzwischen leer stehenden Hofanlage vorgesehen (vgl. Kap. 6.2., s. Abb. 4.72). In Bezug auf die bestehenden Planungen zur künftigen Siedlungsentwicklung empfiehlt die Dorferneuerungsplanung, auf Neubaugebiete zu verzichten und vorrangig vorhandene Erschließungen zu nutzen (DEP LENNE 2007).

Das Potential des Modelldorfes Wangelnstedt, Linnenkamp und Lenne liegt in der naturräumlich und landschaftlich reizvollen Mittelgebirgslage, ist aber in Bezug auf Umnutzungen aufgrund der regionalen Rahmenbedingungen als gering einzuschätzen. Im Einzelfall bieten die leer stehenden Gebäude einen gewissen Anreiz für Umnutzungen. Der für eine Förderung notwendige Eigenanteil wird aber – sowohl auf privater als auch kommunaler Seite – zum Teil nur schwer aufzubringen sein. Für den Ortsteil Wangelnstedt sollten zur Anpassung an die Rahmenbedingungen Maßnahmen zum Umgang mit Leerstandsgebäuden und zur Aufwertung kommunikativer Orte bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Die im Dorferneuerungsplan vorgeschlagenen zahlreichen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sind angesichts fehlender finanzieller kommunaler Mittel kritisch zu sehen (vgl. Kap. 5.3 & 5.4).



Abb. 4.72: Leer stehende Hofanlage in Lenne, geplant ist die Anlage eines Dorfplatzes

Lenne

leerstehende Bausubstanz

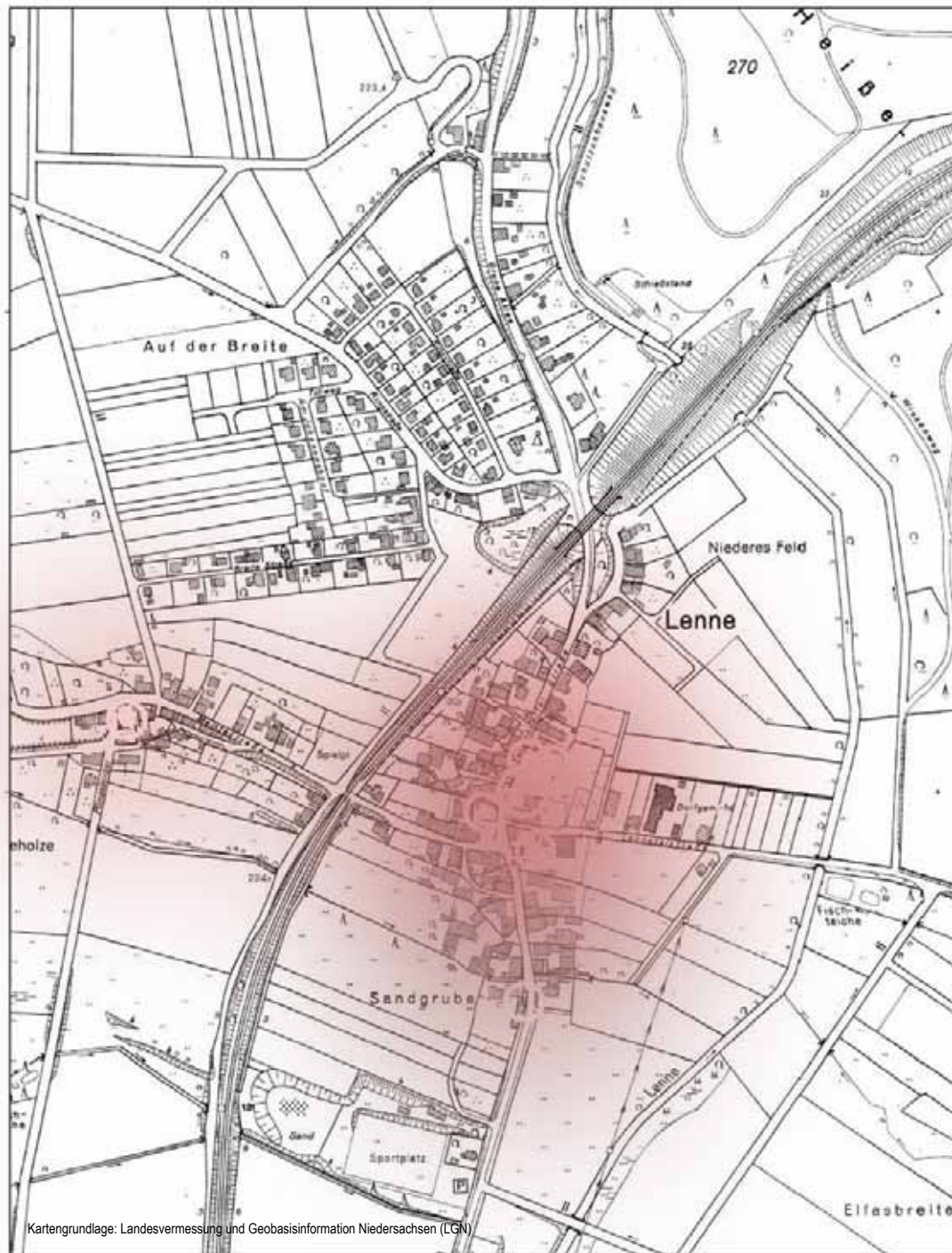


Abb. 4.73: Leerstände in Lenne; für Wangelnstedt und Linnenkamp liegen die Daten in gleicher Form vor, ergänzt um handschriftliche Notizen des Bürgermeisters (Quelle: GLL HANNOVER, 2008 (unveröffentlicht); aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

4.3 Leerstandssituation in den Modelldörfern - Gegenüberstellung der Erfassungsergebnisse

Die folgende tabellarische Übersicht (s. Tab. 4.1) zeigt zusammenfassend die Leerstandssituation in den Modelldörfern. Die Leerstandszahlen entsprechen, soweit nicht anders vermerkt, den Daten, die im Rahmen des Modellprojektes von Planern erfasst wurden (vgl. Kap. 2) und geben den Stand aus dem Jahr 2008 bzw. 2009 wieder. Die Übersicht unterscheidet zwischen den aktuell vorhandenen und den zu erwartenden Leerständen. Um die Zahlen vergleichbar zu machen, wird als Bezugsgröße jeweils die Einwohnerzahl des Modelldorfes gegenübergestellt.

Bei den zum Teil sehr unterschiedlichen Leerstandszahlen ist zu berücksichtigen, dass bei der Erfassung unterschiedliche Methoden angewandt wurden. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Methoden in der Genauigkeit und den erfassten Einheiten, sodass zum Teil eine vollständige Hofanlage als ein Leerstand und in anderen Fällen jedes einzelne Gebäude erfasst wurde. Die Ergebnisse sind vor diesem Hintergrund somit nur eingeschränkt vergleichbar.

Im Kapitel 7.1.1 wird näher auf die verschiedenen Methoden der Leerstandserfassung eingegangen und deren Problematik im Hinblick auf die Erfassung im ländlichen Raum und speziell von landwirtschaftlichen Gebäuden dargestellt. Zur Vereinheitlichung der Vorgehensweise wird eine Methode als Standard empfohlen, um die erforderliche Genauigkeit und Vergleichbarkeit der Erfassungen zu gewährleisten.

Die Gegenüberstellung der Leerstandszahlen zeigt, dass in allen Modelldörfern Leerstände anzutreffen sind, wobei die Zahlen jedoch deutliche Unterschiede aufweisen. Verhältnismäßig viele Leerstände wurden in Odisheim und Steinau sowie in Schwalingen und Lobmachersen erfasst. Bei der Betrachtung der Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Erfassungsmethoden unterscheiden. In Odisheim & Steinau, Schwalingen und Lobmachersen wurden jeweils die einzelnen Gebäude erfasst. Die Leerstandszahlen anderer Dörfer fallen möglicherweise deshalb geringer aus, weil dort z.B. vollständige Hofanlagen und nicht Einzelgebäude erfasst wurden (z. B. in Wangelnstedt). Dennoch deuten die Zahlen in den vier genannten Dörfern an, dass es sich um Orte mit Entwicklungsschwächen handelt, die auf die regionalen und örtlichen Ausgangslagen zurück zu führen sind (vgl. Kap. 5). Gering ist die Leerstandsproblematik dagegen in Dörfern wie Amelinghausen, Gehrde oder Pewsum, so dass bei diesen Dörfern entsprechend von einem höheren Entwicklungspotential ausgegangen werden kann. Für Amelinghausen deuten die potentiellen Leerstandszahlen dagegen auf eine mögliche negative Entwicklung hin. Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass die Zahl von 140 potentiellen Leerständen dem Worst-Case-Fall entspricht (s. Tab. 4.1). Ebenfalls hoch sind die potentiellen Leerstandszahlen in Eisdorf, Menslage, Odisheim & Steinau und in Schwalingen. In diesen Orten können die Zahlen auf Entwicklungsschwächen hindeuten. Da für diese Orte keine Angaben zur Methodik vorliegen, sollten die Zahlen aber ebenfalls nur als Richtwert angesehen werden.

Eine regionale Konzentration der Leerstände ist nicht erkennbar.

Tab. 4.1: Anzahl der Leerstände in den Modelldörfern, Stand 2008/2009

Modelldorf (Einwohnerzahl) (LSKN 2008/2009, Auskünfte Gemeinden)	Aktuelle Leerstände		Potentielle Leerstände		Anmerkungen
	Anzahl	Methodik Leerstandserfassung	Anzahl	Methodik Leerstandserfassung	
Amelinghausen (3.491)	14	äußerliche Begutachtung vor Ort, Aussagen Ortskundiger	140	Auswertung der Einwohnermeldestatistik (Zuordnung der Bewohner 60+/70+ zu Gebäuden); bei Leerstand des Hauptgebäudes Annahme des Leerstandes der Nebengebäude; keine Berücksichtigung weiterer jüngerer Bewohner („Worst-Case“-Fall).	
Artland	k. A.		k. A.		
Badbergen	k. A.		k. A.		
Gehrde (2.515)	2	Aussagen Ortskundiger (Quelle: Vertiefungsplanung)	0	Aussagen Ortskundiger (Quelle: Vertiefungsplanung)	
Menslage (2.514)	11	k. A.	33	Zuordnung des Alters und der Anzahl der Bewohner zu Gebäuden (1- Personenhaushalte/2-Personenhaushalte mit Alter 65+); keine Angaben zum Vorgehen/zur Datengrundlage	
Nortrup	k. A.		k. A.		
Eisdorf (1.749)	2 Gebäude, 3 Wohnungen	k. A.	40	k. A.	bisher nur Wohngebäude erfasst, Erfassung der Nebengebäude ist vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde eine AG eingerichtet, die als Anlaufstelle dient, Informationen zusammenträgt und ggf. die Objekte besichtigt (Stand: 29.01.2010)
Hüllstede (503)	11	Die Angaben wurden von jeweils zwei Arbeitskreismitgliedern aus jedem Dorf gemacht	11	Die Angaben wurden von jeweils zwei Arbeitskreismitgliedern aus jedem Dorf gemacht. Zuordnung des Alters der Bewohner (60+/70+) zu den Gebäuden	
Gießelhorst (528)	9		8		
Garnholt (258)	6		2		
Landesbergen (2.278)	13	k. A.	4 (potentielle Hofauf- gaben)	Auswertung statistischer Daten (NLS) + Gespräche mit Vertretern der Landwirte (Quelle: DEP Landesbergen)	

Modelldorf (Einwohnerzahl) (LSKN 2008/2009, Auskünfte Gemeinden)	Aktuelle Leerstände		Potentielle Leerstände		Anmerkungen
	Anzahl	Methodik Leerstandserfassung	Anzahl	Methodik Leerstandserfassung	
Lobmachersen (853)	32	Erfassung im Rahmen der AK-Sitzungen	14	Auf der Grundlage der aktuellen Leerstandskartierung (berücksichtigt wurden nur Gebäude oder Gebäudeteile, die zu einer Hofanlage mit bereits bestehenden Leerständen gehören) wurde für die bewohnten bzw. genutzten Gebäude oder Gebäudeteile das Alter der Bewohner ermittelt (<60, >60, >70 Jahre)	
Odisheim (570)	42	k. A.	33	k. A.	
Steinau (892)	85	k. A.	38	k. A.	
Oerel	k. A.		k. A.		
Ohne (584)	26	Sichtung der landwirtschaftlichen Gebäude (Erfassung optisch erkennbarer Leerstände), Auskünfte der Gemeindevertreter, Ansprache der Eigentümer (wenn angetroffen)	11	Sichtung der landwirtschaftlichen Gebäude: bei 11 Leerständen wurde festgestellt, dass die Eigentümer älter als 60 (1x) bzw. 70 Jahre (10x) sind (Anmerkung Uni: Erfassungsmethode nicht nachvollziehbar, da Widerspruch „Leerstand“ – „Alter der Eigentümer“?)	
Pewsum (3.289)	3 und Teilleerstände	k. A.	k. A.		
Schwalgen (361)	41	k. A.	26	k. A.	
Wangelinstedt (356)	8	k. A.	14	k. A.	Die Ergebnisse der Leerstandserfassung für Wangelinstedt und Linnenkamp wurde durch Bürgermeister handschriftlich ergänzt. Die angegebenen Zahlen entsprechen somit dem Kenntnisstand des Bürgermeisters
Linnenkamp (164)	10	k. A.	3	k. A.	
Lenne (701)	7	k. A.	k. A.		

(Leerstandserfassung im Rahmen des Modellprojektes durch die zuständigen Dorfentwicklungsplaner, (soweit nicht anders vermerkt), die Leerstandsdaten beziehen sich auf die OT-Ebene bzw. die Gemeindeebene, die gegenübergestellten Einwohnerzahlen sind jeweils für die gleiche Bezugsebene angegeben)

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Die Chancen einer Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude/Hofanlagen hängen in erster Linie von persönlichen, soziokulturellen und Objekt bezogenen Faktoren ab. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung eingehend behandelt und in Kap. 7 dargestellt. Einen wichtigen Hinweis für den Umgang mit Leerständen liefert die Analyse der Umnutzungshemmnisse.

Aber auch die regionalen und örtlichen Rahmenbedingungen üben wesentlichen Einfluss aus auf die mehr oder weniger großen Chancen einer Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude/Hofanlagen und die dadurch zu bewirkende Aufwertung der Ortskerne. Daher werden zunächst regionale und örtliche Indikatoren zur Beschreibung jeweils unterschiedlicher Ausgangslagen und Entwicklungsbedingungen für eine problemorientierte Typisierung der Modelldörfer ausgewertet (vgl. 5.1). Es werden vier Typen ländlich strukturierter Siedlungen unterschieden (vgl. 5.2). Ländlich strukturierte Siedlungen unterscheiden sich von städtischen Siedlungen dadurch, dass es in ihnen aktive landwirtschaftliche Betriebe und/oder Ortsbild prägende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude/Hofanlagen gibt.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden drei Entwicklungsstrategien (Kontrolliertes Wachstum, Stabilisierung, Anpassung) aufgezeigt und den vier Typen ländlich strukturierter Siedlungen auf regionaler und örtlicher Ebene (vgl. 5.3 und 5.4) zugeordnet.

Die Typisierung ländlich strukturierter Siedlungen und die Entwicklungsstrategien sind als informelle Planungsinstrumente zu denken. In der Praxis müssten diese im Gegenstromprinzip auf den Ebenen Gemeinde, Region und Land im Zusammenwirken der jeweils relevanten Akteure entwickelt werden. Die für einzelne Handlungsfelder zu entwickelnden Ziele und Maßnahmen können auch in anderen informellen Planungsinstrumenten wie z.B. in Dorferneuerungsplänen, Regionalen Entwicklungskonzepten und ILEK's/Leader berücksichtigt bzw. von diesen initiiert werden. Das Land könnte seine Förderentscheidungen auf eine entsprechende Beurteilungsgrundlage stellen und daraus sachliche und räumliche Schwerpunkte ableiten. Unbenommen bliebe auch die Integration von Typisierung und Entwicklungsstrategien in formelle Planungsinstrumente, wie dem Landesraumordnungsprogramm (LROP), den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RRÖP) und der kommunalen Bauleitplanung. Entsprechende Überlegungen werden in Niedersachsen derzeit im Rahmen einer vom Land geförderten Diskussionsrunde für die Weserbergland-Region erarbeitet.

5.1 Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen der Modelldörfer

Zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen der Modelldörfer werden auf regionaler Ebene folgende Indikatoren für die jeweilige Samtgemeinde/Einheitsgemeinde (SG/EG) und den Landkreis unterschieden und die Erreichbarkeit des jeweils nächst gelegenen Grundzentrums (GZ), Mittelzentrums (MZ) und Oberzentrums (OZ) ermittelt:

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Tab. 5.1: Regionale Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen (Datenquellen vgl. Anhang I)

Thema
1. Raumstruktur
Erreichbarkeit in Pkw- Min.
Überlagernde Raumtypisierung (nach Spangenberg)
ILEK/ Leader
2. Einwohner
Bevölkerung absolut 2008
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008 (ex post)/Saldo absolut
Prognose 2016 bzw. 2017
Anteile Kinder < 15 in % (2007)
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007)
3. Wirtschaftsstruktur
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>
Pendlerbilanz (2008)
Beschäftigte 2008 am Wohnort
Dienstleistungsanteile in % (2006)
<u>Entwicklungsdynamik</u>
Wanderungssaldo (2008)
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)
<u>Strukturindikatoren</u>
Arbeitslosenquote 2009
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)

Auf örtlicher Ebene werden folgende Indikatoren für die jeweilige Samt-/Einheitsgemeinde (SG/EG) und den betreffenden Ortsteil (OT) = Modelldorf unterschieden:

Tab. 5.2: Örtliche Indikatoren zur Beschreibung der Ausgangslage und Entwicklungsbedingungen (Datenquellen vgl. Anhang II.)

Natur und Landschaft Naturräumliche Zuordnung Soziokulturelle Rahmenbedingungen Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) Kulturelle / touristische Einrichtungen Kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) Tourismuskonzept vorhanden? Lokales Kulturlandschaftliches Potential	Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf. in Baulücken) Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände	Wirtschaft / Arbeitsmarkt Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) Daten von der Landwirtschaftskammer Nds 2007 (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) besondere Infrastruktureinrichtungen Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein Grundzentrale Versorgung vorhanden?
--	--	--

Wesentliche Indikatoren für die Chancen einer Umnutzung leer stehender bzw. leer fallender ehemals landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude sind demnach:

a) auf regionaler Ebene:

Lage/Raumtyp, Erreichbarkeit, Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Immobilienpreisentwicklung, Einkommen und kommunale Steuerkraft

b) auf örtlicher Ebene

Kulturlandschaft, Soziokulturelle Aspekte, Tourismus, Siedlungsform, Baulandangebot und Nachfragenentwicklung, Leerstände, Landwirtschaftliche Betriebe

Zu den Ergebnissen im Einzelnen siehe Tabellen im Anhang I und II. Sie finden ihren Niederschlag in den Ausführungen zu den unterschiedlichen Rahmenbedingungen ländlich strukturierter Landesteile in Abschnitt 3.1 sowie zu den regionalen und lokalen Rahmenbedingungen bei der Beschreibung der einzelnen Modelldörfer in Abschnitt 4.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick ausgewählter Indikatoren, die für die Zuordnung der Modelldörfer zu 4 Typen ländlich strukturierter Siedlungen relevant erscheinen.

5.2 Typisierung der Modelldörfer

Entsprechend der unterschiedlichen regionalen und örtlichen Ausgangslage und der unterschiedlichen Entwicklungsaussichten der Modelldörfer (vgl. Tabellen 5.1 & 5.2 sowie Anhang I, II) werden vier Typen ländlich strukturierter Siedlungen unterschieden. Die Angabe „mit Entwicklungsstärken“ oder „mit Entwicklungsschwächen“ ist dabei als Tendenz zu verstehen. Aktuelle Entwicklungen sind nicht berücksichtigt. Die Angabe „wenig Leerstände“ oder „zahlreiche Leerstände“ bezieht sich auf die jeweilige, im Rahmen der Dorferneuerungsplanungen für die Modelldörfer erarbeitete Leerstandserfassung. Da diese methodisch nicht vergleichbar ist, erfolgt die nachstehende Aussage ergänzend unter Bezug auf den augenscheinlich wahrnehmbaren Anteil der Leerstände an allen Gebäuden im jeweiligen Ortskern.

Typ 1. Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken

Modelldörfer: Amelinghausen, Badbergen sowie Pewsum (mit Entwicklungsschwächen in Bezug auf die Faktoren Erreichbarkeit und Einwohnerentwicklung) und Gehrde, Menslage, Nortrup (mit Entwicklungsschwächen in Bezug auf die Einwohnerentwicklung)

Anmerkung: Badbergen, Nortrup und Pewsum sind eher kleinstädtisch geprägt und bieten wenig Anhaltspunkte im Sinne dieser Untersuchung

Typ 2. Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen

Modelldörfer: Landesbergen, Oerel

Typ 3. Ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit wenig Leerständen und Entwicklungsstärken

Modelldörfer: Hüllstede/Gießelhorst/Garnholt, Ohne sowie Schwalingen (mit Entwicklungsschwächen in Bezug auf die Faktoren Erreichbarkeit und Immobilienpreisentwicklung)

Typ 4. Ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen

Modelldörfer: Wangelnstedt/Linnenkamp/Lenne, Odisheim/Steinau, Eisdorf, Lobmachtersen

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Tab. 5.3: Für die Typisierung der Modelldörfer ausgewählte Indikatoren

Modelldorf	Ameling- hausen	Artland (Badbergen/ Gehrde/ Menslage/ Nortrup)	Eisdorf	Hüllstede/ Gießel- horst / Garnholt	Landes- bergen	Lobmach- tersen	Odishheim/ Steinau	OereI	Ohne	Pewsum	Schwalin- gen	Wangeln- stedt/ Linnen- kamp/ Lenne
(Landkreis/ Stadt)	(Lüne- burg)	(Osnabrück)	(Osterode terode- Harz)	(Ammer- land)	(Nien- burg)	(Salzgitter)	(Cuxhaven)	(Roten- burg/ Wümmen)	(Graf- schaft Bent- heim)	(Aurich)	(Soltau- Falling- bosten)	(Holz- minden)
Lage/ übe- rörtl. Siedlungs- struktur¹ (Erreichbar- keit MZ/OZ in Minuten)	zentral- gemischt (15-30/15- 30)	peripher- gemischt (Badbergen: <15/30-45; Gehrde: 15-30/30-45; Menslage: <15/45-60; Nortrup: <15/45-60)	zentral- ländlich (15- 30/30-45)	zentral- gemischt (<15/<15)	peripher- ländlich (<15/45- 60)	zentral- gemischt (<15/<15)	sehr peri- pher-ländlich (15-30/45- 60)	peripher- ländlich (<15/45- 60)	zentral- ländlich (<15/30- 45)	peripher- ländlich (15-30/60- 75)	peripher- ländlich (15-30/60- 75)	peripher- ländlich (15-30/45- 60)
Immobilien- preis- entwicklung Einfamilien- häuser +/- in % (2002 bis 2008)²	-3 %	-7,5 %	-19 %	-7 %	-14 %	-15 %	-13 %	-10,5 %	+1 %	-3 %	-9 %	-10 %

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Einwohner- zahlen Stand 2009³ Ex ante Trend (2000- 2007, 2007- 2009)	3.768 seit 2004 abnehmend	Badbergen: 4.560 zunehmend Gehrde: 2.515 seit 2005 abnehmend Menslage: 2.514 abnehmend Nortrup: 2.980 seit 2005 abnehmend	1.749 seit 2005 abnehmend	Hüllstede: 503 zunehmend Gieselhorst: 528 zunehmend Garnholt: 258 zunehmend	2.845 seit 2005 abnehmend, ab 2007 abnehmend	853 (Stand 2008) Abnehmend	Odisheim: 570 seit 2003 abnehmend, ab 2007 abnehmend Steinau: 892 stagnierend	1.867 seit 2003 stagnierend	584 seit 2004 stagnierend	3.289 (Stand 2008) seit 2002 abnehmend	361 seit 2005 zunehmend	Lenne: 701 abnehmend Wangelstedt: 646 abnehmend
Einwohner- und Be- schäftigten- entwicklung⁴	zunehmend stagnierend	stagnierend stagnierend	abnehmend abnehmend	zunehmend zunehmend	stagnierend abnehmend	abnehmend abnehmend	stagnierend abnehmend	stagnierend abnehmend	zunehmend stagnierend	zunehmend stagnierend	stagnierend stagnierend	abnehmend abnehmend

¹ Raumtypisierung des BBR (Quelle: Spangenberg 2008b) = Überlagerung der Siedlungsstruktur/-dichte (städtisch - gemischt - ländlich) mit der Lage/Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren (sehr peripher - peripher - zentral - sehr zentral)

² auf Landkreisebene (Quelle: Oberer Gutachterausschuss; Landesgrundstücksmarktberichte 2003 - 2009)

³ auf Gemeinde-/Stadtteilebene (Quelle: LSKN 2008/2009; www)

⁴ auf Landkreisebene; Einwohnerentwicklung 2005-2008, Beschäftigtenentwicklung 2005-2007 (Quelle: NIW 2009)

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

5.3. Ableitung von Entwicklungsstrategien

Im Abschnitt 5.3 werden drei unterschiedliche Entwicklungsstrategien und einzelne Handlungsfelder vorgestellt und beispielhaft auf die 4 Typen ländlich strukturierter Siedlungen bezogen.

1. Strategie: Kontrolliertes Wachstum

Die Kontrollierte Wachstumsstrategie unterstützt die vorrangige Entwicklung als ländlicher Wohn- und Gewerbestandort und ermöglicht bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung; sie sichert und entwickelt vielfältige, zumeist grundzentrale Versorgungsfunktionen, sie fördert ggf. besondere Eignungen z.B. für Tourismus unter Bewahrung des dörflichen Erscheinungsbildes im Ortskern.

Die Kontrollierte Wachstumsstrategie lässt sich in erster Linie dem Typ „Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken“ zuordnen.

Im Folgenden wird diese Strategie beispielhaft für das Modelldorf Amelinghausen angewandt. Auf die ebenfalls diesem Typ zugeordneten Modelldörfer Badbergen, Gehrde, Menslage, Nortrup und Pewsum lässt sich die Kontrollierte Wachstumsstrategie nur mit Einschränkungen anwenden. Insbesondere bei den 4 Artlanddörfern ist fraglich, ob das regional verfügbare Entwicklungspotential ausreichen wird, um für alle gleichermaßen die Kontrollierte Wachstumsstrategie anwenden zu können.

Handlungsfeld 1.1: regional abgestimmte Siedlungsentwicklung

Bedarfsgerechte Ausweisung zusätzlicher Wohnbau-, Gewerbe- und gemischter Bauflächen an funktionsgerechten und landschaftsplanerisch abgestimmten Standorten unter Beachtung:

- a. vorrangiger Konzentration zusätzlicher Neubaumöglichkeiten für Wohnen auf den Innenbereich durch
 - Nutzung von Baulücken (Baulückenkataster)
 - Umnutzung leer stehender bzw. leer fallender Gebäude, insbesondere ehem. landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude (Leerstandskataster)
 - Modernisierung
 - b. vorrangiger Konzentration/Lenkung klein- und mittelständischer Betriebe auf geeignete Standorte im Innenbereich z.B. Baulücken (ggf. nach Abriss leer stehender Gebäude) und zur Umnutzung geeigneter Gebäude, insbesondere im Ortskern verfügbare leer stehende bzw. leer fallende ehem. landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude
- Im Falle Amelinghausen: Konzentration der möglichen Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Amelinghausen mit u.a. zusätzlichen 69 Bauplätzen im B-Plan Nr. 20 „Im Kleinen Feld“ und Eigenentwicklung für die Ortsteile Betzendorf und Soderstorf sowie eingeschränkte Eigenentwicklung für die Ortsteile Dehnsen und Etzen.*

Handlungsfeld 1.2: Infrastruktur

- a. Vor- und Grundschule als Ganztagschule mit Perspektive einer stabilen bis positiven demographischen Entwicklung; ggf. ganztägige integrierte Gesamtschule in Abstimmung mit nächstgelegenen Grund- und Mittelzentrum.
- Im Falle Amelinghausen: Beschränkung auf VS/GS und Konzentration des weiterführenden Schulangebotes auf den Standort Embsen*

- b. Langfristig tragfähiges Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf (Vollsortimenter) sowie darüber hinausgehende private und öffentliche Dienstleistungsangebote z.B. vielfältiger Einzelhandel, Post, Ärzteversorgung, Kirche, Gastronomie.

Im Falle Amelinghausen sind o.g. Angebote vorhanden sowie zusätzliche Angebote für den Tourismus

- c. Tägliche ÖPNV-Anbindung an das nächstgelegene Mittel- oder Oberzentrum (auch unabhängig vom Schülerverkehr),

Im Falle Amelinghausen gibt es an allen Wochentage gute ÖPNV-Verbindungen zum OZ Lüneburg, Sonntags gibt es lediglich 1 Verbindung

Handlungsfeld 1.3: Organisation

Stärkung der Verwaltungskraft durch Gebiets- und Verwaltungsreform:

- a. Bildung größerer Einheitsgemeinden,

Im Falle Amelinghausen z.B. durch Zusammenschluss der SG Amelinghausen (8.189 EW) und SG Ilmenau (10.498 EW) zu einer Einheitsgemeinde mit ca. 18.500 Einwohnern

- b. Bildung von Regionen durch Zusammenfassung von Landkreisen

Im Falle Amelinghausen z.B. Zusammenlegung des Landkreises Lüneburg und weiterer Landkreise zu einer Region Lüneburg/ Hamburg-Umland/ Uelzen

- c. Kommunales Steuerausgleichssystem, das neben einem bevölkerungs- und altersbezogenen Anteil auch Unterschiede des pro-Kopf-Einkommens und der Erreichbarkeitsverhältnisse berücksichtigt

Handlungsfeld 1.4: Landwirtschaft

- a. Förderung des Vertriebs regionaler Produkte sowie der Erzeugung und Vermarktung regionaler Spezialitäten.

Im Falle Amelinghausen Kartoffel, Spargel, evtl. Buchweizen und Lein, Lammfleisch, Honig

- b. Förderung des Vertragsnaturschutzes zum Erhalt der Kulturlandschaft

Im Falle Amelinghausen Erhaltung von Heideflächen z.B. durch Schafhaltung, Förderung der Pferdehaltung in Verbindung mit touristischen Angeboten (Reiten, Kutschfahrten)

2. Strategie: Stabilisierung

Die Stabilisierungsstrategie sichert und entwickelt vielfältige (Versorgungs-) Funktionen – bei Festlegung als Grundzentrum werden Mindeststandards garantiert; sie ermöglicht begrenzte Erweiterungen der Siedlungsflächen unter Beachtung der vorrangigen Innenentwicklung; sie strebt an, die Schwächen zu relativieren und Stärken zu stärken.

Im Rahmen der Regionalplanung wird die Ausweisung als Grundzentrum wegen erkennbarer Entwicklungsschwächen (z.B. zunehmender Leerstandsentwicklung, rückläufiger demographische Entwicklung, sinkender Nachfrage nach Bauplätzen) überprüft.

Im Resultat gibt es zwei Möglichkeiten:

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

- a. entweder die Ausweisung als Grundzentrum erscheint trotz der Entwicklungsschwächen aufgrund zum Beispiel zu gewährleistender Erreichbarkeitsverhältnisse geboten; dann sind Mindeststandards der grundzentralen Versorgungsfunktion, Infrastrukturausstattung, ÖPNV-Bedienung zu garantieren. In diesen Fällen ist die Stabilisierungsstrategie angezeigt.
- b. oder das Netz grundzentraler Siedlungen wird ausgedünnt. In diesem Fall verliert die betreffende ländlich strukturierte Siedlung ihre grundzentrale Funktion; für sie kommt ggf. eine Anpassungsstrategie mit dem Ziel der Eigenentwicklung in Betracht, wie sie weiter unten als 3. Strategie beschrieben wird.

Die Stabilisierungsstrategie lässt sich in erster Linie dem Typ 2 „Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen“ zuordnen; sie kann aber auch für den Typ 3 „ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Versorgungsfunktion mit wenig Leerständen und Entwicklungsstärken“ in Betracht gezogen werden, insbesondere dort, wo z.B. eine Grundschule mit Perspektive unterhalten werden kann.

Im Folgenden wird diese Strategie beispielhaft für das Modelldorf Landesbergen als Vertreter des Typs 2 „Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen“ angewandt. Vergleichbares gilt für das Modelldorf Oerel.

Darüber hinaus wird die mögliche Anwendung der Stabilisierungsstrategie für das Modelldorf Ohne als Vertreter des Typs 2 „Ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Versorgungsfunktion mit wenig Leerständen und Entwicklungsstärken“ im Sinne des möglichen Spektrums der Anwendung der Stabilisierungsstrategie beschrieben. Für die ebenfalls zu diesem Typ gehörigen Modelldörfer Hüllstede/Gießelhorst/Garnholt und Schwalingen sollte hingegen die Anpassungsstrategie, wie sie weiter unten beschrieben wird erwogen werden. Im Falle Hüllstede/Gießelhorst/Garnholt sollten bedarfsgerechte Baulandausweisungen vorzugsweise auf die Kernstadt Westerstede selbst konzentriert werden; für Schwalingen gilt die Zuordnung zu diesem Typ ohnehin nur mit Einschränkungen.

Handlungsfeld 2.1: regional abgestimmte Siedlungsentwicklung

Als Entwicklungsspielraum werden 5% zusätzlicher Flächenausweisung bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche für 10 Jahre festgelegt; die Regionalplanung beim Landkreis (später der Region) führt ein Flächenkataster und ist bei der Bauleitplanung mit Vetorecht zu beteiligen.

Die mögliche begrenzte zusätzliche Flächenausweisung erfolgt unter Beachtung

- a. vorrangiger Konzentration zusätzlicher Neubaumöglichkeiten für Wohnen auf den Innenbereich durch
 - Nutzung von Baulücken (Baulückenkataster),
 - Umnutzung leer stehender bzw. leer fallender Gebäude, insbesondere ehem. landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude (Leerstandskataster),
 - Modernisierung
- b. vorrangiger Konzentration/Lenkung klein- und mittelständischer Betriebe auf geeignete Standorte im Innenbereich z.B. Baulücken (ggf. nach Abriss leer stehender Gebäude), zur Umnutzung geeignete Gebäude, insbesondere im Ortskern verfügbare leer stehende bzw. leer fallende ehem. landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude, und zur Pflege des Ortsbildes durch ggf. notwendigen Rückbau leer stehender Gebäude

Im Falle Landesbergen: Konzentration der möglichen Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Landesbergen und Eigenentwicklung für die Ortsteile Estorf, Husum und Leese sowie eingeschränkte Eigenentwicklung für die Ortsteile Leseringen, Nienburger Bruch, Bolsehle, Groß Verlingen, Schlessinghausen

Um die Um- oder Nachnutzung großer Hofanlagen im Ortskern zugunsten kleiner und mittlerer Betriebe sowie vielfältiger Dienstleistungen zu erleichtern, sollte von zusätzliche gewerblichen Flächenausweisungen abgesehen werden; vorhandene gewerbliche Baulandreserven sollten möglichst nachrangig genutzt werden.

Im Falle Ohne: da Ohne kaum Leerstände aufweist eröffnet die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche B-Plan Nr. 7 „Dorfentwicklung Süd“ (9/2008) in zentraler Lage über die sonstigen Bauplatzreserven (ca. 12) hinaus gute und auf absehbare Zeit (ca.10 Jahre) ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzlichen Wohnbedarf. Der empfohlene Abgleich mit der vorhandenen Siedlungsfläche und die Einrichtung eines Siedlungsflächenkatasters beim LK stehen aus

Handlungsfeld 2.2: Infrastruktur

- a. Vor- und Grundschule als Ganztagschule aufgrund der rückläufigen demographischen Entwicklung ggf. auch mit weniger als 2 Klassen je Jahrgang und Leitung im Schulverbund (garantierter Mindeststandard)

Im Falle Landesbergen: Beschränkung auf VS/GS und Konzentration des weiterführenden Schulangebotes z.B. auf den Standort Stolzenau

Im Falle Ohne: keine VS/GS vorhanden

- b. Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf (Vollsortimenter) sowie darüber hinausgehende private und öffentliche Dienstleistungsangebote z.B. vielfältiger Einzelhandel, Post, Ärzteversorgung, Kirche, Gastronomie sowie im Falle Landesbergen im Bereich des Tourismus sind ggf. auf Basis zu garantierender Mindeststandards zu sichern.

Im Falle Ohne: Lebensmittelladen, Melkhuesken, SB-Bank, Postkasten, Gastronomie, Kirche sind vorhanden und möglichst zu sichern

- c. Tägliche ÖPNV-Anbindung an das nächstgelegene Mittel- oder Oberzentrum (auch unabhängig vom Schülerverkehr), *im Falle Landesbergen an das MZ Nienburg*

Im Falle Ohne verbindet die ehrenamtliche Bürgerbuslinie 510 Ohne mit dem GZ Schüttorf an 5 Tagen die Woche zusätzlich zum Schülerverkehr

Handlungsfeld 2.3: Organisation

Stärkung der Verwaltungskraft durch Gebiets- und Verwaltungsreform:

- a. Bildung größerer Einheitsgemeinden,

Im Falle Landesbergen z.B. durch Zusammenschluss der SG Landesbergen (8.500 EW) und EG Stolzenau (7.450 EW) zu einer Einheitsgemeinde mit ca. 15.950 Einwohnern (wird derzeit realisiert)

Im Falle Ohne Fortentwicklung der SG Schüttorf (15.600 Einwohner) zu einer Einheitsgemeinde

- b. Bildung von Regionen durch Zusammenfassung von Landkreisen

Im Falle Landesbergen Zuordnung des Landkreises Nienburg und weiterer Landkreise zur Region Hannover

Im Falle Ohne Zusammenlegung des Landkreises Grafschaft Bentheim und weiterer Landkreise zu einer Region Osnabrück-Emsland

- c. Kommunales Steuerausgleichssystem, das neben einem bevölkerungs- und altersbezogenen Anteil auch Unterschiede des pro-Kopf-Einkommens und der Erreichbarkeitsverhältnisse berücksichtigt

Handlungsfeld 2.4: Landwirtschaft

- a. Förderung des Vertriebs regionaler Produkte sowie der Erzeugung und Vermarktung regionaler Spezialitäten

Im Falle Landesbergen z.B. Spargel, Obst

Im Falle Ohne z.B. Anbau von Gerste und Mais, Rindvieh- und Schweinehaltung unter Vermeidung des Anbaus von Stärke-Kartoffeln und intensiver Geflügelmasthaltung

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

- b. Förderung des Vertragsnaturschutzes zum Erhalt der Kulturlandschaft

*Im Falle Landesbergen der Weserniederung z.B. durch Weidewirtschaft
sowie Förderung der Pferdehaltung in Verbindung mit touristischen Angeboten
(Reiten, Kutschfahrten)*

*Im Falle Ohne der Vechte-Niederung z.B. durch Weidewirtschaft (Viehhaltung, Milchkühe)
Förderung der Pferdehaltung in Verbindung mit touristischen Angeboten (Reiten, Kutschfahrten)
Förderung „Ferien auf dem Bauernhof“ z.B. für Radtouristen, Kanuten*

3. Strategie: Anpassung

Die Anpassungsstrategie berücksichtigt die rückläufige Einwohnerentwicklung, die sich ändernde Altersstruktur, die relativ schwache regionale Wirtschaftsentwicklung sowie die sinkenden Immobilienpreise durch Konzentration auf die eigenen endogenen Potentiale (wenn möglich im Sinne eines Themendorfes), auf die alleinige Innenentwicklung und Bewältigung der Leerstandsproblematik, auf eine möglichst gute Anbindung an die zentralen Orte sowie auf den Erhalt möglichst vieler landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Anpassungsstrategie lässt sich in erster Linie auf den Typ 4 „Ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen“ beziehen. Sie kommt auch für ländlich strukturierte Siedlungen des Typs 3 (z.B. Hüllstede) im Umland von Städten in Betracht, um das Entwicklungspotential vorrangig auf die Kernstädte zu konzentrieren und dezentrales Wachstum zu vermeiden.

Im Folgenden wird diese Strategie beispielhaft für das Modelldorf Wangelnstedt angewandt. Vergleichbares gilt für die Modelldörfer Linnenkamp, Lenne, Odisheim/Steinau, Eisdorf, Lobmachtersen sowie die Modelldörfer Hüllstede/Gieselhorst/Garnholt und Schwalingen (Begründung s.o.).

Handlungsfeld 3.1: Regional abgestimmte Siedlungsentwicklung

Verzicht auf Ausweisung zusätzlicher Bauflächen aller Art im Außenbereich; ggf. Umwidmung nicht benötigter Baulandreserven durch Aufhebung entsprechender B-Pläne

- a. Konzentration zusätzlicher Neubaumöglichkeiten für Wohnen und ggf. für klein- und mittelständische Betriebe auf den Innenbereich durch
- Nutzung von Baulücken (Baulückenkataster),
 - Umnutzung leer stehender bzw. leer fallender Gebäude, insbesondere ehem. landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude (Leerstandskataster),
 - Modernisierung
- b. Pflege des Ortsbildes durch ggf. notwendigen Rückbau leer stehender Gebäude Abrundungssatzung nach § 34, Abs.2 BauGB und Freiraumgestaltung der Ortsränder entsprechend Landschaftsplan/Grünordnungsplan
- Im Falle Wangelnstedt möglichst Aufhebung des B-Plans „Kleines Feld“ und Konzentration auf Um- und Nachnutzungen sowie Modernisierung im Innenbereich; Lenkung möglicher Entwicklungsspielräume für Wohn- und Gewerbeflächen auf das Grundzentrum Stadtoldendorf*

Handlungsfeld 3.2: Infrastruktur

Vor- und Grundschule nicht vorhanden oder nicht haltbar Im Falle Wangelnstedt Beschränkung auf die Familientagespflege

- a. Sicherung des Einzelhandelsangebotes für den täglichen Bedarf sowie der ggf. darüber hinausgehenden privaten und öffentlichen Dienstleistungsangebote (z.B. sonstiger Einzelhandel, Poststelle, Ärzteversorgung, Kirche, Gastronomie)

Im Falle Wangelnstedt: kein Lebensmittelladen vorhanden, Gastronomie und Kirche vorhanden; wichtig ist der Erhalt der Gastronomie

- b. Möglichst gute ÖPNV-Anbindung an das nächstgelegene Grundzentrum (auch unabhängig vom Schülerverkehr),
Im Falle Wangelnstedt Sonntags keine ÖPNV-Verbindung zum GZ Stadtoldendorf bzw. dem MZ Holzminden; ggf. Einrichtung zusätzlicher Busverbindungen auf ehrenamtlicher Basis (siehe Ohne) erwägen

Handlungsfeld 3.3: Organisation

Stärkung der Verwaltungskraft durch Gebiets- und Verwaltungsreform:

- a. Bildung größerer Einheitsgemeinden,
Im Falle Wangelnstedt z.B. durch Fortentwicklung der zum 1.1.2011 sich zu einer Samtgemeinde zusammen schließenden Samtgemeinden Stadtoldendorf und Eschershausen (16.550 EW) zu einer Einheitsgemeinde
- b. Bildung von Regionen durch Zusammenfassung von Landkreisen
Im Falle Wangelnstedt durch Zusammenlegung des Landkreise Holzminden mit weiteren Landkreisen zu einer Region Hameln-Pyrmont/Weserbergland
- c. Kommunales Steuerausgleichssystem, das neben einem bevölkerungs- und altersbezogenen Anteil auch Unterschiede des pro-Kopf-Einkommens und der Erreichbarkeitsverhältnisse berücksichtigt

Handlungsfeld 3.3: Landwirtschaft

- a. Förderung des Vertriebs regionaler Produkte sowie der Erzeugung und Vermarktung regionaler Spezialitäten
Im Falle Wangelnstedt Erhalt der noch relativ kleinteiligen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihrer durch die Mittelgebirgslandschaft geprägten Mischwirtschaft,
Förderung von Landschafts- und Gartenbaubetrieben.
Aufgrund der Mittelgebirgslage und begünstigt durch die Nähe zu Forschungseinrichtungen der Tierhaltung und Tiermedizin in Göttingen und Hannover: Förderung der Haltung von Neuweltkameliden (Lamas und Alpakas) insbesondere in Verbindung mit touristischen und therapeutischen Angeboten (Lamatrekking) und dem Vertragsnaturschutz
- b. Förderung des Vertragsnaturschutzes zum Erhalt der Kulturlandschaft
Im Falle Wangelnstedt des Weserberglandes z.B. durch Weidewirtschaft

5.4. Beispielhafte Anwendung der Entwicklungsstrategien auf örtlicher Ebene (für die Modelldörfer Amelinghausen und Wangelnstedt)

Im Abschnitt 5.4 werden die zuvor aufgezeigten Entwicklungsstrategien beispielhaft auf örtlicher Ebene für das Modelldorf Amelinghausen als „ländlich strukturierter Siedlung mit grundzentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken“ (Typ 1) und für das Modelldorf Wangelnstedt als „ländlich strukturierter Siedlung ohne grundzentrale Versorgungsfunktion, mit zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen“ (Typ 4) dargestellt.

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Näher ausgeführt wird dabei jeweils lediglich das Handlungsfeld „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“¹ mit seinen Zielen, Maßnahmen und Projekten. Grundlage hierfür ist eine Stärken-Schwächenanalyse.

Ausgewertet wurden dazu u.a. die Dorferneuerungspläne für Amelinghausen (DEP AMELINGHAUSEN 2007) und Wangelnstedt (DEP WANGELNSTEDT 2006) sowie die Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK) für die Lüneburger Heide (VEREIN NATURPARKREGION LÜNEBURGER HEIDE e.V. 2009) und für die Vogler Region im Weserbergland (LOKALE AKTIONSGRUPPE VOGLERREGION IM WESERBERGLAND 2007); hierauf beziehen sich auch die Literaturhinweise in den Klammern.

Modelldorf Amelinghausen

Stärken und Schwächen:

Stärken

- Günstig an der B 209 gelegen mit guter Erreichbarkeit des OZ Lüneburg sowie der A7 bei Soltau,
- Gute Ausstattung mit öffentlichen grundzentralen Einrichtungen (s.o.),
- Vielseitiges Angebot in Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen,
- Gute Einkaufsmöglichkeiten im food- (Aldi, Edka) und teilweise non food-Bereich,
- Ruhiges Wohnen in überwiegend offener Einfamilienhausbebauung,
- Baulandangebot mit Familienförderung (B-Plan Nr. 20 „Kleines Feld“),
- Einbindung in die Kulturlandschaft Lüneburger Heide/ Naturpark Lüneburger Heide,
- Eigenbetrieb „Tourismus, Marketing & Wirtschaftsförderung“,
- Angebote für Freizeit und Tourismus, insbesondere Pferde- und Wandertourismus (s.o.), Gastgewerbe (Gästebetten, Hotel, Landgasthof, Gaststätten, Cafés),
- Reges Vereinsleben,
- Stiftung Solidaria für Gemeinschaftsbildung und Gesundheitswesen,
- Pferdetourismus als Chance für die Nachnutzung aufzugebender landwirtschaftlicher Hofstellen / Nebengebäude,
- Bauckhof = funktionierender Demeterhof mit Direktvermarktung, Tagungshaus und Pension,
- Mehrere große Hofstellen, teilweise mit stabiler Landwirtschaft.

Schwächen

- Stagnierende, langfristig rückläufige Einwohnerentwicklung mit spürbarer Zunahme des Anteils älterer, und rückläufigem Anteil jüngerer Bewohner,
- Hoher Auspendleranteil mit starker Abhängigkeit von PKW Nutzung (Zweitauto),
- Innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide keine touristischen Alleinstellungsmerkmale, keine Leuchtturmprojekte (die Glasbläserei liegt außerhalb des OT Amelinghausen),
- Weitgehende Beschränkung auf saisonabhängigen Tourismus,
- Modernisierungsbedürftiges Gastgewerbe,
- Reformbedürftiges Schulangebot (Bildungsreform, Ganztagschulen, sich verändernde Nachfrage),
- Fehlende Kindergartenplätze,
- Fehlende Einrichtungen für Jugendliche sowie für ältere Bürger,

¹ Weitere Handlungsfelder wären z.B. Bürgerbeteiligung, Schulentwicklung, Mobilität, Energieversorgung, Klimaschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Tourismus, Gewerbe, Landwirtschaft.

Zur Mobilität gehört der Ausbau des Breitband-Kabelnetzes von einer derzeit im OT Amelinghausen teilweise noch 1-2 MBit/s-Versorgung und in den übrigen Ortsteilen teilweise sogar ≤ 1MBit/s-Versorgung auf ≥ 2MBit/s; von einer derzeit im OT Wangelnstedt teilweise nur 1-2 MBit/s-Versorgung ansonsten wie in den übrigen Ortsteilen sogar ≤ 1MBit/s-Versorgung auf ≥ 2MBit/s.

- Fehlende Fort- und Weiterbildungsangebote,
- Kein geschlossenes dörfliches Ortsbild,
- Mangelnde Einbindung der markanten Hofstellen,
- Schwach ausgeprägtes Ortszentrum,
- Unübersichtlich erschlossene Siedlungserweiterungen,
- Trennung durch B209 und Bahngleise,
- Lärm- und Verkehrsbelastung im Zuge der B 209,
- Fehlende innerörtliche Freiraum-/Aufenthaltsqualitäten,
- Gestaltungsmängel im Zusammenhang mit neuen Einzelhandelsgeschäften (Aldi, Edeka, Kik) sowie entlang der Lüneburger (Aneinanderreihung von Kirche, Rathaus, Einzelhandel, Gastronomie, Autohandel, Tankstellen) und dem aufgelassenen Bahnhofsbereich,
- Einseitiges Wohnangebot in Form von Einfamilienhäusern,
- Fehlende Angebote gemeinschaftsorientierter Senioren-Wohnprojekte, altengerechter Miet- und Eigentumswohnungen,
- Durch Trockenheit erschwerte Land- und Forstwirtschaft. und gefährdete Kulturlandschaft.

Aus der Zuordnung des Dorftyps und der Analyse der Stärken und Schwächen wird die folgende örtliche Strategie in Übereinstimmung mit der regionalen Strategie abgeleitet (s. Kap 5.3.):

Strategie Kontrolliertes Wachstum für die grundzentrale, ländlich strukturierte Siedlung Amelinghausen auf örtlicher Ebene.

Vorrangig sind:

- die Sicherung und Entwicklung grundzentraler Aufgaben, die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Ortsbildes, die Diversifizierung des Wohnungsangebotes und die Qualifizierung touristischer Angebote.

Handlungsfeld nachhaltige Siedlungsentwicklung:

Ziel: Aufwertung des alten Ortskerns (Geviert Lüneburger Str./ Jungfernstieg/Vogteiweg), Erhöhung der örtlichen Identität

- durch Modernisierung und Einbeziehung historischer Bausubstanz in eine öffentliche bzw. öffentlich wahrnehmbare private Nutzung

Ziel: Aufwertung öffentlicher Kommunikationsräume

- durch Einbeziehung historischer Bausubstanz in eine öffentliche Nutzung und Platzgestaltungen entlang der B 209
Projekt: Umnutzung der Zehntscheune und ihres Umfeldes als Anlaufstelle für den Tourismus und für einen öffentlichen Platzes²

Projekt: Gestaltung Vorplatz Feuerwehrhaus

Projekt: Gestaltung Bereich am Imbiss (einschl. dessen Verlagerung)

Projekt: Gestaltung Bereich am Handwerkerbaum

Ziel: Aufwertung des Ortsbildes

- durch Gestaltungskonzepte für:
die an die Lüneburger Straße/ B209 angrenzenden Gebäude,

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

das Parkplatzareal der neuen Einzelhandelsgeschäfte (Aldi, Edeka, Kik) sowie das teilweise aufgelassene Bahngelände,

- durch Gestaltung der Ortsränder im Sinne des Landschaftsrahmenplanes
Projekt: Umgestaltung des Friedhofes zu einem Park und im Zusammenhang damit Überprüfung der 34.F-Planänderung Teilbereich 1 (MI am Dorfrand) zugunsten einer Grüngestaltung diese Ortsrandes,
- durch Neugestaltung von Grünanlagen
Projekt: Grünanlage im Bereich der Triangel
- durch Neugestaltung von Straßenräumen
da eine Ortsumgehung im Zuge der B209 eher langfristig realistisch ist, sind die Umgestaltungsmöglichkeiten der Lüneburger Str. begrenzt, dennoch zeigt das Dorfentwicklungskonzept zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen auf; gleiches gilt für die sonstigen Erschließungs-Straßen

Ziel: Berücksichtigung neuer Wohnbedürfnisse

- durch Förderung gemeinschaftsorientierter (Senioren-) Wohnprojekte
in Abstimmung mit dem Sozialraumprojekt-Team Amelinghausen, ggf. in Trägerschaft der Stiftung Solidaria (oder AWO, Caritas, ...) und der Schaffung seniorengerechter Miet- und Eigentumswohnungen,
- durch Umnutzung leer fallender landwirtschaftlicher (Neben-) Gebäude, Nutzung von Baulücken und ggf. Bereitstellung entsprechender Wohnbauflächen im Siedlungsbereich,

Ziel: Innen- vor Außenentwicklung

- durch Umnutzung leer stehender bzw. leer fallender Gebäude/landwirtschaftlicher Gebäude und Nebengebäude,
- durch Förderung des Erwerbs von Gebrauchtimmobilien (Einfamilienhäuser) für junge Familien bei gleichzeitiger Angebotserweiterung seniorengerechter Wohnformen und Förderung eines Umzugsmanagements,
- durch Einführung und Fortschreibung eines Baulückenkatasters,
- durch Erarbeitung einer Abrundungssatzung

Ziel: Verbesserung der Erschließung

- durch Verbesserung einer hierarchisch besser gegliederten Autoerschließung und Gestaltung eines innerörtlichen barrierefreien Wegenetzes für Fußgänger/Wanderer, Radfahrer, Reiter mit Verbindung in die freie Landschaft bzw. Anschluss an bestehende Wegenetze
Projekt: Ausbau und Verstärkung des Karl-Klare-Weges
Projekte: hierzu enthält das Dorfentwicklungskonzept zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen

Ziel: Optimierung der Wärmeversorgung

- durch Nutzung regenerativer Energie
Projekt: Wärmeversorgung von Waldbad, Schule, Tennis- und Sporthalle über Biogasfernleitung und Nahwärmenetz
Projekt: Holzwärme-Kampagne „Hotel – Gastronomie“ für Schenck's Gasthaus, Landgasthaus Niedersachsen, Landgasthaus & Hotel Fehlhaber, Pension Thieshof, Bauckhof u.A.
(vgl. Projektideen Bioenergie in touristischer und kommunaler Infrastruktur)

²Die aufgeführten Projekte sind dem Dorferneuerungsplan von Amelinghausen entnommen

Modelldorf Wangelnstedt

Stärken und Schwächen

Stärken

- Ruhiges Wohnen mit teilweise großen Grundstücken und Gärten
- Straßendorf mit einer für die Ortskernbildung geeigneten, konzentrierten Bebauung im Triangel Hauptstr./Heinrichstr./Hirtenhof
- Ländlich geprägtes Ortsbild
- Idyllische Hügellandschaft mit abwechslungsreicher Naturlandschaft und hohem Naturerlebnispotential zwischen den Naturparken Weserbergland im Nordwesten und Solling-Vogler im Südwesten
- Teilweise sehr artenreiche Halbtrockenrasen und artenreiches Grünland mit (Potential für weiteren) Vertragsnaturschutz
- Verfügbare Immobilien und Baugrundstücke – nicht nur Einzelobjekte, sondern ebenso mehrere benachbarte Objekte
- Gaststätte mit Fest-/Versammlungsraum und Kegelanlage
- Laufende Dorfentwicklungsplanung als Chance für Bewusstseinsbildung, neue Ideen und Handlungskonzepte
- Leader Region „Vogler Region im Weserbergland“ im Nichtkonvergenzgebiet

Schwächen

- Stetig sinkende Einwohnerzahl bei anhaltend negativem Wanderungssaldo und zunehmendem Anteil älterer Bewohner/innen
- Niedriges Einkommensniveau und geringe kommunale Steuerkraft
- Periphere Lage, ländliche Siedlungsstruktur mit schlechter Anbindung an MZ/ OZ und das übergeordnete Verkehrsnetz
- Kaum öffentliche und private Dienstleistungsangebote, keine Grund- und Vorschule vor Ort
- Stark eingeschränkte ÖPNV-Verbindungen
- Leerstände von Wohn- und Nutzgebäuden, tlw. von ganzen Hofanlagen
- Preisverfall von Immobilien und Grundstücken bis hin zu erfolglosen Zwangsversteigerungen
- Rückläufige Beschäftigung in der Landwirtschaft, anhaltendes Hofsterben
- Schwaches Arbeitsplatzangebot mit unsicheren Perspektiven, Zwang zum Auspendeln für die meisten Beschäftigten
- Straßendorf mit ausfransender Besiedlung in den Randbereichen
- Teilweise ungepflegtes Ortsbild
- Ungeordnete Vielfalt der Baustile
- Überangebot an Bauplätzen in WA- und MI-Gebiet mit Sogwirkung in den Außenbereich
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeit für Jugendliche
- Fehlender Anschluss an das Breitband-Kabelnetz
- Nahezu vollständiges Fehlen tourismusrelevanter Einrichtungen und Angebote
- Geringe Präsenz in der Öffentlichkeit

Aus der Zuordnung des Dorftyps und der Analyse der Stärken und Schwächen wird die folgende örtliche Strategie in Übereinstimmung mit der regionalen Strategie abgeleitet.

Anpassungsstrategie für die ländlich strukturierte Siedlung Wangelnstedt auf örtlicher Ebene.

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Die Anpassungsstrategie nimmt die Funktions- und Einwohnerverluste realistisch an, misst dem Leerstandsproblem vorrangige Bedeutung zu und versucht ggf. besondere Eignungen für ein Themendorf zur Geltung zu bringen.

Die Anpassungsstrategie relativiert daher lange Wunschlisten für öffentliche Maßnahmen zur Gestaltung von Straßen, Plätzen, Wegen³ durch Vorschläge, welche einzelnen Projekte besonders geeignet sind, beispielhaft zu wirken (sog. Leuchtturmprojekte) und auf die sich die öffentlichen und privaten Investitionen und sonstigen Maßnahmen (z.B. Vermeidung konkurrierender Projekte) konzentrieren müssen.

Vorrangig sind

- die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe ggf. mit Hilfe einer Umstellung auf Alternativen in der Landbewirtschaftung und ihre stärkere Verknüpfung mit Tourismus und Gewerbe,
- die Sicherung bzw. Schaffung kommunikativer Orte und
- die Pflege des Ortsbildes insbesondere durch Umnutzung und Abriss leer stehender bzw. noch leer fallender, nicht das Ortsbild prägender Gebäude und Nebengebäude⁴.

Handlungsfeld nachhaltige Siedlungsentwicklung:

Ziel: Schaffung eines kommunikativen Zentrums zur Erhöhung der Identität und Verbesserung des Tourismus⁵

- durch Belegung des alten im Bereich des Triangels Bauernstr./Heinrichstr./Hirtenhof gelegenen Ortskernes
Projekt: Abriss nicht Ortsbild prägender Nebengebäude Ecke Heinrichstr./Bauernstr. zur Gestaltung eines zentral gelegenen öffentlichen Dorfplatzes und Offenlegung der Lenne in diesem Bereich,
Projekt: Umnutzung/ tlw. Abriß einer leer stehenden Hofstelle am Hirtenhof
Projekt: Aufwertung der Gaststätte durch Umnutzung des Festsaaes zu einem Mehrzweckraum (z.B. für die Nutzung durch kombinierte Kinder-Seniorenbetreuungsgruppen/ family-day-care eventuell in Trägerschaft einer Vor-Ort-Genossenschaft), durch die Einbeziehung in das Melkhus-Projekt (vgl. Leader Vogler-Region im Weserbergland - Leitprojekt A.1.1), durch den Ausbau von Gästezimmern für Wandertourismus
Projekt: Renovierung „Rote Schule“, Jugendtreff
Projekt: Konzentration der kirchlichen Gottesdienste auf die Kirche im OT Wangelnstedt, Gestaltung des Kirchengeländes
Projekt: Einbeziehung Wangelnstedts in den geplanten Ausbau des Europaradweges R1 zwischen Lüthorst und Stadtdendorf unter Umgestaltung der L546 in der bebauten Ortslage
Projekt: „Lamas und Alpakas für Wangelstedt“ als Themendorf
Projekt: Wander- und Trekkingwege in der Ortsumgebung

Ziel: Aufwertung des Ortsbildes

- durch Modernisierung und Pflege der ortsbildtypischen Fachwerkhäuser insbesondere im Ortskern entlang der Bauernstr., der Heinrichstr. und am Hirtenhof,
- durch Abriss leerstehender, nicht Ortsbild prägender Gebäude/Nebengebäude
Projekt: Grunderwerb und Abriss Haus Nähe Friedhof, alter Konsum
- durch Maßnahmen eines Grün- und Freiraumkonzeptes
Projekt: Ökologische und gestalterische Aufwertung der Lenne
Projekt: Bruch, Uferbefestigung, Bepflanzung, Wege

³ vgl. dazu den Maßnahmenkatalog der Dorferneuerungsplanung unter 5, S. A11 und D9, der in erster Linie gestalterische Verbesserungen im öffentlichen Raum vorsieht.

⁴Eine wertvolle Beurteilungsgrundlage für entsprechende planerische Empfehlungen ist ein „Abrisszenario“, bei dem alle vorhandenen und voraussichtlichen Leerstandsgebäude aus der Kartenunterlage /bzw. der Isometrie „gelöscht“ werden. Die Autoren haben ein solches Szenario als Beurteilungsgrundlage beispielhaft für das Modelldorf Lobmachtersen erarbeitet (s. Kap. 7.1.3).

⁵ Die aufgeführten Projekte sind dem Dorferneuerungsplan von Wangelnstedt entnommen

Projekt: Beteiligung der Gemeinde Wangelnstedt an dem Projekt Lenne-Freizeitweg (vgl. Leader Vogler-Region im Weserbergland – Leitprojekt A.3)

Projekt: Obstwiesen

Projekt: Bäckerplatz

Projekt: Kreuzung Hirtenhof/ Heinrichstr gestalten

Projekt: Buswartehäuschen

Ziel: Anpassung der Wohnverhältnisse an die sich diversifizierenden Wohnbedürfnisse

- durch Einrichtung eines gemeinschaftsorientierten, generationsübergreifenden und/oder seniorengerechten Wohnprojektes

Ziel: Innen- vor Außenentwicklung

- durch Aufhebung des B-Planes „Kleines Feld“ (Verzicht auf 10
- Bauplätze) und Umwandlung der Flächennutzung in Dauergrünland
- durch Einführung und Fortschreibung Leerstands- und
- Baulückenkataster
- durch Erarbeitung einer Abrundungssatzung nach §34, Abs.4
- BauGB

Ziel: Stabilisierung der Immobilienpreise

- durch Förderung der Vermarktung und Umnutzung leerstehender Gebäude
Projekt: Beteiligung der Gemeinde Wangelnstedt an der im Aufbau befindlichen Gebäudebörse Vogler-Region (Leitprojekt A.4.2)
Projekt: Vermeidung von Leerstand durch Umstellung von Aufgabe betroffener landwirtschaftlicher Betriebe auf Haltung von Neuweltkameliden (Kooperationsprojekt Kompetenzregion Weidelandschaft – Vermarktung von Fleisch aus Landschaftspflege F.6.4)

Ziel: Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe

- durch Umstellung auf Haltung und Zucht von Neuweltkameliden
Projekt: Umstellung der von Betriebsaufgabe betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf Haltung und Zucht von Neuweltkameliden, ggf. Verkauf leer stehender Betriebsgebäude an interessierte Betriebsgründer mithilfe eines gezielten Marketings. In Betracht kommt ggf. der leer stehende Hof (Nr. 17 der Leerstandkartierung) am Hirtenhof.

Beide Beispiele zeigen, dass und wie die regionalen Entwicklungsstrategien auf die örtliche Ebene bezogen werden können.

Die *Strategie des Kontrollierten Wachstums* eignet sich in erster Linie für ländlich strukturierte Siedlungen mit grund-zentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken.

Die gezielte Aufwertung dieses Dorftyps erfordert

- den Verzicht auf konkurrierende öffentliche Einrichtungen und Bebauungsmöglichkeiten andernorts - ggf. sogar eine Ausdünnung des Netzes zentraler Orte - im Rahmen eines regional abgestimmten Infrastruktur-, Mobilitäts- und Siedlungskonzeptes;
- eine Stärkung kommunaler Verwaltungskraft durch eine Gebiets- und Verwaltungsreform auf kommunaler/ regionaler Ebene.

5. Typisierung der Modelldörfer und Entwicklungsstrategien

Für eine mögliche anhaltende Nachfrage nach Bebauungs-/Wohnmöglichkeiten sollten die Chancen der Innenentwicklung durch Umnutzung/Modernisierung im Bestand, Bebauung von Baulücken und eine entsprechend angepasste, ggf. schrittweise realisierbare Ausweisung zusätzlicher Wohngebiete vorrangig genutzt werden. Vergleichbares gilt für das Gewerbe.

Mögliche Maßnahmen der Dorferneuerung sollten sich konzentrieren auf

- die Bereitstellung öffentlicher und privater Einrichtungen der Daseinsvorsorge;
- die Identität stiftende Aufwertung des als „Aktivzone“ festzulegenden Ortskerns (z.B. durch Umnutzung Ortsbild prägender Leerstandsgebäude);
- die Förderung der Funktionsvielfalt (z.B. Tourismus)
- die Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse zentralörtlicher Einrichtungen aus dem Umland.

Die *Anpassungsstrategie* kommt in erster Linie für ländlich strukturierte Siedlungen ohne grundzentrale Funktion, mit zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen in Betracht.

Sie geht mit den Rahmenbedingungen realistisch um, löst sich von Illusionen und Erwartungshaltungen. Auch das Umnutzungspotenzial muss aufgrund schwacher Nachfrage realistisch eingeschätzt werden.

Sie fördert keinen Defaitismus, sie fordert vielmehr ein besonderes Engagement der Dorfbewohner und zusätzliche Phantasie bei der Entwicklung endogener Potenziale (Themendorf) und eine gezielte Konzentration auf Maßnahmen zur Bewältigung der Leerstandsproblematik durch Umnutzung und Rückbau.

Die Anpassungsstrategie relativiert lange Wunschlisten für öffentliche Maßnahmen zur Gestaltung von Straßen, Plätzen, Wegen⁶ und berücksichtigt die geringe private Investitionsbereitschaft/-möglichkeit.

Sie konzentriert sich auf Projekte, die geeignet sind,

- die Kommunikation der Bewohner zu fördern (z.B. Leuchtturmprojekt Dorfgasthof) und auf die sich die öffentlichen und privaten Investitionen und sonstigen Maßnahmen (z.B. Vermeidung konkurrierender Projekte) konzentrieren müssen⁷;
- das von Leerständen beeinträchtigte Ortsbild im Ortskern durch geförderten Rückbau aufzuwerten;
- besondere naturräumliche Potenziale für den Bereich der Landwirtschaft zu thematisieren (z.B. Themendorf-Ansatz).

Um die Innenentwicklung zu begünstigen werden Neubaumöglichkeiten im Randbereich eingeschränkt bzw. zurück genommen (z.B. durch Aufhebung von Bebauungsplänen).

Um Kosten einzusparen werden die Möglichkeiten einer jeweils räumlichen Konzentration von Einrichtungen in den Bereichen Feuerwehr, Kirche/Friedhöfe, Sport, Dorfgemeinschaftshäuser geprüft.

⁶ Die Einkünfte der Steuerpflichtigen Einwohner liegen im Falle Wangelinstedts mit durchschnittlich 24.800 € p.a. auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Besonders schwach ist die Steuereinnahmekraft der Gemeinde Wangelinstedt (mit lediglich 561 € je EW). Es klafft eine große Lücke zwischen Wünschen nach Verbesserung des öffentlichen Raumes und öffentlicher Einrichtungen, wie sie die Dorferneuerungsplanung auflistet (5.S. A11 und D9) und der Finanzkraft der Gemeinde/ Samtgemeinde.

⁷ Im Falle des OT Wangelinstedt könnte dies die Gastwirtschaft „Zum weißen Roß“ sein. Hier sind durch Modernisierung, Einrichtung von Gästebetten, Gestaltung des Gebäudeumfeldes Multiplikatoreffekte möglich im Sinne einer Förderung der Kommunikation der Dorfgemeinschaft, des Ortsbildes, des (Wander-)Tourismus.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Für die Entwicklung von Instrumenten und Maßnahmen zur Unterstützung von Umnutzungen ist es notwendig,

- Faktoren zu erkennen, die ein Umnutzungsprojekt erfolgreich machen, um diese zukünftig stärker nutzen zu können und
- Faktoren zu erkennen, die sich hemmend auf die Entscheidung zur Umnutzung oder auf den Umnutzungsprozess auswirken, um diese gezielt abzubauen.

Zur Identifizierung der fördernden Faktoren und der Hemmnisse bietet sich eine Untersuchung von Beispielen Bester Praxis an. Die auf diese Weise gewonnenen Erkenntnisse fließen in Kapitel 7 ein.

6.1. Auswahl der Umnutzungsbeispiele und Untersuchungsmethode

Zunächst wurde eine Sammlung von 73 möglichst aktuellen und möglichst unterschiedlichen Beispielen Bester Praxis angelegt¹. Dazu gehören sowohl Projekte aus den Modelldörfern als auch Projekte, die nach Auskunft der GLLs als erfolgreich gelten oder in Literatur und Internet als solche vorgestellt werden.

Zwölf dieser Umnutzungsprojekte wurden anschließend zur näheren Untersuchung nach verschiedenen Kriterien (s.u.) ausgewählt.

Dabei liegen die meisten näher untersuchten Umnutzungen in Niedersachsen (9 von 12), um die Übertragbarkeit auf den Untersuchungsraum zu gewährleisten. Fünf dieser ausgewählten Beispiele liegen zudem in einem der Modelldörfer. Es wurden aber auch einzelne Projekte aus anderen Bundesländern (NRW 2, RPf 1) ausgewählt, sofern mit ihnen eine Folgenutzung besser belegt werden konnte und sie auf niedersächsische Gebäude- oder Gehöfttypen übertragbar sind.

Folgende Kriterien wurden für die Auswahl der Umnutzungsbeispiele herangezogen:

1. Die Gebäude (bzw. Hofanlagen) wurden ursprünglich landwirtschaftlich genutzt.
2. Das Umnutzungsobjekt liegt im Ortskern bzw. wirkt sich positiv auf das Ortsbild und die Belebung des Ortskernes aus.
3. Das Umnutzungsobjekt liegt möglichst in Niedersachsen bzw. die Umnutzung ist sehr gut auf Objekte in Niedersachsen übertragbar.
4. Die Umnutzung weist gute Evaluierungschancen aufgrund guter Datenlage bzw. auskunftsbereiter Eigentümer und/oder Pächter auf.

Neben diesen Kriterien wurde angestrebt, mit der Auswahl ein möglichst breites Ausprägungsspektrum folgender Merkmale abzudecken:

Gebäudetyp

Hauptgebäude

Gulphaus

Niederdeutsches Hallenhaus (Vierständerhaus, Dreiständerhaus, Zweiständerhaus)

¹ Diese tabellarisch aufbereitete Sammlung, abgeschlossen am 6. August 2009, stellt das Team der LU Hannover auf Anfrage zur Verfügung.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Häuslingshaus
Traufenhaus (Ernhaus)
Sonstiges ländliches (Wohn-)Haus

Nebengebäude

Stall
Scheune

Gehöfttyp

Eindachgehöft
Streckgehöft
Mehrseitgehöft
Haufengehöft

Baumaßnahmentyp

0. Zwischennutzung
1. Weiter- oder Wiedernutzung
2. Translozierung
3. Teilabriss
4. vollständiger Abriss

(Folge-)Nutzungstyp

Die folgende Typisierung wurde anhand der recherchierten Beste-Praxis-Beispiele der Vorauswahl erstellt, die Umnutzungen im Einzelnen sind Tabelle 6.1.(s.u.) zu entnehmen.

1. Wohnen (unterschiedliche Wohnformen)
2. Freizeit, Sport, Spiel und Kultur
3. Lagern und Abstellen
4. Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe
5. (Einzel-)Handelsbetriebe
6. Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen
7. Tourismus-Dienstleistungen
8. Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen
9. Landwirtschaftlich orientierte Nutzungen
10. Nutzung der Gebäude- Außenflächen

Für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an. Viele der im Folgenden angeführten Folgenutzungen können im Einzelfall abgewandelt, weiter entwickelt oder auch miteinander kombiniert werden. Sie verdeutlichen das hohe Nutzungspotenzial, das in landwirtschaftlicher Bausubstanz steckt und gleichzeitig die potenzielle Nachfrage nach landwirtschaftlichen Gebäuden. Selbstverständlich ist dabei die Nutzungseignung von den baulichen Eigenschaften, der Lage und den Standortfaktoren abhängig (vgl. Kap. 6.2).

(Folge-) Nutzungen für landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen

Die Folgenutzungen werden in der Regel in Singular angeführt, Nennungen im Plural sollen verdeutlichen, dass oft mehrere dieser Nutzungen in EINEM Gebäude umgesetzt werden (z.B. drei Reihenhäuser in einem ehemaligen Stallgebäude). Umnutzungsideen ohne Quellenangaben sind mehrfach nachgewiesen und/oder im Rahmen des Forschungsprojektes vor Ort erfasst.

1. Wohnen (Unterschiedliche Wohnformen)

- Mietwohnung(en)²
- (Senioren-)Wohngemeinschaft
- Ferienwohnung(en)
- Wohnen mit Pferdehaltung
- Barrierefreie (Ferien-)Wohnung(en)³
- Kommune
- Architekten- und Künstlerkolonie⁴
- Sommer- oder Wochenendhaus⁴
- Reihenhäuser oder Maisonette-Wohnungen⁵

2. Freizeit, Sport, Spiel und Kultur

- Jugendraum
- Musik-Proberäume
- Theater-Proberaum⁶
- Sport- und Fitnessraum⁶
- Dorfgemeinschaftshaus³
- Kulturzentrum³
- Raum für größere Festlichkeiten³ / Konzertraum²
- Lesecafé²
- Kino²
- Kegelbahn⁷
- Schießstand für Schützenverein⁷

3. Lagern und Abstellen

- Holzhackschnitzellager und -trockenhalle
- Wertstoff-Sammelstelle
- Kalthaus (Gemeinschafts-Kühltruhe)⁸
- außerdem Abstellen und Sammeln von:
- Historischen Baustoffen zur Wiederverwendung
- Tiernahrung⁶
- Schädlingsbekämpfungsmittel⁶
- Wohnwagen
- Oldtimer⁶
- Boote⁶
- (Schul-)Busse
- Fuhr-, Mäh-, Kehr- und Räumfahrzeuge

4. Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe

- Schreiner/Tischler⁶
- Restaurateur
- Schlosser und sonst. Metallverarbeitung⁶

² BHU 2003

³ DAMM & GRAHLMANN 1996

⁴ BARTELS 2008: 32ff

⁵ FRANZEN 2007: 113ff

⁶ BRÖCKLING 2008

⁷ KTBL 1997

⁸ O.A. 2008a

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

- Steinmetz⁶
- Bestatter⁶
- Garten- und Landschaftsbauunternehmen⁶
- Bauunternehmer⁶
- Landmaschinenwerkstatt³
- Kunstschmiede
- Kerzenzieherei⁶
- Töpfer³

5. (Einzel-)Handelsbetriebe

- Hofladen/Direktvermarktung
- Brauerei
- Metzgerei⁶
- Filial-Bäckerei (z.B. BackWERK)⁹
- Getränkemarkt⁷
- Handelsvertreter⁶
- Laden für gebrauchte Kinderkleidung, Spiel- und Sportgeräte
- Sanitätsbedarf, auch Leih- und Tauschbörse
- Reiter- und Gartenbedarf⁶
- Tierfuttermittelverkauf⁶
- Pferdewagenzubehör⁶
- Antiquitäten
- (Regionales) Kunsthandwerk
- Computerbedarf⁶
- Frauenwirtschaftshof¹⁰

6. Dienstleistungen (tourismusrelevante Dienstleistungen siehe Pkt 7.

(sortiert nach Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen sowie sonstigen Dienstleistungen)

- Bildungswesen
- Hausaufgabenhilfe, Seminarräume, Volkshochschule⁶
- Lernbauernhof⁶
- Erwachsenenbildung, z.B. Kunstkurse¹⁰
- Sozialwesen
- Kindertagesstätte⁶
- Verlässliche Kinderbetreuung in den Schulferien¹⁰
- Kinderheim-Außenwohngruppe¹¹
- Betreutes Wohnen für Jugendliche¹¹
- Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen¹¹
- Betreutes Wohnen/Kurzzeitpflege für Senioren
- Altentagesstätte
- Hospiz
- Gesundheitswesen
- Physiotherapie
- Tierarzt- und Heilkundepraxis⁶
- Sonstige

⁹ BACKWERK o.J.

¹⁰ KLEMENT & WYRWOLL 2008

¹¹ GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT DER FRANZISKANERINNEN ZU OLPE GmbH 2009: www

- Gemeinderäume³
- Tonstudio³
- Sparkassen- oder Bankfiliale
- Planungsbüro, Ingenieurbüro³
- Softwareentwicklungsbüro⁶
- Versicherung
- Recyclinganlagen⁷

7. Tourismusdienstleistungen

- Dezentrales Hotelkonzept (ein zentrales Empfangsgebäude mit Zimmervermittlung bei Dorfbewohnern)¹²
- Rucksackherberge²
- Ferienwohnungen
- Wellness-Einrichtungen¹³
- Gasthof
- Café
- Tourismusinformation
- (Heimat-)Museum
- Museum zu regionalen Besonderheiten, z.B. Malermuseum, Molkereimuseum⁶, Landmaschinenmuseum, Stickereimuseum, ...
- Kunst-Galerie²
- Fahrradverleih
- Translozierung in Freilichtmuseen

8. Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen

- Tierpension (allgemein, Pferde, Hunde, Katzen etc.)⁶
- Hundeschule⁶
- Reitschule
- Kleintierzuchtverein⁶
- Umweltzentren¹⁴
- Hoffeste, Adventsmärkte u. a. saisonale Märkte¹⁰
- Künstlerpleinairs (Freilichtmalerei)²
- zentrale (Schul-)Bushaltestelle (in Verbindung mit Abriss)
- zentraler Dorfplatz (in Verbindung mit Abriss)

9. Landwirtschaftlich orientierte Nutzungen

- Bioenergieproduktion
- Landschaftspflegehof
- alternative Nutztierhaltung, z.B. Neuweltkameliden (Lamas und Alpakas)
- Archehof für historische Nutzierrassen
- Gartenbaulicher Spezialbetrieb

10. Nutzung der Gebäude- Außenflächen

- Verpachtung der Dachflächen für Solarenergieanlagen¹⁵

¹² ADAM 2008:18ff

¹³ STIFTUNG GUT SAUNSTORF - ORT DER STILLE & GUT SAUNSTORF GmbH 2009: www

¹⁴ ML 2010b: www

¹⁵ O.A. 2008b: m 6.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Umnutzungsformen aus Sicht der Landwirtschaft

Diese Typisierung nach WEBER (1999) kombiniert das Merkmal ‚Besitzverhältnis‘ mit den Merkmalen ‚Fortführung oder Aufgabe der Landwirtschaft‘ sowie ‚Nähe bzw. Ferne der Folgenutzung zur Landwirtschaft‘.

Vier Kategorien werden unterschieden:

1. **Ausstieg aus der Landwirtschaft** und Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (z. B. Physiotherapiepraxis, Ferien- oder Mehrfamilienhaus)
2. **Landwirtschaftliche Tätigkeit, kombiniert mit Vermietung oder Verpachtung** von Räumlichkeiten an betriebsfremde Personen zum Zweck einer landwirtschaftsfremden Nutzung (z. B. Tischlerei, Kindergarten)
3. **Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit** einer innerfamiliär ausgeübten **landwirtschaftsfremden Tätigkeit** (z. B. Werkstatt, Altenwohnungen)
4. **Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit** einer innerfamiliär ausgeübten **landwirtschaftsnahen Tätigkeit** (z. B. Lernbauernhof, Landschaftspflegehof, Hofcafé)

Letztlich wurde bei der Auswahl der dargestellten Beste-Praxis-Beispiele darauf geachtet, dass sie in Dörfern unterschiedlicher Siedlungstypen (Straßendorf, lockeres oder dichtes Haufendorf) liegen.

Untersuchungsmethode für zwölf Beste-Praxis-Beispiele

Kern der Untersuchung waren persönliche Vor-Ort-Gespräche mit umnutzenden Eigentümern bzw. Pächtern. Die Gespräche wurden von einer Person oder zwei Personen anhand eines vorab erarbeiteten Leitfadens geführt (s. Anhang IV) und elektronisch aufgezeichnet. Die Gesprächsdauer lag zwischen 60 und 180 Minuten. In der Regel wurden die Gesprächspartner zuhause bzw. an ihrem Arbeitsplatz besucht, lediglich das Interview zum rheinland-pfälzischen Beispiel 6.2.10 erfolgte per Telefon. In den folgenden zwölf Steckbriefen sind die Kerninhalte der Interviews dokumentiert. Neben den angegebenen Fakten gehören hierzu auch persönliche Meinungsäußerungen der befragten Personen. Die Informationen beziehen sich, soweit nicht anders vermerkt, auf die Realisierungsphase der Umnutzung.

Alle angeführten Zitate stammen von den jeweiligen Interviewpartnern. Sie wurden sprachlich minimal geglättet, um den Lesefluss nicht zu hindern. Die Zitate über den Steckbriefen sollen das Charakteristische der jeweiligen Umnutzung hervorheben.

Alle Beschreibungen der Beste-Praxis-Beispiele wurden nach ihrer textlichen Aufbereitung den Gesprächspartnern zur Prüfung und ggf. Ergänzung und Korrektur vorgelegt, ebenso wurde die Freigabe zur Dokumentation in diesem Bericht eingeholt.

6.2 Darstellung der Umnutzungsbeispiele

Die Zusammenstellung beginnt mit den fünf Beispielen aus den Modelldörfern. Es folgen die vier weiteren Beispiele aus Niedersachsen. Den Abschluss bilden die drei Beispiele aus Rheinland-Pfalz und aus Nordrhein-Westfalen.

Jeweils zu Beginn des Steckbriefs wird anhand der Kriterien aus Kap. 6.1 dargelegt, welche Kombination von Merkmalen zur Auswahl dieses Beste-Praxis-Beispiels geführt hat.

6.2.1 Wohnhaus und Atelier in Schwalingen, LK Soltau-Fallingbommel

„Wir sind in Schwalingen sehr herzlich aufgenommen worden.“

„Die Leute aus dem Ort haben uns ganz enorm geholfen, ganz selbstverständlich. Das kannten wir aus der Stadt gar nicht.“

„Wir haben uns von Anfang an bemüht uns im Dorf einzubringen.“

„Wir sind akzeptiert als Exoten.“

„Es braucht gegenseitige Rücksichtnahme und einen Austausch mit dem Dorf.“



Abb. 6.1. Das Wohnhaus und Atelier in Schwalingen (Quelle: Gross, H. & Gross, G.: Fotos Wohnhaus Schwalingen (unveröffentlicht))

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Das Wohnhaus in Schwalingen (Modelldorf) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines Stallgebäudes. Die Folgenutzung ist dem Typ „Wohnen“ zuzuordnen. Es handelt es um einen Ausstieg aus der (Nebenerwerbs-) Landwirtschaft und die Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Projekt ist beispielhaft für die Umnutzung durch eine ausgewiesene Interessensgruppe am Leben auf dem Land: „Junge Alte“, die sich nach Beendigung ihrer Berufstätigkeit dem Wunsch vom Freiraum orientierten Leben in einer ruhigen, „schönen“ Landschaft ermöglichen.
Standort:	Schwalingen 11, 29643 Neuenkirchen, LK Soltau-Fallingbommel, Modelldorf, Nds.
Eigentümer:	Horst und Gundel Groß (Privatbesitz; Architekt und Hochschullehrer; Krankenschwester)
Initiator/Träger:	Horst und Gundel Groß (Eigentümer)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Gehöfttyp:	Häuslingshof mit Nebengebäuden (Schweinestall, Scheune); die Gebäude waren ursprünglich Teil des benachbarten Hofes (ehemaliger Vollhof)
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Hauptgebäude (Häuslingshaus): Wohnen Schweinestall: Tierhaltung Scheune: Lagerung von Erntevorräten, Maschinenunterstand
Baujahr:	ca. 1840
Umgenutzte Geschossfläche:	ca. 150 m ²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 6.000 m ²
Heutige Nutzung:	Häuslingshaus: Wohnen Schweinestall: Atelier Scheune: Lager-/Abstellraum
Motivation zur Umnutzung:	Herr und Frau Groß wohnten zur Zeit der Erbschaft in Hannover und besaßen ein Wochenendhaus im lth, das sie nach der Erbschaft verkauften. Die Entscheidung für die Nutzung des Häuslingshauses in Schwalingen wurde getroffen, da es aus Familienbesitz stammt – man fühlte sich verpflichtet die Gebäude zu erhalten. Seit 2003 ist das Gebäude fester Wohnsitz von Herrn und Frau Groß.
Leerstandsdauer:	Etwa 7 Jahre
Realisierungszeit:	Beginn 1983, die Ausbau- und Renovierungsarbeiten erstreckten sich über etwa 20 Jahre
Kosten:	Erwerb des Gebäudes/der Hofanlage: 60.000 € (für die Auszahlung von Miterben) Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistungen): ca. 200.000 € Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: Keine Angab möglich, da über 20 Jahre nach Lust und Bedarf mit verschiedenen Helfern am Ausbau und der Renovierung gearbeitet wurde.
Förderart und -höhe:	Denkmalpflege: steuerliche Vergünstigungen seit der Ausweisung als Baudenkmal (1985)
Zustand vor der Umnutzung:	Alle Gebäude waren in einem sehr schlechten Zustand, Abriss wurde in Erwägung gezogen Häuslingshaus: Durch das marode Reet-Dach hatte es hinein geregnet, die Wände waren feucht, die Balken schon weich. Schweinestall: das Dach war eingebrochen, ein neues Dach war notwendig, Teile der Mauer waren eingestürzt und mussten vervollständigt werden. Scheune: Das mit Holzschalung und Teerpappe gedeckte Dach war hinfällig.
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Häuslingshaus: • Entrümpelung, • Generelle Instandsetzung wie Fundamente, Schwellenkranz, Fußbodensole, Neuausfachung, Ausbesserung des Holzfachwerks, • Erneuerung des Reetdachs, • Erneuerung der Fenster und Türen, • Erneuerung der Haustechnik usw. Schweinestall und Scheune: • Erneuerung des Dachs • Mauern vervollständigt Dabei wurden zunächst die dringendsten Arbeiten vorgenommen, wie die Dachreparatur und der Einbau eines festen Fußbodens, der vorher aus Holzbohlen auf dem Sandboden bestand. Die weiteren Arbeiten wurden je nach verfügbarer Zeit und finanzieller Mittel durchgeführt.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Freiraum: • Anlage von kleinem Bauerngarten mit Küchenkräutern und Blumen vor dem Haus • Anlage eines Nutzgartens, einer Obstwiese und eines Teiches hinter dem Haus • Anpflanzung Bäume und Hecken
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	Hof als Familienbesitz sollte erhalten werden
Objekt gefunden über:	Erbschaft
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Die Neugierde auf den eigenständigen Charakter dieser Wohnung nach Fertigstellung • Nachbarschaftshilfe • Schnellere Akzeptanz in der Dorfbevölkerung durch Erbschaft: Man ist nicht ganz fremd, die neuen Eigentümer wurden daher herzlich aber „vorsichtig“ aufgenommen. Die neue Nutzung betreffend: • Gemeinsame Aktivitäten mit den Dorfbewohnern haben das Einleben erleichtert; Herr Groß hat sich politisch eingebracht. Finanzielle Aspekte: s. Förderart und -höhe Hoher Anteil an Eigenleistung • Schrittweise Ausbauen • Erlös aus dem Verkauf vom vorigen Wochenendhauses im lth konnte für den Ausbau genutzt werden. Organisatorische Aspekte: • Es wurden zunächst die dringendsten Arbeiten vorgenommen, weitere Arbeiten wurden je nach verfügbarer Zeit und finanzieller Mittel durchgeführt. Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Seit 1985 steht das Gebäude auf Anregung von Herrn und Frau Groß unter Denkmalschutz, Herr Groß hatte sich dazu direkt an die obere Denkmalschutzbehörde gewandt. Vorteilig waren steuerliche Vergünstigungen, aufgrund der Unterschutzstellung kam es bei späteren Baumaßnahmen aber teilweise zu Differenzen mit der Behörde (s. unten).
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Die politische sehr konservative Einstellung der Schwalinger machte das Einleben schwierig. • Familie Groß kam als „Stadtmenschen“ in das Dorf, sie sind heute akzeptiert und integriert, gelten aber nach wie vor als „Exoten“. • Die Plattdeutsche Sprache und die Verwendung von Eigennamen für Hof und Flur erschwerten die Verständigung. • Die Schwalinger sind Fremden gegenüber zunächst distanziert, Familie Groß wurde „vorsichtig“ aufgenommen - von Vorteil war aber, dass Herr und Frau durch die Erbschaft nicht als „Fremde“ in den Ort kamen. Finanzielle Aspekte: • Keine Organisatorische Aspekte: • Keine Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Durch den Denkmalschutz gab es bei einzelnen Baumaßnahmen Schwierigkeiten bei der Abstimmung mit der zuständigen Behörde, die möglichst nah am Original bleiben wollte. Familie Groß plante z. B. den Innenausbau des Dachbodens mit Lehm Schlag. Die Folge war, dass diese Maßnahmen nicht bezuschusst wurde bzw. keine steuerlichen Begünstigungen ermöglichte.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	Erhaltung eines ortsbild-typischen Gebäudes
Quellen:	Interview vom 30.09.2009, ergänzt lt. Brief Interviewerin: Nina Streibel Gesprächspartner: Horst und Gundel Groß (Eigentümer)

6.2.2 „Artland-Brauerei“ in Nortrup, LK Osnabrück

„Das Ziel war es in erster Linie, den Vierseithof zu erhalten.“

„Die Idee zur Umnutzung kam allein von uns, die Förderung über die Dorferneuerung haben wir dabei dankend angenommen, wenn auch die Brauerei selbst als Nutzung nicht gefördert wurde.“ „Es ist fraglich, ob wir das ohne die Dorferneuerung angefasst hätten. Dann wäre es jedenfalls erheblich schwerer geworden.“

„Es muss in die Nutzung hinein gefördert werden. Es geht auch um die Nachhaltigkeit.“



Eingang mit Torhaus 2008



Torhaus 2008



Hofraum Vierseithof 2008



Südhaus 2008

Abb. 6.2. Die Artland-Brauerei in Nortrup

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Die Artland-Brauerei in Nortrup (Modelldorf) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp1) eines Niederdeutschen Hallenhaus (Zweiständerhaus) als Teil eines mehrseitigen, geschlossenen, und damit typisch Artländer Gehöftes. Die Folgenutzungen sind vorrangig den Typen „Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe“, „(Einzel-) Handelsbetriebe“ und „Landwirtschaftlich orientierte Nutzungen“ zuzuordnen. Der einheiratende Schwiegersohn, gelernter Braumeister, baute und betreibt die Brauerei, derweil der landwirtschaftliche Betrieb weiter besteht (Umnutzungstyp 4 = Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit einer innerfamiliär ausgeübten landwirtschaftsnahen Tätigkeit).
Standort:	Hallerstraße 4, 49638 Nortrup, Samtgemeinde Artland, LK Osnabrück (Modelldorf; Nds.)
Eigentümer:	Leonhard Renze (Landwirt, Verpächter)
Initiator/Träger:	Elmar Wiemers (Diplom-Braumeister, Schwiegersohn des Eigentümers, Pächter)
Gehöfttyp:	Artländer Vierseithof
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Hauptgebäude (Niederdeutsches Zweiständer-Hallenhaus): Wohnen (in der Vergangenheit und heute) Scheune: Lagerung von Erntevorräten Wagenremise: Garage Maschinenhalle: als Maschinenhalle genutzt Kuh- und Schweineställe: Tierhaltung (zum Teil auch heute noch) Speicher: zwischenzeitliche Nutzung als Süßmosterei
Baujahr:	Haupthaus (Wohnhaus): 1773 Scheune (heute Brauerei): 1820 Wagenremise (heute Brauerei): 1870, erneuert 1957 Maschinenhalle (heute Brauerei) Das Baujahr der nicht umgenutzten Gebäude(teile) wurde nicht erfragt. Speicher und Schweinestall Baujahr 1870, erneuert 1963
Umgenutzte Geschossfläche:	ca. 650 m ²
Zugehöriger Freiraum:	1.000 m ² (Lagerplatz 600 m ² , Hof 400 m ²)
Heutige Nutzung:	Haupthaus: Wohnen Scheune: Brauerei Wagenremise: Brauerei Maschinenhalle: Brauerei Kuhstall: wird weiterhin für die Viehhaltung genutzt (neben dem Brauereibetrieb wird weiterhin Landwirtschaft betrieben) Schweinestall: Leerstand Speicher: steht z. T. leer und soll für die Familie zu Wohnzwecken umgebaut werden
Motivation zur Umnutzung:	Es sollte eine Nutzung für die leerstehenden Gebäude gefunden werden, dabei sollte die Hofstruktur erhalten bleiben; es gab Ideen für verschiedene Umnutzungsmöglichkeiten, so auch für die Einrichtung einer Brauerei, weil der Schwiegersohn des Eigentümers Diplom-Braumeister ist. Es besteht eine emotionale Verpflichtung zur Erhaltung des Hofes, da er sich seit Generationen in Familienbesitz befindet.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Leerstandsdauer:	Scheune: 5 bis 6 Jahre, zeitweise als Unterstand und zur Lagerung von Stroh genutzt; Remise und Maschinenhalle: keine (zurzeit stehen der Speicher und der Schweinestall leer)
Realisierungszeit:	August 2006 bis April 2007 (Eröffnung der Brauerei)
Kosten:	Erwerb des Gebäudes/der Hofanlage: keine, da Eigentum Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): etwa 140.000 € zuzügl. Kosten für das Inventar der Brauerei Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: ca. 500 Tage (2 bis 3 Familienmitglieder haben 10 Monate fast täglich gearbeitet)
Förderart und -höhe:	Förderung im Rahmen der DE etwa 35.000 €
Zustand vor der Umnutzung:	Die Scheune befand sich teilweise in schlechtem Zustand, das Dach und einige Gefache waren marode
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Scheune: • Erneuerung des Daches und der Gefache • Erneuerung der Isolierung • Erneuerung der Gründung und der Böden • Verkleidung der Decken • Innenverschalung der Außenwände • Anbau/Zwischenbau zur Verbindung von Scheune und Remise • Erneuerung der Strom-, Frisch- und Abwasserleitungen • Erneuerung der Türen und Fenster • Technik für die Brauerei Freiraum: • Pflasterung des Hofraumes
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	Hof als Familienbesitz sollte erhalten werden
Objekt gefunden über:	Befand sich bereits in Familienbesitz
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Bekanntschaften im Dorf waren hilfreich (Handwerker) Finanzielle Aspekte: • Die Förderung über die DE. • Zur Finanzierung wurde eine Gesellschaft gegründet. Organisatorische Aspekte: • Es gab mehrere leerstehende Gebäude auf dem Hof; der Bedarf für die Brauerei wurde ermittelt und geeignete Gebäude ausgewählt. • Guter Kontakt zu und gute Zusammenarbeit mit der GLL • Gute Beratung durch die GLL • Gute Zusammenarbeit mit den Handwerkern • Unterstützung durch die Wirtschaftsagentur Artland (Informationen zur Förderung und zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Businessplan, Zusammenstellung von regionalen Betrieben)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	• Inhaltliche/planerische Unterstützung durch Architekt und Handwerker • Alle Handwerker hatten Qualifikation für historische Gebäude (Zertifizierung durch die Wirtschaftsagentur Artland) Rechtliche und planerisch- strategische Aspekte: • Keine
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Keine Finanzielle Aspekte: • Nur die Baumaßnahmen waren förderfähig, hilfreich wäre die Förderung der neuen Nutzung gewesen um ihre Nachhaltigkeit zu sichern. Organisatorische Aspekte: Die Umnutzungsentwicklung betreffend: • Arbeiten der Handwerker waren nicht immer im Zeitplan Die neue Nutzung betreffend: • Die Vermarktung der Produkte gestaltet sich noch schwierig. Der Eigentümer plant die Einrichtung eines Hofladens, der neben den Produkten der Brauerei weitere Produkte aus der Region anbietet. Um diese besser vermarkten zu können, wäre eine stärkere Vernetzung von regionalen Anbietern notwendig (evtl. durch einen koordinierenden Ansprechpartner). • Es ist schwer, die Artland-Brauerei als Marke zu etablieren (langfristig aber erfolgversprechend). Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine
Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	• Die Brauerei ist ein touristischer Anlaufpunkt geworden und zählt bisher über 8.000 Besucher (die jährlichen Brauereifeste davon ausgenommen). Sie erhöht damit die Wertschöpfung im Ort und in der Region, denn die Besucherzahlen sind seit der Eröffnung sprunghaft angestiegen, was sich z. B. an den erhöhten Hotelbuchungen messen lässt. • Jedes Jahr wird ein Brauereifest veranstaltet, das mehrere 1.000 Besucher anlockt. • Die Marke „Artländer“ macht den Ort und die Region überregional bekannt. Das Symbol des Drachen steht für das Artland und spielt bei der Identifikation und dem Wiedererkennungswert eine große Rolle. • Der Internetauftritt der Brauerei sorgt für zusätzliche Außenwirkung der Region. • Die Artland-Brauerei wird als touristisches Ziel in Broschüren und Werbeprospekten vorgestellt, damit wird die Bekanntheit der Region gefördert und die Besucherzahlen der Region werden erhöht. • Durch Veranstaltungen werden • Einkommensmöglichkeiten geschaffen für die Aushilfen aus dem Ort eingestellt werden. • Für den Umbau wurden regionale Betriebe beauftragt. Damit wurde zur Sicherung von regionalen Arbeitsplätzen beigetragen.
Quellen:	Interview vom 05.10.2009, ergänzt brieflich 03.09.2010 Interviewerinnen: Nina Streibel & Carolin Blaumann Gesprächspartner: Leonhard Renze (Landwirt, Verpächter) & Elmar Wiemers (Schwiegersohn, Diplom-Braumeister, Pächter) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt die Artland-Brauerei gerne Auskunft (www.artland-brauerei.de).

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

6.2.3 Nutzungsvielfalt im „Dinklager 17“ in Badbergen, LK Osnabrück

„Ein Neubau kommt für mich einfach grundsätzlich nicht in Frage. Ich halte solche alten Häuser für Wert, dass sie auch genutzt werden.“

„Ich habe Kursteilnehmer aus ganz Deutschland.“



Abb. 6.3. Straßenansicht vom Dinklager 17, 2008

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Dinklager 17 in Badbergen (Modelldorf), die Werbeagentur mit Färberpflanzen-Anbau, Tierhaltung, Kreativwerkstatt und Laden, steht für die Umnutzung (Maßnahmentyp 1) eines Wohnhauses mit Stall und ehemaliger landwirtschaftlicher Sonderfunktion (Hengststation). Das Mosaik an Folgenutzungen lässt sich vor allem folgenden Typen zuordnen: „Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe“, „(Einzel-)Handelsbetriebe“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“, „Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen“ sowie „Landwirtschaftlich orientierte Nutzungen“. Das Gebäude wird von einer Pächterin als Nachnutzerin bewohnt und genutzt (Umnutzungstyp 3 = Landwirtschaftstätigkeit kombiniert mit einer (innerfamiliär) ausgeübten landwirtschaftsfremden Tätigkeit). Dieses Umnutzungsprojekt ist exemplarisch für junge, kreative und experimentell arbeitende Zuzügler mit eher geringem Finanzkapital, die in einem gepachteten Gebäude mit viel Freiraum ihre Vorstellung von Leben und Arbeiten auf dem Land verwirklichen.
Standort:	Dinklager Straße 17, 49635 Badbergen, Samtgemeinde Artland, LK Osnabrück, Modelldorf, Nds.
Eigentümer:	Margret Vette
Initiator/Träger:	Stefanie Michaelis (Pächterin, Reprografen)
Gehöfttyp:	Keine Hofanlage sondern ein landwirtschaftliches Sondergebäude: Deckstation
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Ursprünglich Kolonialwarenladen mit „Kneipe“ (inoffizieller Ausschank), anschließend Deckstation mit Gaststätte, dann Nutzung als Bethaus durch Baptisten, anschließend Wohnnutzung (unmittelbar vor dem Einzug von Frau Michaelis nur noch das OG bewohnt)
Baujahr:	1905

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Umgenutzte Geschossfläche:	ca. 250 m ²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 5.000 m ² (Garten und Weidefläche)
Heutige Nutzung:	Wohnen, Werbeagentur, Dekoladen, Seminarräume (Kurse zur Seifenherstellung und zum Wolle Färben und Filzen), Tierhaltung (alte Haustierrassen), Garten mit Färbepflanzen
Motivation zur Umnutzung:	Die Idee Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung unter einem Dach zu vereinen, bestand schon längere Zeit. Auch der Wunsch kleine Kurse anzubieten, sollte dabei verwirklicht werden. Zunächst bezog die Pächterin Frau Michaelis ein Gebäude in der Nachbarschaft, aufgrund von baulichen Mängeln und Schwierigkeiten mit dem Vermieter war sie auf der Suche nach einem anderen Gebäude und entdeckte dann die ehemalige Deckstation.
Leerstandsdauer:	EG: etwa 8 Jahre OG: keine
Realisierungszeit:	Fertigstellung 2006. Die Renovierungsarbeiten erstreckten sich über ein halbes Jahr, dauern aber noch an: „es gibt immer etwas zu tun“
Kosten:	Erwerb des Gebäudes/der Hofanlage: monatliche Miete von 750 € Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistungen): wurden überwiegend von der Vermieterin übernommen, Kosten sind daher nicht bekannt Eigenleistung: eingeschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: ca. 80 im ersten Jahr für die Renovierung und die Anlage des Gartens. Jedoch ist die genaue Stundenzahl schwer abzuschätzen, da naturgemäß an Wochenenden oder nach Geschäftsschluss daran gearbeitet wurde. In den folgenden Jahren gab es nur kleinere „Umbauten“ bzw. Instandhaltungsarbeiten mit einer ungefähren Anzahl von 10 Arbeitstagen p.a.
Förderart und -höhe:	- Die Pächterin konnte keine Förderung in Anspruch nehmen, da sie nicht Eigentümerin des Gebäudes ist. - Bei Einzug der Pächterin kam ein Angebot der Wirtschaftsagentur an die Besitzerin des Hauses etwaige Förderungsmöglichkeiten zu prüfen. Um welche Zuschüsse es dort genau ging, kann die Pächterin nicht sagen. Die Prüfung blieb jedoch erfolglos. - Förderung im Rahmen der DE war ebenfalls nicht möglich, da diese bereits vor der Umnutzung abgeschlossen war.
Zustand vor der Umnutzung:	Teilweise renovierungsbedürftig, insbesondere das Bad im OG und das Vordach des Stalls
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Nur wenige Umbaumaßnahmen waren notwendig: - Von der Eigentümerin wurde der Einbau eines neuen Bads im OG und Anbau eines Vordachs am Stall übernommen. - Weitere Renovierungsarbeiten hat zum Großteil die Pächterin in Eigenleistung erbracht.
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	- Möglichkeit von Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung unter einem Dach - Gebäude mit großem Außengelände für die Tierhaltung - Verkehrsgünstige Lage für das Gewerbe (Laden und Werbeagentur), z. B. an einer Straße mit Durchgangsverkehr - Günstiger Mietpreis - Lage auf dem Land - Lage in unmittelbarer Umgebung zur zuvor bewohnten Hofstelle, da dort bereits Tiere gehalten wurden (s. Motivation)
Objekt gefunden über:	Die Pächterin hat das Gebäude durch Zufall im Vorbeifahren entdeckt; in der Zeitung wurde das Gebäude zur Vermietung angeboten, daraufhin hat sich die Pächterin bei der Eigentümerin gemeldet.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Im Vorfeld der Umnutzung: • Wertschätzung alter Bausubstanz: Ein Neubau kam aus ideologischen Gründen grundsätzlich nicht in Frage; die bewusste Entscheidung für die Nutzung eines alten Gebäudes war für die Eigentümerin ein Grund, das Gebäude an Frau Michaelis zu verpachten. Die neue Nutzung betreffend: • Als hilfreiche Unterstützung empfand Frau Michaelis den Kontakt zur lokalen Presse, die auf Frau Michaelis zukam. Finanzielle Aspekte: • Kostenübernahme seitens der Eigentümerin für den Einbau eines neuen Bads im OG und den Anbau eines Vordachs am Stall Organisatorische Aspekte: Die neue Nutzung betreffend: • Kontakt zur Presse, um den Laden und die Kurse bekannt zu machen • Nach einem Fernsehauftritt bestand mehr Interesse an der neuen Nutzung, auch im Ort. Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Im Vorfeld der Umnutzung: • Objektsuche war nur im näheren Umfeld möglich, da bereits Tiere gehalten wurden. • Keine Unterstützung seitens der Dorfgemeinschaft, aber auch kein Widerstand; es wurde lediglich kritisiert, dass die Schafe evtl. zu laut sein könnten. Die neue Nutzung betreffend: • Kursangebot wird im Ort wenig angenommen, z. B. wurde das Angebot von kostenlosen Kursen im Kindergarten abgelehnt Finanzielle Aspekte: • Material und Eigenleistungen werden nicht gefördert. • Die geplante Einrichtung einer kleinen Käserei ist nicht förderfähig, hilfreich wäre, wenn auch solch „kleine Projekte“ gefördert würden. Organisatorische Aspekte: Im Vorfeld der Umnutzung: • Bauernhausbörse der Wirtschaftsagentur Artland ist nicht gut betreut, Frau Michaelis musste daher auf eigene Initiative suchen Die neue Nutzung betreffend: • Fehlende Unterstützung bei der Einrichtung des Gewerbes, z. B. Vermittlung von Kontakten seitens der Wirtschaftsagentur Die Vermarktung der einzelnen Produkte gestaltet sich schwierig, da Frau Michaelis in zu geringen Mengen produziert, eine Unterstützung wäre hilfreich Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine
Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	• Gelegentliche Vermittlung von Übernachtungen im Ort • Allgemeine Bereitschaft der Pächterin sich im Ort durch das Angebot von Kursen einzubringen, bisher jedoch mit wenig Resonanz

Quellen:	Interview vom 05.10.2009 Interviewerinnen: Nina Streibel & Carolin Blaumann Gesprächspartnerin: Stefanie Michaelis (Pächterin, Reprogräfin) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt Frau Michaelis gerne Auskunft (www.dinklager17.de)
-----------------	--

6.2.4 „Die kleine Tischlerei“ in Lenne, LK Holzminden

„Es geht nicht nur arbeiten, der Spaß darf nicht auf der Strecke bleiben! Ich kann mich auch nach getaner Arbeit in den Garten setzen und mich freuen, was geschafft ist und das ist sehr wichtig.“



Pferdestall, Werkstatt und Wohnhaus auf der Nordseite 2009



Rückseite des Pferdestalls 2009



Rückseite der Werkstatt und des Wohnhauses 2009



Werkstatt OG 2009



Werkstatt EG 2009



Werkstattbüro 2009

Abb. 6.4. Die „Kleine Tischlerei“ in Lenne

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Die Tischlerei in Lenne (Modelldorf) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines kleinen, traufseitig erschlossenen Wohnhauses mit Stall, wie sie in den Dörfern Südniedersachsens verbreitet sind. Die Folgenutzungen sind den Typen „Wohnen“ und „Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe“ zuzuordnen. Es handelt sich um den Ausstieg aus der (Nebenerwerbs-)Landwirtschaft und Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Projekt ist beispielhaft für die Nach- und Umnutzung durch eine junge Handwerkerfamilie mit (Klein-)Kindern, die in einem gekauften Haus in landschaftlich reizvoller Lage Wohnen und selbstständige Arbeit unter einem Dach verbindet.
Standort:	Meintstr. 21, 37627 Lenne, LK Holzminden, Modelldorf; Nds.
Eigentümer:	Familie Huhn (Privatbesitz)
Initiator/Träger:	Stephan Huhn (Eigentümer, Tischlermeister)
Gehöfttyp:	Eindachgehöft (Traufenhaus)
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Hauptgebäude: Wohnen (von einer hochbetagten Person bewohnt) Anbau zwischen Wohnhaus und Stall: Waschküche Rinder- und Schweinestall: Lagerung von altem Hausstand Remise: Pferdehaltung (zu Stall umgebaut), Lagerung von altem Hausstand
Baujahr:	Wohnhaus: 1906 Waschküchenanbau und Rinder- und Schweinestall: nachträglich, Baujahr ist dem heutigen Eigentümer nicht bekannt Remise/Pferdestall: ca. 1956
Geschossfläche:	Wohnen (ohne Treppe und Flure) ca. 160 m ² Werkstatt 145 m ² Pferdestall ca. 40 m ²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 250 m ² (wenn der Carport fertig ist) Zusätzlich ca. 500m ² Pferdeköppl auf der gegenüberliegenden Straßenseite
Heutige Nutzung:	Hauptgebäude: weiterhin Wohnen Anbau: Waschküche, Heizungs- und Brauchwasser-Anlage Rinder- und Schweinestall: zuerst private Werkstatt für die Renovierung der Gebäude, später gewerblich genutzte Tischlerei Remise/Pferdestall: weiterhin Pferdestall
Motivation zur Umnutzung:	Liebe zu historischer Bausubstanz und historischen Bautechniken Die Werkstatt wurde zuerst für die Renovierungsarbeiten genutzt. Erst als der Eigentümer arbeitslos wurde, kam ihm die Idee, sich wieder als Tischlermeister selbstständig zu machen und die Werkstatt zu gewerblichen Zwecken umzubauen (vor dem Einzug und der Umnutzung war der Eigentümer schon einmal selbstständiger Tischlermeister gewesen).
Leerstandsdauer:	Nur eine kurze Übergangszeit von einigen Monaten, bis das Haus an die jetzigen Eigentümer verkauft wurde (Herbst 2000 bis Anfang 2001)
Realisierungszeit:	Seit Feb. 2001 arbeitet der Eigentümer in seiner Freizeit daran, alles in Etappen fertig zu stellen. Zuerst wurde der Wohnbereich fertig gestellt. Die Remise konnte sofort als Pferdestall weitergenutzt werden. Die Werkstatt wurde anschließend ab 2005 umgebaut. Noch nicht fertig sind v.a. der Carport und einer der beiden Holzschuppen sowie die Südfassade des Wohnhauses.

Kosten:	Erwerb des Gebäudes: 135.000 DM Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): ca. 110.000-120.000€ (davon 50.000€ für Heizungsinstallateur, ansonsten nur Baumaterial) Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: mind. 1.250 Tage, sehr viel davon allein, nur beim Dach haben Freunde geholfen.
Förderart und -höhe:	Der Eigentümer hat zunächst keine Förderung in Anspruch genommen, da sie nie Motiv für den Umbau war und z. B. der Denkmalschutz als Einschränkung befürchtet wurde. Als sich die Möglichkeit der Förderung im Rahmen der DE ergab, hat der Eigentümer die Neugestaltung der Ostfassade und die Dachisolierung darüber teilfinanziert (30%). Dadurch konnte die Realisierung dieser Maßnahmen früher umgesetzt werden als geplant.
Zustand vor der Umnutzung:	Das Wohnhaus war renovierungsbedürftig, aber prinzipiell noch nutzbar. Stall und Remise jedoch nicht: Nässeschäden, undichtes Dach, Bodenbelag fehlte, der Fußboden bestand aus Lehm, Steinen und Schotter („Scheunencharakter“). Der Stall war nach Norden offen.
Durchgeführte Umbaumaßnahmen	Bei den gesamten Umbaumaßnahmen wurde eine ökologisch wertvolle und historische Bauweise bevorzugt. Der Anspruch des Eigentümers war es, das Haus so umzubauen, wie es vor 100 Jahren hätte gebaut werden können und dabei ökologisch wertvolle, moderne Materialien und Techniken einzusetzen. Wohnhaus: • Neue Haustechnik, • Neue Fenster: Wärmedämmglas in Holzrahmen (denkmalgerecht) • Normale Renovierungsarbeiten wie Tapezieren, Streichen, neue Fußbodenbeläge verlegen • Von Gips, Styropor, Eternit und Bitumen entkernt • Wände in Lehmbauweise erneuert (4,5 t Lehm verbaut) • Brauchwassernutzung für Toilette und Waschmaschine eingerichtet • Fassade im Nordbereich von Eternit-Platten befreit und mit Deckelschalung und entsprechender Isolierung versehen • 2007 Photovoltaikanlage installiert und Solarthermie für Hauswärme eingerichtet • 2009 Fassade im östlichen Bereich saniert wie die Nordfassade (s.o.), Sanierung der Südfassade am Wohnhaus steht noch aus • Waschküche nicht verändert, nur Heizungs- und Brauchwasser-Anlage installiert Werkstatt: • Entrümpelt • Dach an der Nordseite von etwa 45° auf ca. 30° angehoben, um den Lichteinfall zu erhöhen und mit Tonziegeln neu gedeckt (ursprüngliche Deckung waren Sandsteinplatten, später Frankfurter Pfannen) • Photovoltaikanlage installiert • Neue Fenster im „Stall-Stil“ eingebaut • Zwei Mauern beseitigt um Innenraum zu vergrößern und werkstatthaftig zu gestalten • Außenwand im Norden errichtet • Fassade im 1.OG mit Deckelschalung wie beim Wohnhaus verkleidet (s.o.), EG mit rotem Klinker, um sie stilistisch an den ehem. Stall anzulehnen und das 40m lange Gebäude (einschließlich dem Carport) optisch zu unterbrechen • Im Außenbereich des 1.OG soll noch eine Treppe für den Notausgang entstehen, obwohl brandschutzrechtlich nur eine Tür vorgeschrieben ist wurden im Büro und in der Werkstatt Balkontüren eingebaut, um eine schönere Gestaltung zu erlangen Remise: • Entrümpelt • Dach mit Tonziegeln neu gedeckt und Photovoltaikanlage installiert



Abb. 6.5. Garten hinterm Haus



Abb. 6.7. Hintereingang



Abb. 6.7. Vorgarten

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Freiraum: • Fassaden s.o. • Geräteschuppen erneuert (altes Material verwendet um stilgerecht zu bauen) • Holzunterstand renoviert und an anderer Stelle ein weiterer neu gebaut – es wird ausschließlich mit Holz geheizt (keine Pellets) • Carport als Anbau an der Westseite ist in Arbeit • Bunte Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt • Kreative Pflasterung im Bereich der Terrasse und Holzunterstand angelegt • Vorgarten teilentsiegelt und als bäuerlichen Vorgarten gestaltet • Eingangsbereich mit Vordach versehen (angelehnt an historische Beispiele). Die gegenüberliegende Pferdekoppel wurde eingezäunt.
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	• Wohnhaus mit Möglichkeiten für eine private Werkstatt und für Pferdehaltung • Heimatregion der Eigentümerin, ländlicher Bereich • Unproblematische Nachbarn • Lage am Ortsrand wegen Pferdehaltung • Rückbaufähigkeit der Bausubstanz auf historische und ökologisch wertvolle Bauweise
Objekt gefunden über:	Empfehlung eines guten Freundes
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Hilfe von Freunden • Einen starken Willen haben • Umbau als Hobby und Freizeit ansehen • Zwischenergebnisse genießen können und Spaß bei der Sache haben Die neue Nutzung betreffend: • Unproblematische Nachbarn und Dorfgemeinschaft Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und -höhe Organisatorische Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • GLL-Kontakt war sehr hilfreich • Schrittweise Vorgehen • Das Ziel vor Augen haben Die neue Nutzung betreffend: • In Stadtoldendorf sind Kindergarten und Schule, ein Bus fährt zwar morgens und mittags, aber die Eigentümer haben sich daran gewöhnt, diese Fahrten mit anderen Dingen zu kombinieren (Erledigungen, Einkäufe etc.), als Tischler ist der Eigentümer ohnehin sehr viel mit dem Auto unterwegs Planerische und rechtliche Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Als Umnutzer einen roten Faden für das schrittweise Umbauen haben Die neue Nutzung betreffend: • Einbau von Schallschutzfenstern im Werkstattbereich um Ärger und Belastung der Nachbarn vorzubeugen



Abb. 6.8. Pferdekoppel

Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: - Keine Finanzielle Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: - Generell, dass mind. ca. 8.000€ selbst aufgebracht werden müssen, um eine Förderung im Rahmen der DE zu erhalten; auch kleinere Maßnahmen sollten mitfinanzierbar sein! - Zu wenig Zeit und Geld für die Umbaumaßnahmen Organisatorische Aspekte: Die neue Nutzung betreffend: - Auf ein Auto angewiesen sein: der Eigentümer hätte gern auf ein Auto verzichtet, aber würde dafür niemals in die Stadt ziehen, daher nimmt er es (ungern) in Kauf. Planerische und rechtliche Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: - Baurechtliche Maximalgröße für Carports, da gewerblich genutzter Transporter zu groß dafür. Es wäre förderlich, wenn die Vorschriften im Baurecht flexibler wären. - Beim Bauantrag für die Werkstatt als Gewerbe wurde eine Einverständniserklärung der Nachbarn vom Bauamt verlangt, um sich vor späteren Beschwerden abzusichern, obwohl es rechtlich gesehen nicht notwendig war. Es waren aber alle einverstanden.
Folgewirkungen für den Ort:	- Erhaltung der Hofanlage - Aufwertung des Ortsbildes - Je nach Auftragslage ein bis zwei Vollzeitbeschäftigte in der Tischlerei, momentan reicht es nur für eine 400€-Stelle, aber bald evtl. wieder für eine Vollzeitstelle.
Quellen:	Interview vom 20.10.2009, ergänzt lt. Email vom 26.05.2010 & Brief vom 22.09.10. Interviewerin: Melanie Ottenberg Gesprächspartner: Stephan Huhn (Tischlermeister) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt „Die kleine Tischlerei“ gerne Auskunft (http://diekleinetischlerei.de/contact.html).

6.2.5 Dorfplatz mit Veranstaltungsscheune in Lenne, LK Holzminden (in Planung)

„Lenne braucht einen zentralen Ort für die Dorfgemeinschaft!“

„Ein Neubau wäre zu teuer gewesen.“

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Der Dorfplatz mit Veranstaltungsscheune in Lenne (Modelldorf) steht für den (geplanten) Teilabriss (=Baumaßnahmentyp3) eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Die Folgenutzungen sind den Typen „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“ sowie „Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen“ zuzuordnen. Aus Sicht der Landwirtschaft handelt es sich hier um einen Sonderfall: Der heutige Besitzer wollte dort seine im Nebenerwerb betriebene Schweinezucht erweitern. Eine Erweiterung der Schweinezucht im Ortskern wurde jedoch nicht genehmigt. Daher verkauft er die Hofanlage nun an die Gemeinde Lenne. Die Kaufverhandlungen laufen noch. Sein eigentlicher Betrieb besteht aber weiterhin. Das Beispiel steht vor allem für die Chance, durch Abriss eines Privatgebäudes in einem Straßendorf ohne deutliche räumliche Mitte einen zentralen öffentlichen Freiraum und damit eine Ortsmitte zu schaffen.
---	--

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen



Abb. 6.9. Dorfplatz in Lenne (Quelle: MÜLLER, T. (Planungsbüro Architektur Stadtplanung Müller): Fotos und Kartenmaterial Dorfplatz Lenne. Erstellt im Rahmen der Dorferneuerung Lenne (unveröffentlicht))

Standort:	Stadtoldendorfer Str. zwischen den Hausnummern 24 und 26, 37627 Lenne, LK Holzminden, Modelldorf, Nds.
Eigentümer:	Scheune, Maschinenhalle, Stall: Nebenerwerbslandwirt der Hofanlage Stadtoldendorfer Str. 28, die Kaufverhandlungen mit der Gemeinde Lenne laufen derzeit noch Backhaus: Privatbesitzer aus England
Initiator/Träger:	Durch Dorferneuerungsprozess initiiert, Träger ist die Gemeinde Lenne
Gehöfttyp:	Der ehemalige Gehöfttyp, vermutlich ein Haufengehöft, ist aus den historischen Unterlagen nicht eindeutig ablesbar. An der Stelle der Maschinenhalle befand sich vorher das alte Wohnwirtschaftsgebäude, das für deren Bau abgebrochen wurde. Die Gebäudestellung dürfte ähnlich gewesen sein. Durch Heirat fiel der Hof mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Hof zusammen, daher wurde kein neues Wohnhaus benötigt.
Gebäudetypen mit heutigen Nutzungen	Scheune: Unterstand für landwirtschaftliche Geräte Stallgebäude: Rinderhaltung Maschinenhalle (Schleppdach, früher stand dort das Wohnwirtschaftsgebäude): Fahrzeugunterstand Backhaus: Backen, später Wohnen

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Baujahr:	Stall: um 1850 Backhaus: um 1880 Scheune: 1888 Maschinenhalle: 1977
Geschossfläche der geplanten Umnutzung:	ca. 250 m²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 1.450m² Ggf. Backhausgrundstück ca. 200 m²
Geplante Nutzung:	Scheune: dörfliche Veranstaltungen wie Maibaum aufstellen, Hochzeiten, Schützenfeste, rustikale Vereinsfeiern, Jugendraum, sanitäre Anlagen Stall, Maschinenhalle und evtl. auch Backhaus: Abriss Freiraum: zentraler Dorfplatz, Festwiese
Motivation zur Umnutzung:	Wunsch nach einem großräumigen Dorfplatz
Leerstandsdauer:	Scheune, Stallgebäude, Maschinenhalle: 2-3 Jahre, werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt Backhaus: 9 Jahre
Realisierungszeit:	Seit 2007 in Planung Fertigstellung bis Ende der DE im Jahr 2015 gewünscht, voraussichtlich in 2 Etappen: Abriss und Freiraumgestaltung Scheunenumbau: soll später nach Finanzlage erfolgen
Kosten:	Erwerb der Hofanlage: voraussichtlich ca. 52.000 € Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): Bauabschnitt ca. 104.000€ Abriss (Stall & Maschinenhalle): ca. 30.350 € Freiraumgestaltung: 73.600 € Bauabschnitt: Umbau Scheune: ca. 171.500 € Planungs- und Nebenkosten: 44.300 € Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: noch keine, wird beim Umbau evtl. von ortsansässigen Vereinen erbracht
Förderart und -höhe:	- Kommunale Förderung über die Samtgemeinde Eschershausen/Stadtoldendorf im Rahmen ihrer Möglichkeiten, Summe ist noch nicht bekannt; - Förderung im Rahmen der DE: voraussichtlich ca. 153.000 €
Zustand vor der Umnutzung (heutiger Zustand):	Scheune: befriedigend, geringer Sanierungsbedarf, Umbaumaßnahmen sind nur für die Umnutzung notwendig Stallgebäude: schlecht, Mauerwerk und Dach marode (fast abgängig) Maschinenhalle: gut, aber ortsbildstörend Backhaus: stark verwohnt und nicht mehr wirtschaftlich sanierbar
Geplante Umbaumaßnahmen:	Scheune: - Silobereich: Einbau von sanitären Anlagen und Jugendraum, dadurch entsteht darüber eine 2. Etage, für die bisher keine Nutzung vorgesehen ist. - Übriger Teil der Scheune wird gepflastert - Einbau einer Theke

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Stallgebäude, Maschinenhalle und evtl. Backhaus: • Abriss Freiraum: • Entsiegelung • Anlage von Pflaster-, Rasen und Staudenflächen • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern • Ausstattung mit Infokasten, Brunnen, Bänken, Stühlen und Sonnenschirmen
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	• Lage im Ortskern/Zentralität • Bushaltestellen-Möglichkeit • Lage im alten Dorf (nicht Neubaugebiet) • Verfügbarkeit/Leerstand • Grundstück angrenzend an die ehemalige Festwiese • Durch Umbau gleichzeitig Verschönerung der Ortsgestalt (Beseitigung des „Schandflecks“) • Alle anderen Möglichkeiten befanden sich nicht im Ortskern, das wurde von den Bürgern nicht gewollt
Objekt gefunden über:	Dorferneuerungsplanung
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Die Umnutzung ist ein Wunsch der Dorfgemeinschaft, Widerstand ist daher nicht zu erwarten Finanzielle Aspekte: • Der volle Zuschuss der Förderung im Rahmen der DE wird höchstwahrscheinlich bewilligt, sobald die Kaufverhandlungen abgeschlossen sind Organisatorische Aspekte: • Sehr gute Zusammenarbeit zwischen Dorferneuerungs-planer, DE-Arbeitskreis, Dorfgemeinschaft/Vereinen, Gemeindeverwaltung und der zuständigen GLL. Planerische und rechtliche Aspekte: • Die B-Plan-Aufstellung wurde zügig bearbeitet und ist bereits abgeschlossen.
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Noch keine
Voraussichtliche Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	• Die Dorfgemeinschaft wird gefördert, auch Vereinsveranstaltungen werden hier ermöglicht. • Die gegenüberliegende Dorfgaststätte ist vermutlich ohne Nachfolger und der derzeitige Betreiber ist bereits 65 Jahre alt, mit der Veranstaltungsscheune bleibt eine Ausschankmöglichkeit im Ort dann weiterhin gegeben. • Jugendliche haben einen eigenen Bereich, wo sie niemanden stören und sie von niemanden gestört werden. • Die Verkehrssituation würde sich wesentlich verbessern, sofern das Backhaus mit abgerissen wird, da es direkt an die Straße grenzt und kein Bürgersteig vorhanden ist.
Quellen:	Interview vom 13.10.2009; ergänzt lt. Email vom 08.03.2010; Email vom 28.04.2010; Brief vom 15.09.2010 Interviewerin: Melanie Ottenberg

Gesprächspartner: Herr Steenbock (Bürgermeister Lenne), Herr Bremer (stellv. Bürgermeister Lenne), Herr Dipl.-Ing. Müller (Dorferneuerungsplaner, Planungsbüro Architektur Stadtplanung Müller), Herr Hirte (Teilnehmer des Arbeitskreis DE).

Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt das Planungsbüro „Architektur Stadtplanung Müller“ gerne Auskunft (www.architektur-stadtplanung-mueller.de).

6.2.6 Wallhecken-Umwelt-Zentrum „WUZ“ in Leer-Logabirum in Ostfriesland

„Das Thema Förderungen war für uns Neuland.“

„Die Zusammenarbeit im Verein ist sehr gut gelaufen.“

„Wir machen hier immer noch alles ehrenamtlich und es ist teilweise schwer die Leute immer wieder zu motivieren“

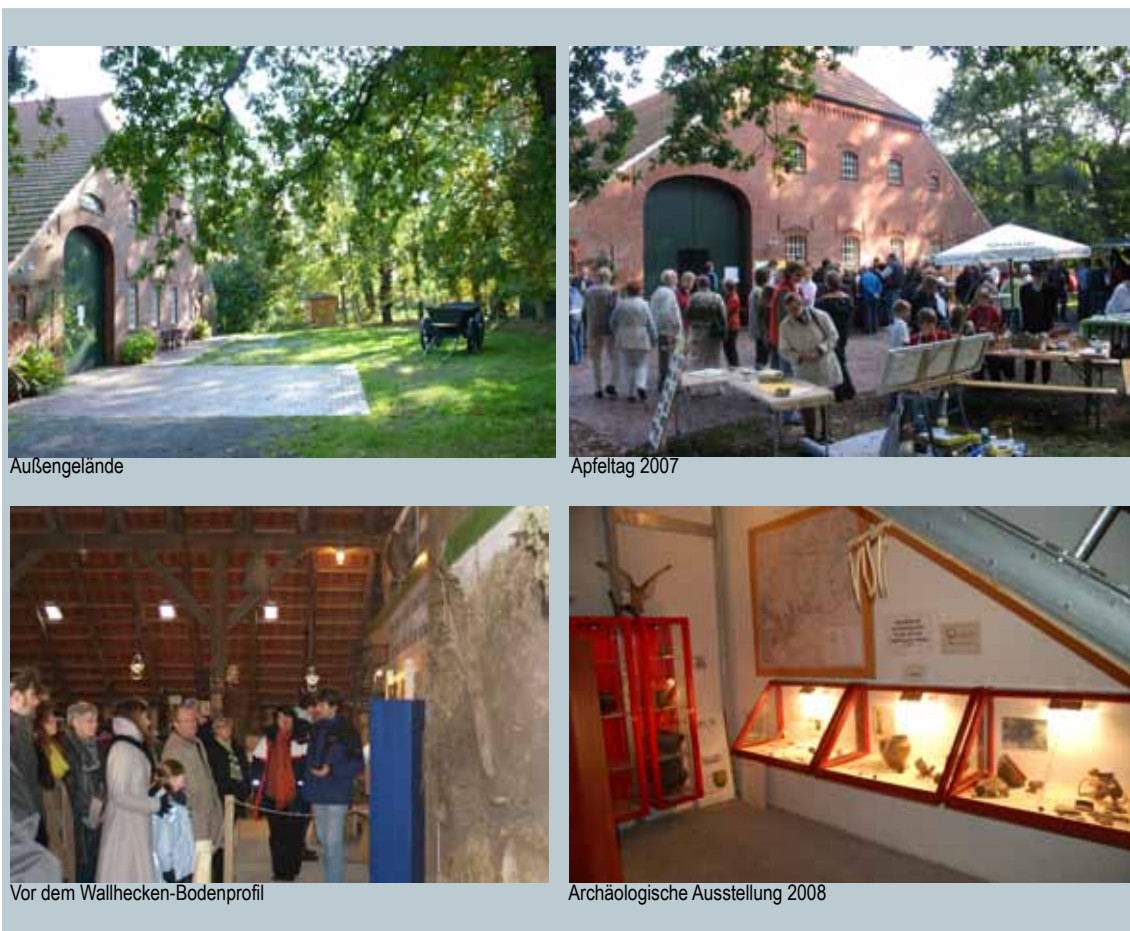


Abb. 6.10. Das Wallhecken- Umwelt-Zentrum „WUZ“ (Quelle (oben rechts und unten): SANDER-SEYFERT, S. (WUZ Leer): Fotos des Wallhecken-Umwelt-Zentrums „WUZ“ (unveröffentlicht))

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Das Wallhecken-Umwelt-Zentrum Ostfriesland in Leer-Logabirum steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines Gulfhauses. Die Folgenutzungen sind folgenden Typen zuzuordnen: „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“, „Tourismus-Dienstleistungen“, „Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen“. Es handelt sich um einen Ausstieg aus der Landwirtschaft und Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Beispiel steht für die Umnutzung eines großvolumigen Gebäudes durch eine Interessengemeinschaft, die hier als Pächter eine (halb-)öffentliche Einrichtung mit stark regionalem Bezug geschaffen hat.
Standort:	Feldstraße 11, 26789 Leer-Logabirum, LK Leer, Region Ostfriesland, Nds.
Eigentümer:	Sigrun Feenders-Bütje (Privatbesitz)
Initiator/Träger:	Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V. (Pächter)
Gehöfttyp:	Eindachgehöft (Gulfhaus)
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Gulfhaus: landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Wohn- und Wirtschaftsteil (Gulfraum)
Baujahr:	1928
Umgenutzte Geschossfläche:	EG: 400 m ² OG: 200 m ²
Zugehöriger Freiraum:	2.000 m ²
Heutige Nutzung:	Gulfraum: Wallhecken-Umwelt-Zentrum Ostfriesland (WUZ) mit Seminarraum, Ausstellung, Aktionsraum für Umweltbildungsangebote, Werkstatt, Bastelecken, Küche, Toiletten, Lager, Heizungsraum und Außengelände Wohnraum im Gulfhaus: Wohnen (vermietet)
Motivation zur Umnutzung:	Der Verein ist aus einer Bürgerinitiative entstanden, die ein Neubaugebiet verhindern wollte, um die regionstypische Wallheckenlandschaft zu erhalten. Vor Ort suchte er einen Raum für seine Aktivitäten. Auf das Gebäude sind die Vereinsmitglieder durch Kontakte aufmerksam geworden, denn ein Vereinsmitglied aus dem Vorstand kannte das Gebäude und die Eigentümerin. Das Gebäude wurde für die Nutzung als Vereinsheim gesucht. Außerdem bestand die Idee, ein Umweltbildungszentrum einzurichten.
Leerstandsdauer:	Gulfraum: etwa 15 Jahre, zwischenzeitlich als Lagerraum für einen Baustoffhandel und für Haushaltsauflösungen genutzt Wohnraum: keine
Realisierungszeit:	2002: gemietet (zunächst wurde ein Teil des Gebäudes als Wohnmobilstellplatz vermietet, bis die Fläche für das WUZ benötigt wurde) 2004: Beginn der Aufräumarbeiten 2006: Beginn und Abschluss der Baumaßnahmen Das Umnutzungsprojekt ist in der ersten Phase abgeschlossen. In einer zweiten Phase ist der Ausbau für Büroräume geplant.
Kosten:	Monatliche Miete (laufende Kosten): 200 € Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistungen): 160.610 € + Baumaterial (Kosten nicht bekannt; z.T. als Sachspende erhalten) + etwa 60.000 € für Material und Konzeption der Ausstellung

	Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: 900 (dazu zählen laufende Aufräumarbeiten, Material sichten, Nacharbeiten im Außenbereich u.s.w.), sehr hoher Anteil an Eigenleistung, Stunden/Tage sind nicht bekannt (anfangs wurde Protokoll über die Arbeitsstunden geführt, später nicht mehr, weil Bau- und Pflegearbeiten nicht mehr voneinander zu trennen waren; protokolliert wurden insgesamt 669 Tage, dabei nicht berücksichtigt sind Gesprächstermine, Sitzungen, Bauaufsicht, Sponsorensuche, Büroarbeit, Abrechnung, etc.).
Förderart und -höhe:	Insgesamt 160.610 € Fördergelder - Nds. Lottostiftung: 50.000€ - EU-Gelder über die Richtlinie "Entwicklung typischer Landschaften und der ländlichen Räume" (EtLR): 44.810€ - Stadt Leer: 20.000€, den LK Leer: 10.000€ zzgl. Planungsleistungen und Beschäftigungspool für Malerarbeiten und Gulftor OLB-Stiftung (Stiftung der Oldenburgischen Landesbank): 5.000€ - Sponsoren und Drittmittel (der Verein hat zu Spenden aufgerufen): 25.800€ - Barer Eigenanteil: 5.000€
Zustand vor der Umnutzung:	Gute Bausubstanz, Dach und Ständerwerk waren gut erhalten; einzelne Rückbaumaßnahmen waren notwendig, um das Haus in den Originalzustand zu versetzen (Fenster, Kuhstall).
Durchgeführte Umbaumaßnahmen: 	Gebäude: - Entrümpelung von Müllsäcken, Kleidungsstücken usw. - Abriss der Gebäudeauskleidung - Anschluss an Strom, Gas und Kläranlage - Rückbau von überbauten und veränderten Gebäudeteilen, z. B. eine zugemauerte Nebentür, den Giebelfenstern - Einbau von Seminarraum, Küche, Toiletten und Heizungs-/Abstellraum - Malerarbeiten und Erneuerung des Scheunentores - Einbau von Werkstatt und Abstellräumen im EG - Einbau von weiteren Abstellräumen im OG Freiraum: - Anlage eines Obstgartens - Ausbaggerung der Gräfte - Anlage eines Bolzplatzes - Abriss eines alten Schuppens - Befestigung der Außenfläche und der Zuwegung
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	Die Entscheidung für das Gebäude fiel bei der Besichtigung („Das ist es!“) - Gebäude mit Außengelände und Wallhecken im direkten Umfeld des Gebäudes - Verkehrsgünstige Lage, aber nicht direkt an der Hauptverkehrsstraße - Lage in den OT Loga oder Logabirum von Leer, da der Verein dort tätig ist - Platz für viele Nutzungsmöglichkeiten - Geringer Mietpreis
Objekt gefunden über:	Bekannte
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: - Hilfe aus der Dorfgemeinschaft kam von Vereinsmitgliedern; Widerstand gab es nicht; - Die Zusammenarbeit im Verein: jeder konnte sich nach seinen Möglichkeiten einbringen

Abb. 6.11. Schulklasse im Außengelände
(Quelle: SANDER-SEYFERT, S. (WUZ Leer): Fotos des Wallhecken-Umwelt-Zentrums „WUZ“ (unveröffentlicht))

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen



Abb. 6.12. Seminar Fachleiterkonferenz Sachunterricht 2009 (Quelle: SANDER-SEYFERT, S. (WUZ Leer): Fotos des Wallhecken-Umwelt-Zentrums „WUZ“ (unveröffentlicht))

- Von Vorteil war, dass ein Landwirt aus dem Ort im Vorstand des Vereins ist: Vorteil beim Finden des Objektes, Wegbereitung für die Anmietung, Sympathiewerbung in Landwirtskreisen, Landwirtschaft als überzeugender Aspekt bei Geldgebern, direkter Vorteil durch Maschinenleistung (Trecker, Gabelstapler, Frontlader, Transporter, etc.)
- Die gute Zusammenarbeit der Vereinsmitglieder, der Zuspruch und der Erfolg des Geschafften

Finanzielle Aspekte:

- s. Förderart und -höhe
- Eigenanteil der Finanzierung wurde über Spenden und Privatkredite der Vereinsmitglieder getragen
- Unterstützung ebenso durch örtliche Firmen, die als Sponsoren auftraten
- Kostenreduzierung durch sehr viel Eigenleistung von Ehrenamtlichen
- Unterstützung durch den Landkreis, u. a. Hilfe bei den Baumaßnahmen durch den „Beschäftigungspool“, eine Bildungs- und Qualifizierungseinrichtung für schwer vermittelbare Jugendliche. Sie halfen bei Malerarbeiten und der Erneuerung des Scheunentors – dafür mussten nur die Materialkosten vom Verein übernommen werden

Organisatorische Aspekte:

- Vor Beginn der Umnutzung hatte man sich bereits umgenutzte Gulfhöfe angeschaut.
- Einzelne Mitglieder hatten Umnutzungserfahrungen im privaten Bereich.
- An den Wochenenden haben 20-30 Leute ehrenamtlich beim Umbau geholfen.
- Guter Kontakt zum Sachbearbeiter der GLL Aurich, der u. a. Informationen zur Förderung geben und einen Architekten, der Erfahrungen mit Altgebäuden hat vermitteln konnte.
- Parallel zur ehrenamtlichen Arbeit der Vereinsmitglieder wurden Bauarbeiten an Firmen vergeben, u.a. für die Hauptgewerke Maurer- Putz-Estrich-Arbeiten, Zimmerer, Fliesen, Tischler, Elektroinstallationen, Heizung und sanitäre Einrichtungen, Stahltreppe, Statik.

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- Keine

Schwierigkeiten bei der Umnutzung:

Soziale und persönliche Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- Die Dorfgemeinschaft und die Mitglieder der Gemeinde standen dem Umnutzungsprojekt zunächst skeptisch, einzelne Einwohner kritisch gegenüber, da sich der Verein bzw. die vorige die Bürgerinitiative für den Erhalt der Wallheckenlandschaft und damit gegen die Ausweisung von Baugebieten eingesetzt hat. Der Verein galt bei einigen Gruppen und Interessenvertretern als „Verhinderer“ und als Protestgruppe. Seit der Eröffnung des WUZ ist die Stimmung gegenüber dem Verein überwiegend positiv.

Die neue Nutzung betreffend:

- Das WUZ wird vollständig durch ehrenamtliche Arbeit betrieben, was mit hohem Zeitaufwand verbunden ist. Es ist schwierig die Leute langfristig engagiert bei dem Projekt zu halten.

Finanzielle Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- Um die EtLR-Fördergelder (s. Förderart und -höhe) in Anspruch nehmen zu können, war eine Vorfinanzierung notwendig, da die Fördergelder erst nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgezahlt wurden. Da das Gebäude nicht Eigentum des Vereins ist, war die Bank aufgrund fehlender Sicherheiten nicht bereit, einen Kredit zu gewähren. Die Vorfinanzierung in Höhe von insg. 70.000 € musste daher durch Privatkredite der Vereinsmitglieder geleistet werden.

- Der Verein hatte widersprüchliche Auskünfte zur Förderung erhalten, z.B. hatte er aufgrund der Projektskizze von einer Stiftung ein positives Signal bekommen letztlich gab es aber eine Absage, weil Baumaßnahmen grundsätzlich nicht gefördert werden. Daraufhin musste das Finanzierungskonzept umgestellt und kurzfristig ein anderer Geldgeber gefunden werden, um die Kofinanzierung der EU-Mittel im Rahmen der EtLR gewährleisten zu können.

Die neue Nutzung betreffend:

- Die Stadt hat nur die Baukosten bezuschusst, laufende Kosten werden nicht übernommen.
- Voraussetzung für die Förderung nach EtLR (s. Förderart und -höhe) ist die Gewährleistung, dass die geförderte Nutzung mindestens 12 Jahre aufrecht erhalten wird. Das ist für den Verein schwierig, da die Einnahmen zu gering sind, um die laufenden Kosten zu decken – ob es machbar ist, muss die Zukunft zeigen; derzeit trägt sich das Umweltzentrum noch nicht selbst
- Büroräume und ein Ziwi oder FÖJler wären gut, sind jedoch derzeit nicht finanzierbar.

Organisatorische Aspekte:

- Keine Erfahrungen bei der Beantragung von Fördergeldern
- Unpassende Öffnungszeiten von Behörden und Ämtern: Da die Vereinsmitglieder ehrenamtlich für das Projekt arbeiteten und tagsüber berufstätig waren, war es manchmal schwierig, Gespräche mit Mitarbeiter von Behörden oder Ämtern zu führen.
- Wenig Zeit für die Durchführung der Baumaßnahmen: Zum einen durfte mit den Baumaßnahmen erst nach Bewilligung der Förderung begonnen werden, zum anderen mussten die Fördergelder möglichst schnell abgerufen werden, da das Ende der EU-Förderperiode anstand.
- Aus Zeiten der Bürgerinitiative gab es noch Vorbehalte innerhalb der Gemeinde (s.o.), die anfangs zu Erschwernissen und Verzögerungen führten. Es bestand das Problem, eine Genehmigung im Außenbereich zu erteilen, wogegen die Samtgemeinde zuvor massiv vorgegangen war. Es handelte sich hier allerdings um flächenhafte Wohnbebauung und Zersiedlung.

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- keine

Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:

- Zusätzliche Arbeitsplätze wurden bisher nicht geschaffen, aber das Potential ist vorhanden. Bisher reichen die Einnahmen für die Finanzierung einer Ziwi- oder FÖJ-Stelle nicht aus.
 - Das WUZ erzielt Einnahmen im Ort über Kursgebühren und Eintrittsgelder; gleichzeitig profitiert die örtliche Gastronomie, wenn Besuchergruppen nach WUZ-Veranstaltungen dort zum Essen oder Teetrinken einkehren.
 - Bei Veranstaltungen kommen Besucher nicht nur aus der näheren sondern auch aus der weiteren Umgebung. Das WUZ zieht Besucher aus dem Landkreis Leer an und teilweise auch darüber hinaus (Polen, China).
 - Bei größeren Veranstaltungen wie dem Ostfriesischen Apfeltag 2007 können örtliche Vereine ihre Arbeit vorstellen.
 - Bei einzelnen Veranstaltungen wird die Dorfgemeinschaft eingebunden, was sich positiv auf das Zusammenleben im Ort auswirkt, z.B. beim gemeinsamen Ernteeinsatz mit der benachbarten Mühle.
 - Im Ort wurde das Bewusstsein für die Wallheckenlandschaft gestärkt.
 - Der Ort wurde kürzlich in die DE aufgenommen. Für das WUZ besteht damit die Möglichkeit Fördermittel im Rahmen der Dorfentwicklung ??, um Ausbaupläne am Gebäude und auf dem Freigelände umzusetzen. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für Dorfbewohner und Gästegruppen weiter verbessert.
 - Die monatlichen Besuchernachmittage mit Tee, Kaffee und Keksen sind ebenfalls Treffpunkt für die Dorfbewohner.
-

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	• Arbeitseinsätze v.a. im Frühling finden immer auch unter Beteiligung der Dorfgemeinschaft statt und sind dadurch auch Kommunikationsort – die Pausen sind gewöhnlich ja das Wichtigste. • Jährlich findet ein Adventsbasar beim WUZ statt, bei dem örtliche <gruppen etwas anbieten und die Dorfbewohner sich treffen. • Vorträge im WUZ bereichern das kulturelle Programm der Stadt Leer.
Quellen:	Interview vom 20.10.2009, ergänzt lt. Brief vom 02.09.2010, Mail vom 17.09.2010 Interviewerin: Nina Streibel Gesprächspartner: Susanne Sander-Seyfert (Ehrenamtliche Mitarbeiterin der Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V.) & Heiner Buschmann (1. Vorsitzender der Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V.) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, geben die Mitarbeiter des WUZ gerne Auskunft (www.wallhecken.de).

6.2.7 „Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst“ in Bockelskamp, LK Celle

„Ohne die Förderung über die Dorfentwicklung hätten wir das nie angefasst.“

„Die Dorfentwicklung kam seinerzeit zum richtigen Zeitpunkt.“

„Dem alten Hofbesitzer standen die Tränen in den Augen, als er hier in seiner ehemaligen Diele stand.“

„Wir waren total unbedarft, wer hat denn auch schon mal ein Haus abgebaut.“

„Wir waren immer bemüht alles soweit wie möglich in dem optischen Urzustand zu lassen.“

„Während der Expo hatten wir weltweiten Besuch, Anerkennung und Lob waren die beste Motivation.“

„Nach der Fertigstellung fragte man sich: Was machen wir jetzt mit unseren freien Wochenenden?‘ Das war schon so in Fleisch und Blut übergegangen.“

„Es herrschte optimale Arbeitsteilung, jeder hatte seinen Part.“

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Das Dorfgemeinschaftshaus in Bockelskamp-Flackenhorst steht für die Translozierung (= Baumaßnahmentyp 2) eines Niederdeutschen Hallenhaus (Vierständerhaus) als Teil eines Haufengehöfts. Die Folgenutzung ist dem Typ „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“ zuzuordnen. Es handelt es um einen Ausstieg aus der Landwirtschaft und Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke den (Umnutzungstyp 1). Das Beispiel steht für eine dorfgemeinschaftlich geplante und durchgeführte Umnutzung, die zu einer hohen Identifizierung der Beteiligten mit dem Projekt führt.
Standort:	Schulstraße 8, 29342 Wienhausen/Bockelskamp, Gemeinde Wienhausen, LK Celle, Nds.
Eigentümer:	Förderverein Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst e. V.
Initiator/Träger:	Förderverein Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst e. V.



Abb. 6.13. Das Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst (Quelle (oben links): POTRATZ, S. (Hrsg.), 2010: Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst. Das Haus vor dem Abbau. Stand: 2010-07-29, http://www.bockelskamp.de/html/dgh_bilder_0.html)

Gehöfttyp:	Keine Hofanlage, da nur ein transloziertes Gebäude. Vor dem Wiederaufbau war die Fläche nicht bebaut. Ursprünglich befand sich hier eine landwirtschaftliche Hofanlage, die um 1900 abgebrannt ist. Nach der Translozierung dieses Hauses wurden zwei weitere Nebengebäude auf dem Grundstück des DGH errichtet, darunter ein weiteres Translozierungsobjekt. Die heutige Anordnung der Gebäude orientiert sich an der ursprünglichen Hofstellenform Haufengehöft auf dem Gelände.
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Niederdeutsches Vierständer-Hallenhaus mit Wohn- und Stallteil: Wohnen und Viehhaltung
Baujahr:	1759
Umgenutzte Geschossfläche:	ca. 458 m ²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 5.000 m ² (Parkplatz, Festplatz)
Heutige Nutzung:	Dorfgemeinschaftshaus; Nutzung durch Vereine und Verbände; Kindergarten (15 Kinder, Träger ist das Rote Kreuz); Vermietung für private Veranstaltungen, 1 x im Monat Angebot von Kaffee & Kuchen.
Motivation zur Umnutzung:	Wunsch der Dorfgemeinschaft nach einem öffentlich nutzbarem Gebäude für Gruppen und Vereine. Die Lage des bisher genutzten Gebäudes war aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ungünstig.
Leerstandsdauer:	Wohnteil: 10 Jahre Stallteil: Tierhaltung in Nebenerwerbslandwirtschaft

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Realisierungszeit:	Beginn des Abbaus am Originalstandort: Ende August 1996 Grundsteinlegung am neuen Standort: Ende April 1997 Richtfest: Mitte Februar 1998 Fertigstellung: September 2000
Kosten:	Erwerb des Gebäudes: 10.000 DM Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistungen): 700.000 DM Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: 3000 (24.000 Arbeitsstunden wurden dokumentiert) heutiger Versicherungswert: geschätzt auf 750.00 €
Förderart und -höhe:	Förderungen über: • DBU (Förderung der Energie-sparmaßnahmen): 200.000 DM, • DE (Kofinanzierung durch die Gemeinde): 162.000 DM, • Klosterkammer: 50.000 DM und BINGO-Lotto: 4000 DM • 16.000 DM aus Verkauf der alten Schule und 100.000 DM Zuwendung der Gemeinde • Ortsansässige Gemeinde: 10.000 DM • Landkreis Zelle Sportförderung: 25.000 DM Insgesamt standen etwa 400.000 DM Fördermittel zur Verfügung (weiterhin standen finanzielle Mittel durch den Verkauf des zuvor als DGH genutzten Gebäudes zur Verfügung, ebenfalls wurden von der Gemeinde und den Vereinen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, sodass eine Summe von 700.000 Euro genutzt werden konnte)
Zustand vor der Umnutzung:	Gebäude war sanierungsbedürftig; die damaligen Eigentümer hätten das Gebäude abgerissen.
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Translozierung Am neuen Standort: • Erneuerung der Grundplatte • Erneuerung der Schwelle • Aufstellung der Stiele. • Verwendung der alten Deckenbalken (abgängige Balken wurden durch neue Balken ersetzt), • Beschaffung von Materialien bei Abbruchunternehmen • Südwand wurde vollständig neu errichtet Die Außenanlage wurde auch selbst geplant und umgesetzt. Die Pflege der Außenanlage ist heute unter den Vereinen aufgeteilt, die das Gebäude nutzen.
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	• Translozierbarkeit • Passende Größe und Nutzbarkeit für Vereine • Regionstypischer Gebäudetyp
Objekt gefunden über:	Mundpropaganda, das Gebäude stammt aus dem Nachbarort Flettmar
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Ehrenamtliche Arbeit durch die Dorfgemeinschaft; dabei fast nur Alteingesessene, weniger Zugezogene (haben keinen Bezug zum Dorfleben, meist pendeln sie nach Hannover) • Anerkennung von Außenstehenden hat die Motivation gefördert (Besucher von anderen DE, Expo-Besucher) • Die Unbekümmertheit, mit der das Projekt angegangen wurde

	Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und –höhe • Neubau wäre nicht finanzierbar gewesen, da er nicht förderfähig war, zudem bestand der Wunsch ein altes Gebäude zu nutzen • Die bisher als Dorfgemeinschaftshaus genutzte alte Schule wurde verkauft (heutige Nutzung als Wohnraum) und der Erlös in das neue Dorfgemeinschaftshaus investiert. • Da es weitere Interessenten gab, wurde das Gebäude kurzfristig mit Spenden der Vereine für 10.000 DM gekauft. • Den Anstoß hat die DE gegeben, ohne die Förderung über die DE wäre das Projekt nicht möglich gewesen. • Der LK hat einen Zuschuss zu der Schießsportanlage gegeben. Organisatorische Aspekte: • Ehrenamtliche Arbeit durch die Dorfgemeinschaft: Es wurden verschiedene Arbeitskreise gegründet, wie z.B. für Holzbauarbeiten oder die Elektrik, trotzdem hat auch „jeder alles gemacht“. • „Es herrschte optimale Arbeitsteilung, jeder hatte seinen Part.“ Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine Schwierigkeiten mit Behörden und Ämtern, aufgrund guten Kontakts und guter Zusammenarbeit von Anfang an. • Zur Finanzierung wurde ein Förderverein gegründet
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Manchmal gab es Konflikte innerhalb der Gruppe, die sich aber nicht negativ auf das Dorfleben ausgewirkt haben. • Der örtliche Architekt hat auf die vollständige Vergütung seiner Arbeit bestanden und war nicht zu Eigenleistung bereit. Finanzielle Aspekte: • Keine, da sparsam gewirtschaftet wurde. Organisatorische Aspekte: • Die Handwerker haben nicht immer die vorgegebene Zeit eingehalten. • Geringer Bekanntheitsgrad der Förderungen in der Bevölkerung, es müsste transparenter gemacht werden, dass und was gefördert wird, z. B. über die Kommune. Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Probleme mit der Berufsgenossenschaft aufgrund eines Unfalls auf der Baustelle (der aber durch zusätzliche private Unfallversicherung abgesichert war)
Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	• Weitere Festigung der (ohnehin schon guten) Dorfgemeinschaft • Anreiz für Privatleute auch etwas im Rahmen der DE umzusetzen • Bau des Dorfgemeinschaftshauses zog weitere Maßnahmen im Ort nach sich: • Errichtung von zwei Nebengebäuden auf dem Grundstück des DGH, darunter ein weiteres Translozierungsobjekt • Zaunbau am Denkmal, • Errichtung einer Grillhütte, • Errichtung (Ausbau) des Allerradweges, • Baumpflanzaktion Postweg und Schulstraße • Mitgestaltung des neuen Kinderspielplatzes neben dem Grundstück • Mitgestaltung der Verkehrsberuhigung

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	• Mitgestaltung der Verkehrsberuhigung • Mitgestaltung des Umbaus im Bereich der Kapelle am Friedhof • Nachpflanzung der Hecke am Friedhof • Baumpflanzaktion von Obstbäumen • Mitgestaltung und Umsetzung von Buswartehäusern • Teilnahme an verschiedenen Veranstaltungen/ Wettbewerben und Auszeichnung mit Preisen: • „Unser Dorf hat Zukunft“ (Teilnahme 2005/2006, 2. Platz im Bezirk), • „Beste Beispiele der Landesentwicklung 2000 – 2006“ (Siegerprojekt in der Kategorie „Investive Einzelprojekte - Dorferneuerung“), • Europäischer Dorferneuerungspreis (Teilnahme 2008/2009, bestes Projekt in der Kategorie „Investive Einzelprojekte Dorferneuerung“) • EXPO Nachhaltige Dorfentwicklung in Form einer Filmpräsentation (14-tägige Veranstaltung während der Expo im DGH) • Grüne Woche Berlin 2000 (Präsentation des Dorfes auf der Niedersachsenbühne)
Quellen:	Interview vom 07.10.2009, ergänzt lt. Brief vom 01.09.2010 Interviewerinnen: Nina Streibel & Carolin Blaumann Gesprächspartner: Heinz-Otto Lehmann (Dorfkämmerer und Mitglied des Vorstandes des Fördervereins Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst e. V.) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt die Dorfgemeinschaft Bockelskamp gerne Auskunft (www.bockelskamp.de/html/dgh.html).

6.2.8 Hofcafé „Witten-Deel“ mit Dekoladen, Malermuseum, Gästezimmern und -appartements in Nordholz, LK Diepholz

„Wir sind da mehr oder weniger so reingeschlittert, ohne uns vorab große Gedanken zu machen.“

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Witten-Deel in Wehrbleck, das Bauernhofcafé mit Gästezimmer, Dekoladen und Malermuseum steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines Niederdeutschen Hallenhaus (zum Vierständerhaus umgebautes Zweiständerhaus) als Teil eines Haufengehöftes. Die Folgenutzungen sind vorrangig den Typen „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „(Einzel-) Handelsbetriebe“ und „Touristische Dienstleistungen“ zuzuordnen. Die Landwirtschaftstätigkeit wird hier kombiniert mit einer innerfamiliär ausgeübten landwirtschaftsnahen Tätigkeit (Umnutzungstyp 4). Das Beispiel steht für die innerfamiliäre „Schritt für Schritt“-Umnutzung des eigenen Hofes.
Standort:	Nordholz 2, 27259 Wehrbleck, LK Diepholz, Nds.
Eigentümer:	Volker Witte (Landwirt; Privatbesitz)



Hofanlage 2009



Hofcafé und Malermuseum 2009

Abb. 6.14: Hofcafé „Witten-Deel“ in Nordholz

Initiator/Träger:	Hofcafé und Gästezimmer/Appartements: verpachtet an Leni Witte (Mutter des Eigentümers, Hauswirtschafterin) Dekoladen „Q-Stall“ (Kunstgewerbe): verpachtet an Sabine Ulbrich Malermuseum der Gemeinde Wehrbleck: Malermeister Wilhelm Köster aus Nordholz (betreibt das Museum ehrenamtlich, Herr Witte hat den Raum zur Verfügung gestellt)
Gehöfttyp:	Niederdeutsches Hallenhaus (ehem. Zweiständerhaus zu Vierständerhaus erweitert) mit (u.a. jüngeren) Nebengebäuden
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Hauptgebäude (Niederdeutsches Vierständer-Hallenhaus): Wohnen Bullenstall: Tierhaltung Kuhstall: Tierhaltung Daneben bestehen weitere jüngere Nebengebäude, die zu landwirtschaftlichen Zwecken errichtet wurden und noch heute diesem Zweck dienen.
Baujahr:	Vierständerhaus (heute Hofcafé und Apartment): 1837 Bullenstall (heute Dekoladen): Baujahr nicht bekannt Kuhstall (heute Gästezimmer, Apartment und Malermuseum): 1964 Und weitere jüngere Nebengebäude (Baujahr wurde nicht erfragt)
Umgenutzte Geschossfläche:	Hofcafé: ca. 320 m² Gästezimmer/Appartements: ca. 200 m² Dekoladen „Q-Stall“ (Kunstgewerbe) mit Anbau: ca. 400 m² Malermuseum der Gemeinde Wehrbleck: ca. 130 m²

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Zugehöriger Freiraum:	Garten: ca. 400 m ² Parkplatz: ca. 250 m ²
Heutige Nutzung:	Vierständerhaus (mit angebautem Durchgang zum ehemaligen Bullenstall): Hofcafé und Appartement Bullenstall: Dekoladen Kuhstall: fünf Gästezimmer, Apartment, Sauna, Malermuseum Zu dem Hof gehören weitere jüngere Nebengebäude, die heute zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden (Schweinehaltung mit ca. 2.200 Mastplätzen und Ackerbau); dabei handelt es sich aber nicht um Umnutzungen
Motivation zur Umnutzung:	Hauptsächlich der Wunsch nach einem eigenem Hofcafé von Frau Witte (Pächterin), aber auch die Erhaltung der Gebäude. Die Förderungen waren nicht ausschlaggebend.
Leerstandsdauer:	Bullenstall (heute Dekoladen): 3-4 Jahre Vierständerhaus (heute Hofcafé und Appartement): unmittelbar vor der Umnutzung von Aussiedlern bewohnt, kein Leerstand Kuhstall (heute Gästezimmer, Apartment, Sauna und Malermuseum): 1997-2004 nur als Unterstand genutzt
Realisierungszeit:	Hofcafé: Beginn des Umbaus 1993, 1995 wurde der Betrieb des Cafés aufgenommen, 2001 wurde das Café vergrößert. Dekoladen: 2001 Gästezimmer, Apartment, Sauna & Malermuseum: 2005 In Zukunft soll eventuell das Malermuseum noch vergrößert werden und es sollen weitere Gästezimmer entstehen.
Kosten:	Erwerb des Gebäudes/der Hofanlage: keine, da Eigentum Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistungen): Hofcafé: ca. 350.000 € Erweiterung des Hofcafés und Dekoladen: ca. 110.000 € Malermuseum: ca. 35.000 € (Material wurden von der Gemeinde getragen, Bau in Eigenleistung durchgeführt) Gästezimmer, Appartements und Sauna: ca. 150.000 - 200.000 € Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: Da keine Aufzeichnungen gemacht wurden, lässt sich die Arbeitszeit nicht mehr nachvollziehen.
Förderart und -höhe:	- Förderung der Dacherneuerung für das Hofcafé im Rahmen der DE, Fenster und Türen waren vor Beantragung der Förderung bestellt und konnten daher nicht mehr gefördert werden - Förderung des Innenausbaus und der Fenster und Türen in den Gästezimmern im Kuhstall über PROLAND (2006 ausgelaufen; heute PROFIL "Programm zur Förderung im ländlichen Raum Niedersachsen und Bremen 2007 - 2013", die DE ist auch Teil von PROFIL) Da viele Einzelmaßnahmen gefördert wurden, ist die Gesamtförderhöhe für den Eigentümer nicht mehr nachzuvollziehen.
Zustand vor der Umnutzung:	Vierständerhaus: Dach war stark abgängig und undicht Bullenstall: keine nennenswerten Schäden Kuhstall: guter Zustand; massives Gebäude
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Vierständerhaus u.a.: - Dachsanierung, - Neue Fenster und Türen eingebaut - Böden nivelliert

	• Zwischentrakt zwischen Café und ehem. Bullenstall gebaut • Wände gedämmt • Innenausbau zum Hofcafé • Dachboden zu Apartment ausgebaut Bullenstall: • Wände gedämmt • Kuhstall u.a.: • Innenausbau zu Gästezimmern und Malermuseum • Wände gedämmt
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	Hof als Familienbesitz sollte erhalten werden Für das Hofcafé kam aufgrund der Größe nur das Vierständerhaus in Frage.
Objekt gefunden über:	Befand sich bereits in Familienbesitz
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Wunsch nach einem Hofcafé und Erhaltung des Gebäudes • Hoher Eigenantrieb der Initiatorin für das Hofcafé Leni Witte • Bekannte konnten Hinweise zu Fördermöglichkeiten über ProLand geben. • Nachbarn halfen z.B. bei der Dachsanierung. • Auszubildende haben bei kleineren Baumaßnahmen ausgeholfen. Die neue Nutzung betreffend: • Nachbarn und gute Freunde richten ihre Feiern auf dem Hof aus Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und -höhe • Aufnahme von Darlehen • Verkauf der Milchquote, Erlös ist in den Umbau geflossen Organisatorische Aspekte: • Keine Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Aufhebung des Denkmalschutzes beim Vierständerhaus (s.u.) erleichterte weitere Planungen und Umbauten, z.B. beim Aufsatz von Dachgauben
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: Die neue Nutzung betreffend: • Es besteht eine Konkurrenz mit der örtlichen Gastwirtschaft. • Das Dorfcafé lebt in erster Linie von externen Gästen, von der Dorfbevölkerung könnte der Betrieb nicht existieren. Finanzielle Aspekte: • Die Umnutzung ging zu Lasten der Investitionen in die Landwirtschaft. • Fenster und Türen für das Hofcafé waren vor Beantragung der Förderung bestellt und konnten daher nicht mehr gefördert werden. Organisatorische Aspekte: • Die Vermarktung regionaler Produkte gestaltet sich schwierig (s.u.). Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Denkmalschutz des Vierständerhauses war dem Eigentümer nicht bekannt. Der Denkmalschutz wurde nach baulichen Veränderungen aufgehoben. • Übliche Auflagen nach BauGB und NBauO, wie Brandschutz

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:	• Neue Arbeitsplätzen wurden geschaffen, eine fest angestellte Köchin und acht 400-€-Jobber für die Bedienungen und zur Raumpflege werden heute für die neuen Nutzungen beschäftigt. • Den Kuchen für das Café backen Frauen aus dem Ort und verdienen sie sich damit etwas dazu. • Der Bekanntheitsgrad der Gemeinde ist in der Umgebung gestiegen und wirkt sich positiv in der Region aus, z. B. gibt es nun mehr Kundschaft für die ansässigen Spargelbauern. • Es fehlt eine Organisation für die Vermarktung von regionalen Produkten und Veranstaltungen.
Quellen:	Interview vom 14.10.2009, ergänzt lt. Brief vom 05.09.2010 Interviewerinnen: Nina Streibel & Carolin Blaumann Gesprächspartner: Volker Witte (Landwirt, Hofeigentümer) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt Herr Witte gerne Auskunft (www.witten-deel.de).

6.2.9 Nutzungsvielfalt auf dem „UNSAhof“ in Leiferde, LK Gifhorn

„Das Wichtigste war ein roter Faden zur Vorgehensweise, die Wunschvorstellung war vorhanden – der Glauben an die eigene Idee und ein starker Wille, wobei sich die Idee immer weiter entwickelt; das Ganze wird erst mit der Zeit komplett.“

„Es ist nichts Anderes als bei dem, der seine erste Wohnung kauft oder sein erstes Haus baut, er braucht ein bestimmtes Eigenkapital und das hat er i.d.R. auch nur zusammen gekratzt, wenn er den Willen dazu hat so 'ne Sache zu machen.“

„Schrittweise vorgehen!!! Nicht mit dem Dachbodenausbau beginnen, sondern erst fertig stellen, was am wichtigsten ist, damit das Geld und die Motivation reichen!“

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Der UNSA-Hof in Leiferde steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines denkmalgeschützten Niederdeutschen Hallenhaus (Vierständerhaus) mit allen seinen Nebengebäuden, die gemeinsam ein dreiseitiges Gehöft bilden. Die Folgenutzungen sind vielfältig und folgenden Typen zuzuordnen: „Wohnen“, „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe“, „(Einzel-) Handelsbetriebe“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“. Es handelt es sich um einen Ausstieg aus der Landwirtschaft und die Umnutzung der Räumlichkeit für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Der UNSA-Hof steht für eine private Umnutzungsinitiative, die bereits vor 14 Jahren durch engagierte Denkmal- und Baufachleute begonnen wurde und eine gesamte Hofanlage betrifft. Dabei war und ist es das Anliegen der Umnutzerinnen, auch kulturelle und soziale Angebote für die Dorfbevölkerung zu schaffen.
Standort:	Hauptstraße 7/Twegte 5, 38542 Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, LK Gifhorn, Nds.
Eigentümer:	Fam. Wyrwoll (Privatbesitz, Maschinenbauer & Bauingenieurin)
Initiator/Träger:	Initiatorinnen: Eigentümerin und Mitinhaberin des ansässigen Planungsbüros „althaus-konzept“ Sabine Wyrwoll (Bauingenieurin) mit ihrer Kollegin Claudia Klement (Architektin) Träger: Eigentümer
Gehöfttyp:	Niederdeutsches Hallenhaus mit Nebengebäuden (Einzeldenkmal und Ensembleschutz)



Die Hofanlage vor der Umnutzung 1993



Das Hauptgebäude 2009 von den heutigen Eigentümern bewohnt



Drei Läden im ehemaligen Schweinestall 2009

Abb. 6.15: Der „UNSAhof“ in Leiferde

Gebäudetypen mit früheren Nutzungen:	Hauptgebäude (Niederdeutsches Vierständer-Hallenhaus): Wohnteil (zwei Zimmer ohne Bad waren bis zur Übernahme von einer alten Dame als Mieterin bewohnt), Diele mit Ställen Schweinestall: Tierhaltung Scheune: zwischenzeitlich als Lagerraum verpachtet
Baujahr:	Vierständerhaus und Schweinestall: ca. 1860, Scheune: ca. 1903
Geschossfläche:	Vierständerhaus: Büros 125 qm, Wohnen 200 qm Schweineställe: 100 qm Scheune: 110 qm
Zugehöriger Freiraum:	80 m² Schauer (Vordach an der Scheune) Hof/Grundstück 2.000 m²
Heutige Nutzung:	„Frauenwirtschaftshof“, organisiert vom Markthof e.V., der alle Nutzungen auf dem UNSA Hof außer der Wohnnutzung umfasst Vierständerhaus: Wohnen und 3 Büroräume: • Ingenieurbüro „althaus-konzept“ (Claudia Klement & Sabine Wyrwoll, Dipl.-Ing. im Bauwesen) • IGB-Kontaktstelle, • Büro für Coaching und Kommunikation

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Schweinestall: Läden und Werkstätten für Verkauf und Handwerk (3 Einheiten), z.Z. Tee, Kunsthandwerk aus der Region (als Verein organisiert); Glaswerkstatt einer Existenzgründerin; Markthof e.V., der die Idee des Frauenwirtschaftshofs weiter verbreitet Scheune: Kunst- und Kulturscheune für Veranstaltungen und Weiterbildung, Catering kann im Ort bestellt werden, von althaus-konzept genutzt für Bauberatung 1x monatl., Bauherrenseminare und andere Weiterbildungen. Für die Vermietung wird ortsübliche Miete genommen. Seit September 2010: 1 x monatl. Markttag landwirtschaftlicher Kleinerzeuger
Motivation zur Umnutzung:	Es bestand der Wunsch in einem Bauernhaus mit zu wohnen und zu arbeiten und es damit zu erhalten. Das Konzept und die Idee für den Frauenwirtschaftshof kamen erst später. Inspiriert durch die „Weiberwirtschaft“ in Berlin und dem Wunsch, ein solches Konzept auf den ländlichen Raum zu übertragen.
Leerstandsdauer:	Vierständerhaus: nur 2 Zimmer ohne Bad waren bis zur Übernahme von einer alten Dame als Mieterin bewohnt, die weiteren Zimmer mit Diele und Ställen standen über 40 Jahre leer Schweinestall: über 50 Jahre, letzte landwirtschaftliche Nutzung 1953 Scheune: über 40 Jahre, letzte landwirtschaftliche Nutzung 1953, Zwischennutzung als Lagerraum
Realisierungszeit:	1996-2005
Kosten:	Von den Gesamtkosten entfielen: 20 % auf das Grundstück 53 % auf Baukosten (Material und Handwerker): 529 €/m² 27 % auf Eigenleistung: 271 €/m² Baukosten und Eigenleistung insgesamt also 800 €/m²
Förderart und -höhe:	Denkmalpflege: denkmalgerechte Fenster wurden gefördert, für alle Baumaßnahmen Steuervergünstigungen über 10 Jahre
Zustand vor der Umnutzung:	Vierständerhaus: unbewohnbar – ausschließlich 2 Zimmer tapeziert, Kohleofen, kein Bad Schweineställe: stark zerstört aufgrund des langen Leerstandes, Nässeschäden, Dach war o.k. Scheune: winddurchlässige Außenwände (vermutlich zum Heu trocknen), starke Risse in den Außenwänden, Dach desolat
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Gebäude: • Denkmalgerecht saniert • Dach teilweise erneuert und stellenweise repariert, • Ansonsten technischer Neubau: neue Bodenplatte, Heizung, Elektrik, Wärmedämmung (innen), Fenster, Türen, etc. Freiraum: • Gemeinschaftsbereich: Anlage einer Hofsituation für Gewerbe und Kunsthandwerk; • Privatbereich: Terrasse, Teich, Eingänge
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	• Denkmalschutz, wegen Förderung, steuerlichen Vergünstigungen und dem Anliegen, eine solche Hofanlage zu erhalten • Verkehrstechnisch günstige Lage (geringe Entfernung zu den umliegenden Städten Braunschweig (31km), Peine (20km), Gifhorn (12km), Wolfsburg (30km), Celle (36km); Autobahnanschluss Hannover/Berlin; Bahnhofpunkt) • Gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes des Eigentümers • Vorhandensein wichtiger Infrastruktur wie Schulen etc. • Landschaftlich reizvolle Lage in der Lüneburger Heide
Objekt gefunden über:	Gespräche der heutigen Eigentümer mit Ortskundigen

Förderliches bei der Umnutzung:

Soziale und persönliche Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- Familiäre Unterstützung
- Ideelle Unterstützung seitens der Gemeinde
- Beruflich fachlicher Hintergrund
- Optimistische, zukunftsorientierte Grundhaltung
- Kontakt mit gleichgesinnten, vor allem in der "Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. IGB"

Die neue Nutzung betreffend:

- Ländliche Herkunft: Die Eltern der Eigentümerin waren Landwirte, verschaffte ihr leichteren Zugang und persönliche Akzeptanz in der ländlichen Bevölkerung.
- Vorhandensein vieler potenzieller Interessentinnen für den Frauenwirtschaftshof in Leiferde durch viele neu Zuzüge durch das VW-Werk im nahegelegenen Wolfsburg. Während meistens die Männer dort arbeiten, haben die Frauen oft ihren Beruf für den Umzug aufgegeben und sind arbeitsuchend.
- Nachfrage besteht (auch) von vielen älteren Frauen, die den gesellschaftlichen Anschluss nicht verlieren wollen und Interesse an geistiger und kultureller Bildung haben, sie schätzen die Atmosphäre auf dem UNSAhof.
- Gemeinsame Veranstaltungen oder Projekte stellten den sozialen Kontakt zur Dorfbewohnerin her, erhalten und pflegen ihn.

Finanzielle Aspekte:

- s. Förderart und -höhe
- „Es ist nichts Anderes als bei dem, der seine erste Wohnung kauft oder sein erstes Haus baut, er braucht ein bestimmtes Eigenkapital und das hat er i.d.R. auch nur zusammen gekratzt, wenn er den Willen dazu hat so 'ne Sache zu machen.“

Organisatorische Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- Schrittweise Vorgehen: Umbau erst von Haupthaus mit Wohnung und Büro, dann Schweineställe, schließlich Scheune;
- „Schrittweise vorgehen! Nicht mit dem Dachbodenausbau beginnen, sondern erst fertig stellen, was am wichtigsten ist, damit das Geld und die Motivation reichen!“
- „Das Wichtigste war ein roter Faden zur Vorgehensweise, die Wunschvorstellung war vorhanden – der Glaube an die eigene Idee und ein starker Wille, wobei sich die Idee immer weiter entwickelt; das Ganze wird erst mit der Zeit komplett.“
- Frühzeitige fachliche Auseinandersetzung mit Vermietung, Verpachtung und Verwaltung
- „Überlegen: Was braucht das Dorf? Poststelle, Kiosk bzw. Tante-Emma-Laden, Dorfgemeinschaftshaus, Sporthalle, Seniorentreff, vielleicht Reisebüro, Kosmetik/Fußpflege, ...“

Die neue Nutzung betreffend:

- Aus der Kooperation von „althaus-konzept“ mit der Kirchengemeinde und durch die Integration in die dörflichen Strukturen ergaben sich weitere Aufträge für das Planungsbüro, z. B. die Arbeit an Konzepten für die Belebung der historischen Ortsmitte sowie der Auftrag zur Sanierung der alten Schule im Ort, wodurch ein Abriss verhindert werden konnte.
- Kontaktaufnahme zu ortsansässigen Vereinen, z. B. zu den Landfrauen half bei der Integration in den Ort.

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- grundsätzliche Einstellung, dass Auflagen Auslegungssache sind und Verhandlung möglich ist: „Das braucht Empathie und ein realistisches Verhältnis zu den jeweiligen Bearbeitern sowie Kreativität im Umgang mit öffentlichen Stellen, Behörden und sonstigen Ansprechpartnern.“



Abb. 6.16-6.18: Eine der vielen Veranstaltungen auf dem UNSAhof ist das Lichterfest. Hier sieht man den Handzettel (Quelle: MARKTHOF E.V., 2009: Einladung zum Lichterfest, Handzettel) zur Ankündigung und den Hofinnenraum während des Fests.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Die neue Nutzung betreffend: • Kleinteiligkeit des Gewerbes auf dem UNSAhof: verhindert hohe Kosten, finanzielles Risiko für die Gründerinnen sehr gering • Lage an einer Hauptstraße mit Durchgangsverkehr (im Nachbarort Meinersen hat eine Ortsumgehung erhebliche Probleme für das Gewerbe verursacht) • Das Konzept des Frauenwirtschaftshofes ist so erfolgreich, dass die Initiatorinnen die Einrichtung weiterer Frauenwirtschaftshöfe vorantreiben, dabei sind Hofstellen geeignet, die als Anfangsbasis ca. 300m² Platz für 6 Einheiten (3 kleine, 3 größere) bieten und weitere Räumlichkeiten als Erweiterungsmöglichkeit haben, wenn das Konzept erfolgreich ist
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Akzeptanz für den Frauenwirtschaftshof war zunächst bei den Alteingesessenen gering: „Neue Ideen sind in Städten vielleicht ganz einfach umzusetzen, aber im Dorf müssen sich die Leute erstmal damit beschäftigen.“ • Frauen vom UNSAhof wurden von der Dorfgemeinschaft zuerst etwas ablehnend behandelt Finanzielle Aspekte: • Der Altbauer verlangte einen sehr hohen Preis, deshalb sprangen die heutigen Eigentümer zunächst ab. Nach 1,5 Jahren starteten sie einen zweiten Versuch und kauften das Anwesen, nachdem der Landwirt keinen anderen Käufer finden konnte. Der Preis konnte jedoch nicht heruntergehandelt werden, da die Wertschätzung des eigenen Besitzes beim Altbauer wie bei vielen Landwirten hoch war. Auch die Berufserfahrung zeigt, dass Landwirte nicht so schnell leer stehende Gebäude aus ihrem (Familien-) Besitz verkaufen, da dies vielfach mit der Aufgabe der persönlichen Identität gleichgesetzt wird. Organisatorische Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Anders als bei einem Neubau: Generalunternehmer und gute Beratung von Fachleuten gibt es für Umnutzungen kaum, man muss stärker selber den roten Faden in der Hand haben und wissen wie es geht. Dabei ist nicht nur das Technische gemeint, auch für die Idee zur passenden Umnutzung etc., gibt es derzeit keine Betreuung Die neue Nutzung betreffend: • Markthof e.V. bräuchte eine Geschäftsleitung und Eventmanagerin (ca. 20 Std./Woche), da der organisatorische Aufwand sehr hoch ist und derzeit ehrenamtlich von allen Vereinsmitgliedern erbracht werden muss. • Es fehlt an personeller Unterstützung („Kümmerer“) in der Kommune, um innovative Projekte voranzutreiben und zu vernetzen. • Hoher organisatorischer Aufwand für das Betreiben der Kunst- und Kulturscheune, kleinere Seminarräume für 12 Personen werden am häufigsten gebraucht, die Scheune ist meist zu groß Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Der nach NBauO erforderliche Parkplatznachweis war schwierig zu erbringen. Die neue Nutzung betreffend: • Auflagen vom Gesundheitsamt für ein Café in der Scheune • Auflagen der Krankenkassen für Gründerinnen: Um familienversichert zu bleiben, darf die Arbeitszeit 17 Std./Woche nicht überschreiten und der Gewinn nicht höher als 350€/ Monat betragen, sonst besteht eigenständige Versicherungspflicht (150-200€). Damit sich eine Berufstätigkeit mit eigenständiger Versicherung überhaupt rentiert, müssten mind. 800€ Gewinn gemacht werden, was zumindest in den Startphasen schwierig ist.

Folgewirkungen für den Ort:	• Erhaltung des ortsbildprägenden, historischen Gebäudes • Förderung des positiven Bewusstseins in der Bevölkerung für Erhaltung alter, ortsbildprägender Gebäude: Angeregt durch den UNSAhof wurden bereits drei weitere Umnutzungen in der Nachbarschaft umgesetzt: ein Ökoladen, ein Dekorations- und Geschenkeladen (von ehem. Mieterin eines UNSAhof-Ladens) und ein neuer Blumenladen. Auch das alte Schulgebäude im Ort soll nun umgenutzt und nicht mehr abgerissen werden. Die Planerinnen werden zudem zu Vorträgen eingeladen, um über den Umgang mit alter Bausubstanz und Umnutzung in der Umgebung zu berichten. • Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten für Frauen: derzeit sind es 16 Frauen, durch die Umnutzung des 100 Jahre alten Nachbargebäudes zu einem Floristikgeschäft werden noch weitere Arbeitsplätze für Frauen entstehen (seit November 2009 an zwei Frauen vermietet). • Die Idee des Frauenwirtschaftshofes zeigt sich bereits sehr erfolgreich: ein Drittel der ehem. Mieterinnen haben den Frauenwirtschaftshof als Sprungbrett genutzt und konnten sich mittlerweile anderswo vergrößern. • Die Ortsmitte wurde durch das kulturelle, soziale und wirtschaftliche Angebot auf dem UNSAhof belebt. • Durch Kultur- und Bildungsveranstaltungen wird für die Dorfbevölkerung ein wohnortnahes Kultur- und Bildungsprogramm geschaffen. • „Das Besondere“ zieht sogar Kundinnen aus Braunschweig an. • Für 2010 ist ein Markttag pro Monat auf dem Hof geplant, um die Kommunikation innerhalb des Dorfes noch weiter zu steigern.
Quellen:	Interview vom 19.10.2009 ergänzt lt. Brief vom 02.09.2010 Interviewerinnen: Roswitha Kirsch-Stracke & Melanie Ottenberg Gesprächspartnerinnen: Sabine Wyrwoll & Claudia Klement (Planungsbüro althaus-konzept, Dipl.-Ing. im Bauwesen), Susanne Wrensch (Coaching für Frauen, auch Gründerinnen-Beratung, Heilpraktikerin für Psychotherapie, Kommunikationstrainerin), Melita Freymann (Inhaberin des Teeladens, ehem. PTA) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt das Planungsbüro „althaus-konzept“ gerne Auskunft (www.althaus-konzept.de).

6.2.10 Vom Kelter- zum Reihenhaushaus in Wendelsheim, LK Alzey-Worms

Die stark baufällige Scheune stellte die ehemaligen Eigentümer vor die Entscheidung „Abriss oder Sanierung?“

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Das Reihenhaushaus in Wendelsheim (Rheinhausen, RLP) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) von zwei größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Folgenutzungen sind den Typen „Wohnen“ und „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“ zuzuordnen. Es handelt es um einen Ausstieg aus der Landwirtschaft und die Umnutzung der Räumlichkeiten für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Beispiel zeigt zum Einen, wie durch den Umbau eines großen landwirtschaftlichen Nebengebäudes (hier ein Kelterhaus) mitten im Dorf mehrere kleinere, reihenhaushausähnliche (Miet-)Wohnungen geschaffen werden können. In Niedersachsen wäre dieses Beispiel ebenso gut auf Streckgehöfte übertragbar. Bedarf an solchen Wohnungen besteht auf dem Land zunehmend für alleinstehende Menschen (vor der Familienphase, nach Scheidungen, im Alter (für letztere sind allerdings eher eingeschossige Umbauten interessant)). Zum Anderen zeigt dieses Beispiel, wie ein Ortsbild prägendes, abrisgefährdetes Gebäude (Scheune) durch Umnutzung gerettet werden kann.
Standort:	Wonsheimer Str. 2, 55234 Wendelsheim, LK Alzey-Worms, Region Rheinhausen, RLP

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen



Kelterhaus vor dem Umbau 1994 im Nordwesten



Kelterhaus (l.) und Scheune (r.) im Westen 1995



Kelterhaus Nordwest 1995



Scheune aus Südwest 1995



Scheune (l.) und Kelterhaus (r.) während des Umbaus 1994 (Nordostansicht im Hofinneren)



...und nach dem Umbau 1995 mit Glasscheunentor



Abb. 6.19: Reihenhof in Wendelsheim (Quelle: FRANZEN, N.: Fotos Reihenhof Wendelsheim (unveröffentlicht))

Eigentümer:	Während der Umnutzung: Familie Franzen (Privatbesitz), das Gehöft musste aus privaten Gründen einige Jahre nach der Umnutzung wieder verkauft werden Heute: Familie Oswald
Initiator/Träger:	Ehem. Eigentümer
Gehöfttyp:	Rhein Hessische Hofreite, Vierseithof
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Hauptgebäude: Wohnen Scheune und Kelterhaus: Weinbaubetrieb

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Baujahr:	Um 1900
Umgenutzte Geschossfläche:	Kelterhaus und Scheune: 550 m ²
Zugehöriger Freiraum:	ca. 1.000 m ² für die umnutzungsbedingten Freiflächen an den Maisonette-Wohnungen (Terrassen, Parkplätze, Gärten)
Heutige Nutzung:	Kelterhaus: Reihenhhaus mit 3 Maisonette-Wohnungen à 70-85qm (Wohnungen über mehrere Stockwerke), Scheune: Heizraum, Öllagerraum, Planungsbüro, 2 Wohnungen, Sattelkammer Hauptgebäude: weiterhin Wohnen
Motivation zur Umnutzung:	Der Sanierungsbedarf der Scheune stellte die ehemaligen Eigentümer vor die Entscheidung „Abriss oder Sanierung?“ Um die Hofreite zu erhalten, sollte umgenutzt werden. Die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung schien durch Wohnen am besten gegeben zu sein (Absprache mit dem Architekten, die ehemalige Eigentümerin ist selbst Dorfplanerin)
Leerstandsdauer:	Scheune und Kelterhaus: 2 Jahre (vom Kauf der Hofanlage bis zur Umnutzung) Wohnhaus: keine
Realisierungszeit:	1995 -1997
Kosten:	Erwerb der Hofanlage: 150.000 € Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): 800.000 € Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: ca. 500 Tage Gesamt: 950.000 € + Eigenleistung
Förderart und -höhe:	Förderung im Rahmen der DE 80.000 DM (Förderhöchstsatz von 40.000 DM für jedes Gebäude)
Zustand vor der Umnutzung:	Kelterhaus: befriedigender baulicher Zustand Scheune: stark baufällig, eine Wand fehlte bereits; statische Untersuchung ergab, dass die Scheune eigentlich nicht mehr stehen konnte (obwohl sie das tat) Wohnhaus: guter baulicher Zustand
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Kelterhaus: • Teilweise neue Außenwand, • neue Dachdeckung mit Original-Hohlziegeln von 1900, • Haustechnik komplett neu, • neue Fenster- und Türöffnungen, • Zwischenwände, Decken und Innenausbau, • Bruchsteine der Außenwände für die Rückwand der Scheune wieder verwendet Scheune: • Großteils neue Rückwand • Sonst: wie Kelterhaus Wohnhaus: • Keine in diesem Zuge, nur vor dem Einzug 1992 (neue Heizung und Fenster) Freiraum: • Heckeneinfassung des Gartens wurde bereits bei Einzug 1992 angelegt und wurde im Zuge der Umnutzung nicht verändert • Anlage von Terrassen und Parkplätzen
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	• Sich schon bei der Besichtigung auf der Hofanlage und in den Gebäuden wohlfühlen • Ländlich wohnen (Eigentümer hatten zuvor noch nie in einer Großstadt gewohnt)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	• Leben in natürlichem Umfeld • Mainz musste als Arbeitsort erreichbar sein
Objekt gefunden über:	Zeitung
Förderliches bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Viel Hilfe seitens der Familie Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und -höhe • Das Planungsbüro der Initiatorin hatte während der Umbauarbeiten eine gute Auftragslage. Somit konnten die zu niedrig geschätzten Kosten (s. Schwierigkeiten: Finanzielle Aspekte) teilweise aufgefangen werden. Organisatorische Aspekte: • Keine Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • Im Dorf gab es einige Neider – auch im Gemeinderat. Sie erschwerten die Genehmigungen, z.B. für die Hofzufahrt über den außerorts liegenden Feldweg zu den Parkplätzen (s.u.). Andere waren begeistert und nett. • Es musste deutlich mehr Eigenleistung geleistet werden als geplant. Finanzielle Aspekte: • Die Kostenschätzung des Architekten erwies sich als zu niedrig, der Umbau ist 50% teurer geworden. • Zusätzlicher hoher finanzieller Aufwand durch die neue, außerorts liegende Hofzufahrt Organisatorische Aspekte: • Keine Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Die Gemeinde zeigte sich bei der Zufahrtsplanung über den außerorts liegenden Feldweg wenig kooperativ: langwierige Verhandlungen, hoher finanzieller Aufwand. Dadurch wurde von den Initiatoren schon befürchtet, überhaupt keine Baugenehmigung für die Umnutzung zu bekommen. • Die Wohnungsnachfrage war 1995 zu Baubeginn sehr hoch, nach Abschluss der Arbeiten 1997 aber sehr gering. Dadurch sind die Wohnungen bis zum Verkauf der Hofanlage nie komplett bewohnt gewesen und es gab viele Mieterwechsel. Wie die heutige Lage ist, weiß die ehemalige Eigentümerin nicht, schätzungsweise etwas besser. • Die Initiatoren hätten die Gebäude gern unter Denkmalschutz gestellt, fast alle Umbaumaßnahmen hätten auch so umgesetzt werden dürfen. Doch es gab angeblich noch zu viele rheinhessische Hofreiten, um das Objekt als denkmalschutzwürdig zu erachten und dadurch entsprechende Förderungen zu erhalten.
Folgewirkungen für den Ort:	• Ortseingangsgestaltung hat sehr gewonnen. • Es gab Nachzügler im Ort und viele Anfragen nach umnutzbaren Gebäuden.
Quellen:	Telefoninterview vom 14.10.2009, ergänzt lt. E-Mail vom 18.11.2009; E-Mail vom 25.05.2010 & Brief vom 30.08.2010 Interviewerin: Melanie Ottenberg Gesprächspartnerin: Nathalie Franzen (ehem. Eigentümerin, Dipl.-Geografin, Regionalberaterin) Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, gibt das „Geographisches Planungsbüro“ gerne Auskunft: http://www.dorfplanerin.de/kontakt.htm.



Abb. 6.20: Grundriss EG Reihenhaus Wendelsheim (Quelle: FRANZEN, N.: Grundriss Reihenhaus (unveröffentlicht))

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen



Abb. 6.21: Grundriss 1. OG Reihenhaushaus Wendelsheim (Quelle: FRANZEN, N.: Grundriss Reihenhaushaus (unveröffentlicht))

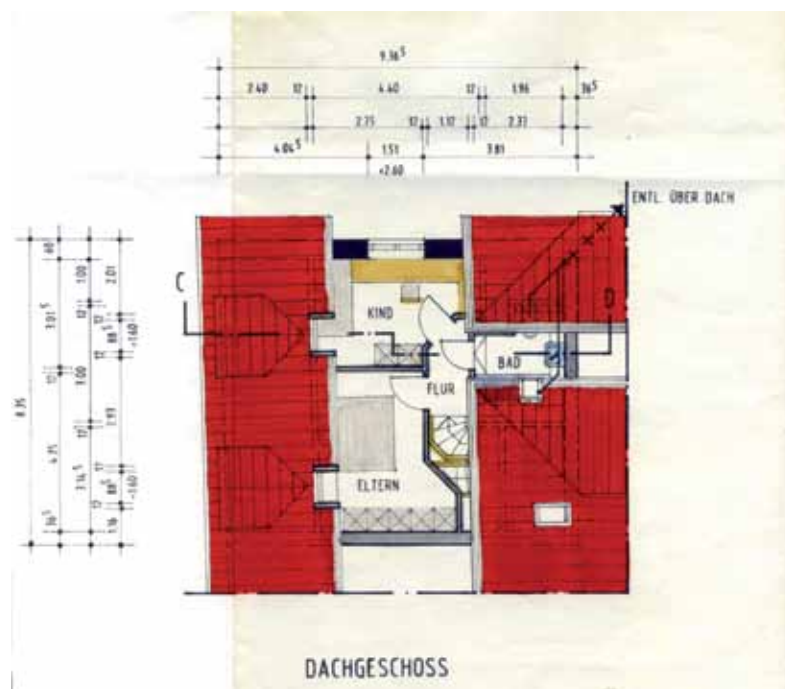


Abb. 6.22: Grundriss DG (2. OG) Reihenhaushaus Wendelsheim (Quelle: FRANZEN, N.: Grundriss Reihenhaushaus (unveröffentlicht))

6.2.11 „Hof Franziska“, Außenwohngruppe für Mädchen in Niederhelden, Kreis Olpe (NRW)

Eigentümer:

„Wir sagten uns: ‚Es kann anders nicht weitergehen, wir müssen eine Alternative finden, da bietet sich eine. Das ist jetzt eine Chance, die müssen wir einfach nutzen!‘“

„In erster Linie kam es hier wirklich darauf an, dass der Träger an uns herangetreten ist.“

Initiatorin:

„Wir müssen die Kinder in die ländlichen Struktur bringen, wir müssen denen die Möglichkeit geben, sich da auch einzubinden, sich körperlich zu betätigen, eine Beschäftigung zu finden, Tiere zu haben usw. - mit einem hohen therapeutischen Anspruch.“

„Es war unglaublich schwer einen Hof zu finden, obwohl wir wussten, es gibt das Höfesterben, und die müssten sehr interessiert sein, eine Existenzsicherung zu finden, aber wir kamen lange nicht direkt an die Landwirte heran.“

„Und dann war das so erfolgreich, dass wir gesagt haben: ‚Ja, die nächste Gruppe!‘“

„Und viele Eltern sagen: ‚Da würd ich auch gern hingehen!‘ Und das ist eigentlich ein ganz wesentlicher Effekt.“



Abb. 6.23. Hof Belke (Quelle (oben links und unten rechts): AGRARSOZIALE GESELLSCHAFT E.V. (Hrsg.), 2002: Agrarpolitik im Aufbruch - Ländliche Zukunft zwischen Bergland und Börde. Frühjahrstagung in Olpe/NRW 23. bis 25. Mai 2002. Exkursion B, S. 30; Quelle (unten links): KIRSCH-STRACKE, R.: Historische Aufnahme Hof Belke (unveröffentlicht))



Abb. 6.24. Außenwohngruppe Hof Belke Niederhelden 2001 (Quelle: ARCHITEKTEN BECKMANN (Hrsg.), 2001: Außenwohngruppe Hof Belke Niederhelden (2001). Umbau und Ausbau eines Bauernhofes zur Außenwohngruppe "Hof Belke Niederhelden" für das Josefshaus Olpe. Stand: 2010-08-15, <http://www.architekten-beckmann.com/bau-schulen/hof-belke-niederhelden.php>)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:	Hof Franziska in Niederhelden (Sauerland, NRW) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmentyp 1) eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Die Folgenutzungen sind den Typen „Wohnen“ und „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“ zuzuordnen. Neben der weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Tätigkeit werden Räumlichkeiten an betriebsfremde Personen zum Zweck einer landwirtschaftsfremden Nutzung verpachtet (Umnutzungstyp 2). Die Nachnutzung durch die Außenwohngruppe eines Heilpädagogischen Heimes für Kinder und Jugendliche zeigt – als eines von mittlerweile zehn ähnlichen Projekten in der Region – wie Landwirtschaftsfamilien „mit Fremden auf dem Hof“ leben, ohne sich gegenseitig zu beeinträchtigen. Die Außenwohngruppen des Josefshauses haben sich mittlerweile als heilpädagogisches Erfolgsmodell mit gleichzeitig positiven Wirkungen auf den Arbeitsmarkt, vor allem für Frauen, erwiesen. Zu diesem Beispiel wurde ein Interview sowohl mit den Hofeigentümern als auch mit der verantwortlichen Leiterin der heilpädagogischen Einrichtung als Pächterin geführt, wodurch sich die folgende Projektbeschreibung etwas umfangreicher als die übrigen darstellt.
Standort:	Repetal 241, 57439 Attendorf-Niederhelden (NRW)
Eigentümer:	Privatbesitz, Stefan und Christina Belke
Initiator/Träger:	<u>Initiatorin:</u> Magdalena Knäbe, Leiterin des heilpädagogischen Kinder- und Jugendheims ‚Josefshaus‘ der Gemeinnützigen Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe (GFO) Planung: Nach den Wünschen der GFO in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern (Architekt von der GFO beauftragt) <u>Träger der Nutzung:</u> Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe (GFO) <u>Träger der Baumaßnahme:</u> Eigentümer
Gehöfttyp:	Gehöft aus drei Gebäuden: Wohnhaus, Kuhstall und Scheune/ Remise, im traditionellen schwarz-weißen Fachwerk. Der Hof ist bereits im Urkataster 1832 verzeichnet. Das ursprüngliche Niederdeutsche Hallenhaus wurde in den 30er bis 50er Jahren durch das jetzige Wohnhaus und einen separaten Kuhstall ersetzt (s. Fotos), dieser stellt das jetzige Umnutzungsobjekt dar.
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Umgenutztes Gebäude: Kuhstall
Baujahr:	1950
Heutige Nutzung:	1. und 2. OG: „Hof Franziska“: Außenwohngruppe für Mädchen des Josefshauses Olpe, Heilpädagogisches Heim für Kinder und Jugendliche der GFO. Neun Mädchen zwischen 11 und 16 Jahren leben dort im Schnitt 1,5 Jahre. Jedes Mädchen hat ein eigenes Zimmer. Die Außenwohngruppe Niederhelden ist die zweitälteste der GFO. Mittlerweile gibt es 10 Gruppen im Kreis Olpe. EG: zum Teil als Kellerräume der Wohngruppe genutzt; der wohnhausnahe Bereich wird von den Eigentümern genutzt, hier befinden sich auch die neue Stückholz- und die alte Ölheizung für alle Gebäude.
Motivation zur Umnutzung:	<u>Initiatorin:</u> Dem Heim für Kinder und Jugendliche in Olpe ging es nicht gut, Plätze wurden abgebaut. Gleichzeitig wurden von der Fachwelt Dezentralisierung, soziale Integration, Normalität und Partizipation als Maximen für die Gewährleistung von Hilfen gesehen. Denn das Problemverhalten potenziert sich, wenn viele Klienten (hier Kinder und Jugendliche) mit problematischem Hintergrund zentriert zusammen leben. Gleichzeitig wusste die Initiatorin vom Höfesterben und den Schwierigkeiten vieler Eigentümer, eine neue Existenzsicherung zu finden. Zudem ist sie überzeugt, dass Kinder sich wesentlich besser entwickeln, wenn sie ein großes, naturnahes Umfeld haben und dass der Kreis Olpe, der ländlich strukturiert und sehr christlich geprägt ist sowie eine dichte Vereinsstruktur hat, sich für die Erziehung verhaltensauffälliger Jugendlicher sehr gut eignet.

Nachdem die erste Außenwohngruppe in Lennestadt-Melbecke, einem anderen Dorf im Kreis Olpe, sehr schnell und erfolgreich umgesetzt werden konnte und die Anfrage nach solchen Plätzen stieg, wurde nach weiteren Möglichkeiten für Außenwohngruppen in der Umgebung gesucht.

Neben einer schnellen sozialen Integration vor Ort waren positive Effekte vor allem in der deutlichen Reduktion der Verhaltensauffälligkeiten und der Belastungsfaktoren in der Gruppe spürbar. Auch die Mitarbeit auf dem Hof, beispielsweise beim Kartoffeln sammeln, half den Kindern sich schnell einzuleben und wohl zu fühlen.

„Die hohe soziale Integration haben wir ganz schnell gespürt und deutlich wahrgenommen. Und den Effekt mit Reiten und Mithelfen auf dem Bauernhof – die haben ja dann Kartoffeln gesammelt bei Herrn G. auf Hof Melbecke, und ich weiß nicht, was sie alles gemacht haben – auf jeden Fall: hohe Begeisterung auf der ganzen Linie. Das hat uns darin bestätigt, dass wir diesen Kurs weitergehen müssen, wir haben sofort unseren Erfolg an der Belegung gemerkt. Es hat sich herum gesprochen: Die Jugendamtsmitarbeiter, die uns ja belegen, haben das wahrgenommen und gesagt: ‚klasse‘, und es stieg die Nachfrage, so dass wir dann auch angefangen haben insgesamt zu expandieren.“

Eigentümer und Eigentümerin:

Die Milchwirtschaft musste aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Eine Perspektive für eine künftige Einkommensquelle fehlte, bis die Anfrage von der GFO kam. Trotz vieler Ängste überzeugte letztlich das Angebot, da es sich rechnete und der Eigentümerin eine Anstellung als Hauswirtschafterin in Aussicht gestellt wurde. Der Hof konnte somit gesichert werden. Auch die erfolgreiche Umnutzung zur Außenwohngruppe der GFO bei dem befreundeten Landwirt in Melbecke (s.u.: Objekt gefunden über) überzeugte die Eigentümer. Zudem bestanden keine Alternativen zur Einkommenssicherung:

„Wir standen natürlich auch vor dem Punkt, wie geht's hier weiter? Nur von 20 Mutterkühen und 150 Hühnern kann man nicht leben, drei kleine Kinder, und es musste einfach was passieren. Und so ein Gebäude kostet – auch wenn es nicht genutzt wird – es kostet Geld. Und als man dann sah, mit der Finanzierung haut es hin, die Mietkosten tragen die Finanzierung, dann denkt man, man hat ein gutes Gebäude da stehen und es ist genutzt. Ich habe sofort eine Stelle da gekriegt, ..., das waren ganz viele Sachen, wo wir gesagt haben: ‚Das ist jetzt eine Chance, die müssen wir einfach nutzen!‘“

Leerstandsdauer:	Keine. Ein Jahr vorübergehend als Stall für Hühner und im Winter für Rinder zwischengenutzt.
Realisierungszeit:	Oktober 2000 bis April 2001
Kosten:	Die Investitionen der Eigentümer hatten eine Höhe, die nach 10 Jahren Pacht (Ende 2010) gedeckt sind. Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): 900.000 DM Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: Nur Fassadenanstrich wurde in Eigenleistung erbracht (hätte bei Vergabe an Fremdunternehmen 25.000 DM gekostet). Gesamt: 925.000 DM
Förderart und -höhe:	Vom Amt für Agrarordnung im Rahmen der Dorferneuerung für Außenverkleidung, Haustüren und Fenster zunächst 80.000 DM (Höchstsumme), später noch einmal zusätzliche 22.000 DM, um den Einbau von Kunststoffen zu verhindern. Die Solaranlage war ein Weihnachtsgeschenk der Firma Paradigma (Unterfirma von Rittersport) an die GFO. Da das Geschenk im Jahr der Umnutzung in Niederhelden kam, hat die GFO die Anlage dort installieren lassen. Die Eigentümer mussten die Kosten für die Anschlüsse tragen.
Geschossfläche:	500-550 m ²
Zugehöriger Freiraum:	2.500 m ² (Rasenfläche, Parkplätze, Zufahrt)
Zustand vor der Umnutzung:	Zerstört war nichts, die Bausubstanz des Stalls war in Ordnung

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Kuhstall EG: nur Kellerräume, wegen des Gestanks durch die vorige Nutzung wurden Leichtbauwände eingezogen; zusätzliche Heizung (Stückholz), Brandschutzmauern, Feuerschutztüren, Brandmeldeanlage wurden eingebaut, OG: Küche, Sanitärräume, Wohnräume, Erzieherinnenzimmer und 3 Schlafräume OG (Heuboden): neue Decke, Schlafräume, Gauben Außen: Holzverkleidung (grün/weiß) erneuert, Solaranlage auf dem Dach installiert, neue Holzfenster eingebaut Insgesamt: Isolierung
Auswahlkriterien (der Initiatorin) für das Umnutzungsobjekt:	• Die Nähe zum Stammhaus „Josefshaus – Heilpädagogisches Heim für Kinder und Jugendliche“ der GFO in Olpe (hier: 18 km) • Landwirtschaftliche Bausubstanz mit individuellem Wohncharakter nach der Umnutzung • Im Ort gut integrierte, bodenständige, aber gleichzeitig weltoffene Familie als Vermieter • Feste Strukturen: Ländliche, landwirtschaftliche, kirchliche Strukturen sowie Vereine vor Ort, die eine soziale Integration ermöglichen und den Kindern eine Werteorientierung geben
Objekt gefunden über:	<u>Initiatorin:</u> Persönlichen Kontakt der Initiatorin zu einem befreundeten Landwirt. „Es war unglaublich schwer einen Hof zu finden, obwohl wir wussten, es gibt das Höfesterben, und die müssten sehr interessiert sein, eine Existenzsicherung zu finden, aber wir kamen lange nicht direkt an die Landwirte heran. Wir haben es über die Kammer versucht, über Annoncen, über Beziehungen und es ist uns nicht gelungen, weil ich denke, die andere Seite hat das gar nicht verstanden, was wir eigentlich wollten, und die haben auch Angst gehabt- also solange wir das relativ anonym gemacht haben. Und dann hab ich [Initiatorin] irgendwann den Herrn G. [Vorsitzender des Jugendhilfeausschusses im Kreistag und Landwirt in Melbecke] angerufen, weil ich den kannte und habe erzählt, was wir vorhaben und gefragt: ‚Können Sie uns nicht helfen?‘ Dann sagte Herr G. er sei schon lange daran, so etwas für sich zu suchen, wäre aber noch nicht zu einem Ergebnis gekommen. Dann haben wir uns ganz schnell verständigt, wie das bei ihm laufen kann und haben das innerhalb von vier Monaten realisiert! Und dann war das so erfolgreich, dass wir gesagt haben ‚Ja, die nächste Gruppe!‘ Und der Herr G. war letztendlich derjenige, der dann dem Herrn Belke gesagt hat: ‚Mach das auch!‘“ <u>Eigentümer:</u> Die Eigentümer in Niederhelden berichten, dass ihres Wissens die GFO im Jahr 1999 über eine Anfrage bei der landwirtschaftlichen Buchstelle, ob es Höfe in der Nähe gibt, die sich für eine solche Umnutzung eignen, auf die Eigentümer gekommen sind: „Die Buchstelle hat 7 oder 8 Betriebe genannt. Daraufhin sind die GFO die Betriebe abgefahren und haben auch Kontakt mit den Leuten aufgenommen“.
Förderliches bei der Umnutzung aus Sicht der <u>Initiatorin</u>	Psycho-soziale Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Die Initiatorin fand innerhalb ihrer Organisation volle Unterstützung durch die Geschäftsführung. • Flexibilität: „Also wir sind ja sehr offen, vieles ist möglich“ Die neue Nutzung betreffend: • Für die Kinder- und Jugendarbeit sind feste Strukturen vor Ort sehr wichtig. Der Kreis Olpe ist ländlich, landwirtschaftlich strukturiert, christlich geprägt, hat eine intakte Vereinsstruktur, Kirchengemeinden usw. Das ist sehr förderlich für die Entwicklung der Bewohner der Außengruppen, da es mit einer klaren Werteorientierung der Bevölkerung einhergeht. Die Initiatorin kannte sich im Kreis Olpe gut aus und wusste davon, als sie sich das Konzept der Außenwohngruppen des Josefshauses überlegte. Sie hält es nicht in jedem Ort für realisierbar. • Die Initiatorin hat selbst Kinder und ist aus Erfahrung überzeugt, dass Kinder sich wesentlich besser entwickeln, wenn sie ein großes naturnahes Umfeld haben.

:

- „Die Eigentümerfamilien sind für uns ganz ausschlaggebend, weil die gut im Ort integriert und auch gute Botschafter unserer Tätigkeit sein müssen, weil sie im Grunde für uns die Pfeiler für Integration vor Ort sind.“
- Wichtig sind bodenständige, unkomplizierte Menschen als Hofbesitzer, „die genau wissen, wo es lang geht und die wissen, was gut und was schlecht ist, also die eine Werteorientierung haben, aber nicht kleinkariert oder borniert sind, also weltoffen sind“.
- Als pädagogisch wertvoll wird von der GFO auch angesehen, dass die Elterngeneration der Eigentümer [Mutter und Tante des Eigentümers] mit auf dem Hof leben, also drei Generationen-Wohnen in einem Gebäude.
- Die Integration der neuen Bewohnerinnen gelang vor allem durch den Kontakt zu anderen Kindern im Ort, „indem die Kinder miteinander spielen, vielen drum herum namentlich und persönlich bekannt sind, sie mitgenommen werden in die kirchlichen Strukturen, in die schulischen Dinge, in die Vereinsstrukturen, also das ist schon wirklich ganz hervorragend!“

Finanzielle Aspekte:

- s. Förderart und -höhe
- Angebot des Arbeitsplatzes für die Eigentümerin
- Langfristiger Mietvertrag von 10 Jahren
- Förderung über die Dorferneuerung

Organisatorische Aspekte:

- Dezentralisierung, soziale Integration, Normalität, Partizipation galten zur Zeit der Entwicklung des Konzepts für die Außenwohngruppen (1997) als Maximen für Sozialarbeit.
- Verbandspolitische Vernetzung der Landwirte half wesentlich beim Finden der Objekte

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- Umbau zu flexibel nutzbarem Raum, falls kein Bedarf mehr für Kinder- und Jugendwohnen besteht, sodass „man im Notfall, wenn Jugendhilfe nicht mehr läuft, nahtlos übergehen kann in Altenhilfe und z. B. Wohngruppen für Demenzkranke“ einrichten könnte
- Vor Beginn der Umnutzung wurde eine Nachbarschaftsversammlung veranstaltet, um die Anwohner zu informieren, aufzuklären und ihnen die Angst vor dem Neuen und Unbekannten zu nehmen.

Schwierigkeiten bei der Umnutzung aus Sicht der Initiatorin:

Psycho-soziale Aspekte:

- Die Dorfbewohner nahmen an, es kämen straffällige Jugendliche, die ihre Kinder und die Nachbarschaft gefährden. „Weil die im Großen und Ganzen in sehr festen geordneten Strukturen leben, wo Kinder einen relativ behüteten Raum und den Schutz der Erwachsenen haben und sie es überhaupt nicht kennen, nicht wissen, was es bedeutet, wenn ein zweijähriges Kind misshandelt oder missbraucht wird.“
- Die Nachbarn hatten anfangs Angst, dass die Kinder und Jugendlichen ihr Eigentum zerstören würden, z. B. der Besitzer einer Spedition befürchtete, die Heimkinder würden seine LKW-Planen zerschneiden. Sie hatten keine Vorstellungen von und entsprechende Vorurteile gegenüber solchen Einrichtungen, die aber durch die intensive und frühe Öffentlichkeitsarbeit bald aufgehoben werden konnten.

Finanzielle Aspekte:

- keine

Organisatorische Aspekte:

- Kontakt zu Landwirten bzw. Finden geeigneter Objekte (s.o.: Objekt gefunden über)
- Dezentrale Lage: die Verkehrsanbindung und die Anbindung an andere Institutionen sowie an weiterführende Maßnahmen

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Touristische Orte wie Niederhelden mit sehr viel Publikumsverkehr passten eigentlich nicht ins Konzept, die Eigentümerfamilie selbst war letztlich so überzeugend.
Förderliches bei der Umnutzung aus Sicht der Eigentümer:	Psycho-soziale Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • „In erster Linie kam es wirklich hier darauf an, dass der Träger an uns herangetreten ist“ • Die Aussichtslosigkeit der Eigentümer half Ängste zu überwinden, die sonst da gewesen wären (s. Motivation). • Kontakt zu Eigentümern des Hofes in Melbecke mit der ersten Umnutzung zur Außenwohngruppe der GFO (s. Motivation) • Enge Zusammenarbeit mit der GFO: „Die kannten sich aus in diesen Projekten mit solchen Gruppen wie auf Hof Melbecke, und dann haben die uns da richtig unterstützt.“ • Angebot der GFO, die Umnutzung über die Bistumsbank zu finanzieren. Die Konditionen waren jedoch letztendlich bei der Hausbank der Eigentümer günstiger. Die neue Nutzung betreffend: • Prozessuale Überzeugung der Dorfbevölkerung für die Einrichtung konnte durch das Erzählen der Eigentümerin über die schweren Schicksale der Kinder erreicht werden: <i>„Als Erstes haben uns da nicht viele Leute unterstützt. Aber so im Nachhinein sagen die Leute schon: ‚Das ist aber toll, was ihr da macht‘. Das ging so von Angst über Akzeptanz und jetzt ist es o.k. bis gut.“</i> Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und -höhe • Umbaukosten sind nach Ablauf des zunächst zehnjährigen Pachtvertrages (bis Ende 2010) finanziert, danach wird die Pacht zu Einkommen • Sicherung des Hofes und des Einkommens der Eigentümer durch die Umnutzung und die Arbeitsstelle für die Eigentümerin als Hauswirtschafterin in der Einrichtung • Unproblematische Finanzierung über die Hausbank der Eigentümer, Geld spielte beim Umbau nicht die entscheidende Rolle • Erzieherinnen achten darauf, dass die Mädchen Familie Belke am Wochenende in Ruhe lassen Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Schnelle Genehmigung des Bauantrags, vermutlich da die zweite Geschäftsführerin der GFO im Kreistag saß und die GFO eine „gewisse finanzielle Macht in Olpe“ besitzt Organisatorische Aspekte: Die Bauplanung und -durchführung betreffend: • Eigentümer war während der Umbauphase permanent als Ansprechpartner verfügbar • schnelle Umsetzung der Baumaßnahmen durch Bemühungen der GFO • Als die Finanzierung der Holzfenster über Fördergelder noch geklärt werden musste und deshalb vom Amt für Agrarordnung ein Baustopp angeordnet wurde, bot der damalige Geschäftsführer der GFO die Zwischenfinanzierung der Fenster an, um den Bau voran zu treiben. • Kein direkter Zugang zum umgenutzten Gebäude vom Wohnhaus der Eigentümer, der Eingang der Wohngruppe liegt auf der anderen Seite – man kann sich aus dem Weg gehen. „Obwohl – die sind auch im Stall, die Kinder, das muss auch so sein, das geht da schon ineinander über, auch mit unseren Kindern. Aber wenn die hier bei uns ins Haus wollen, müssen die genauso

schellen wie fremde Leute auch – oder anklopfen, wenn sie irgendwas wollen, und dann können sie fragen, ob sie herein kommen können oder nicht.“

Die neue Nutzung betreffend:

- Bewusste berufliche Eingliederung der Eigentümerin (Hauswirtschafterin in der Wohngruppe) um Kontakt zu Bewohnerinnen zu fördern
- Akzeptanz für die Einrichtung durch Öffentlichkeitsarbeit, z. B. jährlicher, von der Außenwohngruppe gestalteter Weihnachtsmarkt auf dem Hof: „Was sehr wichtig ist, ist eine starke Öffentlichkeitsarbeit. Dass man sich darstellt, das ist ganz, ganz wichtig! Das ist zwar 'ne Menge Arbeit, aber das ist einfach gut!“
- Erzieherinnen achten darauf, dass die Mädchen Familie Belke am Wochenende in Ruhe lassen

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- Schnelle Genehmigung des Bauantrags, vermutlich da die zweite Geschäftsführerin der GFO im Kreistag saß und die GFO eine „gewisse finanzielle Macht in Olpe“ besitzt

Schwierigkeiten bei der Umnutzung aus Sicht der Eigentümer:

Psycho-soziale Aspekte:

- Viele, auch die mit auf dem Hof lebenden Eltern und Geschwister der Eigentümer, hatten zunächst Angst, dass die Kinder der Eigentümerfamilie durch die Heimkinder negativ beeinflusst würden.
- Die Dorfbevölkerung war zu Anfang sehr skeptisch „*Ich würde sagen Angst. Angst vor dem Ungewissen, Angst, was kommt. – am Anfang. Wir hatten zwar auch bevor es losging hier eine Nachbarversammlung, wo Frau Knäbe [Initiatorin] dazu kam, um alle zu informieren und das war ganz gut; aber die Angst war da – finde ich auch teilweise berechtigt, wenn was Neues kommt – was sich jetzt aber letztendlich total gelegt hat*“.
- „*In erster Linie läuft es gut, aber wir hatten auch schon mal ein Mädchen, was bei den Nachbarn Randal gemacht hat, keine Frage, aber die gibt's mit normalen Kindern auch.*“ (Eigentümerin)
- Seitens der Kommunalpolitik gab es keine Unterstützung. „*Das kam eigentlich erst hinterher. Aber ich weiß nicht, dann zu sagen, ja das haben wir jetzt toll gemacht, aber im Grunde haben sie nichts gemacht...*“

Finanzielle Aspekte:

- Brandschutzaufgaben haben die Kosten für den Umbau um zusätzliche 25.000 DM gesteigert

Organisatorische Aspekte:

Die Bauplanung und -durchführung betreffend:

- Brandschutz-Auflagen (Brandschutzmauern, Feuerschutztüren, Brandmeldeanlage) waren nicht eingeplant

Die neue Nutzung betreffend:

- Zuerst hatten die Eigentümer zwei Pferde für die Mädchen. Der richtige Umgang mit den Tieren war aber sehr schwierig, und die Mädchen hatten nach Schule und Hausaufgaben kaum Zeit, sich um die Pferde zu kümmern. Für tiergestützte Therapie wäre eine entsprechend geschulte Person nötig.
- Eine zweite Wohngruppe auf dem Hof wäre nicht möglich, da eine kleine Anzahl von Bewohnern aufgebaut ist (vgl. Motivation Initiatorin). Als die GFO einige Jahre nach der Einrichtung von Hof Franziska noch einmal nach geeigneten Objekten suchte, bot Familie Belke sofort ihre Scheune an, aber das wollte die GFO nicht, da dann zu viele Heimbewohner auf einem Hof gewesen wären.

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- Dadurch, dass die Trägerkonstruktion vom Dach mit aufwendigen Streben versehen war, musste man sich baulich einschränken. Die Zimmerarbeiten dauerten dadurch wesentlich länger und waren vermutlich teurer.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

- Im Nachhinein wäre es vielleicht besser gewesen, anstatt die Außenverkleidung über dem Grundgebäude zu erneuern alles abzureißen und neu zu bauen. Das wäre wahrscheinlich nicht teurer geworden, aber schneller gegangen.
- Eine zweite Wohngruppe auf dem Hof wäre nicht möglich, da das Konzept dieser Außenwohngruppen auf einer kleinen Anzahl von Bewohnern aufgebaut ist (vgl. Motivation Initiatorin). Als die GFO einige Jahre nach der Einrichtung von Hof Franziska noch einmal nach geeigneten Objekten suchte, bot Familie Belke sofort ihre Scheune an, aber das wollte die GFO nicht, da dann zu viele Heimbewohner auf einem Hof gewesen wären.

Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte:

- Dadurch, dass die Trägerkonstruktion vom Dach mit aufwendigen Streben versehen war, musste man sich baulich einschränken. Die Zimmerarbeiten dauerten dadurch wesentlich länger und waren vermutlich teurer.
- Im Nachhinein wäre es vielleicht besser gewesen, anstatt die Außenverkleidung über dem Grundgebäude zu erneuern alles abzureißen und neu zu bauen. Das wäre wahrscheinlich nicht teurer geworden, aber schneller gegangen.

Folgewirkungen für den Ort:

- Jedes Jahr wird auf dem Hof ein Weihnachtsmarkt veranstaltet, der von der Wohngruppe organisiert und von der Dorfbevölkerung sehr gut angenommen wird.
- 5 neue Arbeitsplätze wurden geschaffen: 4 Erzieherinnen, die Eigentümerin als Hauswirtschafterin und eine Jahrespraktikantin; diese Effekte sind besonders deshalb bedeutsam, weil in einer von Kleinindustrie geprägten Region eher traditionelle ‚Frauenarbeitsplätze‘ als ‚Männerarbeitsplätze‘ fehlen.
- Die Eigentümer haben für die Umnutzung in Kombination mit dem Arbeitsplatz für die Eigentümerin einen Preis der Landfrauen erhalten
- Im Dorf wurde Bewusstsein für die Problematik verhaltensauffälliger Kinder und Jugendlicher geschaffen, insbesondere von der Eigentümerin (s. Förderliches bei den Eigentümern/Soziale und persönliche Aspekte)
- Die Leute im Dorf sind froh über die Erhaltung des Gebäudes und sein ansprechendes Äußeres.
- Insgesamt sind von der GFO im Kreis Olpe seit 1999 zehn Außenwohngruppen, i.d.R. auf landwirtschaftlichen Höfen, eingerichtet worden. In diesem Zeitraum stieg der Zahl der Beschäftigten des Kinderheimes von 53 (davon 42 weiblich) auf 156 (davon 138 weiblich) an.
- 46 der heutigen Beschäftigten sind in Teilzeit beschäftigt, davon sind 43 Frauen (Stand 31.12.2008).

Quellen:

Interviews vom 07.11.2009 und vom 09.11.2009

Interviewerin: Roswitha Kirsch-Stracke

Gesächspartner:

07.11.: Stefan und Christina Belke (Eigentümer)

09.11.: Magdalena Knäbe (Leiterin des heilpädagogischen Kinder- und Jugendheims ‚Josefshaus‘ der Gemeinnützigen Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe (GFO)).

Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben, geben Träger und Architekten gerne Auskunft:

Träger: <http://www.josefshaus-olpe.de>

Architekten: <http://www.architekten-beckmann.com/bau-schulen/hof-belke-niederhelden.php>

6.2.12 Ein neuer Dorf- und Kirchplatz in Hünsborn, Kreis Olpe (NRW)

„Es gab keinerlei Probleme. Also dieser Abriss ist ja so schnell und problemlos erfolgt, es hätte nicht besser laufen können! Es war auch wirklich ein Objekt, das die ganze Gemeinde mit getragen hat!“

„Die Abrissaktion ging in erster Linie vom Ortsvorsteher aus, der das mit seinen Helfern einfach ganz unkonventionell und unbürokratisch durchgeführt hat.“



2000



2009



2007



2009



2009



2009

Abb. 6.25: Der Kirchplatz in Hünsborn vor, während und nach dem Abriss (Quelle: PASTORALVERBUND BIGGETAL (Hrsg.), 2010: Galerie Kirchplatz, Stand: 2010-04-29, http://pastoralverbund-biggetal.de/cms/component/option,com_ponygallery/Itemid,51/func,viewcategory/catid,1/)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen



Abb. 6.26: Einweihung des neuen Kirchplatzes (l.) und die Kirche mit dem neuen Zugang (rechts) (Quelle (links): PASTORALVERBUND BIGGETAL (Hrsg.), 2010: Galerie Kirchplatz, Stand: 2010-04-29, http://pastoralverbund-biggetal.de/cms/component/option,com_ponygallery/Itemid,51/func,viewcategory/catid,1/; Quelle (rechts): BRÜSER, P. (Hrsg.), 2010: Bürgermeister Peter Brüser, Gemeinde Wenden. Stand: 2010-04-29, <http://www.peterbrueser.de>)

Merkmale, die zur Auswahl dieses Beispiels für die nähere Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts geführt haben:	Der Kirchplatz Hünsborn (Sauerland, NRW) steht für den Abriss (= Baumaßnahmentyp 4) eines Ladens in der Mitte eines Haufendorfes, der bereits ein Umbau (mit Anbau) eines kleinen Wohnhauses mit Nebenerwerbslandwirtschaft war. Die aktuelle Folgenutzung ist dem Typ „Freiraumorientierte Nutzungen“ zuzuordnen. Ein Umnutzungstyp aus Sicht der Landwirtschaft kann nicht zugeordnet werden, da die Vornutzung auch schon nicht mehr landwirtschaftlich war. Das Beispiel steht für die Aufwertung einer Dorfmitte durch Abriss und dabei das gemeinschaftliche Vorgehen von Kirchengemeinde als Käufer, Dorfgemeinschaft, Fachbehörde und politischer Kommune.
Standort:	Abrisshaus: Siegener Str. 53 Heutiger Kirchplatz: zwischen Siegener Str. 51 und Siegener Str. 55, 57482 Wenden-Hünsborn, Kreis Olpe (NRW)
Eigentümer:	St. Kunibertus Kirchengemeinde Hünsborn
Initiator/Träger:	Eigentümer
Gehöfttyp:	-
Gebäudetypen mit früheren Nutzungen	Ländliches Wohn-Kaufhaus mit zwei Wohnungen und einem Dorfladen, hervorgegangen aus einem älteren kleinen Wohnhaus mit Nebenerwerbslandwirtschaft
Baujahr:	Der alte Teil des Gebäudes wurde 1897 errichtet, der neuere Teil (Laden) Anfang der siebziger Jahre angebaut.
Heutige Nutzung:	Dorf- und Kirchplatz
Motivation zur Umnutzung:	Von der Hauptstraße gab es keinen richtigen Zugang direkt zur Kirche. Der Zugang führte über das jetzt umgenutzte, damals private Grundstück (s. Kartenausschnitt). „Wenn der Eigentümer einen Zaun gezogen hätte, wäre der Zugang versperrt gewesen.“ Daher war für die Kirchengemeinde der Gedanke, das Grundstück zu kaufen, nicht neu. Auch die Dorfbevölkerung wünschte sich dies ausdrücklich: „Das sollte verkauft werden, das hat sich dann herumgesprochen, und dann haben wir von der Kirche gesagt – nicht nur wir von der Kirche, auch alle, die das gehört haben: ‚Das muss die Kirche kaufen.‘“ Auch bestand starkes Interesse an einem größeren Kirchplatz für das gewachsene Dorf, denn das Kirchengebäude hatte nur wenig Freiraum. Ebenso war die Verschönerung des Ortskerns ein Grund für die Umnutzung. Als unpassend empfundene Nachnutzungen sollten neben der Kirche erst gar keine Chance haben, egal ob Moschee oder Rotlichtmilieu.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Leerstandsdauer:	Dorfladen: zwei bis drei Jahre Wohnungen: Nur kurzfristig. Als die Bewohner erfuhren, dass die Kirche das Gebäude gekauft hatte und plante das Haus abzureißen, zogen sie relativ schnell aus. Der Kirchenvorstand hatte eigentlich geplant, den Geschäftsbereich zu vermieten und damit den Abriss zu finanzieren. Aber es ergab sich dann, dass der Ortsvorsteher und die politische Gemeinde das Haus auch relativ schnell abreißen wollten.
Realisierungszeit:	2005-2008. Erste Gespräche mit dem Erzbistum Paderborn 2005 (s.u.: Schwierigkeiten/Finanzielle Aspekte), Abriss Herbst 2007, Gestaltung des Freiraums ab Anfang 2008 bis zur Einweihung im September 2008. Nun ist noch ein Brunnen auf dem Platz geplant. Die Kirchengemeinde als Eigentümerin kann wegen anstehender Renovierungsarbeiten am Kirchengebäude keine Gelder für den geplanten Brunnen zur Verfügung stellen. Die vom Amt für Agrarordnung für diesen Zweck zur Verfügung gestellte Summe in Höhe von 10.000 € soll jedoch 2011 investiert werden.
Kosten:	Erwerb des Gebäudes / Grundstück: 245.000 € (inkl. Kosten für Überschreibung, Anwalt, Notar) Kosten für den Abriss: lediglich 10.000 €, weil so viel in Eigenleistung von den Hünsborner Bürgern gemacht wurde (zwei unabhängige Kostenschätzungen von Fachfirmen betrugen 50.000 €) Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: 10 Helfer arbeiteten 10 Tage am Abriss des Gebäudekomplexes ca. 8 Stunden pro Tag Kosten für die Freiraumgestaltung: 200.000 € vom Amt für Agrarordnung Gesamt: 455.000 €. 40.000 € konnten durch die Eigenleistung beim Abbruch eingespart werden
Förderart und -höhe:	65.000 € wurden zunächst vom Bodenverband „Viehweide Hünsborn“ als Darlehen aufgenommen, um das Projekt schnell finanzieren zu können. Die gesamte Summe wurde später durch Spenden von den Hünsborner Bürgern refinanziert. 200.000 € kamen vom Amt für Agrarordnung im Rahmen der Dorferneuerung
Umgenutzte Geschossfläche:	Das gesamte Gebäude einschließlich seiner Fundamente wurde abgebrochen.
Zugehöriger Freiraum:	Abrissgrundstück 1.000 m ²
Zustand vor der Umnutzung:	Das gesamte Gebäude war noch gut erhalten.
Durchgeführte Umbaumaßnahmen:	Abriss des Gebäudes Neue Freiraumgestaltung: Der entstandene Platz wurde als Einheit gemeinsam mit dem Gelände um die Kirche herum gestaltet: Wegebau mit aufwendigen Kantstein-Setzungen, Einsaat, Baumpflanzungen, Bodenarbeiten; ein Weg zum Hintereingang der Kirche wurde verlegt, Hecken abgerissen und neue gepflanzt. Der Bau eines Brunnens ist für 2011 geplant, s.o.
Auswahlkriterien für das Umnutzungsobjekt:	Lage zwischen Hauptstraße und Kirchenzugang in der Ortsmitte
Objekt gefunden über:	Nachbarschaft
Förderliches bei der Umnutzung:	Psychosoziale Aspekte: - Kirchengemeinde, politische Gemeinde und Dorfgemeinschaft waren sich einig und haben das Projekt gemeinsam vorangetrieben - Unterstützung seitens der Dorfgemeinschaft erfolgte durch Eigenleistung, Beziehungen der Bürger, Spendenbereitschaft und ideelle Unterstützung „Die Abrissaktion ging in erster Linie vom Ortsvorsteher aus, der das mit seinen Helfern einfach ganz unkonventionell und unbürokratisch durchgeführt hat.“ Finanzielle Aspekte: s. Förderart und -höhe „Das ist alles optimal gelaufen.“

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

	Organisatorische Aspekte: • Vorarbeiten und Entkernung in Eigenleistung durch Hünsborner Bürger • Ortsvorsteher konnte einen örtlichen Bauunternehmer gewinnen, der seinen Bagger zur Verfügung stellte und selber fuhr • Lastwagen für den Abtransport des Bauschutts wurden kostengünstig von den Bürgern organisiert • Einfache und unkonventionelle Durchführung • Vereinsbeteiligung zur Platzgestaltung: Bürger konnten ihre Ideen einbringen • „Es gab keinerlei Probleme. Also dieser Abriss ist ja so schnell und problemlos erfolgt, es hätte nicht besser laufen können! Es war auch wirklich ein Objekt, das die ganze Gemeinde mit getragen hat!“ „Die Abrissaktion ging in erster Linie vom Ortsvorsteher aus, der das mit seinen Helfern einfach ganz unkonventionell und unbürokratisch durchgeführt hat.“ Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Es lag noch keine Genehmigung vor, als die Hünsborner mit dem Abriss begannen, die Genehmigung erhielten sie im Nachhinein.
Schwierigkeiten bei der Umnutzung:	Soziale und persönliche Aspekte: • „Es war nichts problematisch.“ • Von wenigen wurde befürchtet, dass sich der Platz nach dem Aufstellen von Bänken zu einem Treffpunkt Bier trinkender Jugendlicher entwickeln würde, daher waren manche grundsätzlich gegen das Ausstellen von Bänken „Aber es war immer vorgesehen, dass, wenn der Brunnen da steht, auch Bänke dahin kommen. Die waren schon bestellt. In dieser Gesamtsumme, die das Amt für Agrarordnung zur Verfügung gestellt hat, waren auch schon die Gelder für die Bänke enthalten.“ Zwei der vier vorgesehenen Bänke wurden auf dem Platz aufgestellt, die anderen beiden wurden beim örtlichen Kindergarten benötigt und erst einmal dort aufgebaut. Finanzielle Aspekte: • s. Förderart und -höhe • Das Erzbistum Paderborn, das den Kauf und Verkauf von Immobilien durch Kirchengemeinden genehmigen muss, wehrt sich grundsätzlich gegen den Erwerb von Immobilien, da in der heutigen Zeit schon genug kirchliche Immobilien leer stehen. „Es bedurfte eines großen Kraftaktes, die Paderborner zu überzeugen uns das Geld heraus zu rücken, das uns zwar gehört, über das Paderborn aber sozusagen die Oberaufsicht führt. Wir haben dann persönlich vorgesprochen – der Pfarrer, ich und jemand vom Gemeindeverband – und haben richtig Druck gemacht, sodass sie dann nach einiger Zeit eingewilligt haben.“ 115.000€ von insgesamt 128.000€, die der Kirchengemeinde Hünsborn zur Verfügung standen [ihr gehörten], haben sie dann erhalten. • „Hätten wir das Geld von Paderborn nicht bekommen, wäre das Projekt gestorben“ • Finanzielle Hemmnisse gab es keine mehr, nachdem das Geld von Paderborn zugesprochen war. • Der Brunnenbau ist bisher an den Finanzen gescheitert. Das Angebot einer Künstlerin aus der Region wurde eingeholt, aber die notwendigen Mittel kann die Kirchengemeinde zurzeit nicht aufbringen, s.o. Organisatorische Aspekte: • Bei der Bürgerbeteiligung wünschten sich einige Bürger 30-40 Parkplätze auf dem Platz, das hätte den Platz aber einerseits verunstaltet. Zudem sind um die Kirche herum schon genug Parkplätze vorhanden. Andererseits findet man zur Hl. Messe schwer einen Parkplatz, wenn sie gut besucht ist. Dieser Vorschlag fand keine Berücksichtigung. Rechtliche und planerisch-strategische Aspekte: • Keine

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Folgewirkungen der Umnutzung für den Ort:

- Z. B. das Pfarrfest kann nun auf dem Platz und nicht in den anliegenden (dann gesperrten) Straßen stattfinden.
- Die Friedhofsgärtner erhielten vermutlich eine Stundenaufstockung (nach wie vor Minijobs/ Geringbeschäftigtenverhältnis)
- „Um sich dort länger aufzuhalten ist es momentan zu kalt, aber im Frühjahr, wenn auch noch ein Brunnen entsteht, dann wird der Platz vermutlich gern als Aufenthaltsort genutzt werden.“
- Ein Weihnachtsbaum konnte aufgestellt werden und die Kirche wirkt durch diesen freien Platz ganz anders im Mittelpunkt des Ortes, als es vorher der Fall war.

Quellen:

Interview vom 30.11.2009, Ergänzungen lt. E-Mail vom 14.09.2010
Interviewerin: Roswitha Kirsch-Stracke (Institut für Umweltplanung)
Gesprächspartner: Josef Basch (damaliger stellvertretender Vorsitzender des Kirchenvorstandes Hünsborn)
Für interessierte Leser, die Fragen zum Projekt oder zum Umbau der Gebäude haben: <http://pastoralverbund-biggetal.de>

6.3 Auswertung und Zusammenfassung der Erkenntnisse aus den Beste-Praxis-Beispielen

Der besondere Wert der Untersuchungen Bester-Praxis-Beispiele liegt darin, dass an ihnen objekt- und fallbezogen Sachverhalte und Situationen nachvollziehbar veranschaulicht werden können.

Durch die Unterschiedlichkeit der hier ausgewählten Umnutzungsbeispiele in Bezug auf Gebäude- und Gehöfttyp, Baumaßnahmentyp, (Folge-)Nutzungsart sowie Nähe (oder Ferne) zur Landwirtschaft kann ein breites Spektrum an Hemmnissen und ebenso an fördernden Faktoren für Umnutzungen identifiziert werden. Auf diese Weise wird ausgeglichen, dass Ergebnisse einer Untersuchung ausgewählter Beste-Praxis-Beispiele nie als repräsentativ im Sinne von völlig verallgemeinerbar angesehen werden dürfen. Sehr wohl können sie aber bei jeweils ähnlichen Voraussetzungen Vorbilder für Folgeprojekte sein (vgl. z. B. 6.2.11).

Die Erkenntnisse aus den Beste-Praxis-Beispielen werden ebenso wie die Ergebnisse aus der Modelldorf-Analyse und der Literaturauswertung zur Formulierung der Instrumente (Kap. 7) und Strategien (Kap. 8) herangezogen. Vor allem die Erfolgsfaktoren (Kap. 6.3.2) geben wichtige Hinweise, wie Umnutzung gelingen kann.

6.3.1 Umnutzungshemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

Leerstandsursachen und Umnutzungshemmnisse vergrößern das Angebot und reduzieren die Nachfrage nach umzunutzender Bausubstanz. (Bombeck 2001). Die Beste-Praxis-Beispiele (Kap. 6.2) zeigen, dass es oft mehrere Faktoren sind, die Leerstand verursachen und eine Umnutzung hemmen (s.a. Schmied 2007: 10). Manchmal führt aber auch nur ein einziges Hemmnis dazu, dass eine Umnutzung nicht zustande kommt. Damit Umnutzungen aktiviert werden können, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die diesen Hemmnissen entgegenwirken. Die Kenntnis dieser Umnutzungshemmnisse stellt dazu eine Grundvoraussetzung dar.

Die in Kap. 6.2. vorgestellten zwölf Umnutzungen gelten als Beste-Praxis-Beispiele, obwohl es bei manchen von ihnen zahlreiche Hemmnisse auf dem Weg von der Umnutzungsidee bis zum realisierten Projekt gab; manche Hemmnisse beziehen sich auf den Bauprozess, andere ergeben sich aus der neuen Nutzung. Zum Erfolgsprojekt wurden diese Umnutzungen, weil ihre Hemmnisse überwunden werden konnten und/oder weil es fördernde Faktoren gab, die die hemmenden ausglich oder in ihrer Wirkung übertrafen. Umnutzungshemmnisse sind auch abhängig von der geplanten Nutzung, da etwa gewerbliche Nutzungen andere Bedingungen erfordern als z. B. Wohnnutzung; und selbst innerhalb einer angestrebten Wohnnutzung unterscheiden sich die Vorstellungen noch erheblich. Wünsche und Ansprüche sind wiederum abhängig von Budget, Zeit für den Umbau, handwerklichen Fertigkeiten, Charakter und Einstellung der Umnutzer. Zudem wirken sich Lage- und Standortfaktoren sowie bauliche Faktoren auf die Umnutzungseignung der einzelnen Gebäude und Hofanlagen und damit auf das Gelingen der Umnutzung aus.

Die meisten Hemmnisse lassen sich einer der vier folgenden Kategorien zuordnen: 1. planerische und rechtliche, 2. finanzielle, 3. psychosoziale sowie 4. organisatorische und systemische Hemmnisse.

Zu den **planerischen und rechtlichen Hemmnissen** gehören auf der Objektebene z. B. die Vernachlässigung der Themen Leerstand und Umnutzung seitens der Kommunalpolitiker, Planer, Verwaltungen, Regionen sowie anderer Organisationen, Institutionen und Akteure. Darüber hinaus können sie sich aus Gesetzen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften ergeben, die bei Veränderung baulicher Strukturen einzuhalten und bei landwirtschaftlicher Bausubstanz manchmal schwer umsetzbar sind.

Finanzielle Hemmnisse umfassen schlechte Voraussetzungen und hemmende Förderkonditionen sowie kostenerhöhende Faktoren beim Umnutzen.

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Psychosoziale Hemmnisse¹ beziehen sich auf die Einstellung der (Alt-)Eigentümer, der (potenziellen) Umnutzer, das soziale Umfeld im Dorf („die Dorfmentalität“) sowie die Einstellung der Politiker und Baufachleute.

Die **organisatorischen und systemischen Hemmnisse** umfassen vor allem Schwierigkeiten, die durch die Vorgehensweise beim Umnutzen ausgelöst werden oder die sich auf die Vorgehensweise hemmend auswirken.

Folgende Hemmnisse wurden von den Eigentümern bzw. Umnutzern der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele benannt:

Tab. 6.1: Planerische und rechtliche Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

1. Planerische und rechtliche Hemmnisse	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>Die Baumaßnahme betreffend</u>	
Vorschriften nach BauGB: z. B. Nutzungskonflikte in Dorfgebieten (MD), Nutzungsbeschränkungen in Wohngebieten (WA,WR), Bindung der Erschließung an einen B-Plan	Reihenhaus Wendelsheim (10)
Vorschriften der NBauO: z. B. erforderliche Grenzabstände, Parkplatznachweis, unzulässige Mischnutzung, Brandschutz, Maximalgröße von Carports	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Tischlerei Lenne (4); UNSAhof Leiferde (9); Hofcafé Nordholz (8)
Vorschriften des Denkmalschutzes: Gestaltungsvorgaben und damit einhergehender Kostendruck, Nutzungsbeschränkungen, Seltenheit als Voraussetzung für die Unterschutzstellung	Tischlerei Lenne (4); Hofcafé Nordholz (8); Reihenhaus Wendelsheim(10); Wohnhaus Schwalingen (1)
Komplizierte Antragsverfahren für Umbaugenehmigung, Finanzierung und Fördermittel	DGH Bockelskamp (7)
Auflagen des Gesundheitsamtes für Cafébetrieb	UNSAhof Leiferde (9)
<u>Die zukünftige Nutzung betreffend</u>	
GründerInnenzentrum: Auflagen der Krankenkassen für Gründerinnen: Um familienversichert zu bleiben, darf die Arbeitszeit keine 17 Std./Woche und der Gewinn keine 350€/Monat überschreiten, sonst besteht eigenständige Versicherungspflicht (150-200€). Damit sich eine Berufstätigkeit mit eigenständiger Versicherung überhaupt rentiert, müssen mind. 800€ Gewinn erzielt werden, was in der Startphase schwierig ist.	UNSAhof Leiferde (9)

Tab. 6.2: Finanzielle Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

2. Finanzielle Hemmnisse	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>Schlechte Voraussetzungen</u>	
Zu geringes Einkommen der Umnutzer für weitere Umbaumaßnahmen	Tischlerei Lenne (4)
Umnutzung auf Kosten anderer wichtiger Investitionen, z. B. in die Landwirtschaft	Hofcafé Nordholz (8)
Hoher Kaufpreis, unpassende weil viel zu hohe Preisvorstellungen der Anbieter	UNSAhof Leiferde (9)
Falsche Auskünfte zu Fördermöglichkeiten, sodass beispielsweise das Finanzierungskonzept erneuert werden muss	WUZ Leer (6)

¹⁶ Der Begriff „psychosozial“ im Bezug auf hemmende und fördernde Faktoren wird auf Empfehlung von Prof. Dr. Wulf Tessin (Planungsbezogene Soziologie) anstelle des sonst oft benutzten Begriffes „mentalitätsbedingt“ verwendet, da er als eindeutiger und treffender gilt.

2. Finanzielle Hemmnisse	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
Fehlen von Kredit gebenden Banken, mangelnde Belastbarkeit bzw. mangelnde Risikobereitschaft regionaler Banken bei der Kreditvergabe: Altbauten bieten im ggs. zu Neubauten keine Sicherheit, denn während die Bank bei einer Privatsolvenz der Eigentümer eines Neubaus den Gegenwert des Hauses, der meist etwa dem des Kreditvolumens entspricht, als Sicherheit hat, kann der Gegenwert des Altbaus in solch einem Fall deutlich unter dem Kreditvolumen liegen. Somit hat die Bank keine Sicherheit für ihren Kredit.	WUZ Leer (6)
<u>Hemmende Förderkonditionen</u>	
Unzureichende Fördermittel im Rahmen der Dorfentwicklung: z. B. zu niedrige Höchstgrenzen, fehlende Kofinanzierungsmöglichkeiten zu den Mitteln der Dorfentwicklung keine Förderung von kleineren Maßnahmen (unter 2.500€ bei Privateigentümern bzw. 5.000€ bei Gebietskörperschaften)	Tischlerei Lenne (4); Dinklager 17 Badbergen (3)
Auflage der Förderung im Rahmen der Dorferneuerungsplanung, dass die geförderte Nutzung mindestens 12 Jahre aufrecht zu erhalten ist	WUZ Leer (6)
Nach der Umnutzung keine Förderung der laufenden Kosten	WUZ Leer (6); Artlandbrauerei Nortrup (2)
Keine Förderung über den Denkmalschutz, da das Gebäude bzw. die Hofanlage nicht schutzwürdig ist	Reihenhaus Wendelsheim (10)
Auszahlung der Fördergelder erst nach Abschluss der Baumaßnahmen, die eine Vorfinanzierung verlangt, welche sich ohne die Sicherheit der Fördergelder schwierig gestaltet	WUZ Leer (6)
Keine Fördermittelvergabe an Mieter	Dinklager 17 Badbergen (3)
Koppelung von Fördergeldern an Förderperioden, sodass Fördergelder am Ende einer Periode möglichst schnell abgerufen werden müssen und die Antragsteller unter Zeitdruck geraten	WUZ Leer (6)
Durchführung der Baumaßnahmen erst nach Bewilligung der Förderung erlaubt	WUZ Leer (6)
Koppelung der Fördergelder an die Beauftragung einer Firma; keine Förderung von Eigenleistung	Dinklager 17 Badbergen (3)
<u>Kosten erhöhende Faktoren</u>	
Verlängerung der Realisierungszeit durch zu wenig Zeit und/oder Geld für Umbaumaßnahmen	Tischlerei Lenne (4); Kirchplatz Hünsborn (12); WUZ Leer (6)
Erhöhte Kosten aufgrund falscher Kostenermittlung	Reihenhaus Wendelsheim (10)
Erhöhte Kosten aufgrund unvorhergesehener Umbaumaßnahmen	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Denkmalschutz ohne Wissen der Eigentümer, hohe Strafen für durchgeführte Baumaßnahmen, die nicht denkmalgerecht sind	Hofcafé Nordholz (8)
Keine oder geringe Bereitschaft zur Eigenleistung, z. B. seitens der Dorfbevölkerung bei öffentlichen Projekten	DGH Bockelskamp (7)
Mangelnde Nachhaltigkeit der gegebenen Folgenutzung nach Ablauf der Förderung	WUZ Leer (6)
Mangelnde Wirtschaftlichkeit der neuen Nutzung, z. B. schwierigere Vermietung von großen Einheiten wie Festsälen als von kleinen Einheiten (Büro/Läden)	UNSAhof Leiferde (9)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Tab. 6.3: Psychosoziale Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

3. Psychosoziale Hemmnisse	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>(Alt-)Eigentümer</u>	
Fehlende Verkaufsbereitschaft aufgrund starker Verhaftung in traditionell bäuerlichen Wertvorstellungen: Verkauf des Hofes und Familienbesitzes wird gleichgesetzt mit Aufgabe der persönlichen Identität	UNSAhof Leiferde (9)
<u>Umnutzer</u>	
Integrationsschwierigkeiten aufgrund städtischer Herkunft	Wohnhaus Schwalingen (1)
Schwierigkeiten bei der Verständigung durch Nichtverstehen der plattdeutschen Sprache der Einheimischen	Wohnhaus Schwalingen (1)
Abnehmende Motivation während des Umbaus bei viel Eigenleistung	WUZ Leer (6)
Gemeinschaftliche Umnutzungen: Konflikte innerhalb der Umnutzergruppe	DGH Bockelskamp (7)
Institutionen als Umnutzer: schwer vom Projekt zu überzeugende Finanzverwalter	Kirchplatz Hünsborn (12)
<u>(Dorf-)Bevölkerung</u>	
Vorbehalte gegenüber den Umnutzern, bei Sozialprojekten: Angst vor negativer Beeinflussung der eigenen Familie oder vor Zerstörung des Eigentums, Angst vor Lärm; bei Umweltschutzprojekt: Angst vor Verhinderung neuer Bauprojekte	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin und Eigentümer (11); WUZ Leer (6); Dinklager 17 Badbergen (3)
Neid der Nachbarn oder Dorfgemeinschaft	Reihenhaus Wendelsheim (10); Hofcafé Nordholz (8)
Ablehnung der geplanten Umnutzung aufgrund von Konkurrenzdenken bei bereits bestehenden ähnlichen Nutzungen	Hofcafé Nordholz (8)
Geringe Akzeptanz von innovativen Projekten	UNSAhof Leiferde (9); Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Integrationsschwierigkeiten durch sozioökonomisches Gefälle zwischen Neubürgern und Alteingesessenen, damit einhergehend Neid der Dorfbewohner auf das Umnutzungsprojekt	Reihenhaus Wendelsheim (10)
Integrationsschwierigkeiten durch politisch unterschiedliche Einstellungen und unterschiedliche Kommunikationstraditionen	Wohnhaus Schwalingen (1); Dinklager 17 Badbergen (3)
Entstehung ‚transitorischer Räume‘, wenn Nutzungsformen von ihrer Idee her nur in einem bestimmten Lebensabschnitt genutzt werden und somit personenbezogenen Integrationsbemühungen der Dorfgemeinschaft entgegen stehen, sich darüber hinaus auch nachteilig auf die Persönlichkeit der Nutzer auswirken können	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
Keine Annahme der neuen Nutzung durch die Dorfbevölkerung	Hofcafé Nordholz (8); Dinklager 17 Badbergen (3)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

Tab. 6.4: Organisatorische und systemische Hemmnisse der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

4. Organisatorische und systemische Hemmnisse	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>Die Bauplanung und -durchführung betreffend</u>	
Schlechtes oder fehlendes Marketing für Leerstandsobjekte, umständliches Suchen und Finden geeigneter Objekte: gemessen an der tatsächlichen Zahl umnutzbarer Gebäude noch enges Immobilienangebot der Tageszeitungen und Makler	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
Nicht ausreichend betreute Bauernhausbörse	Dinklager 17 Badbergen (3)
Fehlende Beratung, keine Beratung „aus einer Hand“	UNSAhof Leiferde (9)
Fehlende Generalunternehmer für Beratung, Planung und schlüsselfertiges Umbauen	UNSAhof Leiferde (9)
Fehlendes Wissen über Fördermöglichkeiten, fehlende Orientierung über Informationsmöglichkeiten, keine ausreichende Öffentlichkeitsarbeit für Fördermöglichkeiten	WUZ Leer (6)
Für Berufstätige ungünstige Öffnungszeiten von Behörden und Ämtern für Gespräche, Genehmigungen etc.	WUZ Leer (6)
Fehlende personelle Unterstützung („Kümmerer“) in der Kommune, um innovative Projekte voran zu treiben und zu vernetzen	UNSAhof Leiferde (9)
Unpassender Standort für geplanten Umnutzung, z. B. zu viel Publikumsverkehr für Außenwohngruppen oder zu wenig Publikumsverkehr für (Klein-)Gewerbe, Konkurrenz durch zu viele ähnliche Nutzungsarten in der Nähe	UNSAhof Leiferde (9); Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Falsche Kostenermittlung des Architekten: Höhere Kosten für Sanierungsarbeiten als geplant, folglich Steigerung der notwendigen Eigenleistung und Verlängerung die Realisierungszeit	Reihenhaus Wendelsheim (10)
Falsche Vorgehensweise durch Unwissenheit und/oder schlechte Planung, z. B. Beginn mit unwichtigen Umbauten wie Dachbodenausbau oder Planung eines sehr kostenaufwendigen Gesamtumbaus, der nicht finanzierbar ist	UNSAhof Leiferde (9)
Zeitverzögerungen beim Umbau durch beauftragte Handwerker	DGH Bockelskamp (7); Artlandbrauerei Nortrup (2)
<u>Die neue Nutzung betreffend</u>	
Zu geringe Unterstützung von Betriebs- und Geschäftsgründerinnen	Dinklager 17 Badbergen (3)
Fehlende Nachhaltigkeit der Umnutzung durch veränderte Rahmenbedingungen während des Umbaus, z. B. geringere Nachfrage auf dem örtlichen und regionalen Wohnungsmarkt bei Umnutzungen zu Mietwohnungen oder weniger Publikumsverkehr für begründetes Gewerbe durch Bau einer Umgehungsstraße	Reihenhaus Wendelsheim (10); UNSAhof Leiferde (9)
Hoher organisatorischer Aufwand für die neue Nutzung, der die Kapazitäten der Umnutzer übersteigt, z. B. Vermietungsmanagement bei kleinteiligen Gewerbehöfen	UNSAhof Leiferde (9)
Vermarktungsschwierigkeiten für regionale Produkte durch fehlende Koordinierung oder Vernetzung der regionalen Anbieter	Dinklager 17; Badbergen (3); Artlandbrauerei Nortrup (2)
Schwierigkeiten bei der Etablierung neuer Marken, die aus der Umnutzung hervorgehen, z. B. Artlandbrauerei	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Schlechte Verkehrsanbindung durch ÖPNV, Angewiesensein auf Kfz	Tischlerei Lenne (4); Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

6.3.2 Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

Zu den in den Interviews genannten Erfolgsfaktoren gehören neben allgemeinen Rahmenbedingungen, die eine Entscheidung zur Umnutzung herbeiführen,

- Faktoren, die für eine erfolgreiche Umnutzung Voraussetzung sind,
- Faktoren, die eine Umnutzung aktivieren und
- Faktoren, die eine Umnutzung erleichtern.

Analog zur Zusammenstellung der Hemmnisse (Kap. 3.6.1) werden im Folgenden auch die fördernden Faktoren für Umnutzungen in folgende Gruppen gegliedert: 1. (planungs-)rechtliche, 2. finanzielle, 3. psychosoziale sowie 4. organisatorische und systemische Faktoren

Weitere „Erfolgsfaktoren“, die die Lage im Raum betreffen, werden abschließend aufgeführt.

Tab. 6.5: Planerische und rechtliche Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

1. Planerische und rechtliche Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
Dorferneuerungsplanung und Dorfentwicklung im Allgemeinen	Artlandbrauerei Nortrup (2); Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7); Dorfplatz Lenne (5); Hofcafé Nordholz (8); Reihenhause Wendelsheim (10); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Kirchplatz Hünsborn (12)
Anstoß zur Umnutzung durch Förderung über die DE	Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7)

Tab. 6.6: Finanzielle Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

2. Finanzielle Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>Gute Voraussetzungen</u>	
<u>Allgemein</u>	
Neubau als Alternative nicht finanzierbar	Dorfplatz Lenne (5); DGH Bockelskamp (7)
Günstiger Miet- bzw. Kaufpreis	Dinkelager 17 Badbergen (3); WUZ Leer (6)
Zur Verfügung stehender Erlös aus dem Verkauf vorher genutzter Immobilien	Wohnhaus Schwalingen (1); DGH Bockelskamp (7)
Möglichkeit der Auszahlung von Miterben	Wohnhaus Schwalingen (1)
Problemlose Aufnahme von Darlehen	Hofcafé Nordholz (8)
Wirtschaftlichkeit der Umnutzung: Problemlose Finanzierung über die Hausbank, da sich die Umnutzung durch Verpachtung tragen wird	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Erhöhtes oder allgemein hohes Einkommen der Umnutzer	Reihenhause Wendelsheim (10)
Hohes Eigenkapital	UNSAhof Leiferde (9)

2. Finanzielle Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
<u>Bei Landwirten</u>	
Verkauf der Milchquote	Hofcafé Nordholz (8); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Einkommenssicherung durch einen Arbeitsplatz für die Hofeigentümer im Rahmen der neuen Umnutzung auf dem eignen Hof	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
<u>Bei Institutionen</u>	
Angebot eines langfristigen Pachtvertrags an die Eigentümer zur Finanzierung des Umbaus und Sicherung des Hofes	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer und Initiatorin (11)
Angebot eines Arbeitsplatzes für die Hofeigentümer in der Einrichtung auf dem eignen Hof	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer und Initiatorin (11)
<u>Förderungen als kostensparende Maßnahmen</u>	
Fördermittel über die Dorfentwicklung	Artlandbrauerei Nortrup (2); Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7); Dorfplatz Lenne (5); Hofcafé Nordholz (8); Reihenhause Wendelsheim (19); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Kirchplatz Hünsborn (12)
Kofinanzierung zu den Mitteln der Dorfentwicklung durch die Gemeinde	DGH Bockelskamp (7)
Förderung über PROLAND (2006 ausgelaufen; heute PROFIL „Programm zur Förderung im ländlichen Raum Niedersachsen und Bremen 2007 - 2013“, die Dorfentwicklung ist auch Teil von PROFIL)	Hofcafé Nordholz (8)
EU-Förderung über die Richtlinie „Entwicklung typischer Landschaften und der ländlichen Räume“ (EtLR)	WUZ Leer (6)
Förderung über die Klosterkammer	DGH Bockelskamp (7)
Förderung über den Denkmalschutz	UNSAhof Leiferde (9)
Förderung über den Landkreis	WUZ Leer (6); DGH Bockelskamp (7)
Förderung über die Samtgemeinde oder die Stadt	Dorfplatz Lenne (5); WUZ Leer (6)
Teilfinanzierung durch Darlehen des örtlichen Bodenverbandes	Kirchplatz Hünsborn (12)
Förderung durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) (Förderung der Energiesparmaßnahmen)	DGH Bockelskamp (7)
Förderung über Stiftungen wie Niedersächsische Lottostiftung, OLB-Stiftung (Oldenburgische Landesbank), BINGO-Lotto, Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) (Förderung der Energiesparmaßnahmen)	WUZ Leer (6); DGH Bockelskamp (7)
<u>Sonstige kostensparende Maßnahmen</u>	
Erleichterte Kreditvergabe durch schrittweises Vorgehen, da die jeweils benötigten Beträge dann kleiner sind als bei einem Gesamtumbau; somit insgesamt Erhöhung der Fördergelder, da die Förderhöchstsumme nicht so schnell überschritten wird, wenn für jeden Schritt einzeln Fördergelder beantragt werden	Wohnhaus Schwalingen (1); UNSAhof Leiferde (9)
Steuerliche Abschreibung durch Denkmalschutz	Wohnhaus Schwalingen (1); UNSAhof Leiferde (9)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

2. Finanzielle Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2....
Teilfinanzierung über örtliche Sponsoren	WUZ Leer (6)
Hohe zweckgebundene Spendenbereitschaft	Kirchplatz Hünsborn (12); DGH Bockelskamp (7); WUZ Leer (6)
Hoher Anteil an Eigenleistung	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Wohnhaus Schwalingen (1); DGH Bockelskamp (7); WUZ Leer (6); Tischlerei Lenne 4); Reihenhaus Wendelsheim (10); Kirchplatz Hünsborn (12)
Nutzung des ehrenamtlichen Engagement von Vereinen, Dorfgemeinschaft etc. bei der Eigenleistung	Kirchplatz Hünsborn (12)
Sparsames Wirtschaften, z. B. durch Verwendung von Recyclingmaterial	DGH Bockelskamp (7)
Öffentliche Einrichtung: Unterstützung bei der Eigenleistung durch Bildungs- und Qualifizierungseinrichtungen für schwer vermittelbare Jugendliche	WUZ Leer (6)
Gewerbetreibende: Zeitweilige Hilfe beim Umbau durch Auszubildende	Hofcafé Nordholz (8)
GründerInnenzentrum: Verhinderung hoher Kosten durch Kleinteiligkeit, geringes finanzielles Risiko für die GründerInnen	UNSAhof Leiferde (9)

Tab. 6.7: Psychosoziale Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

3. Psychosoziale Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
<u>(Alt-)Eigentümer</u>	
Fehlende Perspektive in der Landwirtschaft, notwendige Suche nach Alternative zur Existenzsicherung	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Durch Aussichtslosigkeit in der Landwirtschaft Überwindung der Angst vor etwas Neuem	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Hohe Wertschätzung und emotionale Verpflichtung gegenüber dem Familienbesitz und Wunsch nach Erhaltung	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Artlandbrauerei Nortrup (2); Wohnhaus Schwalingen (1)
<u>Umnutzer</u>	
<u>Vor allem private Umnutzer</u>	
Hohe Wertschätzung historischer Bausubstanz und Wunsch nach Erhaltung	Dinklager 17 Badbergen (3); Tischlerei Lenne (4); UNSAhof Leiferde (9); DGH Bockelskamp (7); Hofcafé Nordholz (8); Reihenhaus Wendelsheim (10)
Hohe Wertschätzung regionstypischer Gebäude	DGH Bockelskamp (7)
Hohe Wertschätzung des individuellen Wohncharakters historischer, umgenutzter Gebäude	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

3. Psychosoziale Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
Beruflich bedingter fachlicher Hintergrund	Reihenhaus Wendelsheim (10); UNSAhof Leiferde (9)
Kontakt zu anderen erfolgreichen Umnutzern und Gleichgesinnten, z. B. über die Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. (IGB)	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); UNSAhof Leiferde (9)
Überzeugt sein von der Art der Folgenutzung, fester Wille die eigene Idee zu verwirklichen, Engagement mit „Herzblut“	Dorfplatz Lenne (5); Dinklager 17 Badbergen (3); Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7); Hofcafé Nordholz (8); UNSAhof Leiferde (9); Reihenhaus Wendelsheim (10)
Klare Zielvorstellung, Zielstrebigkeit	UNSAhof Leiferde (9); Tischlerei Lenne (4)
Freude am Geschafften und Geschaffenen, Bewusstes Genießen von Zwischenergebnissen, Spaß bei der Sache	Tischlerei Lenne (4); WUZ Leer (6)
Unbekümmertheit und Gelassenheit beim Umnutzen, Umbau als Hobby und Freizeitbeschäftigung	Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7); UNSAhof Leiferde (9)
Grundsätzliche Einstellung, dass rechtliche Auflagen Auslegungssache sind und Verhandlung möglich ist, Empathie und nüchtern-realistisches Verhältnis zu behördlichen Bearbeitern, Kreativität im Umgang mit öffentlichen Stellen, Behörden und sonstigen Ansprechpartnern	UNSAhof Leiferde (9)
Nutzung persönlicher Kontakte oder Bekanntschaften zu Politikern z. B. zur Beschleunigung von Genehmigungen	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Leichter Zugang und persönliche Akzeptanz der Umnutzer im Dorf durch Erbschaft des Objekts oder durch ländliche Herkunft	Wohnhaus Schwalingen (1); UNSAhof Leiferde (9)
Hohes Integrationsbemühen als Zugezogener in die dörfliche Gemeinschaft, z. B. über Vereinsmitgliedschaft, Politische Aktivität o.ä.	Wohnhaus Schwalingen (1); UNSAhof Leiferde (9)
<u>Vor allem Umnutzungsgemeinschaften sowie institutionelle Umnutzer</u>	
Gute Zusammenarbeit aller an der Umnutzung Beteiligten	Dorfplatz Lenne (5); WUZ Leer (6); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Wertschätzung des (Frei-)Flächenpotenzials nach Abriss zur Ortsverschönerung	Dorfplatz Lenne (5); Kirchplatz Hünsborn (12)
Abriss aus Angst vor unpassenden Folgenutzungen in der Nachbarschaft	Kirchplatz Hünsborn (12)
Wissen um das Höfesterben und die Schwierigkeiten der Eigentümer eine neue Existenzsicherung zu finden bei gleichzeitig eigenem Raumbedarf.	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
„Eine gewisse finanzielle Macht“ oder gesellschaftliches Ansehen der Institution in der Region	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Flexibilität	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
<u>Soziale Einrichtungen</u>	
Dezentralisierung, soziale Integration, Normalität und Partizipation als Maximen für erfolgreiche Sozialarbeit; dadurch gestiegenes Interesse an Umnutzungen in Dörfern zu sozialen Einrichtungen	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
Kenntnisse über die Lebenseinstellungen und Werthaltungen der Bevölkerung in der Region vor der Umnutzung	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

3. Psychosoziale Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
Im Ort gut integrierte, bodenständige aber weltoffene und unkomplizierte Hofeigentümer	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
Ausgebildete Therapeuten, z. B. für tierbezogene Therapie, die Umnutzung mit ihrem Beruf verbinden	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
<u>Allgemein</u>	
Ideengeber für die Umnutzung vor Ort, aus der Familie oder aus dem Bekanntenkreis	Artlandbrauerei Nortrup (2); Dorfplatz Lenne (5); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); DGH Bockelskamp (7); Kirchplatz Hünsborn (12)
Ideelle Unterstützung von Familie, Freunden, Gemeinde, Politik, Öffentlichkeit, Institutionen, örtliche Firmen etc.	Dorfplatz Lenne (5); WUZ Leer (6); UNSAhof Leiferde (9); Reihenhause Wendelsheim (10); Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11); Kirchplatz Hünsborn (12)
Tatkräftige Hilfe von Familie, Freunden, Nachbarn, Vereinsmitgliedern, Ehrenamtlichen etc.	Dorfplatz Lenne (5); Tischlerei Lenne (4); DGH Bockelskamp (7); WUZ Leer (6); UNSAhof Leiferde (9); Hofcafé Nordholz (8); Wohnhaus Schwalingen (1); Reihenhause Wendelsheim (10); Kirchplatz Hünsborn (12)
Kein Widerstand seitens der Dorfgemeinschaft, sondern Unterstützung durch Eigenleistung, Vermittlung von Arbeitskräften und -geräten, Spendenbereitschaft, ideelle Unterstützung	Dorfplatz Lenne (5); Artlandbrauerei Nortrup (2); Tischlerei Lenne (4); WUZ Leer (6); Kirchplatz Hünsborn (12)
Anerkennung der Umnutzung z. B. durch Besucher, Besichtigungen, Förderpreise, Auszeichnungen, Berichte in den Fach- und Tagesmedien	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Dinklager 17 Badbergen (3); DGH Bockelskamp (7); WUZ Leer (6)
Unterstützung der Folgenutzung durch Nutzung von Freunden, Bekannten, Nachbarn etc.	UNSAhof Leiferde (9); Hofcafé Nordholz (8)

Tab. 6.8: Organisatorische und systemische Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

4. Organisatorische und systemische Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
<u>Vorbereitung und Planung</u>	
Vor Beginn der eigenen Umnutzung Besichtigung bereits umgenutzter Höfe	WUZ Leer (6)
Zentrale Verwaltung von Gebäudeinformationen als Anlaufpunkt für Interessenten, z. B. Leerstandskataster, Objektpässe, internetgestützte Bauernhausbörse o.ä.	Dinklager 17 Badbergen (3)
Nutzung der verbandspolitischen Strukturen der Landwirte zum Finden eines geeigneten Umnutzungsobjektes	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
Frühe Kontaktaufnahme zu Landwirten und Dorfbewohnern zum Finden eines geeigneten Objektes und zum Aufbau von Akzeptanz für die Umnutzung	DGH Bockelskamp (7); WUZ Leer (6); UNSAhof Leiferde (9); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer & Initiatorin (11)

4. Organisatorische und systemische Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
Bei geplantem Gewerbe: An den Bedürfnissen des Dorfes orientierte eigene Umnutzungsplanung: Was fehlt im Dorf? (Poststelle, Kiosk, Dorfladen, Seniorentreff, Kosmetik/Fußpflege, Sportraum, Dorfgemeinschaftshaus, Gemeinschafts- und Seminarräume in benötigter Größe etc.)	UNSAhof Leiferde (9)
Frühzeitige Auseinandersetzung mit der gewünschten Nachnutzung, z. B. mit Fragen der Vermietung und Verwaltung	DGH Bockelskamp (7); UNSAhof Leiferde (9)
Wirtschaftsagentur, die Informationen zur Förderung und zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der geplanten Nachnutzung sowie Hilfe bei der Aufstellung eines Businessplans geben kann	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Frühzeitige Wirtschaftlichkeitsprüfung der Umnutzung durch Architekten oder Beratungsstellen	Artlandbrauerei Nortrup (2); Reihnhaus Wendelsheim (10)
Kontakt zu anderen erfolgreichen Umnutzern und Gleichgesinnten, z. B. der "Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. (IGB)	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); UNSAhof Leiferde (9)
Inhaltliche und planerische Unterstützung durch erfahrene Umnutzer, Architekten und Handwerker	Artlandbrauerei Nortrup (2); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Verfügbare zertifizierte Handwerksbetriebe, die für die Arbeit an historischen Gebäuden qualifiziert sind	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Verzeichnis der regionalen und auf Umnutzung spezialisierten Handwerksbetriebe	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Kontaktaufnahme zu Behörden und Ämtern vor Beginn der Umnutzungsplanung, kontinuierliche Kontaktpflege	DGH Bockelskamp (7)
Nutzen der GLLs als Informanten über Fördermöglichkeiten, Vermittlung von erfahrenen Architekten und über Erfahrungen mit der Umnutzung von Altbauten	Tischlerei Lenne (4); Artlandbrauerei Nortrup (2); WUZ Leer (6)
Schnelle Bearbeitung ggf. notwendiger B-Plan-Änderungen	Dorfplatz Lenne (5)
<u>Baudurchführung</u>	
Gute Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten: Behörden und Ämtern (insbesondere Ansprechpartner bei der GLL), Gemeindeverwaltung, Dorfplaner, DE-Arbeitskreis, Dorfgemeinschaft	Dorfplatz Lenne (5); Wohnhaus Schwalingen (1); WUZ Leer (6)
Bei gemeinschaftlichen Umnutzungen: Wahl eines „Kümmerers“, der die Fäden in der Hand hält und das Projekt vorantreibt	UNSAhof Leiferde (9); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11); Kirchplatz Hünsborn (12)
Unterstützung durch Stadt und Landkreis	WUZ Leer (6)
Unkonventionelle, einfache und unbürokratische Durchführung	Kirchplatz Hünsborn (12)
Sinnvolle Reihenfolge der einzelnen Bauabschnitte zur Sicherung und Nutzung der Bausubstanz, Erleichterung der (abschnittweisen) Finanzierung und Erhaltung der Motivation durch Zwischenerfolge	Wohnhaus Schwalingen (1); Tischlerei Lenne (4); UNSAhof Leiferde (9)
Auftragsvergabe für die Arbeiten an den historischen Gebäuden möglichst an qualifizierte Handwerksbetriebe aus der Region	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Gute Zusammenarbeit mit den Handwerkern	Artlandbrauerei Nortrup (2)
Bei Umnutzung mit Verpachtung auf dem eigenen Hof: zur Konfliktvermeidung auf getrennte Hofräume und Eingangsbereiche achten	Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer (11)
Bei Werkstätten: Einbau von Schallschutzfenstern, um Ärger und Belastung der Nachbarn vorzubeugen	Tischlerei Lenne (4)
Vor allem bei sozialen Einrichtungen: Umbau zu flexibel nutzbaren Räumen, um sich an ändernde Ansprüche anpassen zu können	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)

6. Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen

4. Organisatorische und systemische Erfolgsfaktoren	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
<u>Neue Nutzung</u>	
Lokale Informationsveranstaltungen zur Akzeptanzsteigerung der neuen Nutzung	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11); Kirchplatz Hünsborn (12)
Durchführen regelmäßiger Veranstaltungen, die den Kontakt zwischen Umnutzern und Dorfbevölkerung herstellen, erhalten und kontinuierlich pflegen, z. B. Nachbarschaftsversammlungen vor der Umnutzung, Hoffeste und -märkte, Vorträge, Kurse etc.	Wohnhaus Schwalingen (1); UNSAhof Leiferde (9); Außenwohngruppe Niederhelden Eigentümer & Initiatorin (11)

Neben diesen vier Gruppen von „Erfolgsfaktoren“ stellte sich bei einigen Umnutzungsprojekten deren innerörtliche und/oder überörtliche Lage als wesentlich heraus. Teilweise hatte sie die Wahl des Umnutzungsobjektes (mit-)bestimmt:

Tab. 6.9: Lagebezogene Erfolgsfaktoren der untersuchten Beste-Praxis-Beispiele

5. Lagebezogene Erfolgsfaktoren (als Voraussetzungen für die jeweilige Umnutzung)	Beste-Praxis-Beispiel mit Nr. aus Kap. 6.2...
<u>Für Wohnen</u>	
Reizvolle Landschaft	Reihenhaus Wendelsheim (1); UNSAhof Leiferde (9)
Lage in der Heimatregion bzw. in der Nähe der vorherigen Wohn- und Arbeitsstätte	Dinklager 17 Badbergen (3), Tischlerei Lenne (4)
Lage am Ort des Interesses, hier: Wallheckenlandschaft	WUZ Leer (6)
Lage am Ortsrand mit Möglichkeit der Tierhaltung	Dinklager 17 Badbergen (3)
Gebäude mit großem Außengelände	Reihenhaus Wendelsheim (10); WUZ Leer (6)
Vorhandensein wichtiger Infrastruktur vor Ort, v.a. Schulen	UNSAhof Leiferde (9)
Verkehrsgunst durch Autobahnanschluss und Bahnhaltepunkt	Reihenhaus Wendelsheim (1)
Nähe zu größeren Städten	Reihenhaus Wendelsheim (1)
<u>Für Gewerbe, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen</u>	
Lage an der Hauptstraße mit Durchgangsverkehr	UNSAhof Leiferde (9)
Verkehrsgunst durch Autobahnanschluss und Bahnhaltepunkt	UNSAhof Leiferde (9); WUZ Leer (6)
Nähe zu größeren Städten	UNSAhof Leiferde (9); WUZ Leer (6)
Lage am Ortsrand zur Vermeidung von Konflikten durch Lärm- und Geruchsbelästigung	Dinklager 17 Badbergen (3)
Nähe zum Hauptsitz der umnutzenden Institution	Außenwohngruppe Niederhelden Initiatorin (11)
<u>Für dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen</u>	
Lage in der Ortsmitte	Dorfplatz Lenne (5); Kirchplatz Hünsborn (12)
Lage neben einer passenden Nutzung	Dorfplatz Lenne (5)
Günstige Lage für zeitweise laute Nutzungen abseits der Wohnbebauung, aber dennoch im Ortskern	Dorfplatz Lenne (5); DGH Bockelskamp (7)

6.3.3 Fazit

Insgesamt veranschaulichen die Beste-Praxis-Beispiele:

1. Umnutzer müssen von ihrer Idee überzeugt sein und den festen Willen haben, sie zu verwirklichen.
2. Ideelle Unterstützung und tatkräftige Hilfe im nahen Umfeld fördern Umnutzungen erheblich.
3. Wo Umnutzungen gelingen, wird oft ein hohes Maß an Eigenleistung aufgebracht. Dies gilt für private ebenso wie für (dorf-)gemeinschaftliche Projekte.
4. Erfolgreiche Umnutzung findet häufig in mehreren, in sich geschlossenen Bauabschnitten statt.
5. Umnutzung gelingt denjenigen leichter, die ihre regionale Vernetzung optimal nutzen.
6. Auflagen der NBauO bei der Veränderung baulicher Strukturen sind bei landwirtschaftlichen Gebäuden manchmal schwer umsetzbar und können sich hemmend auf Umnutzungen auswirken. Sie sind jedoch in Teilen auch Auslegungssache der zuständigen Behörde und daher verhandelbar.
7. Die Ausweisung eines Gebäudes als Denkmal wird zwar von manchen Umnutzern wegen der Bauauflagen als hinderlich empfunden, jedoch kommt der steuerliche Vorteil gerade bei privaten Umnutzern als förderlicher Faktor zum Tragen.
8. (Teil-)Verpachten und Umnutzen kann für Hofeigentümer eine wirtschaftliche Alternative zum Verkauf sein und kommt dem Bemühen um die Erhaltung des Familienbesitzes entgegen. Zusammenleben mit „Fremden auf dem Hof“ gelingt, wenn Konfliktpotential bereits vor der Umnutzung realistisch eingeschätzt und durch geschickte räumliche Planung minimiert wird.
9. Dorferneuerungsverfahren geben für viele private wie auch öffentliche Vorhaben den Anstoß zur Umnutzung. Dabei ist eine kompetente, frühzeitige und zuverlässige Beratung förderlich, die von der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Nachnutzungsidee über die Beratung in baurechtlichen Fragen und zu Fördermöglichkeiten bis zur Vermittlung von qualifizierten Handwerkern reicht. Diese Leistung wird vor allem von den zuständigen Fachbehörden (GLLs) sowie – dort, wo sie bestehen – von den Wirtschaftsagenturen erwartet.
10. Das (öffentliche) Marketing potentieller Umnutzungsobjekte ist verbesserungswürdig.
11. Je nach Gebäudetyp bieten sich unterschiedliche Nachnutzungen an:
 - Ein Niederdeutsche Hallenhaus ist – je nach Lage im Dorf - z.B. für Wohnen in mehreren Einheiten, für Wohnen in Kombination mit Gewerbe oder privater Dienstleistung oder auch für eine dorfföffentliche Nutzung etwa als Dorfgemeinschaftshaus geeignet.
 - Ein großräumiges Gulfhaus ist gut geeignet für öffentliche Nutzungen z.B. als Seminarhaus mit Vortrags- und Ausstellungsräumen.
 - Ein kleines Häuslingshaus bietet sich zur Wohnnutzung für kleine Haushalte an.
 - Ein (südniedersächsisches) Traufenhaus bietet Raum für (Familien-)Wohnen und Werkstatt.
 - Ein ländliches Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Sonderfunktionen kann – je nach dazugehörigem Freiraum – ähnlich vielfältig genutzt werden wie das Niederdeutsche Hallenhaus. Landwirtschaftliche Nebengebäude sind nach Größe und Lage nutzbar als Atelier, Werkstatt, Brauerei, Laden, Ferienwohnungen, Mietwohnungen, heilpädagogische Einrichtung, Veranstaltungsraum, Museum, u.v.m., siehe dazu Kap. 6.1.
12. Umnutzungen zur Altenbetreuung sowie zu heilpädagogischen, therapeutischen und zu touristischen Zwecken schaffen Arbeitsplätze, insbesondere für Frauen.
13. Ist den Umnutzern die soziokulturelle Dorfarbeit ein besonderes Anliegen, so können sie bei bedarfs- und interessenorientierten Angeboten und mit Kontinuität Erfolge erzielen und erheblich zur Vitalisierung des Dorflebens beitragen.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Wie in den bisherigen Untersuchungsschritten gezeigt wurde, bestehen unterschiedliche Rahmenbedingungen und damit unterschiedliche Perspektiven für die Leerstandsobjekte und deren Umnutzung. Vor diesem Hintergrund sollen im Folgenden Möglichkeiten für den Umgang mit Leerständen aufgezeigt werden. Als Ausgangspunkt der Überlegungen werden Umnutzungshemmnisse¹ betrachtet, für die Lösungsmöglichkeiten in Form von geeigneten Maßnahmen und Instrumenten vorgestellt werden.

Die Hemmnisse und die davon abgeleiteten Lösungsansätze (Instrumente und Maßnahmen) werden in den Kategorien

- planerische und rechtliche Instrumente und Maßnahmen (Kap. 7.1),
 - finanzielle Instrumente und Förderinstrumente (Kap. 7.2),
 - soziale und partizipative Instrumente und Maßnahmen (Kap. 7.3) und
 - organisatorische und systemische Instrumente und Maßnahmen (Kap. 7.4)
- behandelt. Einleitend werden jeweils die entsprechenden Hemmnisse genannt.

Die Ergebnisse werden in Kapitel 8 akteursbezogen zusammengefasst und für die Landesebene, die regionale Ebene und die lokale Ebene dargestellt.

7.1 Planerische und rechtliche Instrumente und Maßnahmen

Um planerische und rechtliche Instrumente und Maßnahmen zur Unterstützung von Umnutzungen entwickeln zu können, sollen zunächst die bestehenden Umnutzungshemmnisse aus planerischer und rechtlicher Sicht dargestellt werden, die es zu beheben gilt.

Planungsrechtliche Hemmnisse betreffen zum Beispiel Vorschriften der NBauO (wie z.B. erforderliche Grenzabstände, unzulässige Mischnutzung, Brandschutz) oder des BauGB (wie z.B. Nutzungskonflikte in Dorfgebieten (MD), Nutzungsbeschränkungen in Wohngebieten (WA,WR)). Ebenfalls können die Vorschriften des Denkmalschutzes als Hemmnis wirken, durch Gestaltungsvorgaben und damit einhergehendem Kostendruck und Nutzungsbeschränkungen. Hemmend wirken zudem fehlende Planungskonzepte und Umnutzungskonzepte für Einzelobjekte. Die Dorfentwicklungsplanung sowie die Förderung über die Dorferneuerung wurden jedoch als ein wesentlicher Erfolgsfaktor genannt, der sich positiv auf die Realisierung von Umnutzungen auswirkt.

Dabei wird deutlich, dass es sich neben planungsmethodischen Hemmnissen um rechtliche Aspekte handelt, die Umnutzungen entgegen stehen. Die rechtlichen Möglichkeiten werden in Kapitel 7.1.2 vertieft. Auf die planungsmethodischen Erfordernisse und Lösungsansätze wird - aufbauend auf die Ausführungen in Kapitel 5 - im Abschnitt 7.1.3 eingegangen. Um den Planern und Akteuren vor Ort eine praxisbezogene Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, ist dazu auch eine Entscheidungshilfe zur Prioritätensetzung in Ortschaften mit zahlreichen Leerständen erarbeitet worden. Als Grundlage für die Planung ist jedoch zunächst die Leerstandssituation insgesamt zu erfassen. Zunächst wird daher in Abschnitt 7.1.1. eine Methode vorgestellt, die die Problematik der Erhebung von Leerständen im ländlichen Raum und speziell für landwirtschaftliche Gebäude berücksichtigt.

¹ Die dargestellten Hemmnisse geben die Situation in den Modelldörfern wieder und fassen die Erfahrungen aus der Planungspraxis der in den Modelldörfern beauftragten Planer und der GLL-Vertreter zusammen. Damit kann die aktuelle Situation für Niedersachsen wiedergegeben werden. Weiterhin wurden die bei der Untersuchung der Beste-Praxis-Beispiele genannten Hemmnisse und Aussagen aus der Literatur zusammengefasst. Die dargestellten Umnutzungshemmnisse bilden somit ein breites Spektrum der aktuellen Leerstands- und Umnutzungssituation ab.

7.1.1 Methodik zur Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen im ländlichen Raum

Leerstände im ländlichen Raum betreffen besonders landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen, als Folge des demographischen und (agrar)strukturellen Wandels. Um die Leerstandsproblematik beheben zu können, ist es notwendig, die Leerstände zu erfassen und damit eine Grundlage für die Planung und Vermarktung der Gebäude zu schaffen.

Erfahrungen aus der Praxis (s. Kap. 4 (Kartierungen in den Modelldörfern)) und eine Recherche in der Fachliteratur haben gezeigt, dass es bisher keine ausreichend zuverlässige Erfassungsmethode für landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen gibt bzw. dass keine der gängigen Methoden die Gebäude von landwirtschaftlichen Hofanlagen vollständig und zuverlässig erfasst.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Methode zum Vorgehen bei der Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen erarbeitet.

Zunächst wird im Folgenden ein Überblick über aktuell angewandte Methoden zur Leerstandserfassung gegeben. Anschließend wird die erarbeitete Methodik für landwirtschaftliche Gebäude vorgestellt.

Aktuell angewandte Methoden der Leerstandserfassung – Überblick und Bewertung

Verschiedene Methoden stehen zur Erfassung von Leerständen zur Verfügung, wie eine Recherche in der Fachliteratur und Erfahrungen aus der Praxis (s. Kap. 4 (Leerstandskartierungen in den Modelldörfern)) zeigen. Die Methoden werden je nach Ausgangslage und Ziel ausgewählt; mitunter kann es auch sinnvoll sein, verschiedene Methode zu kombinieren (vgl. TU KAISERSLAUTERN 2009: 133ff; IfS 2005: 28). Zudem gibt es „Überschneidungen“ zwischen einzelnen Methoden, so nutzen z.B. einzelne Verfahren gleiche Quellen.

Methoden zur Leerstandserfassung werden häufig in Kontext zum Thema Stadtumbau beschrieben. Dabei sind die zu erfassenden Kriterien überwiegend auf Wohngebäude oder Wohnungen ausgerichtet. In jüngerer Zeit kommt auch dem ländlichen Raum zunehmend Beachtung zu (vgl. TU KAISERSLAUTERN 2009; Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“; LAG Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, AG Wohnungsleerstand im ländlichen Raum), doch auch hier stehen bisher Methoden zur Erfassung von Wohngebäuden im Mittelpunkt. Landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen erfordern eine gesonderte Betrachtung, da neben dem Wohngebäude (bzw. dem bewohnten Teil eines Gebäudes) auch Wirtschaftsgebäude (bzw. Wirtschaftsteile von Gebäuden) zu erfassen sind. Diese Gebäude(teile) berücksichtigen die vorhandenen Methoden i.d.R. nicht ausreichend, wie eine Beurteilung der Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude zeigt. Die recherchierten Methoden aus Fachliteratur und den Modelldörfern sind mit der jeweiligen Beurteilung in den folgenden Tabellen dargestellt (s. Tab. 7.1 und Tab. 7.2). Als gut geeignet kann lediglich die Methode „Eigentümer-/Bewohnerbefragung“ beurteilt werden, da sie eine hohe Zuverlässigkeit und Genauigkeit der Daten gewährleistet. Ein Nachteil der Methode ist jedoch der verhältnismäßig hohe Aufwand bei der Durchführung. Viele der recherchierten Methoden erweisen sich dagegen als nicht geeignet zur Erfassung landwirtschaftlicher Gebäude.

Empfohlene Methodik zur Erfassung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen im ländlichen Raum

Die empfohlene Methodik baut auf die Ansätze bzw. Arbeitsschritte der als gut und neutral bewerteten Methoden auf (s. Tab. 7.1 und Tab. 7.2). Als leer stehend werden Gebäude erfasst, die nicht genutzt werden, d.h. die weder einer Wohn- noch einer gewerblichen oder privaten (Zwischen)Nutzung dienen und damit für eine neue Nutzung unmittelbar zur Verfügung stehen (vgl. Definition „Leerstand“ in Kapitel 1).

Tab. 7.1: Übersicht der Methoden zur Erfassung aktueller Leerstände mit Beurteilung der Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude (Sortierung nach Eignung für die Anwendbarkeit zur Erfassung landwirtschaftlicher Gebäude; Beurteilung: + Haupt- und Nebengebäude lassen sich vollständig erfassen, o Haupt- und Nebengebäude lassen sich teilweise erfassen, - gesonderte Aussagen zu Haupt- und Nebengebäuden sind nicht möglich).

Methode	Quelle	Beschreibung	Erfasste Kriterien/Parameter	Beurteilung: Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude
Eigentümer-/Bewohnerbefragung	IfS 2005, KIPPENBERGER 2006, DEP Wangelstedt, (Modelldorf Ohne)	Erfassung anhand eines Fragebogens (z.B. als postalisches Anschreiben oder in einem persönlichen Gespräch)	Abfrage vieler Kriterien möglich	Beurteilung: + Erfassung vieler Kriterien möglich, auch Nebengebäude können erfasst werden; nachteilig: hoher Aufwand; Ergebnis ist von der Bereitschaft der Eigentümer abhängig (freiwillige Teilnahme); bei postalischen Anschreiben i.d.R. geringe Rücklaufquote
Nutzung der Daten von Ver- und Entsorgungsunternehmen	IfS 2005, TU KAISERSLAUTERN 2009, KIPPENBERGER 2006	Auswertung der Daten von Versorgern, die zu privaten Haushalten als Endverbraucher Vertragsbeziehungen unterhalten (z.B. Angaben von Stromlieferanten, Daten der Wasserwerke), bzw. Auswertung der Daten von Versorgungsunternehmen (Abfallentsorgung)	Versorgerdaten: Indikator für Leerstand ist das Absinken des Verbrauches unter einen Minimalwert oder an-/abgemeldete Anschlüsse) Entsorgerdaten: Indikator für Leerstand sind nicht angemeldete Mülleimer	Beurteilung: o keine Aussagen zum Gebäude; Erfassung der Hauptgebäude möglich, jedoch keine zuverlässige Erfassung der Nebengebäude, nur teilweise Erfassung möglich (Nebengebäude sind nicht immer mit Versorgungsanschlüssen ausgestattet)
Datenerfassung durch Ortsbegehung (Vor-Ort-Analyse / Begehung)	IfS 2005, DRANSFELD & LEHMANN 2007, KIPPENBERGER 2006, Modelldorf Ohne, DEP Lenne	optische Erfassung der Leerstände im Rahmen einer Begehung; Unterschiede hinsichtlich eingesetzter Arbeitskräfte und Rechercheintensität (z.B. kommunale Mitarbeiter, durch Schulen, Beauftragung Dritter); Erfassung mit Hilfe eines zuvor erstellten Begehungsbogens	optisch erfassbare Kriterien (sichtbare Anzeichen auf Nutzung)	Beurteilung: o Leerstände (vor allem Nebengebäude) sind nicht immer als solche zu erkennen und können daher nicht vollständig erfasst werden

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Methode	Quelle	Beschreibung	Erfasste Kriterien/Parameter	Beurteilung: Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude
Aussagen Ortskundiger (Befragung kommunaler Vertreter / Bürgerbefragungen, z.B. Arbeitskreise im Rahmen der DE)	KIPPENBERGER 2006, Modelldörfer Amelinghausen, Hüllstede/Gieselho rst/Garnholt, Ohne, DEP Landesbergen, DEP Lenne	Einschätzung der Situation durch Gemeindevertreter (nur bei kleinen Gemeinden möglich), durch ortskundige Bürger im Rahmen von DE-Arbeitskreisen oder Bürgerworkshops Methode eher zur Vertiefung der Ergebnisse aus strom- oder wasserzählergestützter Erhebung geeignet → weitere Strukturierung oder Analyse der Ursachen	Erfassung unterschiedlicher Kriterien möglich	Beurteilung: o Aussagen zu landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden sind möglich, nachteilig: evtl. keine vollständige Erfassung (abhängig von Kenntnis des/der Befragten; evtl. fehlende Objektivität und Transparenz)
Auswertung der Verzeichnisse der Baudenkmale mit anschließender Eigentümerbefragung und Ortsbesichtigung	DEP Arltand	Auswahl landwirtschaftlicher Gebäude auf der Grundlage des Verzeichnisses der Baudenkmale, Ansprache der Eigentümer und ggf. Ortsbesichtigung (Dokumentation, u.a. Erfassung der Leerstände)	Erfassung verschiedener Kriterien möglich	Beurteilung: o vollständige Erfassung bei Ortsbegehung möglich, aber durch Vorauswahl (denkmalgeschützte Gebäude) werden (evtl.) nicht alle Leerstände erfasst
Erfassung von Leerständen über Daten des Einwohnermelderegisters	KIPPENBERGER 2006, SCHAFFERT 2009	Abgleich der Datei der gemeldeten Einwohner mit der kommunalen Gebäude- oder Haushaltsdatei bzw. Verschneldung der Daten des Melderegisters mit den Adresskoordinaten in einem GIS	nicht bewohnte Gebäude = Leerstand; Informationen des Melderegisters: Anschrift, Anzahl der gemeldeten Personen pro Anschrift, Geburtsjahr der gemeldeten Personen	Beurteilung: - keine Unterscheidung der Gebäudetypen, landwirtschaftliche Gebäude sind nicht als solche erkennbar, Nebengebäude werden nicht erfasst gibt einen groben Überblick über die vermutliche Leerstandssituation („Leerstandsverdachtsfälle“), Abgleich mit weiteren Methoden notwendig

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Methode	Quelle	Beschreibung	Erfasste Kriterien/Parameter	Beurteilung: Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude
Leerstandserhebung bei Gebäude- und Wohnungszählungen	SCHMIED 2007	Erhebung im Zuge einer bundesweiten „Totalerhebung“ der Gebäude/Wohnungen; werden nur in größeren Zeitebschnitten durchgeführt, da sie sehr aufwendig sind (letzte Erhebung in BRD 1987 im Rahmen der Volkszählung, in den neuen Bundesländern 1995)	Erfassung des vollständigen Wohngebäude- und Wohnungsbestandes und damit auch der Leerstände	Beurteilung: - es werden nur Wohngebäude erfasst, keine Nebengebäude; nur veraltete Erhebungen vorhanden
Leerstandserhebung im Rahmen des Mikrozensus (Mikrozensus-Zusatzerhebung)	SCHMIED 2007	Mikrozensus wird jährlich für ausgesuchte Haushalte durchgeführt, um Daten des statistischen Bundesamtes fortzuschreiben; alle vier Jahre werden diese Haushalte auch zur Wohnsituation befragt; aktuellste Erhebung von 2006	Abfrage verschiedener Kriterien zur Erhebung der Wohnsituation	Beurteilung: - es handelt sich nur um eine einprozentige Haushaltsstichprobe, es werden nur Wohngebäude erfasst
Abfrage bei Wohnungsunternehmen (Leerstandserhebung des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW))	IFS 2005, DRANSFELD & LEHMANN 2007, KIPPENBERGER 2006, SCHMIED 2007	Abfrage von Leerstandsdaten bei Wohnungsunternehmen, bzw. Abfrage beim GdW (der Verband vertritt Unternehmen, die etwa 29,8% des Mietwohnungsbestandes der BRD verwalten) erfasst werden Wohnungen, für die kein Mietverhältnis besteht es wird nur ein Teil des Wohnungsmarktes erfasst (Beschränkung auf Wohnungen von Wohnungsunternehmen, die Mitglieder des Verbandes sind)	Wohnungen ohne Mietverhältnis	Beurteilung: - fast ausschließlich Mietwohnungen werden erfasst; für ländlichen Raum ohne Bedeutung, da dort meist keine größeren Wohnungsunternehmen existieren; nicht anwendbar, da keine landwirtschaftlichen Gebäude erfasst werden (weder Haupt- noch Nebengebäude)

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Methode	Quelle	Beschreibung	Erfasste Kriterien/Parameter	Beurteilung: Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude
Leerstandserhebung durch Empirica- Techem (Studie des Bonner Forschungsinstitutes Empirica GmbH und dem Wärmemessungsunternehmen Techem)	SCHMIED 2007	es wird ein Leerstandsindex ermittelt, der auf den Jahresabrechnungen der von Techem betreuten Wohnungen basiert	Jahresabrechnungen des Unternehmens Techem	Beurteilung: - nur von dem Unternehmen Techem betreute Wohnungen werden erfasst; Erfassung hauptsächlich von Mietgeschosswohnungen, keine Nebengebäude oder gewerblich genutzte Gebäude
Leerstandsschätzung über Daten der amtlichen Statistik	IfS 2005	Auswertung statistischer Daten: Wohnungs- und Gebäudezählung 1995, Bautätigkeitsstatistik, Haushaltsentwicklung, Bevölkerungsentwicklung Aussage: gesamtstädtische Leerstandsquote, keine Differenzierung möglich	Wohnungs- und Gebäudezählung 1995, Bautätigkeitsstatistik, Haushaltsentwicklung, Bevölkerungsentwicklung	Beurteilung: - Datengrundlage ungeeignet (keine gesonderte Erfassung von landwirtschaftlichen Gebäuden)
Haushaltsgenerierungsverfahren (Leerstandsschätzung)	IfS 2005	Ermittlung des Wohnungsüberhangs aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und geschätzter Haushaltszahl (Grundlage bilden statistische Zahlen (Einwohner, Wohnungsbestand))	Wohnungsbestand, Haushaltszahl	Beurteilung: - keine gesonderte Aussage zu landwirtschaftlichen Gebäuden möglich
Zeitungsanalysen	KIPPENBERGER 2006	Auswertung von Wohnungsangeboten und Mietgesuchen hinsichtlich Angebot und Nachfrage	Angebot (Struktur der Leerstände) und Nachfrage (Bedürfnisse der Bevölkerung)	Beurteilung: - keine vollständige Erfassung der Leerstände möglich / keine zuverlässige Erfassung landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude möglich

Quellenangabe „Modelldorf“ = Daten der Leerstandserfassung im Rahmen des Modellprojektes

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Tab. 7.2: Übersicht der Methoden zur Erfassung potentieller Leerstände mit Beurteilung der Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude (Sortierung nach Eignung für die Anwendbarkeit zur Erfassung landwirtschaftlicher Gebäude; Beurteilung: + Haupt- und Nebengebäude lassen sich vollständig erfassen, o Haupt- und Nebengebäude lassen sich teilweise erfassen, - gesonderte Aussagen zu Haupt- und Nebengebäuden sind nicht möglich).

Methoden	Quelle	Beschreibung	Erfasste Kriterien/Parameter	Beurteilung: Anwendbarkeit auf landwirtschaftliche Gebäude
Auswertung statistischer Daten + Schlüsselpersonengespräche	DEP Landesbergen, DEP Lenne, DEP Wangelnstedt, (DEP Steinau)	statistische Daten des NLS zur Betriebsentwicklung in der Gemeinde (Vergangenheit bis heute) + Eigentümerbefragung der landwirtschaftlichen Gebäude/Gespräche mit Vertretern der Landwirte zur Einschätzung der aktuellen Entwicklungen und Absichten im landwirtschaftlichen Sektor, die den statistischen Quellen nicht entnommen werden können	Betriebsentwicklung (Daten des NLS); Abfrage von Kriterien zur Einschätzung der Entwicklungsperspektiven, u.a. Altersstruktur (z.B. Betriebsleiter <50, Betriebsleiter >50, ohne gesicherte Hofnachfolge, mit gesicherter Hofnachfolge), wirtschaftlichen Voraussetzungen, sonstige Rahmenbedingungen	Bewertung: + Erfassung der Haupt- und Nebengebäude ist möglich
Befragung Ortskundiger + Ortsbegehung	KIPPENBERGER 2006 Modelldorf Ohne	Befragung von z.B. kommunalen Vertretern (nur in kleinen Gemeinden möglich) + Erfassung von Informationen zur Struktur des zu erwartenden Leerstandes im Rahmen einer Begehung	Erfassung vieler Kriterien möglich, u.a. Alter der Bewohner, familiäre Verhältnisse, mögliche Umnutzungen, Baualter und –zustand, Grundstücksgröße, Wohnfläche	Bewertung: o Aussagen zu Haupt- und Nebengebäuden möglich (aber abhängig von Kenntnis der Befragten, daher evtl. nicht vollständig)
Auswertung/Überlagerung statistischer Daten	Modelldorf Amelinghausen, SCHAFFERT 2009, TU KAISERSLAUTERN 2009 KIPPENBERGER 2006	Zuordnung der Einwohner 60+ und Einwohner 70+ zu Gebäuden/Grundstücken; es können weitere Daten hinzugenommen werden, die Aussagen zu der zukünftigen Leerstandsentwicklung zulassen: u.a. Geburten, Todesfälle, Anzahl der Bewohner, Zuzug, Wegzug, Hauszustand, Versorgungslage, Entstehungszeit, Bodenrichtwerte, Lärmemissionen (zur Beurteilung der Attraktivität der Gebiete); Überlagerung der Daten in einem GIS möglich	Alter der Bewohner, Adressen sowie z.B. Geburten, Todesfälle, Anzahl der Bewohner, Zuzug, Wegzug, Hauszustand, Versorgungslage, Entstehungszeit, Bodenrichtwerte, Lärmemissionen o.Ä.	Beurteilung: abhängig von Daten

Quellenangabe „Modelldorf“ = Daten der Leerstandserfassung im Rahmen des Modellprojektes

Arbeitsschritte zur Erfassung der aktuellen Leerstände

Die im Folgenden dargestellten Arbeitsschritte sind für die Leerstandserfassung vorgesehen mit dem Ziel, eine ortsbezogene Planungsgrundlage zu schaffen. Da die Leerstandssituation landesweit unterschiedlich ausgeprägt und die detaillierte Erfassung der aktuell leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäude ggf. mit einem hohen Aufwand verbunden ist, ist ein Vorgehen in zwei Schritten vorgesehen (s. Abb. 7.1).

Zunächst soll anhand der Aussagen orts- und sachkundiger Personen beurteilt werden, ob die Leerstandssituation als ein wichtiges Problem im Ort eingeschätzt wird; wenn ja, ist eine detaillierte Leerstandserfassung (Schritt 2) notwendig. Für die Vorprüfung (Schritt 1) können das Wissen des Bürgermeisters oder sonstigen ortskundigen Bürger wie z.B. dem Ortsheimatpfleger, den Ortslandwirten oder dem Bauamtsleiter genutzt werden sowie Auskünfte bei Behörden und Ämtern (z.B. GLLs, Landwirtschaftskammern) eingeholt werden. Dabei ist zum einen die generelle Frage zu beantworten, ob die Leerstandsproblematik eine detaillierte Erfassung notwendig macht und zum anderen, ob die landwirtschaftlichen Gebäude einen bedeutenden Anteil an den insgesamt leerstehenden Gebäuden haben. Wenn landwirtschaftliche Gebäude zu erfassen sind, sind die nachfolgend dargestellten Arbeitsschritte durchzuführen. Wenn keine landwirtschaftlichen Gebäude zu erfassen sind, kann auf eine der in Tabelle 7.1 aufgeführten Methoden zurückgegriffen werden, da in diesem Fall auch eine weniger individuelle Methode ausreichen kann.

Wenn eine detaillierte Leerstandserfassung als notwendig angesehen wird und es sich dabei voraussichtlich u.a. um landwirtschaftliche Gebäude handelt, werden die Gebäude im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst. Dabei wird jedes Gebäude vor Ort betrachtet und mit Hilfe eines Fragebogens Informationen zu den Gebäuden erhoben.² Die objektbezogene Erfassung durch in Augenscheinnahme der Gebäude und ggf. Befragung der Bewohner/Eigentümer hat sich bei der Beurteilung der Methoden (s. Tab. 1) als einzige geeignete Methode zur Erfassung sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude herausgestellt. Neben einer Befragung der Bewohner besteht durch die Begehung die Möglichkeit, dass der Planer direkt eine planerische Begutachtung vornehmen kann, um so die Qualität des Gebäudes oder die Möglichkeiten für eine Umnutzung fachlich einzuschätzen.

Die erfassten Daten dienen als Grundlage für die Erstellung eines Leerstandskatasters und als Entscheidungsgrundlage für die Anwendung verschiedener Planungsinstrumente.

Arbeitsschritte zur Erfassung der potentiellen Leerstände

Zur Beurteilung der zukünftigen Leerstandsentwicklung ist die Auswertung statistischer Daten sowie die Befragung von Landwirten/Eigentümern vorgesehen (s. Abb. 7.1).

Um potentielle Leerstandsbereiche verorten zu können, wird die Einwohnermeldestatistik ausgewertet. Dabei wird den Gebäuden/Grundstücken das Alter der Bewohner zugeordnet. Als potentielle Leerstände werden die Gebäude/Grundstücke bezeichnet, deren maßgebliche Bewohner ein Alter von 70+³ aufweisen. Nicht in die Auswahl aufgenommen werden Anwesen, in denen auch eine jüngere Generation lebt, da davon ausgegangen werden kann, dass die Gebäude auch weiterhin nach dem Ausscheiden der älteren Bewohner genutzt werden.⁴

Auf diese Art werden alle potentiellen Leerstände – auch in den reinen Wohngebieten – erfasst. Um speziell Aussagen zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde zu erhalten, können zusätzlich die im Ort ansässigen Landwirte befragt werden. Hierbei ist die Abfrage vieler Kriterien zur Einschätzung der Entwicklungsperspektiven

² Ein Erhebungsbogen zur Erfassung von Gebäuden im ländlichen Raum wurde im Rahmen des Projektes „Umbau statt Zuwachs“ entwickelt, auf den an dieser Stelle beispielhaft verwiesen werden kann (s. Anhang IV).

³ Ausgegangen wird von einer durchschnittlichen Lebenserwartung von etwa 80 Jahren (Frauen 82, Männer 77, Stand: 2008; (STATISTISCHES BUNDESAMT 2010b: www)) und einer Ausrichtung der Planung auf 10-15 Jahre. Möglich wäre auch z.B. die Berücksichtigung der Investitionsbereitschaft oder der Kreditvergabepraxis der Banken in Abhängigkeit vom Alter.

⁴ Diese Erfassung kann nur eine grobe Schätzung liefern; sie berücksichtigt einerseits nicht, dass ein Teil der Objekte durch rückkehrende Erben oder durch Verkauf weitergenutzt werden wird, andererseits können sich die künftigen Leerstände bei einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen oder Marktlage auch deutlich höher ausfallen.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

möglich. Unter anderem lassen sich die Altersstruktur (z.B. Betriebsleiter <50, Betriebsleiter >50, ohne gesicherte Hofnachfolge, mit gesicherter Hofnachfolge), wirtschaftlichen Voraussetzungen sowie Einschätzung der aktuellen Entwicklungen und Absichten im landwirtschaftlichen Sektor und sonstige Rahmenbedingungen erfassen. Je nach Intensität der Befragung sind Aussagen zur allgemeinen Entwicklungsperspektive als auch detaillierte Aussagen zu den einzelnen Gebäuden möglich.

Die Erfassung der potentiellen Leerstände dient als Datengrundlage für die Beurteilung der zukünftigen Leerstandsentwicklung und ist damit Grundlage für die langfristige Planung zur Entwicklung des Dorfes. Ebenfalls kann die Visualisierung der erwarteten Leerstandsentwicklung als Mittel zur Bewusstseinsbildung herangezogen werden (vgl. Kap. 7.1.3).

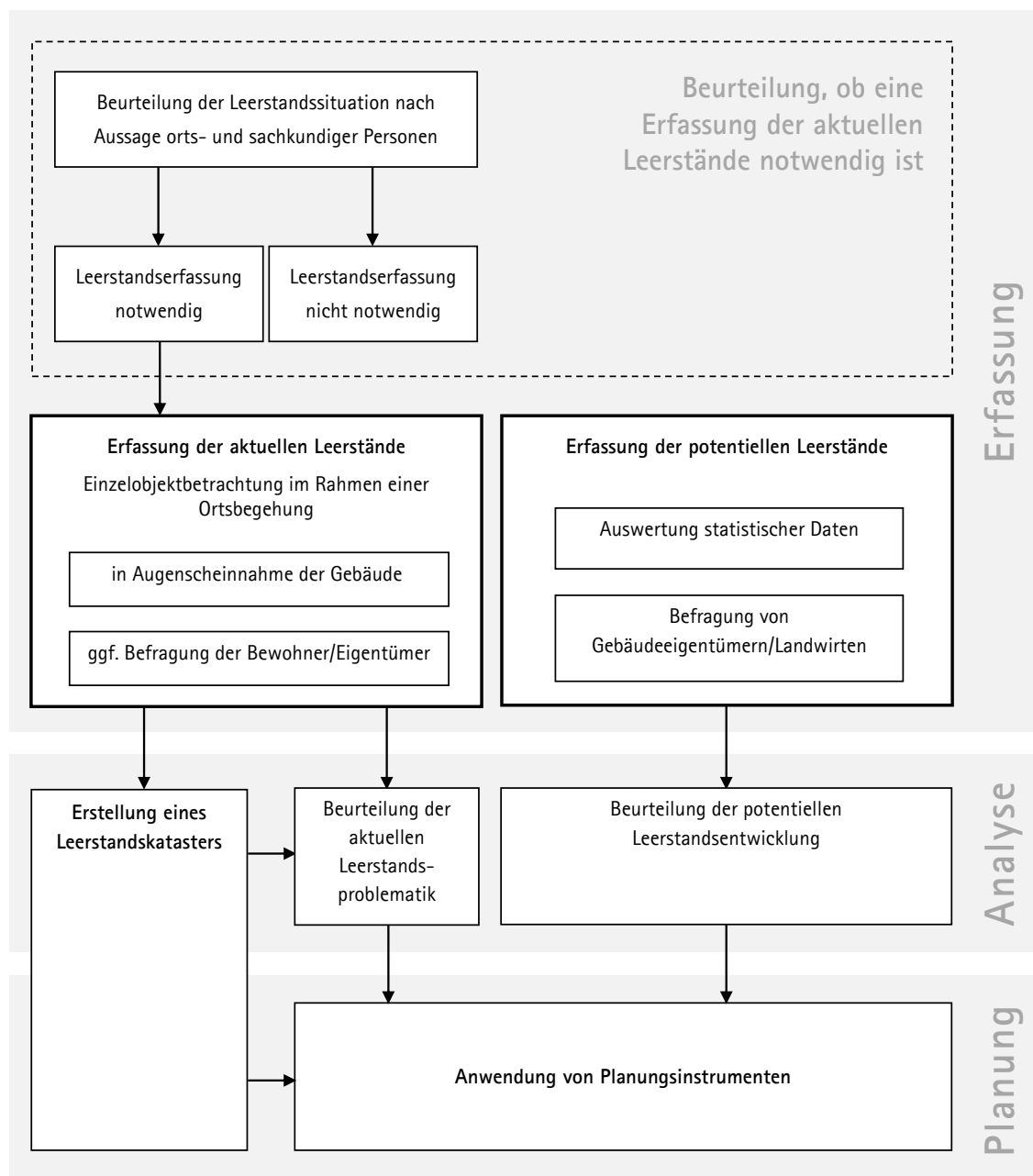


Abb. 7.1: Grafische Darstellung der Arbeitsschritte zur Erfassung und zum planerischen Umgang mit leer stehenden landwirtschaftlichen Gebäuden im Rahmen der Dorferneuerung

Aufbereitung und Verwendung der erfassten Daten

Erstellung eines Leerstandskatasters

Auf der Grundlage der erfassten Daten wird empfohlen, ein Leerstandskataster zu erstellen. Das Leerstandskataster dient in erster Linie zur Vermarktung der leer stehenden Gebäude. Daneben bildet es aber auch eine Grundlage für die Entscheidung zum Einsatz der Planungsinstrumente (s. Abb. 7.1). In diesem Zusammenhang sollten zusätzlich Daten zu den Entwicklungspotentialen aufgenommen werden, um diese den Leerstandsdaten gegenüberstellen zu können. Ein fortgeführtes Leerstandskataster ermöglicht, Tendenzen in der Leerstands- und Siedlungsentwicklung zu erkennen. Zuständig für die Fortführung des Katasters sollte die Gemeinde sein. Die Erstellung bzw. Einrichtung des Katasters kann sowohl auf der Ebene der jeweiligen Gemeinde als auch in interkommunaler Zusammenarbeit organisiert werden (vgl. Kap. 7.4). Im Rahmen der Standardleistungen der Dorferneuerungsplanung oder der Umsetzungsbegleitung ist dieser Arbeitsschritt nicht enthalten und nicht zu leisten, möglich wäre aber die Katasteraufstellung im Rahmen einer Ergänzungsplanung.

Zur Verwaltung und zum Management der erfassten Daten soll an dieser Stelle beispielhaft auf zwei bestehende bzw. in der Entwicklungsphase befindliche Instrumente verwiesen werden. Im Auftrag der TU Darmstadt wurde eine GIS-Fachschale „Leerstandskataster“ entwickelt, die für eine praktische Anwendung getestet wird. Die erfassten Daten werden in einer Karte dargestellt (SCHAFFERT 2009: mdl.). Das bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) hat im Rahmen des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) eine Flächenmanagementdatenbank bereitgestellt, die im Internet kostenfrei herunter geladen werden kann (BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2010, [www](http://www.lfu.bayern.de)). Neben der Verwaltung von Daten über Leerstände und Baulücken besteht z.B. die Möglichkeit Innenentwicklungspotentiale zu berechnen.

Anwendung von Planungsinstrumenten

Je nach Ausgangslage bzw. Leerstandsproblematik sind unterschiedliche planerische Herangehensweisen zu ihrer Bewältigung möglich. Umnutzungsrelevante Planungsinstrumente werden in Kapitel 7.1.3 behandelt, u. a. eine Entscheidungshilfe für Umnutzungen in Ortschaften mit zahlreichen Leerständen.

Durchführung der Leerstandserfassung

Die Dorferneuerung stellt einen geeigneten Rahmen dar, in den sich die Arbeitsschritte der Leerstandserfassung integrieren lassen. Die Zuständigkeit liegt beim beauftragten Planer, der im Rahmen der Dorferneuerungsplanung eine Bestandsaufnahme durchführt, in deren Rahmen auch die Leerstände erfasst werden können. Um eine einheitliche Durchführung und damit vergleichbare Ergebnisse sowie eine vergleichbare Qualität der Ergebnisse zu erreichen, sollten die Arbeitsschritte der Leerstandskartierung in der Dorfentwicklungs-Richtlinie vorgegeben werden.

Ein wichtiges Thema stellt der Datenschutz dar. Wie die Erfahrungen in den Modelldörfern gezeigt haben, werden Leerstände häufig verschwiegen, auch ist die Darstellung der Leerstände im Dorfentwicklungsplan und damit deren Veröffentlichung nicht immer von der Dorfgemeinschaft bzw. einzelnen Bewohnern gewollt. Hier ist auf einen besonders sensiblen Umgang mit den Informationen zu achten. Die Informationsverarbeitung im Rahmen der Dorferneuerung erfolgt nur auf freiwilliger Basis; ohne Zustimmung können nur anonymisierte Daten z.B. in einem internetbasierten Kataster (siehe oben) veröffentlicht werden. Da die Erfassung der Leerstände und die Thematisierung der Problematik jedoch eine wichtige Voraussetzung für die Behebung der Leerstände und die Ermöglichung von Umnutzungen ist, sollten Maßnahmen zum Bewusstseinswandel verstärkt Bedeutung zukommen. Sie sind eine wichtige Voraussetzung für eine zielführende Leerstandserfassung. Erfahrungen aus den Modelldörfern haben zudem gezeigt, dass Bürgervereine dabei von Vorteil sind, wie sie z.B. in Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt vorhanden sind, ebenfalls kann eine gute Dorfgemeinschaft und eine gute Selbstorganisation des Dorfes bei der Leerstandserfassung hilfreich sein. Hier kann als Beispiel das Modelldorf Schwalingen genannt werden.

Der erhöhte Arbeitsaufwand für die vorgestellte Methodik kann als „Besondere Leistung“ vereinbart werden oder die Detailerhebungen werden nach Fertigstellung des Dorfentwicklungsplanes als Ergänzungs- bzw. Vertiefungsauftrag bearbeitet. Allerdings können die Ergebnisse eines Vertiefungsauftrages nicht in die Konzeptplanung für die Dorfentwicklung einfließen.

Eine bedeutende Rolle für die Beurteilung der notwendigen Arbeitsschritte kommt auch der Vorbereitungs- und Informationsphase (VIP) zu. Hier könnte eine Schwerpunktsetzung auf die Leerstands- und Umnutzungsthematik festgelegt werden, die über den bisherigen als Standard bearbeiteten Gebäudenutzungsplan hinausgeht. Gegebenenfalls könnte diese Schwerpunktsetzung zugunsten von (Gestaltungs-)maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung bearbeitet werden. Möglich wäre auch eine Erfassung in Schwerpunkträumen.

Die entwickelte Methodik ist auch von Gemeinden außerhalb der Dorfentwicklung durchführbar. Da die Planung zur Behebung der Leerstandsproblematik und die Vermarktung der Gebäude nur zielführend sein kann, wenn auch die Nachbargemeinden ihre Siedlungsplanung zugunsten von Umnutzungen/Innenentwicklung ausrichten, sollte eine Leerstandserfassung als Grundlage für Planung und Vermarktung möglichst auch außerhalb der Dorfentwicklung durchgeführt werden. Da der finanzielle und zeitliche Arbeitsaufwand jedoch nicht von jeder Gemeinde geleistet werden kann, kann eine Leerstandserfassung außerhalb der Dorferneuerung an dieser Stelle nur empfohlen werden. Daneben wird empfohlen, auf regionaler Ebene eine grobe Erfassung anhand der Auswertung statistischer Daten durchzuführen. Diese kann bei der Entscheidung für die Auswahl von Dörfern für die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm herangezogen werden. Denn die Leerstandssituation sollte zukünftig (stärker) bei der Entscheidung über die Aufnahme von Dörfern in das Programm berücksichtigt werden.

Neben der Erfassung der objektbezogenen Daten kann es auch hilfreich sein, die Umnutzungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer zu erfassen. So kann einerseits gezielt nach Umnutzungsmöglichkeiten bzw. neuen Nutzern gesucht werden und andererseits bewusstsensfördernde Maßnahmen (siehe Kap. 7.3) eingesetzt werden, sofern entsprechende Gründe für die fehlende Bereitschaft bestehen. Hilfreich kann mitunter auch sein, Umnutzungswilligen entsprechende Instrumente an die Hand zu geben oder die Bekanntheit entsprechender Instrumente zu erhöhen, wie z.B. die Möglichkeiten der finanziellen Förderinstrumente (Beratung) (siehe Kap. 7.2). Die Leerstandserhebung sollte daher jeweils vor dem Hintergrund dieser möglicherweise als einschränkend wirkenden Rahmenbedingungen und im Hinblick auf den Einsatz geeigneter Instrumente durchgeführt werden. Möglich wäre auch, neben den Leerständen zusätzlich bereits umgesetzte erfolgreiche Umnutzungsprojekte mit aufzunehmen, um neue Umnutzungsbereitschaft zu motivieren. Mitunter ist auch nicht bekannt, was als Leerstand bezeichnet wird (zum Verständnis in der vorliegenden Untersuchung siehe Definition „Leerstand“ in Kapitel 1) und somit für eine Umnutzung in Frage kommt. Daher kann es auch zielführend sein, deutlicher zu kommunizieren, was als Leerstand verstanden wird und die Kostenbelastung durch Leerstand (Nebenkosten usw.) zu verdeutlichen.

Die Leerstandserfassung erfordert ein individuelles Vorgehen, da sich die Rahmenbedingungen von Dorf zu Dorf unterscheiden. Die vorgestellten Arbeitsschritte stellen einen geeigneten Rahmen dar, der eine vergleichbare Qualität in der Leerstandserfassung gewährleisten soll und damit eine Grundlage für die Planung bietet. Da die Arbeitsschritte zum Teil bereits in einigen der Modelldörfer angewandt wurden und Erfahrungen der Planer aus der Praxis eingeflossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass das entwickelte Vorgehen zu den gewünschten Ergebnissen führt. Vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Leerstandssituation sollte die Leerstandserfassung zukünftig ein fester Bestandteil der Dorfentwicklungsplanung sein. Sie stellt eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Steuerung der Entwicklung und den Einsatz entsprechender Maßnahmen und Instrumente dar.

7.1.2 Rechtliche Instrumente und Maßnahmen

Rechtlich Hemmnisse: Bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude/Hofanlagen können Hemmnisse aus baurechtlichen bzw. planungsrechtlichen Gründen auftreten. Diese gilt es zu erfassen und nach Möglichkeit zu beseitigen. Allerdings können nicht alle, durch rechtliche Anforderungen entstehenden Hemmnisse beseitigt werden, so dass ein Teil des Umnutzungspotentials nicht zur Verfügung stehen wird (vgl. GERLACH 1986). Eine Umnutzung in jedem Fall ist nach BOMBECK (1998: 112) auch nicht anzustreben, da die städtebaulich-architektonischen Wertaspekte einer Umnutzung in ihr Gegenteil verkehrt werden könnten, z. B. durch Entstellung von denkmalgeschützten Gebäuden. Eine großzügigere Ausschöpfung des Beurteilungsspielraumes bei planungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen trägt zu einer steigenden Zahl realisierter Vorhaben bei, so die Ergebnisse eines Modellvorhabens im Kreis Steinfurt (vgl. BREMER et. al. 1992).

Einordnung des Begriffs der Umnutzung: Mit dem Begriff Umnutzung wird (im Sinne dieses Modellvorhabens) die Änderung der bisherigen Nutzung des Objektes bzw. seine bauliche Veränderung bezeichnet. Damit zählen die Umnutzungen (landwirtschaftlich-genutzter Gebäude) zum einen zum planungsrechtlichen Begriff des Vorhabens nach § 29 BauGB und unterliegen den rechtlichen Anforderungen nach §§ 30 bis 37 BauGB, zum anderen zum bauordnungsrechtlichen Begriff der Baumaßnahme i. S. d. § 2 Abs. 5 NBauO.

Neben den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) sind im Bereich des Bauplanungsrechts auch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuhalten. Des Weiteren sind neben dem Bauordnungsrecht weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (u. a. das Denkmal- und Naturschutzrecht, das Straßen- und Wegerecht, das Wasserrecht sowie das Bundes-Immissionsschutzrecht und Artenschutzrecht) für die Zulässigkeit der Umnutzung von Bedeutung (KRAUTZBERGER in E/Z/B/K 2009: Vorb. §§ 29-38, Rn 14).

Bauplanungsrecht

Das Raumordnungsrecht (ROG i.d.F. vom 22.12.2008, NROG i.d.F. vom 07.06.2007) enthält Normen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der überörtlichen Planungen und Maßnahmen. Es hat jedoch keinen direkten Einfluss auf die Umnutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Gebäude (vgl. Abschnitt Planungsschadensrecht, hier Einfluss der Raumordnung). § 2 Abs. 2 ROG enthält die Grundsätze der Raumordnung und kann als Anhaltspunkt für den Umgang mit den ländlichen Gebieten bzw. Außenbereichen genutzt werden (vgl. GRABSKI-KIERON 2007:72).

Das Bauplanungsrecht ist Bundesrecht und begründet sich im BauGB sowie in der BauNVO. Es regelt „die bodenrechtlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben“ (KRAUTZBERGER in E/Z/B/K/ 2009: Vorb. §§ 29-38, Rn 1). Und damit „die Bebaubarkeit von Grundstücken sowie die Art der baulichen Nutzung eines Grundstücks in Abhängigkeit von der Ausweisung bestimmter Bauflächen oder Baugebiete“ (BOMBECK 1998: 113).

Die Planungshoheit liegt in den Händen der Gemeinde (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Es werden 2 Stufen der gemeindlichen Bauleitplanung unterschieden, zum einen in den vorbereitenden Flächennutzungsplan, der für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und zum anderen in den verbindlichen und zugleich konkretisierenden Bebauungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

In der Vergangenheit wurden in den Flächennutzungsplänen vielfach MD-Flächen (Dorfgebiet) dargestellt. Die dadurch gegebene Vorrangstellung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist – bedingt durch den Strukturwandel – heutzutage nur noch selten gerechtfertigt. Die jetzt allgemein übliche Darstellung der Ortslagen als Mischgebietsflächen (M-Flächen) erlaubt eine weitaus größere Breite der baulichen (Um-) Nutzung.

Bei der Zulässigkeit von Vorhaben sind planungsrechtlich drei Fälle zu unterscheiden:

a) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben sind die Festsetzungen im Bebauungsplan. Handelt es sich dabei um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 (d. h. es müssen mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsflächen enthalten sein) oder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2, bestimmt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben alleine durch den Bebauungsplan, vorausgesetzt die Erschließung ist gesichert. Enthält ein aufgestellter Bebauungsplan nicht die Mindestanforderungen, handelt es sich um den sog. einfachen Bebauungsplan. Über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinaus richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich).

In der BauNVO sind die möglichen Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne festgelegt. Die §§ 2 bis 11 BauNVO sehen 11 Baugebietstypen (z. B. Reines Wohngebiet, allg. Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet) vor. Innerhalb eines historischen Dorfkerns mit Umnutzungsbedarf sind i. d. R. die folgenden Formen festgesetzt:

- Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO),
- allg. Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) bzw.
- Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO).

Alle drei Nutzungstypen erlauben neben der Wohnnutzung eine Reihe anderer Nutzungen, vorwiegend nicht störende/s Dienstleistungen/Gewerbe. Das Dorfgebiet sieht darüberhinaus ausdrücklich auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe vor.

Mit der BauNVO-Novelle von 1990 hat der Rechtsverordnungsgeber dem Nutzungstyp „Landwirtschaft“ mit dem überarbeiteten § 5 BauNVO eine höhere Stellenordnung als bisher eingeräumt. Zum einen ist ein „städtebauliches Übergewicht der vor allem landwirtschaftlichen Betriebe“ (SÖFKER 2009: § 5 BauNVO, Rn 11) für die Gebietsausweisung nicht mehr erforderlich. Damit berücksichtigt der Rechtsverordnungsgeber den Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft. Trotz des Rückgangs landwirtschaftliche Betriebe und des damit verbundenen nun überwiegenden prozentualen Anteils der beiden anderen Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe), wird der festgesetzte Nutzungstyp Dorfgebiet nicht obsolet und „schützt“ weiterhin die verbleibenden Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Allerdings ist es nach einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) (BVerwG Urteil vom 23.04.2009:679) nicht zulässig, „ein Baugebiet, in dem Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, [...] als Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO [festzusetzen]“, selbst dann nicht, wenn „nach der Planbegründung nur Wohngebäude zulässig sein sollen.“ Schon 2001 hat selbiges Gericht festgestellt, dass „die Festsetzung eines Dorfgebietes in einem Bebauungsplan [...] wegen Funktionslosigkeit unwirksam [wird], wenn [...] keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit ihrer Errichtung auf unabsehbare Zeit erkennbar nicht mehr gerechnet werden kann, weil es keine Fläche mehr gibt, auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe. [...] Je nach der vorhandenen Nutzung kann ein faktisches Wohn- oder Mischgebiet entstehen.“ (BVerwG Beschluss vom 29.05.2001:1055). Damit ist das Umnutzungspotential eingeschränkt worden; zwar bleiben Nutzungen wie Wohnen bzw. nicht-störende Dienstleistungen und Gewerbe erlaubt, aber die Umnutzung in andere landwirtschaftliche Nutzungen oder Veredelungsbetriebe ist nun stark eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich. Zum anderen weist § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben eine besondere Stellung zu. Demnach ist „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten [...] vorrangig Rücksicht zu nehmen.“ SÖFKER versteht in diesem Satz „eine bestimmte Vorrangsklausel zugunsten der Land- und Forstwirtschaft“ neben dem ansonsten „grundsätzlich gleichwertigen Nebeneinander der drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe des Dorfgebietes“ (SÖFKER 2009: § 5 BauNVO, Rn 11, 14). Begründet sieht er dieses in der Berücksichtigung der Tatsache, dass die „Verordnung das Dorfgebiet als einziges Baugebiet für Standorte von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen bestimmt (sieht man von der Möglichkeit für bestimmte Sondergebiete für Landwirtschaft ab).“ Demnach ist der Schutz des Wohnens

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

vor Lärm- und Geruchsbelästigungen eingeschränkt (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 01.07.2005: 265) und die landwirtschaftliche Nutzung vor zu „Betriebeinschränkung führenden konkurrierenden Nutzungen“ nachbarrechtlich geschützt. Umnutzungen, die die landwirtschaftlichen Betriebe einschränken könnten (Wohnen, Einzelhandelsbetriebe, Gastwirtschaften, Beherbergungsbetriebe etc.) sind von der Nutzungsart grundsätzlich erlaubt, jedoch in direkter Nachbarschaft zu verbleibenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht erwünscht (SÖFKER 2009: § 5 BauNVO, Rn 15f).

In den 12 Modelldörfern hat sich gezeigt, dass in der Regel keine qualifizierten Bebauungspläne für die Dorfkerne vorliegen. In diesen Fällen ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Die Gemeinden sollten die Möglichkeit eines Bebauungsplanes in Betracht ziehen, wenn absehbare Umnutzungsfälle vorhanden sind und die Land- und Forstwirtschaft im Niedergang ist. Die Einschränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB wären zu hoch. Neben den erweiterten (Um-)Nutzungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan (z. B. Alten- und Pflegeheim neben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb), können bestimmte Nutzungen auch ausgeschlossen werden (bspw. großflächiger Einzelhandel).

Der (qualifizierte) Bebauungsplan ist immer dann zu empfehlen, wenn die Häufigkeit der Umnutzungsfälle im Dorfkern diesen erfordert und die restlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe jene ansonsten übergebührend hemmen würden (vgl. z.B. Modelldorf Wangelstedt). Darüberhinaus kann mit einem (qualifizierten) Bebauungsplan neben der Umnutzung bestehender Bauflächen auch die Nutzung der hofnahen Freiflächen gesteuert werden. Die wären in einem „§ 34-Gebiet“ ansonsten grundsätzlich bebaubar.

b) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten, aber nicht durch einen Bebauungsplan geregelten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Planungsrechtliche Grundlage für die unbeplanten Innenbereiche einer Gemeinde ist § 34 BauGB. In diesen Ortsteilen ist ein Vorhaben (also auch die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude) grundsätzlich zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB). Da im Gegensatz zu § 5 BauNVO bei der Abwägung nach § 34 BauGB künftige bauliche Entwicklungen nur relevant sind, soweit sie sich bereits konkretisiert haben, kommt der Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe kein besonderer Schutz mehr zu (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993: 445-452). Die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe richtet sich nach den vorhandenen Nutzungsarten des Gebietes. Handelt es sich um ein reines Wohngebiet, wird eine landwirtschaftliche Tierhaltung nicht zulässig sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.08.1974:14). In Gemengelagen mit z. B. vorhandener landwirtschaftlicher Rinderhaltung und den damit verbundenen Immissionen, wird die Neuerrichtung einer Schweinehaltung der Eigenart der Umgebung entsprechen, allerdings können sich weitere Beschränkungen aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergeben, besonders wenn das Vorhaben zu einer veränderten Immissionssituation führt (SÖFKER 2009: § 34, Rn 58).

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (§§ 2-11) (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB), ergibt sich die Art der Nutzung ausschließlich nach der BauNVO, das Maß der Nutzung aber weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) (KRAUTZBERGER in B/K/L 2009: § 34, Rn 46).

Üblicherweise sollten sich bei der Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in ländlichen Orten keine Probleme mit dem Einfügen nach den allgemeinen Regeln des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ergeben. So ist ein Hofladen als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs (mitgezogener Betriebsteil) zulässig wie der landwirtschaftliche Betrieb selbst. Unabhängig davon sind kleine Läden und Handwerksbetriebe sowie Wohnungen (als mögliche Nachnutzungsformen) zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

⁵ Hiernach können nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder die Erneuerung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen (Gewerbe- oder Handelsbetriebe sowie Anlagen zu Wohnzwecken) im Einzelfall zulässig sein, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar sind.

Falls im Einzelfall Probleme auftreten, kann man sich jedoch nicht auf § 34 Abs 3a BauGB⁵ berufen. Aufgrund des eindeutigen Wortlaut („Gewerbe- oder Handelsbetriebe sowie Anlagen zu Wohnzwecken“) scheidet die Anwendung auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe aus (in Übereinstimmung mit Prof. Dr. Söfker). § 34 Abs 3a BauGB will sog. Fremdkörpern einen erweiterten Bestandsschutz vermitteln.

Des Weiteren hat die Gemeinde nach § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB die Möglichkeit der Innbereichssatzungen. Im bestehenden Innenbereich kann sie nach Abs. 4 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) die „Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon festlegen“ (KRAUTZBERGER in B/K/L 2009: § 34, Rn 64). Diese Festlegung bzw. die weitere Konkretisierung zu sog. Aktivzonen ist u. a. hilfreich, um die räumliche Schwerpunktbildung der Förderung zu begründen.

c) Im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Zum Außenbereich gehören alle Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines qualifizierten bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 bzw. 2 BauGB), noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist die Art des Vorhabens von entscheidender Bedeutung.

Grundsätzlich zulässig sind die unter § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten „privilegierten Vorhaben“ (z. B. Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen).

Der Außenbereich wird nicht weiter behandelt, da es im Rahmen dieses Modellprojekts um die Stärkung des Innenbereichs durch Umnutzungen und Rückbau im Dorfkern geht. Die restriktiven Vorgaben zulässiger Vorhaben im Außenbereich liegen daher grundsätzlich im Interesse dieses Modellvorhabens mit dem Ziel einer Aufwertung der Ortskerne.

Besonderes Städtebaurecht

Im Rahmen dieses Modellprojektes sind die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, der Stadtumbau und die Erhaltungssatzung von Interesse.

a) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 164b BauGB)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“ Die städtebaulichen Missstände liegen u. a. bei einer Substanzschwäche⁶ eines Gebiets vor.

Das Sanierungsrecht kann in Stadt und Land angewendet werden (§ 136 Abs. 1 BauGB), so kommt es nach Krautzberge nicht auf die Größe einer Gemeinde, sondern auf die städtebauliche Situation, also das Erfordernis, vorhandene städtebauliche Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beheben, an (KRAUTZBERGER in B/K/L 2009: § 136, Rn 6).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 BauGB) stehen Vorhaben und Rechtsvorgänge innerhalb des Sanierungsgebiets unter Genehmigungsvorbehalt (Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB und Verfügungssperre nach Abs. 2). Daraus kann sich für die Gemeinde die Notwendigkeit zur Übernahme bzw. Entziehung von Grundstücken ergeben, sofern deren Eigentümer sich den Zielen der Sanierungsmaßnahme widersetzen.

⁶ z.B. wenn die Bebauung eines Gebietes nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht (vgl. Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

b) Stadtumbaumaßnahmen (171a BauGB)

„Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden“.

Damit könnten im Rahmen des als Satzung zu beschließenden Stadtumbaugebietes (= Dorfkerne als Aktivzonen) insbesondere „nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden“, „einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden“, „freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden“ (vgl. §171a Abs. 3 Nrn. 4,5 und 6 BauGB).

Die Finanzierung der Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen erfolgt von öffentlicher Seite aus mit Städtebauförderungsmitteln, die Bund, Land und Kommunen zu je einem Drittel tragen. Soweit die Maßnahmen rentierlich sind und durch Ausgleichsbeiträge der Eigentümer für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden, werden diese Mittel revolvingartig eingesetzt.

Tatsächlich entscheidet das Land über die Vergabe von Städtebauförderungsmitteln im Rahmen seines Programmes nach Schwere der Problematik und damit in der Regel zugunsten entsprechend größerer Gebiete innerhalb größerer Städte.

Die für die Städtebauförderung und die Dorferneuerung zuständigen Ministerien Niedersachsens haben eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich mit der Frage befasst, inwieweit Dorferneuerungsmittel oder Städtebauförderungsmittel bei ländlich strukturierten Siedlungen zum Einsatz kommen können. Die Ergebnisse liegen den Verfassern dieses Berichtes nicht vor.

Denkbar wäre ein Förderkontingent an Städtebauförderungsmitteln zugunsten grundzentraler ländlich strukturierter Orte soweit diese im Sinne des §171a Stadtbau von Funktionsverlusten betroffen sind.

c) Erhaltungssatzungen (§§ 172 bis 174 BauGB)

Nach § 172 BauGB kann die Gemeinde Erhaltungssatzungen erlassen, um in einem Gebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern. Die Vorschrift so KRAUTZBERGER (in B/K/L 2009: §172, Rn 1) dient zur Erneuerung von Städten und Dörfern. Durch die Erhaltungssatzung entsteht ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen (STOCK 2009: § 172, Rn 1). Vorgaben zur Mindestgröße sind in § 172 BauGB nicht enthalten, so kann sich je nach Umständen eine Erhaltungssatzung auch nur auf ein einziges Grundstück erstrecken (VGH Bad.-Württ. Urteil vom 28.11.1991).

Durch die Erhaltungssatzung wird die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zwar nicht erleichtert, aber zumindest stellt sie neben dem Denkmalschutz ein Instrument dar, um die städtebauliche Eigenart von Ortskernen mit z. B. erhaltenswerten Umnutzungsobjekten zu sichern.

Erhaltungssatzungen können mit Gestaltungssatzungen nach Bauordnungsrecht und dem Denkmalschutz kombiniert werden, um z. B. auch den Innenbereich erhaltenswerter baulicher Anlagen zu schützen (STOCK 2009: §172, Rn 25).

Die Finanzierung der den Eigentümern nicht zumutbaren Kosten einer Modernisierung, eines Rückbaus muss in der Regel die Gemeinde übernehmen, da es sich hierbei nicht um Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen i.S. des jeweiligen Städtebauförderungsprogrammes des Landes handelt.

Vergleichbares gilt für das Baugebot (§176 BauGB) und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB) sowie das Rückbaugebot (§179 BauGB). Das erklärt auch, warum diese Gebote selten ausgesprochen werden.

Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist Länderrecht und wird durch die Landesbauordnungen⁷ sowie den zugehörigen Verordnungen⁸ geregelt. Es enthält Anforderungen an Bauwerke, an Bauprodukte, an Grundstücke und an Baumaßnahmen, so dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird (vgl. § 1 NBauO, vom 12.07.2007). Als Baumaßnahmen werden in § 2 Abs. 5 NBauO neben der Errichtung auch die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung sowie die Nutzungsänderung und Instandsetzung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen bezeichnet. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude ist damit auch bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig.

In den nachfolgenden Absätzen wird kurz auf die wichtigsten Herausforderungen in Bezug auf die NBauO / DVNBauO bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude eingegangen.

a) Zugänglichkeit des Baugrundstücks (§§ 5 und 6 NBauO / §§ 2f. DVNBauO)

Das umzunutzende Gebäude muss an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen Zugang zu ihr haben. Lässt sich diese Forderung nicht auf dem zugehörigen Umnutzungsgrundstück realisieren, ist die Zugänglichkeit durch Baulast oder Miteigentum zu sichern. Des Weiteren müssen Zugang und Bewegungsfläche für Feuerwehr und Rettungsdienst gegeben sein. Die DVNBauO enthält zu den Anforderungen konkrete Zahlen. So müssen z. B. Zu- oder Durchfahrten mindestens 3 m breit und 3,50 m hoch sein. Darüber hinaus muss für nicht gradlinig verlaufende Zufahrten mit abnehmendem Außenradius der Kurven ihre Breite zunehmen, um Zugang und Bewegungsfreiheit der Feuerwehr zu gewährleisten.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude kann erhöhte Anforderungen an die Zugänglichkeit des Grundstücks bzw. der Gebäude auslösen (bspw. die Umwandlung eines Viehstalls in Wohnungen). Im Rahmen der untersuchten Modelldörfer hat sich gezeigt, dass insbesondere bei den eng bebauten Haufendörfern die Belange der Feuerwehr und Rettungsdienste z. T. nicht erfüllt werden können. Eine Umnutzungsgenehmigung wird in diesen Fällen nicht zu bekommen sein (vgl. LINDORF in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §6, Rn 4ff). Allerdings kann im konkreten Fall oftmals eine Abstimmung mit den Beteiligten zu Lösungen führen, die eine Einhaltung der Rechtsvorschriften und damit eine Genehmigung des Umnutzungsvorhabens möglich machen. Möglichkeiten sind in diesem Zusammenhang z. B. Gespräche mit der örtlichen Feuerwehr über den technischen Ausrüstungsstand (insb. bei Leiterhöhen, d.h. bis zu welcher Höhe kann die Feuerwehr den 2. Rettungsweg gewährleisten) oder das Einbringen zusätzlicher technischer Ausstattung in die Gebäude in Form von Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen bzw. des Einbaus eines 2. Rettungsweges.

b) Grenzabstände (§§ 7 bis 13 NBauO)

Hauptsächlicher Zweck der Abstandregelungen ist es, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einen angemessenen Schutz der Privatsphäre sicherzustellen (LINDORF in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §7, Rn 6,9). Dem Brandschutz dienende Abstandsvorschriften sind dagegen in der DVNBauO enthalten. So erhöht sich z. B. für Wohnhäuser mit Reetdach (gemäß § 11 Abs. 2 Ziff. 1 DVNBauO) der Grenzabstand auf mind. 6 m.

Die §§ 7 bis 9 NBauO geben die Mindestabstände des Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen an. Alte grenznahe Gebäude genießen im Rahmen des § 99 NBauO Bestandsschutz, jedoch sind Nutzungsänderungen alter grenznaher Gebäude .i. d. R. nur in engen Grenzen vom Bestandsschutz gedeckt (LINDORF in: GROSSE-SUCHSDORF et. al.. 2006: §

⁷ In Niedersachsen: Niedersächsische Bauordnung (NBauO) v. 10. 02. 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geänd. d. Art. 4 G v. 28. 10. 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

⁸ Zu den wichtigsten gehört in Niedersachsen die Allg. Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVNBauO) v. 11. 03. 1987 (Nds. GVBl. S. 29), geänd. d. Art. 1 V v. 22. 07. 2004 (Nds. GVBl. S. 263)

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

7, Rn 13 u. 15). Erschwerend für Umnutzungen kommt § 10 NBauO hinzu, nachdem Abstandsregelungen auch zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück einzuhalten sind. Ausnahmeregelungen sind in § 13 NBauO unter anderem „zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten“, bei Nutzungsänderungen für Baudenkmale und Ensembles (gem. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, i.d.F. vom 05.11.2004) und bei „sonstigen Gebäude mit genehmigten Aufenthaltsräumen“ sowie für Verkleidung und Verblendung der Außenwände vorgesehen. Befreiungen können bei Auftreten „offenbar nicht beabsichtigter Härte“ und „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ nach § 86 NBauO erteilt werden. WIECHERT (in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §7, Rn 16) führt den Fall an, dass die beabsichtigte Nutzungsänderung ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume erfasst und diese für den Nachbarn eher günstig ist. Dieser Ansicht schließt sich das Nds. OVG 2006 an, indem es im konkreten Fall (Umnutzung eines rechtmäßig errichteten Schweinestalls zu Wohnungen) eine Befreiung von den Abstandsvorschriften für rechters erklärt (Nds. OVG, Beschluss vom 28.02.1995: 312f). Hilfreich ist in solchen Fällen, wenn sich entlang der betroffenen Gebäudeseite keine Aufenthaltsräume (und damit z.B. keine Fenster von Wohn- oder Schlafräumen) befinden (vgl. ebd.; WIECHERT in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §13, Rn 5). Die Anforderungen des Brandschutzes („unabdingbare Grundsatznorm“) sind in jedem Fall zu erfüllen⁹.

Ausnahmen und Befreiungen liegen im Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde und sind nur schwer gerichtlich nachprüfbar (SCHMALTZ in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §85, Rn 9, §86, Rn 22).

c) Standsicherheit (§ 18 NBauO)

„Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein und dem Zweck entsprechend dauerhaft standsicher sein“ (§ 18 NBauO).

In jedem Altbau lässt sich die nach dem Bauordnungsrecht geforderte Standsicherheit in technischer Hinsicht erfüllen. Jedoch kann der nachträgliche Einbau von statischen Hilfskonstruktionen/Unterstützungen verfremdende Einflüsse auf z. B. den Innenraum haben (BOMBECK 1998:120). Weder Ausnahmeregelungen noch Befreiungen sind von § 18 NBauO möglich (SCHMALTZ in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §86, Rn 2).

d) Brandschutz (§ 20 NBauO / §§ 2 ff., 13 und 22 DVNBauO / FeuVO¹⁰)

In Sachen Brandschutz sind neben den bereits erwähnten Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstücks und an den Bewegungsfreiraum weitere gesetzliche Regelung u. a. bezüglich der verwendeten Baustoffe, der baulichen Anlage selber und der Fluchtmöglichkeiten zu erfüllen. Auch hier sind weder Ausnahmeregelungen noch Befreiungen möglich (SCHMALTZ in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §86, Rn 2).

e) Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz (§ 21 NBauO / EnEV¹¹)

„Bauliche Anlagen müssen einen für ihre Benutzung ausreichenden Schall- und Wärmeschutz bieten“ (§ 21 Abs. 1 NBauO). Die EnEV stellt Anforderungen auch an bestehende Gebäude z. B. in Form der Dämmung von Warmwasserleitungen oder dem Austausch von Heizungsanlagen. Nicht verordnungskonforme Anlagen in Mehrfamilienhäusern dürfen nicht mehr verwendet werden. Für selbstbewohnte 1- bis 2-Familienhäuser entstehen die Pflichten nach Abs. 1 bis 4 erst im Falle eines Eigentümerwechsels¹². Bei „Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden“ sind entsprechende Auflagen i. S. d. § 9 EnEV zu erfüllen. Ausnahmen (bspw. im Falle der Beeinträchtigung

⁹ (vgl. § 13 Abs. 2 Satz 1 NBauO; SCHMALTZ in: GROSSE-SUCHSDORF et. al. 2006: §86, Rn 2; Nds. OVG, Beschluss vom 28.02.1995: a.a.O.)

¹⁰ FeuVO (Feuerungsverordnung) vom 27. 03. 2008

¹¹ EnEV (Energieeinsparverordnung) vom 24. 07. 2007 (BGBl. I. S. 1519), geändert durch V. v. 29. 04. 2009 (BGBl. I. S. 954)

¹² LINDORF in: (GROSSE-SUCHSDORF u. a), 2006: Nieders. Bauordnung, § 21, Rn 13 und § 10 EnEV

der äußeren Erscheinung bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz) und Befreiungen (z. B. „unbillige Härte“, wenn sich die Aufwendungen nicht durch das Einsparpotential innerhalb der normalen Nutzungsdauer amortisieren) sind möglich (vgl. §§ 24 u. 25 EnEV).

f) Der Bau und seine Teile (§§ 30 bis 42 NBauO / §§ 5 bis 31 DVNBauO)

So müssen Wände, Pfeiler, Stützen sowie Decken, Böden und Dächer den Anforderungen der Standsicherheit, des Feuchtigkeits- und Brandschutzes sowie der Wärme- und Schalldämmung entsprechen (vgl. §§ 30 - 32 NBauO und §§ 5 - 11 DVNBauO). Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude wird dieses i. d. R. den Einbau von zusätzlicher Wärmedämmung, Feuchtigkeitssperren und die Unterstützung der tragenden Konstruktion bedeuten. Diese Nachrüstungen können zu stärkeren Veränderungen und bei unsachgemäßer Ausführung zu Schäden der Substanz führen (BOMBECK 1998:120).

Für weitere Informationen im Bereich der Altbausanierung sei auf die einschlägige Fachliteratur hingewiesen¹³.

g) Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen (§§ 43, 44 NBauO / § 28, 26 DVNBauO)

Bei der Umnutzung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken fordert die Bauordnung u. a. „aus Gründen der Sozial- und Wohlfahrtspflege“¹⁴ die Einhaltung besonderer Anforderungen. Die zum Teil zu geringe lichte Höhe in Altbauten kann zu Schwierigkeiten führen.¹⁵ So müssen Aufenthaltsräume nach § 43 NBauO eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche haben; im Dachgeschoss genügen 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche (vgl. für Definition § 43 Abs. 1 NBauO). Führt die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann für Aufenthaltsräume „ausnahmsweise eine geringere lichte Höhe zugelassen werden [...]“ (§ 43 Abs. 2 Satz 3 NBauO). Keine großen Herausforderungen sollten aus § 28 Abs. 1 DVNBauO entstehen, wonach für Aufenthaltsräume (außer Küchen) eine Mindestgrundfläche von 6 m² gefordert wird.

h) Notwendige Einstellplätze (§ 47 NBauO / RdErl. des MS vom 25. 2. 1988)

Die Vorschrift des § 47 soll einer Überlastung des öffentlichen Straßennetzes durch abgestellte Kraftfahrzeuge vorbeugen.¹⁶ Das niedersächsische Bauordnungsrecht fordert entsprechend „für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen“ den Nachweis von Stellflächen auf dem Grundstück oder in dessen Nähe („notwendige Einstellplätze“). Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der erwarteten Anzahl der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlage. Richtwerte sind in dem entsprechenden Runderlass¹⁷ zu finden.

Die NBauO sieht eine Reihe von Sonderregelungen vor. Für Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude sind u. a. folgende Regelungen interessant:

Nach § 47 Abs. 2 Satz 2 NBauO braucht bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf [an Einstellplätzen] gedeckt zu werden.

¹³ siehe u.a. SCHRADER & VOIGT 2004; IFB & BAKA 2009; LENZE 2009; RAU & BRAUNE 2004

¹⁴ LINDORF in: (GROSSE-SUCHSDORF u. a.), 2006: Nieders. Bauordnung, § 43, Rn 1

¹⁵ Zustimmend auch BOMBECK, 1998, a.a.O., S. 121

¹⁶ WIECHERT in: (GROSSE-SUCHSDORF u. a.), 2006: Nieders. Bauordnung, Vorb, Rn 5

¹⁷ RdErl. des MS vom 25. 2. 1988 (Nds. MBl. S. 282)

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Wird durch die Umnutzung (hier: Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches) landwirtschaftlicher Gebäude, die vor dem 31. 12. 1992 errichtet waren, Wohnraum geschaffen, „braucht der verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht gedeckt [zu] werden, wenn dies nicht¹⁸ oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist“ (§ 47 Abs. 3) (vgl. auch WIECHERT in: GROSS-SUCHSDORF 2006: Vorb, Rn 31 f).

i) erlassene Rechtsverordnungen (§ 95 NBauO)

Die oberste Bauaufsichtsbehörde in Niedersachsen hat (aufgrund der Ermächtigung in § 95 NBauO) eine Vielzahl an Verordnungen erlassen. Eine Auflistung ist aufgrund der Fülle hier nicht möglich. Im Anhang befindet sich eine Auswahl nach Wiechert (WIECHERT in: GROSS-SUCHSDORF et al. 2006: Vorb, Rn 14).

Baunebenrecht

Neben den gesetzlichen Vorschriften aus dem städtebaulichen Planungsrecht ergeben sich durch andere Gesetze/ Rechtsverordnungen mögliche weitere Baubeschränkungen („Baunebenrecht“), die hier aufgrund ihrer Vielzahl nicht aufgeführt werden können. Im Anhang befindet sich eine Auswahl nach WIECHERT (ebd.: Vorb, Rn 21f).

Naturschutzrecht

Die Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes zeigt sich u. a. im Bundesnaturschutzgesetz, das sich ausdrücklich auch auf den besiedelten Bereich bezieht (BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009) und im BauGB.

„Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

§15 Abs. 1 verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“. Nach Abs. 2 ist der Verursacher verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Als Eingriffe in Natur und Landschaft (i. S. d. § 14 Abs. 1 BNatSchG) werden Maßnahmen und Vorhaben bezeichnet, die durch „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, [...] die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

In der aktuellen Gesetzesfassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 1. März 2010 hat der Schutz historischer Kulturlandschaften einschl. ihrer prägenden Bauwerke mit der Aufnahme in die grundsätzlichen Ziele eine Aufwertung erfahren: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind ... historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.“ (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)

Dörfer, die Bestandteile historischer Kulturlandschaften sind und diese mit prägen, verdienen danach besonderen Schutz. Ein solcher Schutz umfasst entsprechend dem Grundsatz des Raumordnungsgesetzes vom 30. September 2009 auch die Entwicklung von angemessenen Zukunftsperspektiven: „Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln.“ (§ 2 Abs. 2 ROG)

¹⁸ vgl. hierzu § 47 Abs. 2 Satz 3 NBauO (Wegfall der Einstellpflicht); wenn z. B. ein dem Gebiet zugrunde liegender Bebauungsplan die Herstellung von Stellplätzen untersagt, (s. a. WIECHERT in: GROSSE-SUCHSDORF et al. 2006: Vorb, Rn 26 ff).

Nach § 1 BauGB soll die Bauleitplanung zum einen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (Abs. 5) und zum anderen gehören zu den abzuwägenden öffentlichen Belangen auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abs. 6 Nr. 7).

§ 1a BauGB wird als sog. Bodenschutzklausel bezeichnet (KRAUTZBERGER in: E/Z/B/K 2009: Vorb. §§ 1 – 13a, Rn 22). Danach besteht für die Bauleitplanung die Vorgabe mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zu diesem Zweck soll vermehrt das Potential aus Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden und Bodenversiegelungen zu begrenzen. Die Umnutzung bestehender Gebäude anstelle von Neubauten entspreche dieser Vorgabe. So weist auch Grahlmann (BREMER et al. 1992: 25) daraufhin, dass der Naturschutz argumentative Unterstützung (i. S. d. Minimierungsgebotes) liefert, wenn es um die Umnutzung bestehender Bausubstanz anstelle eines Neubaus geht. Allerdings müsse eine ökologische Bilanzierung sicherstellen, dass die aus der Umnutzung resultierenden Belastungen für Natur und Landschaft geringer sind, als die aufgrund eines Neubaus. BOMBECK (1998:122) führt als Negativbeispiel den Besucherverkehr zu einem Bauernhauskaffee im Außenbereich an. Bei dem genannten Beispiel ist allerdings anzumerken, dass im Außenbereich strengere Umwelt- und Naturschutzanforderungen bestehen (vgl. § 35 Abs. 3 Satz Nr. 5 BauGB). Im Rahmen des Modellprojekts geht es um die Umnutzungsmöglichkeiten von Dorfkernen, also den Innenbereich. Im Innenbereich ist nur bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Nachweis über die Auswirkungen auf den Umwelt- und Naturschutz (z. B. in Form einer Umweltverträglichkeitsprüfung) vorzunehmen, Einzelvorhaben bedürfen dieser i. d. R. nicht.

Des Weiteren wurde zur Stärkung der Innenentwicklung das BauGB zum 01.01.2007 u. a. mit dem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) erweitert. Anwendungsfälle sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Vorteil des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist, dass er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, d. h.

- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (eingeschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vgl. § 13 BauGB),
- auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden und
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Grenzen für seine Anwendung ergeben sich aus der Größe seiner Grundfläche.¹⁹

Darüberhinaus ist anzumerken, dass im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Umnutzungen bzw. Abriss ungenutzter landwirtschaftlicher Anlagen zugunsten einer großzügigeren Freiraumnutzung zu einem positiven Guthaben auf dem Ökokonto der Kommune führen können.

Denkmalschutzrecht

Der Denkmalschutz unterliegt in Deutschland aufgrund der Kulturhoheit der Länder dem Aufgabenbereich der Bundesländer (vgl. Art. 30 GG i.d.F. vom 21.07.2010). Für die Modelldörfer ist folglich das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG i.d.F. vom 05.11.2004) zuständig.

Der Eigentümer ist nach § 6 NDSchG verpflichtet ein Kulturdenkmal (Baudenkmal, Bodendenkmal und bewegliches Denkmal, § 3 NDSchG) „instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instandzusetzen.“ Die Grenzen der Erhaltungspflicht ergeben sich bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (§ 7 NDSchG). Durch den Verlust landwirtschaftlicher oder sonstiger Nutzung eines Gebäudes wird i. d. R. die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich unzumutbar werden. „Nur zu oft muss dem Abrissbegehren aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung nachgegeben werden. Die von der fehlenden Nutzung ausgehende Gefahr kann somit größer sein, als die mit einer Nutzungsänderung verbundenen Eingriffe in die historische Bausubstanz“ (WEISS 1993:35 ff).

¹⁹ vgl. hierzu die beiden Abstufungen in §§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

So bedürfen nach BOMBECK (1998: 123) die grundsätzlichen Aussagen des § 9 NDschG, der für die Baudenkmale eine Nutzung anstrebt, „die ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet“, einer Präzisierung durch den Gesetzgeber. Einheitliche Richtlinien zur Genehmigungsfähigkeit lägen den Sachbearbeitern nicht vor. Diesen Eindruck bestätigt 2007 auch GRABSKI-KIERON (2007: 196). Sie sieht zum einen die unterschiedliche Praxis in den verschiedenen Bundesländern und zum anderen die „breite oder enge Auslegung der rechtlichen Spielräume“ als wichtige Einflussfaktoren („fördernd oder hemmend wirkend“) des Denkmalschutzes auf die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude.

In den 12 Modelldörfern spielte der Denkmalschutz nur eine untergeordnete Rolle (s. Kapitel 4; Anzahl der Denkmäler in den Modelldörfern, s. Anhang II)). Es gibt gute Beispiele, bei denen die Umnutzung von Denkmälern erfolgreich durchgeführt wurde (z. B. im Artland). Mögliche noch anstehende Umnutzungen für Denkmale (z. B. in Ohne, Gehrde oder Odisheim) gestalten sich eher schwierig, auch wegen der Denkmalschutzaufgaben. In einigen Fällen wurden die Denkmäler von der Umnutzung der restlichen Bausubstanz auf den Grundstücken bewusst ausgeschlossen, da ein gemeinsames Konzept nicht gefunden werden konnte (z.B. ehemalige Schmiede in Ohne oder Haus Bergmann in Gehrde).

BOMBECK (1998:123) sieht in der verstärkten Zusammenarbeit der Denkmalbehörde und der Bauberatung der Landwirtschaftskammern sowie einer deutlichen Erhöhung der Mittel für Denkmalpflege die Möglichkeit, bestehende Probleme bei Umnutzungsvorhaben abzubauen und für beide Seiten tragbare und akzeptable Lösungen zu erreichen. Schon 1990 schrieb BÜHNEMANN (1990: 81), dass „in vielen Fällen auch bei begründeten Anträgen keine Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt werden können, weil die dem Denkmalschutz jährlich verfügbaren Mittel in keinem Verhältnis zu seinen Aufgaben stehen.“

Wenn auch die Erhöhung der finanziellen Mittel in der heutigen Zeit der immer knapper werdenden öffentlichen Haushalte kaum realisierbar scheint, so gibt es doch eine Reihe anderer Programme, die ähnliche Ziele haben, z. B. die Dorferneuerungsprogramme. Hier sollten mögliche Kombinationen ausgelotet werden. GRABSKI-KIERON (2005:426) relativiert die „Kosten“ des Denkmalschutzes, in dem sie dem bürokratischen Aufwand und der unterschiedlichen Auslegung der rechtlichen Bestimmungen einen deutlichen höheren Einfluss einräumt. Insgesamt, so die Autorin, müsse der Denkmalschutz kein Hindernis für eine Umnutzung sein, wenn die rechtlichen Spielräume entsprechend genutzt würden.

Vorteile bietet vor allem die Möglichkeit der Steuerermäßigung beim Erwerb eines denkmalgeschützten Bauerwerkes und den denkmalgerechten Baumaßnahmen über die folgenden i.d.R. zwölf Jahre. Gefördert über erhöhte Absetzungen werden einerseits Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten, die „geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutend sind“ (§ 7h EStG, i.d.F. vom 08.04.2010), andererseits „Baumaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich“ sind (§ 7i EStG, i.d.F. vom 08.04.2010).

Immissionsschutzrecht – BImSchG²⁰

Der strukturelle Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft hat zwar zu einer Verringerung der Anzahl der Betriebe geführt, allerdings begleitet von einer deutlichen Vergrößerung der verbleibenden Betriebe. Insbesondere die Aufstockung der Tierbestände führt i. d. R. zu einer verstärkten Geruchsbelästigung (GERLACH 1986:112). Hinzu kommt der Zuzug von „Neubürgern“ in die ehemals landwirtschaftlich geprägten Dörfer. Es kommt zu einem zunehmenden Konflikt zwischen Landwirten und nichtlandwirtschaftlicher Wohnbevölkerung (insb. der Neubürger). Um möglichen Konflikten entgegenzuwirken, sieht das Bundes-Immissionsschutzgesetz in § 50 ähnlich dem Baugesetzbuch (vgl. Abschnitt Bauplanungsrecht) Vorgaben für die Bauleitplanung vor.

²⁰Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge), neugefasst durch Bek. v. 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Falle der Landwirtschaft in Form von Immissionen) vorgesehene Zuordnung der Nutzungsgebiete erfolgt vor allem durch eine ausreichende Trennung (BVerwG, Urteil vom 05.04.1974: 50). Anhaltspunkte für die gebotenen Abstände liefert nach JARASS (2010: §50, Rn 16) der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6. Juni 2007 (MBI 2007, 659; abgedr. UL NRW 122), der allerdings nur Vorgaben für die Nutzungsarten Industrie/Gewerbe in Bezug auf Wohnen enthält. Im Bereich der Landwirtschaft sind die VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472 sowie die sich in der Erarbeitung befindliche Richtlinie Nr. 3894²¹ für die Bestimmung von Abstandszahlen von Bedeutung.

Neben der räumlichen Trennung kommen auch Nutzungsbeschränkungen oder „sonstige geeignete Festsetzungen“ in Betracht (BVerwG, Urteil vom 19.01.1989: 1291).

Folglich ist die Umnutzung leergefallener landwirtschaftlicher Gebäude im Immissionsradius eines benachbarten Betriebes gesetzlich unterbunden bzw. stark eingeschränkt. Jedoch wandelt sich in der jüngeren Rechtsprechung das Verständnis von der Vorgabe nach § 50 Satz 1. So spricht das BVerwG in mehreren Entscheidungen nur noch von einer „Abwägungsdirektive“²². Dementsprechend können die immissionsschutzrechtlichen Belange zurückgestellt werden, wenn z. B. die Planung durch entgegenstehende Belange mit hohem Gewicht geboten ist (bspw. bei der Überplanung vorhandener Gemengelagen) oder ein anderes Optimierungsgebot (wie z. B. die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB) entgegensteht (JARASS 2010: §50, Rn 19ff).

Planungsschadensrecht

Zugehörige Gesetzesgrundlage bilden hier die §§ 39 bis 44 BauGB. Hierbei geht um die Fälle, wenn die Gemeinde die bisherige Bauleitplanung verändert und sich dadurch für die betroffenen Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten veränderte planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die veränderte zulässige Nutzung kann zu einem Entschädigungsanspruch des Betroffenen gegenüber der Gemeinde führen. Aus diesem Grund scheuen sich vielfach die Kommunen, ausgesprochenes Planungsrecht am Ortsrand wieder zurückzunehmen, um z. B. damit die Innenentwicklung zu stärken. Auch die Verfasser dieser Arbeit empfehlen einigen Gemeinden die Rücknahme von Bauflächen als Teil der notwendigen Strategie im Umgang mit Schrumpfungsprozessen (vgl. Kapitel 5.2), insbesondere sofern dies entschädigungslos erfolgen kann (vgl. §§ 42 Abs. 2, 3 BauGB und die folgenden Ausführungen zu § 42 BauGB).

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat 1999 (BVerfG, Beschluss vom 22.09.1999: 979f) die Vereinbarkeit des Planungsschadensrechts mit dem Grundgesetz festgestellt. Demnach seien die §§ 39 ff. als Inhalt- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu beurteilen. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsrechte der privaten Eigentümer in der bauleitplanerischen Abwägung (durch die jene Nutzungsrechte aufgehoben werden sollen), hält das BVerfG § 42 als Ausgleichsregelung (im Anwendungsbereich von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) im Falle der Nutzungsaufhebung oder Änderung durch Bebauungsplan für verfassungskonform (BIELENBERG & RUNKEL 2009: § 42, Rn 6).

²¹ vgl. VDI-Richtlinien 3471 „Emissionsminderung – Tierhaltung – Schweine“ (Düsseldorf 1986), VDI-Richtlinie 3472 „Emissionsminderung – Tierhaltung – Hühner“ (Düsseldorf 1986) und VDI-Richtlinie für Emissionen aus der Nutztierhaltung (VDI 3894, in Erarbeitung, Stand: 2010)

²² vgl. BVerwGE 108, 248/ 253 – NVwZ 1999, 1222; 123, 37/43 – NVwZ 2005, 803; 128, 238/240 – NVwZ 2007, 831

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Die bisher zulässige Nutzung kann u. a. durch folgende Instrumente aufgehoben oder geändert werden:

1) Bauleitpläne²³

Regelfall für die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung i. S. d. § 42 BauGB wird der Bebauungsplan sein. Im Gegensatz zum Bebauungsplan löst der Flächennutzungsplan keine Entschädigungsansprüche i. S. d. § 42 aus. Zum einen stellt er keine Rechtsnormen dar und zum anderen hat er lediglich im Außenbereich eine mittelbare Wirkung, aber in diesem Fall bildet die Rechtgrundlage für Entscheidungen nach § 35 BauGB das Gesetz selbst und nicht der Flächennutzungsplan.

2) Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB²⁴

Die reine Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) wirkt nicht konstitutiv, so verlieren z. B. ausgeklammerte Grundstücke durch die Satzung nicht ihre Innenbereichseigenschaft. § 42 BauGB findet daher keine Anwendung.

3) Erhaltungssatzungen nach §§ 172 bis 174 BauGB²⁵

Die Erhaltungssatzungen (nach §§ 172 bis 174 BauGB) ändern nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit als solche, sondern sind z. T. eigentumsrechtlich den Regelungen im Bereich des Baudenkmalschutzes vergleichbar. Daher entstehen keine Ansprüche nach §§ 39 bzw. 42 BauGB.

4) Ziele der Raumordnung²⁶

Die Ziele der Raumordnung haben „keine unmittelbare bodenrechtliche Wirkung.“ Sie sind für die gemeindliche Bauleitplanung bindend, d. h. erst durch den die Ziele der Raumordnung umsetzenden Bebauungsplan werden die bestehenden Nutzungsrechte der Privaten aufgehoben bzw. geändert und damit Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB ausgelöst.

5) Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung in Gebieten nach § 34 BauGB aufgrund der Erteilung von Genehmigungen in der Umgebung, die in der Umgebung zu Umstrukturierungen geführt haben²⁷

BIELENBERG & RUNKEL können der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH, Urteil vom 12.06.1975: BGHZ 64, 366; BGH, Urteil vom 1.10.1981: BGHZ 81, 374) aus den Jahren 1975 und 1981, wonach die allmähliche Umstrukturierung eines Innbereichsgebietes durch die Erteilung von Genehmigungen in der Umgebung zu Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 42 BauGB führen, nicht zustimmen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 34 BauGB richtet sich nach der näheren Umgebung und es könne somit bei entsprechender Berücksichtigung der Umgebung und des Rücksichtnahmegebotes kein Anspruch i. S. d. § 42 BauGB ausgelöst werden. Sie weisen aber daraufhin, dass bei einem Verstoß der Genehmigung nach § 34 BauGB gegen das Rücksichtnahmegebot, dieser „rechtswidrig ist und Ansprüche aus enteignungsrechtlichem Eingriff oder aus Amtspflichtverletzung auslösen kann.“

²³ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 53 (B-Plan) u. 54 (FNP)

²⁴ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 58 bis 60

²⁵ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 61 bis 64

²⁶ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 65

²⁷ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 66 bis 69

6) Eingriffe aufgrund Gesetzes? Auswirkungen der BauNVO gemäß § 34 Abs. 2 BauGB?²⁸

Eine Änderung der Baunutzungsverordnung hat i. d. R. keinen Einfluss auf bestehende Bebauungspläne. Stellt allerdings die Gemeinde einen vorhandenen Bebauungsplan auf die neue Baunutzungsverordnung um und kommt es damit zu Aufhebungen oder Änderungen der zulässigen Nutzung, so entstehen dadurch Entschädigungsansprüche auf Grundlage § 42 BauGB.

Das BauGB unterscheidet zwei Schadensarten:

a) Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

Diese Vorschrift sichert dem Eigentümer als Vertrauensschutz Entschädigung für wertlos gewordene Aufwendungen zur Vorbereitungen der Verwirklichung des Bebauungsplans (einschließlich der Erschließungsabgaben) zu (BATTIS 2009: §39, Rn 1). Die Aufwendungen können durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dieser Fall wird sich bei der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude nicht ergeben. Da nach § 39 BauGB keine Werte entschädigt werden, die sich in der Substanz des Grundstücks niedergeschlagen haben (BIELENBERG & RUNKEL 2009: §39, Rn 5). Anders sieht die Situation aus, wenn die Gemeinde Baurecht z. B. in Form von Bebauungsplänen als Reaktion auf Schrumpfungsprozesse zurücknimmt und die betroffenen Eigentümer schon Vorbereitungen zur Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben.

b) Planungsschaden (§ 42 BauGB)

„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer [...] eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen“ (§ 42 Abs. 1 BauGB).

Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB entsteht nur für die von der Planungsmaßnahme direkt betroffenen Grundstücke. BIELENBERG & RUNKEL (2009: §42, Rn 92ff) sprechen von der Identität zwischen dem die Zulässigkeit aufhebenden oder ändernden Eingriff und dem Grundstück. Daneben weisen sie auf die spätere Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Urteil vom 13.6.1969) hin, nach der ein nach § 34 BauGB enteignender Eingriff in Nachbargrundstücke aufgrund Erteilung von Genehmigungen entsteht, „wenn die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und der Eigentümer dadurch schwer und unerträglich getroffen wird.“

Für die Höhe der Entschädigung ist von entscheidender Bedeutung, ob die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb oder außerhalb der Siebenjahresfrist liegt. Die Frist beginnt ab Eintritt der Zulässigkeit. Der Eintritt der Zulässigkeit erfordert mind. auch die Sicherung der Erschließung (BATTIS 2009: §42, Rn 4). Ein bloßes Vorliegen eines Bebauungsplanes reicht nicht aus.

Innerhalb der Frist (§ 42 Abs. 2 BauGB) besteht die Entschädigungshöhe aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die zulässige Nutzung muss nicht ausgeübt worden sein.

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist (§ 42 Abs. 3 BauGB) kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die (zulässigerweise) ausgeübte Nutzung verlangen (vgl. BIELENBERG & RUNKEL 2009: §42, Rn 92ff). D. h. es ist nicht mehr von Bedeutung, ob die planungsrechtlich zulässige Nutzung zu einem höheren Grundstückswert führen würde. Die Entschädigungshöhe richtet sich nun aus dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und dem Wert der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der ergibt.

BATTIS (2009: §42, Rn 2; KÖCK et al. 2007:198) hält die Erschwerung der gemeindlichen Planung durch das Planungsschadensrecht für überbewertet.

²⁸ BIELENBERG & RUNKEL 2009: Rn 70 bis 71a

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Die Aufhebung von B-Plänen bietet sich insbesondere in den Fällen an, wo die Konzentration auf den Innenbereich und die darin enthaltenen Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten erfolgen soll und dies weitgehend oder ganz entschädigungslos erfolgen kann.

Instrumente außerhalb der Bauleitplanung

Hiermit sind die sog. Dorfflurbereinigung und Dorferneuerung (Instrumente der Landentwicklung) gemeint. Grundlage bildet u. a. das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG i.d.F. vom 19.12.2008).

Eine Flurbereinigung kann neben der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft auch zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung (z. B. Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Dörfern, Abwanderung der Bevölkerung in die Städte bremsen) genutzt werden (vgl. § 1 FlurbG). Die Dorferneuerung i. S. d. FlurbG ist eine selbständige Flurbereinigungsaufgabe und umfasst grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet (QUADFLIEG 1978:122 ff). Erstreckt sich eine Flurbereinigung nur auf die Ortslage und hat Maßnahmen der Dorferneuerung zur Aufgabe, spricht man von der Dorfflurbereinigung (Wingerter 2008: §37, Rn 23a). Maßnahmen der Dorferneuerung sind nach Wingerter (2008: §37, Rn 24) bspw. die Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, die Anlage von Dorfplätzen, Abbruch alter Gebäude und die Erhaltung von das Ortsbild prägenden Bauten. Die Flurbereinigung wird i. d. R. durch einen hohen Förderanteil durch EU, Bund und Land unterstützt. Die Eigentümer (zusammengefasst in der Teilnehmergeinschaft i. S. d. § 16 FlurbG) haben verhältnismäßig geringe Kosten. Für Wingerter (2008: §37, Rn 23) bietet die Flurbereinigung für Dorferneuerungsmaßnahmen die besten Voraussetzungen durch eine Zusammenfassung von Planung, Bodenordnung und Bereitstellung der entsprechenden Flächen. Allerdings weist Wingerter (2008: §37, Rn 23) ausdrücklich auf § 37 Abs. 1 Satz 1 hin, wonach weder die Gemeinde noch die Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung einer Flurbereinigung haben.

Zusammenfassung

Wie in diesem Unterkapitel gezeigt, treten bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude/Hofanlagen Hemmnisse aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen auf. Nicht alle können beseitigt werden, so dass mitunter Umnutzungsideen aus baurechtlicher Sicht nicht ohne weiteres realisiert werden können.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (z. B. die Umnutzungen land- und forstwirtschaftlicher Gebäude) wird sich in Dorfkernen i. d. R. nach § 34 BauGB (Innenbereich) ergeben. Grenzen der Umnutzungsmöglichkeiten ergeben sich in diesem Fall u. a., wenn sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt. Auch können die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe eine Umnutzung zu einer anderweitigen Nutzung behindern. Hilfreich kann hier der Einsatz von qualifizierten Bebauungsplänen sein. In diesen können erweiterte (Um-) Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Darüber hinaus kann ein Bebauungsplan hilfreich sein, um die hofnahen Freiflächen im Innenbereich zu sichern.

Die generelle Festsetzung von Mischgebieten (MI-Gebiet) erlaubt im Gegensatz zu Dorfgebieten (MD-Gebiet) eine weitaus größere Breite der baulichen (Um-)Nutzung, da das MD-Gebiet eine Priorisierung zugunsten der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorsieht.

Des Weiteren ergeben sich Grenzen der Umnutzungen aufgrund des Bauordnungsrechts. Hemmnisse liegen vor allem in den Bereichen Zugänglichkeit des Baugrundstücks (vor allem für Feuerwehr- und Rettungskräfte), Grenzabstände (inkl. notwendiger Abstände zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück) sowie den Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen vor. So löst bspw. die Umnutzung eines Stallgebäudes zu Wohnzwecken erhöhte Anforderung bzgl. des Brandschutzes (auch i. S. d. der Zugänglichkeit durch die Feuerwehr) aus. Darüber hinaus sind im Bereich des Immissionsrechts eigene (Rechts-) Anforderungen zu erfüllen (bspw. die Einhaltung bestimmter Abstände zwischen Wohnnutzung und Emissionen erzeugender Betriebe).

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Im Bereich des Denkmalschutzrechtes können i. d. R. durch Gespräche und eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Behörden und Betroffenen für beiden Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden.

Es hat sich gezeigt, dass planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Umnutzungsvorhaben sehr wohl Hemmnisse bedeuten können, allerdings sind sie bei weitem nicht die wesentlichen Gründe für Umnutzungshemmnisse. Vielfach ergeben sich deshalb keine oder nur schwer realisierbare Umnutzungsvorhaben, weil lange Zeit die Außenentwicklung von den Kommunen favorisiert wurde, so dass ein großes Angebot an (i. d. R. einfacher und kostengünstiger zu entwickelnden) Alternativflächen vorhanden ist. Der Markt hat sich daher auf die Entwicklung dieser Flächen konzentriert.

Daher sollten die Kommunen vermehrt über die Rücknahme von Bauflächen und Baugebieten nachdenken, insb. in den Fällen, in denen dies entschädigungslos möglich ist.

Darüber hinaus weist das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts (insbesondere der § 171a Stadtumbau) eine ganze Reihe von rechtlichen und ggf. auch finanziellen Möglichkeiten auf, um der Gemeinde bei der Planung und Durchsetzung von Maßnahmen des Umbaus ländlich strukturierter Siedlungen zu helfen.

7.1.3 Planerische Unterstützung für Umnutzungen

Wie bei den einleitend dargestellten Erfolgsfaktoren deutlich wurde, kommt der Dorfentwicklung als Planungsinstrument und als Zuwendungsvoraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördergeldern eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung von Umnutzungen zu. Bei der Umsetzung von Projekten wurde als Hemmnis benannt, dass häufig konkrete Planungs- bzw. Nutzungskonzepte für Einzelobjekte fehlen. Der Fortentwicklung der Dorferneuerung als ein wichtiges Planungsinstrument für die Umsetzung von Umnutzungen kommt daher zukünftig eine hohe Bedeutung zu. Ebenfalls erscheint es notwendig, Entscheidungshilfen für den Umgang mit Einzelobjekten bereitzustellen. Im Folgenden soll daher auf die Möglichkeiten und zukünftig notwendige Erweiterungen der Dorfentwicklungsplanung eingegangen sowie eine Entscheidungshilfe für den Umgang mit einzelnen Objekten vorgestellt werden.

Für die Erarbeitung von Konzepten für die zukünftige Entwicklung eines Ortes stellen die Ergebnisse der Leerstandserfassung (siehe Kapitel 7.1.1) eine wichtige Grundlage dar. Für die auf die Zukunft ausgerichtete Planung ist besonders die potentielle Leerstandsentwicklung von Interesse. Basierend auf der Auswertung der Einwohnermeldestatistik werden den Gebäuden/Grundstücken das Alter der Bewohner zugeordnet und damit potentielle Leerstände verortet (Gebäude mit Bewohnern 70+). Zur Veranschaulichung können die Darstellungen in ein Luftbild übertragen werden, in dem die entsprechenden Gebäude/Grundstücke durch grafische Bearbeitung entfernt werden (s. Abb. 7.2). Diese **Luftbildszenarien** geben die voraussichtliche Entwicklung eines Ortes dar. Sie dienen aber nicht nur als Grundlage für Planungsentscheidungen sondern darüber hinaus auch als Instrument der Bewusstseinsbildung (s. dazu Kap. 7.3).

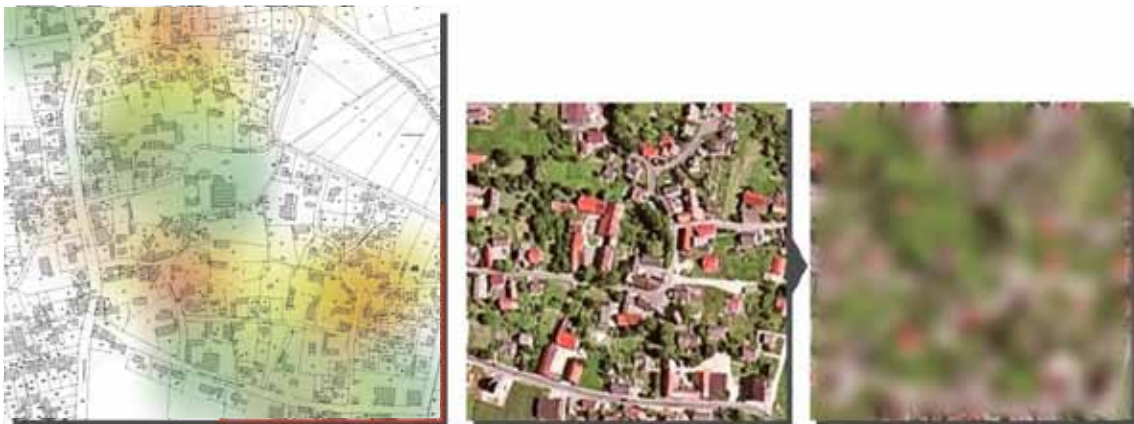


Abb. 7.2: Luftbildszenario beispielhaft dargestellt für das Modelldorf Lobmachtersen (links: Darstellung der Leerstände in einer Karte, mitte: aktuelles Luftbild von Lobmachtersen, rechts: Luftbildszenario, das den Ort ohne die leer stehenden Gebäude zeigt; aus Datenschutzgründen wurden die gebäudebezogenen Daten unkenntlich gemacht)

(Quelle (links): PLANUNGSBÜRO WARNECKE, 2008 (unveröffentlicht), Kartengrundlage: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Braunschweig; Quelle (mitte): GOOGLE EARTH PRO 2010; Quelle (rechts): GOOGLE EARTH PRO 2010, verändert)

In den Modelldörfern führte die Erfassung der potentiellen Leerstände im Rahmen des Projektes bereits zu einem Bewusstseinswandel zugunsten der Umnutzung im Bestand und gegen neue Flächenausweisungen und Neubau. Die Diskussion der Problematik ist durch diese Untersuchung und die Thematisierung während der Erarbeitung der Dorfentwicklungspläne in verschiedenen Dorfgemeinschaften in Gang gekommen. Methodisch hilfreich hierfür war unter anderem die Luftbilddarstellung potentieller Leerstände. Dadurch wurde nicht nur der Blick geschärft für die tatsächliche Situation sondern auch eine Diskussion um künftige Entwicklungsmaßnahmen vom Bestandserhalt bis hin zum Abriss eröffnet.

Da der absehbare Bedarf an Nachnutzungsmöglichkeiten in vielen Dörfern nicht ausreichen wird (vgl. Strategien in Kap. 5), um quantitativ für alle leer fallenden Gebäude eine Umnutzung realisieren zu können, ist es notwendig im Einzelfall auch den Abriss von leer stehenden Gebäuden in Betracht zu ziehen. Mitunter kann ein Teilabriss zu einer

Aufwertung einer Hofanlage führen und damit die Umnutzung einzelner Gebäude fördern. In diesen Fällen kann ein Rückbau (Abriss oder Teilabriss) ein wesentliches Element für die Realisierung eines Umnutzungskonzeptes darstellen. Dabei kommt der Freiraumgestaltung künftig eine wachsende Bedeutung zu, die einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung besonders der von rückläufiger Entwicklung betroffenen Dörfer leisten kann.

Der Rückbau einschließlich der damit verknüpften Freiraumgestaltung sollte als mögliches Umnutzungsziel grundsätzlich anerkannt und auf Basis entsprechender Dorfentwicklungspläne förderfähig sein. In anderen Bundesländern bestehen bereits entsprechende kommunale Förderprogramme, die i.d.R. in Form von finanziellen Anreizen gestaltet sind (s. Kap. 7.2). Dabei handelt es sich sowohl um Förderprogramme der Bundesländer als auch um regionale Anreize, die von einzelnen Gemeinden angeboten werden.

Wie mit einem Leerstand umgegangen werden sollte und wann ein Abriss in Betracht zu ziehen ist, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Dazu wurde eine **Entscheidungshilfe** entwickelt, die sich an den Dorfentwicklungsplaner richtet. Die Entscheidungshilfe richtet sich schwerpunktmäßig an Ortschaften mit zahlreichen Leerständen im Dorfkern (vgl. Kap. 5, Typ 2 und 4) und ist vor allem im Rahmen der Anpassungsstrategie anzuwenden.

Das Schema dient als Entscheidungshilfe für die Schwerpunktsetzung bei der Umnutzung leer stehender Gebäude. Basierend auf den Ergebnissen der Leerstandserfassung wird das Überangebot an nutzbaren Gebäuden bestimmt. Es folgt zunächst eine zielorientierte Einstufung in die Kategorien

- erhaltenswert
- kostengünstig umnutzbar
- umnutzbar nach Rückbau oder
- störend,

und anschließend die Zuordnung des Baumaßnahmentypes

- Wieder- oder Umnutzung
- Zwischennutzung
- Translozierung
- Eilabriss oder
- Abriss.

Das detaillierte Vorgehen ist der Abbildung 7.3 zu entnehmen.

Im Anschluss an die Entscheidung für einen Baumaßnahmentyp kann die Detailplanung erfolgen. Für die Auswahl einer geeigneten Wieder- oder Umnutzung kann auf die Umnutzungsbeispiele der untersuchten Beste Praxis Projekte sowie die Sammlung von Umnutzungsmöglichkeiten (s. Tab. 6.1) in Kapitel 6 verwiesen werden. Da bei den Eigentümern bzw. Umnutzern häufig die Vorstellungskraft für mögliche Umnutzungen fehlt, kann es förderlich sein, wenn entsprechende Ideen nicht nur bekannt gemacht werden sondern darüber hinaus auch als konkrete Ideen beispielhaft „auf Papier“ gebracht werden und damit anschaulich und vorstellbar werden. Die Verbesserung der Umnutzungschancen durch die Anfertigung von Architektenskizzen zeigen die Ergebnisse einer Untersuchung von Entwicklungskonzepten in der Region Hohenlohe-Tauber, die unter dem Titel Dorf Komm+ als Leitfaden für Kommunen veröffentlicht wurden (LEADER+ AKTIONSGRUPPE HOHENLOHE-TAUBER 2010: 97).

Abschließend soll an dieser Stelle auf den Dorfentwicklungsplan eingegangen werden, der den konzeptionellen Rahmen für zukünftige Umnutzungen darstellt. Um die Leerstands- und Umnutzungsthematik hinreichend berücksichtigen zu können, werden die folgenden **Ergänzungen für zukünftige Dorfentwicklungspläne** vorgeschlagen:

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Bisherige Gliederung eines Dorfentwicklungsplans (*mit Ergänzungen = kursiv*)

1. Planungsprozess/ Beteiligungsform
2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
 - u. a. Regionalplanung, ILEK od. LEADER, Bauleitplanung
3. Bestandsanalyse
 - Handlungsfelder u. a. Siedlungsstruktur/ Ortsbild + *Leerstandserfassung u. -analyse*, Infrastruktur, Dorfökologie, Landwirtschaft, Verkehr, Tourismus, Dorfgemeinschaft
4. Planung und Maßnahmen
 - *Entwicklungsstrategie* (u. a. Zielsetzung / Leitbild / Leitziele + *regionale Einbindung*)
 - Handlungsfelder u. a. Siedlungsstruktur/ Ortsbild + *Schwerpunktsetzungen für Umnutzungen*, Infrastruktur, Dorfökologie, Landwirtschaft, Verkehr, Tourismus, Dorfgemeinschaft

Im Rahmen der Bestandsanalyse ist die Leerstandserfassung und -analyse sowohl der aktuellen als auch der potentiellen Situation stärker zu berücksichtigen und umfassender als bisher zu bearbeiten. Entsprechende Vorschläge enthält das Kapitel 7.1.1.

Ebenfalls ist eine stärkere regionale Einbindung der Planung notwendig und die Benennung von Entwicklungsstrategien als Grundlage für die Formulierung von Maßnahmen. Entsprechende Vorschläge werden in Kapitel 5 gegeben.

Schwerpunktsetzungen für konkrete Umnutzungsprojekte (siehe Entscheidungshilfe oben) sind im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung nur zum Teil zu leisten. Geeignete Baumaßnahmentypen sollten soweit möglich als Maßnahmen im Dorfentwicklungsplan benannt werden. Die Entscheidung für private Umnutzungen erfolgt jedoch häufig erst in der Umsetzungsphase. Die Dorfentwicklungsplanung sollte zukünftig verstärkt Möglichkeiten aufzeigen, um das Bewusstsein von Gebäudeeigentümern zu schärfen.

Die genannten Punkte sind in den bestehenden Ablauf der Dorfentwicklungsplanung zu integrieren. Der entstehende Mehraufwand sollte zukünftig mit den bestehenden Inhalten kritisch abgestimmt werden und ggf. zugunsten von weniger Gestaltungsmaßnahmen in die Dorfentwicklungsplanung integriert werden.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

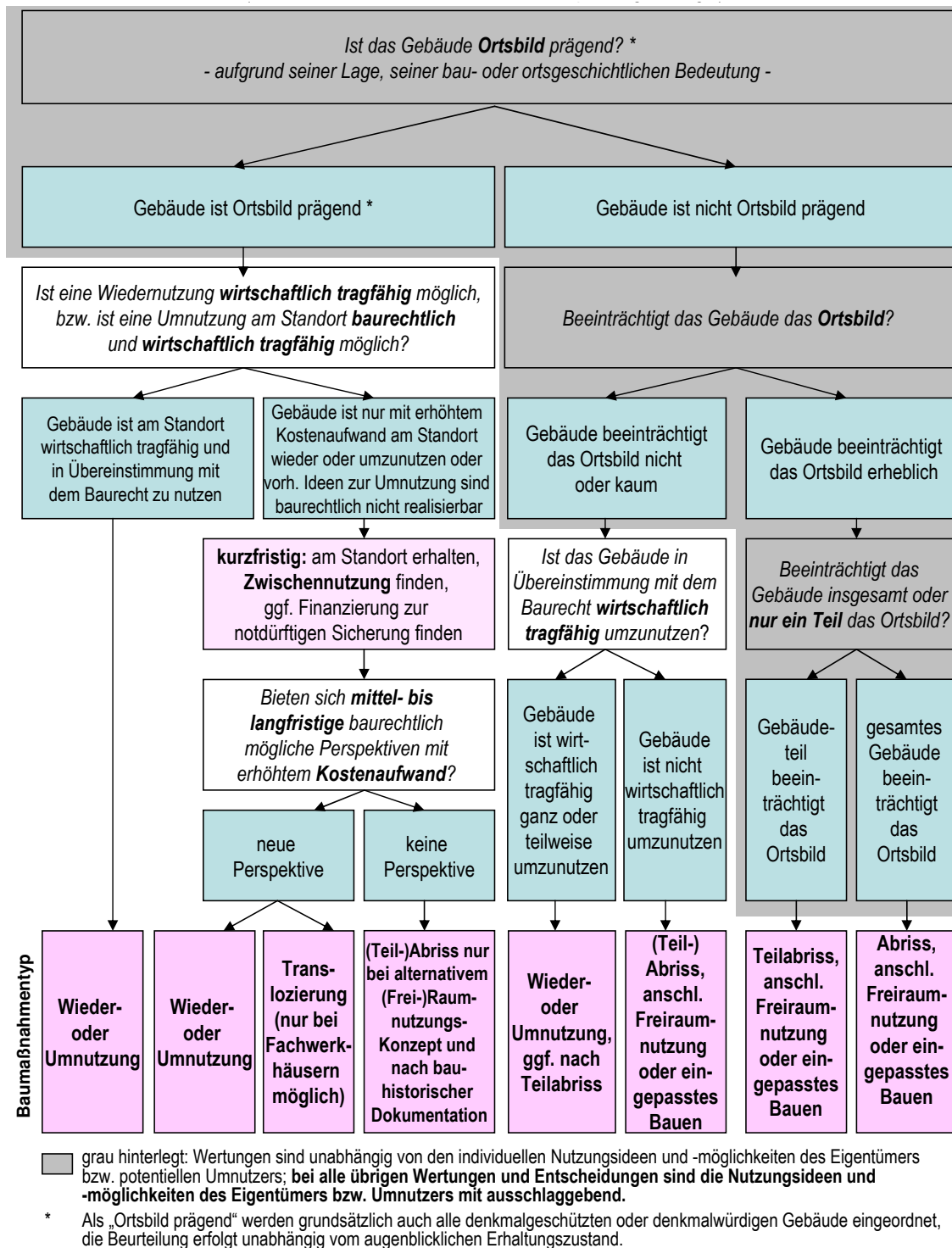


Abb. 7.3: Entscheidungshilfe für Ortschaften mit zahlreichen Leerständen im Dorfkern zur Auswahl von Baumaßnahmentypen.

7.2 Finanzielle Instrumente / Förderungsmöglichkeiten

Finanzielle Instrumente haben im Zusammenhang mit der Umnutzung von Immobilien eine entscheidende Funktion. Das vielschichtige Themenfeld kann eingeteilt werden in die Bereiche (Immobilien-)Finanzierung, öffentliche Förderung und Beratung/Unterstützung zu Finanzierung und Förderung.

Zweifelsohne nehmen die **öffentlichen Fördergelder**, ihre Einsatzmöglichkeiten und Bewilligungsbedingungen in der bisherigen Dorferneuerungspraxis eine herausragende Stellung ein und tragen wesentlich zum Erfolg der Dorferneuerung bei. Die Unterstützung durch öffentliche Mittel, die i. d. R. als nicht rückzuzahlende **Zuschüsse** gewährt werden, liefern eine wichtige Anreizwirkung und nicht selten die entscheidende Motivation für Akteure, Verbesserungen an ihrer Immobilie ins Auge zu fassen. Mit zunehmender Größe der Projekte müssen jedoch ein standortangemessenes (Nutzungs-)Konzept und die Gesamtfinanzierung immer mehr in den Mittelpunkt treten – auch für die Fördermittelbewilligung.

Die Abhängigkeit der Umnutzung von den finanziellen Bedingungen zeigt auch die breite Palette der **Hemmnisse**, die in der Zusammenarbeit mit Vertretern der Modelldörfer, der Planer und der GLLs (Ämter für Landentwicklung) benannt wurden:

- Risiken und Nachhaltigkeit: Erhöhtes Risiko bei rückläufiger Einwohnerzahl, erschwerte Kreditvergabe, mangelnde Unterstützung durch regionale Banken, mangelnde Nachhaltigkeit nach Auslaufen der Förderung, Betriebskosten.
- Wirtschaftlichkeit: Umnutzungsprojekte übersteigen Finanzierungsmöglichkeiten vieler Eigentümer, Verteuerung durch Gestaltungsvorschriften des Dorferneuerungsplans, fehlende Kostenermittlungen und Vergleich zu Neubaukosten, Kostenaufwand bei schlechter Bausubstanz nicht tragfähig.
- Förderung: Höchstgrenzen zu niedrig für Volumen vieler Umnutzungsprojekte, Zeitraum zu kurz für private Entscheidungsträger, Hürden durch Formalitäten der Antragstellung, Förderkonditionen wenig transparent, fehlende Kofinanzierung für Nichtlandwirte.
- Marktprobleme: fehlende Kaufinteressenten/ Investoren, Preisvorstellungen der Alteigentümer.

Hinsichtlich der Finanzierung und Förderung ist zu unterscheiden zwischen den sog. „**öffentlichen Maßnahmen**“ zur Verbesserung der Infrastruktur und öffentlicher oder gemeinschaftlicher Einrichtungen, meist in der Bauherrschaft der Gemeinde, und den „**privaten Maßnahmen**“, durchgeführt in der Verantwortung und aus Mitteln privater Grundstückseigentümer. Für die Mehrzahl der Dorferneuerungen wird zutreffen, dass bisher der größere Teil der Fördermittel in die öffentlichen Maßnahmen fließt. Das erklärt sich auch aus den i. d. R. höheren Investitionsvolumen dieser Projekte (Straßenraumumbau, Gestaltung öffentlicher Flächen, Gemeinschaftseinrichtungen usw.). Im Bereich der privaten Maßnahmen hat man das Ziel, eine möglichst große Zahl von privaten Initiativen zu unterstützen, so dass die Förderung pro Projekt oft auf ein einzelnes Gewerk (z. B. Dach oder Fassade oder Fenster usw.) beschränkt bleiben muss (sog. „klassische DE-Maßnahmen“) – in selteneren Fällen auch im Rahmen einer umfassenden Erneuerung. Bei zunehmender Leerstands- und Umnutzungsproblematik ist diese Schwerpunktsetzung – dies zeigen auch die vorrangig „private Maßnahmen“ betreffenden Hemmnisse - zu überprüfen.

7.2.1. Finanzierungsaspekte

Für die Umnutzung leergefallener landwirtschaftlicher Bausubstanz – sei es ein Stall, eine Scheune, ein Hauptgebäude oder eine ganze Hofanlage – sind die potentiellen Nutzflächen und die Ausmaße der Baulichkeiten die ausschlaggebenden Eckpunkte, die Größe der Projekte und die entsprechenden Investitionsvolumen bestimmen.²⁹

²⁹ Erfahrungen mit großvolumigen Umnutzungsprojekten liegen aus verschiedenen Dorferneuerungen vor, z. B. die Umnutzung prägender niedersächsischer Hofgebäude im Außenbereich.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

- Bei Umnutzungsprojekten handelt es sich um **Immobilienprojektentwicklungen**, die aufgrund des Marktumfeldes meist keine Selbstläufer sind und besonderen Koordinierungsbedarf erfordern. Aufgrund der Größenordnungen sind höhere Anforderungen an die Projektvorbereitung, die Kalkulation, die Sicherung der Nutzungen und nicht zuletzt die Projektfinanzierung zu stellen. Dies betrifft nicht nur den Bauherren und seinen Architekten, sondern auch die Gemeinden, die Kommunalpolitik, die Genehmigungs- und Förderbehörden und die involvierten Banken; nicht ohne Grund werden bei großen städtischen Projekten extra Projektsteuerer seitens der Bauherren eingesetzt.
- Zur Beurteilung eines Umnutzungsprojektes aus finanzieller Sicht sind zunächst objektbedingte Mehrkosten bzw. Kostenvorteile im Vergleich zu einer Neubauerstellung von Interesse. Von höchster Wichtigkeit ist – darauf aufbauend – eine **Wirtschaftlichkeitsanalyse** des Projektes, in die neben den o. g. Kosten die Einnahmeerwartungen und Marktchancen einfließen. Es zeigen sich die Rentierlichkeit des Projektes und der Umfang möglicher unrentierlicher Projektanteile. Diese Grundlage ist für den Bauherren und seine Hausbank unverzichtbar; sie ist aber auch zur Beurteilung einer möglichen Förderung unrentierlicher Kosten der Umnutzung erforderlich, um den Einsatz der öffentlichen Mittel rechtfertigen und zielgerichtet vornehmen zu können. Dazu ist u. a. die Unterscheidung aufgrund der Wirtschaftlichkeitsanalyse (auch Businessplan genannt) bedeutsam, in welchem Maße eine Unrentierlichkeit aus objektbedingten Mehrkosten oder aus marktbedingten Problemen (unzureichende Nachfrage oder Mieterträge) herrührt. Letztgenannte Aspekte sind i. d. R. nicht nachhaltig durch Förderung aufzufangen. Die niedersächsische ZILE-Förderrichtlinie verlangt für bestimmte Fördertatbestände die Vorlage eines „Investitions- und Wirtschaftskonzeptes“ (Ziff. 4.3).
- In strukturschwachen Gebieten ist künftig verstärkt mit Umnutzungsprojekten zu rechnen. Die privaten Fördermaßnahmen werden einen deutlich höheren Anteil der Mittel als bisher erfordern; wenige Umnutzungsprojekte können den DE-Etat verschlingen. Um weiterhin eine „Förderung für viele, die Projekte im Sinne der DE planen“, anbieten zu können, ist es sinnvoll, die Finanzierungsinstrumente über die klassische Zuschuss-Förderung der DE hinaus zu erweitern. Dazu bestehen Möglichkeiten durch
 - die verstärkte **Kombination mit weiteren Förderprogrammen** (vgl. Kap. 7.2.2; als Zielsetzung auch in der ZILE-Förderrichtlinie erwähnt (Ziff. 5.2.5)); so wird z. B. die Einbindung von KfW-Krediten für Energieeinsparmaßnahmen mittlerweile häufig genutzt; zu nennen wäre hier auch die Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung, von der Neubau- hin zur Modernisierungsförderung, verbunden mit der Beschränkung der Neubauförderung auf Projekte in Altbebauungsplangebieten und Baulücken,
 - die Förderung mittels **zinsvergünstigter Kredite** anstelle von Zuschüssen (Darlehen); dies ist keine Lösung für die eindeutig unrentierlichen Finanzierungsanteile eines Projektes. Darlehensfinanzierungen mit entsprechenden Rückflüssen eignen sich jedoch für rentierliche Maßnahmen und für die Risikoanteile, die je nach Projektverlauf mehr (worst-case) oder weniger (best-case) zu Buche schlagen.
 - die Etablierung von zweckgebundenen **revolvierenden Fonds**, wie in der Wohnraumförderung; der heute diskutierte Lösungsansatz als „Stadtentwicklungsfonds“, der sowohl öffentliche – einschließlich EU-Mitteln – wie private Finanzierungsmittel enthalten soll, hat sich jedoch bisher noch nicht durchgesetzt.
- Vielfach stellen **steuerrechtliche Anreize** einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen dar. Grundsätzlich wirken steuerliche Abschreibungen insbesondere für die Bauherren, die über entsprechend hohe Gesamteinkünfte verfügen. Die heute noch bestehenden Abschreibungsmöglichkeiten sind für Investitionen in Denkmale und in städtebaulichen Sanierungsgebieten beschränkt (§ 10 i) und h) EstG, i.d.F. vom 08.04.2010). Bewährt haben sich erhöhte Abschreibungssätze bei der Förderung des Mietwohnungsbaus (degressive Abschreibung) und sich jahrzehntelang als ein verlässlich wirkendes Instrument erwiesen. Beschränkt auf Modernisierungs- und Umnutzungsprojekte sind hiermit erfahrungsgemäß gute Steuerungseffekte zu erwarten.

Dagegen sind häufig diskutierte steuerliche Anreize wie der weitergehende Erlass der Grundsteuer bei Leerstand in ihrer Wirkungsweise für Umnutzungen eher kontraproduktiv; dies erleichtert das Halten des ungenutzten Gebäudes, im Falle der Umnutzung wird die Grundsteuer dagegen wieder fällig. Allerdings würde nach Meinung der Autoren auch eine Sondersteuer – wie sie kürzlich in Frankreich zur Anregung von Umnutzungsaktivitäten eingeführt wurde – keine wesentlichen Wirkungen entfalten.³⁰

- Zu den finanziellen Instrumenten sind auch **Beratungsangebote** zu zählen, die der Herbeiführung einer Projektfinanzierung dienen. Dazu benötigt man regional verankerte Banken und Sparkassen, die über pauschale Einschätzungen hinaus Erfahrungen mit der Marktsituation und den sozialen Verhältnissen im ländlichen Raum verfügen. Es geht darum, dass die Institute im Rahmen ihrer regionalen Verantwortung auch schwierige Umnutzungsprojekte finanzieren und den Weg dorthin durch konstruktive Mitwirkung ebnen helfen. Denkbar ist auch eine institutsunabhängige Finanzierungsberatung denkbar, z. B. in Verbindung mit der regionalen Wirtschaftsförderung. Die Unterstützung sollte zugleich die angesprochenen Bereiche des Businessplans und der anderweitigen Förderprogramme umfassen.
- Die angesprochenen Aspekte zielen überwiegend auf Finanzierungen für „private Maßnahmen“ ab. Umnutzungsprojekte werden aber auch von den Gemeinden als Bauherren durchgeführt. Hier sind ggf. zusätzliche Kriterien aufgrund der Besonderheiten der Gemeindefinanzierung zu bedenken.

7.2.2 Bisherige Förderung von Umnutzungsmaßnahmen

- **ZILE- Richtlinie**

Eine Umnutzung kann derzeit im Rahmen der Entwicklungsförderung für den ländlichen Raum auf der Grundlage der ZILE-Richtlinie (Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung; RdErl. d. ML v. 29.10.2007, Nds. MBl. S. 1217) unterstützt werden. Sie ist Bestandteil des Gesamtprogramms zur Förderung im ländlichen Raum in Niedersachsen und Bremen (PROFIL 2007 – 2013). Unter Berücksichtigung der Finanzierungsquellen des Programms (vgl. Kap. 3.2) unterscheidet die Richtlinie zwei Förderstränge:

- Zuwendungen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes aus der „Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz“ (GAK), gespeist aus Mitteln der EU (ELER-Verordnung) und der noch bestehenden Mischfinanzierung der Gemeinschaftsaufgabe aus Bundes- und Länderanteilen (Bund 60 %, Länder 40%). Die inhaltliche Ausrichtung dieses Förderstranges orientiert sich vornehmlich am Ziel der Strukturverbesserungen für die Land- und Forstwirtschaft. Daraus resultiert, dass als Zuwendungsempfänger für diesen Teil der Fördermittel – neben den Gemeinden, Teilnehmergeinschaften usw. - im Bereich der natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Frage kommen.
- Zuwendungen außerhalb der GAK für Maßnahmen der ländlichen Entwicklung, die den Zielen der ELER-Verordnung entsprechen, aber nicht aus dem GAK-Förderstrang ergänzt werden dürfen. Sie sind gespeist aus Mitteln der EU (ELER-Verordnung) und den erforderlichen nationalen Kofinanzierungsmitteln. Der Kreis der Zuwendungsempfänger ist hierbei nicht beschränkt, so dass diese Mittel auch für natürliche Personen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen.

³⁰ Zur Beförderung der Leerstandsabhebung hat der französische Staat für die dortigen Kommunen kürzlich eine Sondersteuer für langjährig ungenutzte Leerstände gesetzlich ermöglicht. Zwar kann eine spezielle Abgabe bei den Eigentümern verstärkte Bemühung um die Wiedernutzung leerstehender Gebäude auslösen - ähnlich wie die Umschichtung von Ver- und Entsorgungsgebühren hin zu höheren, verbrauchsunabhängigen Grundgebühren. Beide Ansätze bergen aber die Gefahr, dass potentiell Umnutzungswillige in der ohnehin vielerorts schwierigen Nachfragesituation durch weitere Belastungen zusätzlich abgeschreckt werden.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Die jeweilige Kofinanzierung der EU-Mittel ist durch die Länder zu organisieren, Bundesmittel stehen dafür nicht zur Verfügung. Das Land Niedersachsen stellt eine landesweite Kofinanzierung aus eigenen Mitteln nicht bereit. Um die EU-Mittel nutzen zu können, sind im Einzelfall Mittel zur Kofinanzierung aus anderen Quellen zu organisieren (Gemeinden, Landkreise, Stiftungen, kumulativ nutzbare andere Förderprogramme, etc.). Eine Ausnahme bilden vom Land bereitgestellten Mittel für die Jahre 2008 –2010 in Höhe von je 600 T€, die gezielt für die 12 Modelldörfer die EU-Mittel für diesen Bereich der ZILE-Richtlinie ergänzen (Sondermittel Modelldörfer).

Die inhaltliche Gruppierung und Gliederung der Fördertatbestände in der ZILE-Richtlinie und ihrer Anlage macht deutlich, dass für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen eine Förderung vor allem in dem Maßnahmenbereich „Dorferneuerung und –entwicklung“ in Frage kommt. Soweit ein Gebäude als Denkmal eingetragen ist, lässt auch der Maßnahmenbereich „Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes“ eine Förderung zu. Der Bereich „Diversifizierung hin zu nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten“ eröffnet interessante weitere Fördermöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe, die die Umnutzung von Gebäuden in Verbindung mit einem neuen Erwerbszweig planen. Für Einzelaspekte einer Umnutzung sind ggf. weitere Ansatzpunkte aus der ZILE-Richtlinie gegeben, z. B. bei neuen Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung oder Maßnahmen des ländlichen Tourismus.

Der Bereich der „Dorferneuerung und –entwicklung“ bietet bereits heute viele Möglichkeiten, die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden zu unterstützen. Dabei wird nicht unterschieden, ob das umzunutzende Gebäude bereits leer steht oder nicht. Diese Möglichkeiten sollen im Folgenden für die „Zusatzaufgabe“ der Leerstandsbewältigung und Gebäudeumnutzung analysiert werden, unabhängig von der Verfügbarkeit ausreichender Mittel.

Grundsätzlich förderfähig – auch mit Blick auf die Umnutzung - sind

- a) die umfassende Dorferneuerungsplanung
- b) intensive/mit intensiver Bürgerbeteiligung,
- c) die fachliche Betreuung der Antragsteller und
- d) insbesondere die Förderung investiver Maßnahmen im Sinne der Dorferneuerungsplanung.

In den Kap. 5 und 7.1 wurde auf die Notwendigkeit der **planerischen Bewältigung** und der regionalen wie lokalen Einbindung der Umnutzungsproblematik unter dem Einfluss des demographischen Wandels eingegangen. Eine Förderung der Gemeinden für Aufträge zur Erarbeitung des Dorfentwicklungsplans einschließlich der Vorinformationsphase (VIP) und der ausführlichen Beteiligung der Bevölkerung ist vorgesehen und üblich. Die Leerstandssituation, ihre Folgen und die wünschenswerten Umnutzungsprojekte sind je nach örtlicher Situation wesentlicher Bestandteil dieser Aufgabe. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, notwendige Vertiefungsplanungen oder spezielle Erhebungen und Untersuchungen, z. B. zum Umnutzungspotential oder zum Aufbau einer Leerstandsdatenbank, zusätzlich zu unterstützen. Die **Planungsphase** wird durchgängig gefördert (Fördersatz 50 %, Erhöhung um 10 % in LEADER-Gebieten möglich). Ergänzungs- und Vertiefungsplanungen, z. B. zur Umnutzung leergefallener Bausubstanz, sind zusätzlich möglich. Auf regionaler Ebene wird die Konzepterarbeitung zur integrierten ländlichen Entwicklung (ILEK) in breit angelegten Bottom-up-Prozessen weitreichend gefördert. Die regionale Einbindung und Abstimmung der Siedlungsentwicklung ist dabei aber nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

In der folgenden Umsetzungsphase wird als weitere nicht-investive Fördermaßnahme der Gemeinde eine fachkundige Begleitung bei der Umsetzung des DE-Planes mitfinanziert, genannt **Umsetzungsbegleitung**. Die gestalterischen, städtebaulichen und landschaftspflegerischen Aufgaben sowie die fachliche Betreuung der Antragsteller stehen im Mittelpunkt - in diesem Rahmen auch für Leerstände und Umnutzungsprojekte. Objektplanungen werden nicht gefördert, ebenso gehören ökonomische und genehmigungsrechtliche Fragestellungen in der Lesart der Richtlinie nicht zu den Aufgaben der Umsetzungsbegleitung. Für die gesamte Durchführungsphase der DE stehen für die Umsetzungsbegleitung i. d. R. 60 T€ zur Verfügung, je zur Hälfte aufgebracht von der Gemeinde und aus

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

DE-Fördermitteln. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit einer DE von 6 Jahren und einem Stundensatz von 60 € entspricht dies etwa einem Betreuungsvolumen von 2 Tagen pro Monat. Die notwendige Initiierung und intensive Begleitung von Projekten zur Leerstandsbewältigung und Umnutzung kann damit nicht aufgefangen werden. Für die regionalen ILEK- oder Leader-Gebiete gibt es eine gesonderte „Umsetzungsbegleitung“ in Form des Regionalmanagements, das wie die regionale Konzepterstellung weitreichend gefördert wird.

Für die Förderung der **investiven Maßnahmen** einer Umnutzung bietet die ZILE-Richtlinie folgende Ansatzpunkte. Dabei gilt für private Antragsteller durchgängig ein Zuschusssatz von 25 %, in ILEK- und Leader-Gebieten von 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben; bei öffentlichen Antragstellern gelten 40 % + 10 %-Zuschlag in ILEK- und Leader-Gebieten.

- Für ortsbildprägende, – ehemals oder in Nutzung befindliche – „landwirtschaftliche Bausubstanz“ können **Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen** gefördert werden (Ziff. 322.2.2.4); die Maßnahmen müssen dem Dorfentwicklungsplan entsprechen; die Förderung nach GAK ist begrenzt auf 25 T€ je Maßnahme und – im privaten Bereich - auf Antragsteller eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Einbindung der Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen in Umnutzungsprojekte ist nicht ausgeschlossen.

Eine ganz ähnliche Förderung lässt die Richtlinie auch für Nicht-Landwirte zu (Ziff. 322.3.4). Hiernach sind Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen für „landschaftstypische und ortsbildprägende Bausubstanz“ in der gleichen Größenordnung förderfähig; hinsichtlich der Prägung der Bausubstanz bedarf es in jedem Fall einer Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Bei eingetragenen Denkmälern kann sich die Obergrenze auf 100 T€ vervielfachen (für private Antragsteller).

- **Umnutzungen der Bausubstanz** für nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten sind als Fördertatbestand in der Richtlinie konkret angesprochen im Rahmen der Diversifizierung für die Gruppe der landwirtschaftlichen Betriebe (Ziff. 311.1). Ziel muss die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen oder von Zusatzeinkommen sein, wobei die Palette der neuen Nutzungen sehr breit ist – jedoch ohne Fremdenverkehrszwecke; die Förderobergrenze beträgt 75 T€. Auch hier gibt es eine Entsprechung für private Antragsteller außerhalb der GAK mit entsprechender Förderobergrenze (Ziff. 322.3.5). Diese Gebäude müssen jedoch orts- oder landschaftsbildprägend und ganz oder teilweise leerstehend sein. Umnutzungen zu Fremdenverkehrs- und Freizeitzielen sind zugelassen, Handelsnutzungen nicht; in Einzelfällen ist auch die Translozierung von Gebäuden förderfähig. Öffentlich-rechtliche Antragsteller können bis zur doppelten Höhe unterstützt werden. Eine Umnutzung von Denkmälern ist zudem im Rahmen des Kulturerbe-Bereichs förderfähig (Ziff. 323.2).

Für diese Umnutzungsförderungen wird als Voraussetzung die Vorlage eines **Investitions- und Wirtschaftskonzeptes** verlangt (vgl. Ziff. 4.3), das u. a. Angaben über die Wirtschaftlichkeit und den Bedarf für die Nutzungen enthalten muss. Das Konzept ist von Bauherren auf seine Kosten vorzulegen, mit Ausnahme der Projekte im Rahmen der Diversifizierung landwirtschaftlicher Betriebe; in diesen Fällen sind das Investitions- und Wirtschaftskonzept sowie eine Markt- und Standortanalyse förderfähig im Rahmen der GAK.

- Im Falle der Einrichtung wünschenswerter **ländlicher Dienstleistungen** und Gemeinschaftsanlagen können der Umbau, Aus- und Neubau sowie die ortsgerechte Gestaltung bis zu 75 T€ je Maßnahme gefördert werden (Ziff. 322.3.7). Die Einrichtungen sollen das dörfliche Gemeinwesen, die Wirtschaftsstruktur oder Kunst und Kultur im Ort stärken. Eine Einbindung in Umnutzungsprojekte ist gut vorstellbar und nicht ausgeschlossen.
- Soweit ein ortsbildprägendes Gebäude nicht mehr sanierungsfähig ist, kann ein ortsbildgerechter **Ersatz-Neubau** – auch im Rahmen einer Umnutzung – durch Zuschüsse bis zu 25 T€ gefördert werden (außerhalb der GAK, Ziff. 322.3.6). Auch die **Umwandlung versiegelter Flächen** in naturnahe unbebaute Bereiche kann im Zusammenhang mit Umnutzungen und Teilabrissen von Bedeutung sein (Ziff. 322.3.3).

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

- Schließlich sind außerhalb der GAK für alle Gruppen von Antragstellern eine Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken möglich (Ziff. 322.3.8). Diese können unbebaut oder bebaut sein, im Einzelfall können Abbrucharbeiten zur Vorbereitung vorstehender Maßnahmen mitgefördert werden. Die Förderung darf 25 T€ nicht übersteigen; der Kaufpreis ist um einen Verwertungsbetrag zu reduzieren.
- Mit Blick auf die Umnutzung größere Gebäude oder Hofanlagen mit mehreren Gebäuden, die für verschiedene Nutzer und Nutzungen vorgesehen sind, können die allgemeinen Regelungen zur Kombination der Verwendungszwecke (Ziff. 5.3.11) dahingehend ausgelegt werden, dass die Förderung für mehrere der o. g. Tatbestände innerhalb eines Gebäudes oder für den gleichen Tatbestand für mehrere Gebäude einer Hofanlage bis zur jeweiligen Höchstgrenze möglich ist.

Die Auflistung zeigt, dass eine breite Palette von Fördermöglichkeiten, die für Umnutzungsprojekte nutzbar sind, in der ZILE-Richtlinie enthalten ist. Entscheidend wird aber sein, ob diese Möglichkeiten auch mit entsprechenden Mittelvolumen hinterlegt werden und die Prioritätensetzungen gegenüber weiteren Fördergegenständen der ländlichen Entwicklung zugunsten der Umnutzungsprojekte verschoben werden können.

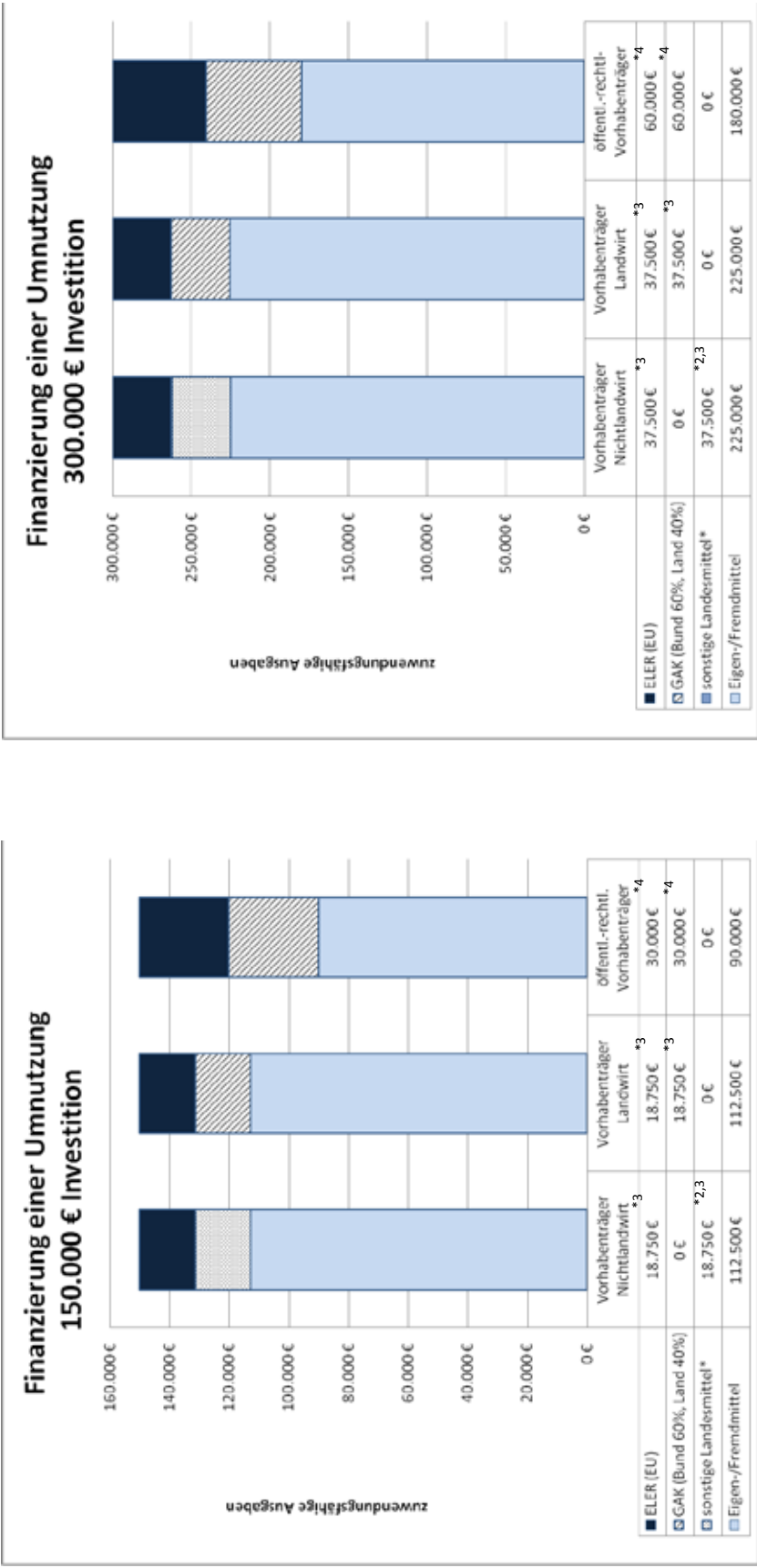
Die nachfolgende Tabelle 7.3 fasst die für die Umnutzung relevanten Fördertatbestände der ZILE-Richtlinie im Rahmen der GAK bzw. außerhalb der GAK zusammen; die Abb. 7.4 verdeutlicht die maximale Förderhöhe an zwei Beispielen.

Tab. 7. 3: Umnutzungsrelevante Fördergegenstände der ZILE-Richtlinie vom 29.10.2007

Entwicklungsziele	Fördertatbestände	Maßnahmen (zuwendungsfähige Ausgaben)	GAK (ja/nein)
311 Diversifizierung hin zu nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten	311.1 Maßnahmen landwirt- schaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz	- Markt- u. Standortanalysen - Investitions- und Wirtschaftskon- zepte	X
		Investive Maßnahmen: zur Um- nutzung für Wohn-, Handelszwe- cke, u.ä.	X
322 Dorferneuerung und – entwicklung	322.1 Vorarbeiten	Spezielle Untersuchungen	X
		Zweckforschungen	X
	322.2 Dorferneuerung	Dorferneuerungsplanung	X
		Umsetzungsbegleitung (Planer außerhalb der Verwaltung)	X
		Maßnahmen: - Verbesserung der Verkehrsver- hältnisse - Hochwasserschutz - Kleine Bau- u. Erschließungs- maßnahmen - Erhaltung/Gestaltung land- wirtschaftlicher und ehemals landwirtschaftlicher Bausub- stanz - Modernisierung landwirt- schaftlicher Bausubstanz - Grundstückserwerb i.V.m. öffentlichen DE- Maßnahmen	X

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

	322.3 Dorfentwicklung und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbil- des	Verbesserung der Aufenthalts- qualität an Straße, Plätzen usw.	-
		Wiederherstellung innerörtlicher Gewässer	-
		Anlage, Sanierung usw. dorf- und landschaftstypischer Anlagen (Grünanlagen)	-
		Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz	-
		Umnutzung ganz- oder tlw. leer- stehender Gebäude	-
		Ersatz nichtsanierungsfähiger Bausubstanz	-
		Neu-, Aus- u. Umbau v. Dienst- leistungseinrichtungen und Gemeinschaftsanlagen	-
		Grundstückserwerb, Abbruch- maßnahmen. i.V.m. anderen DE- Maßnahmen	-
323 Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes	323.1 Erhaltung denkmal- geschützter Anlagen	z.B. Mühlen, Gulfhäuser, ...	-
	323.2 Umnutzung denkmal- geschützter Bausub- stanz zur dauerhaften Sicherung		-
	323.3 Erhaltung von Hei- mathäusern		-



- * Ersatzweise kommunale oder Mittel Dritter möglich
- *2 Kofinanzierung aus Landesmitteln bisher nur durch Sondermittel in den Modelldörfern gewährleistet
- *3 12,5% der zuwendungsfähigen Ausgaben, max. 37.500€; Zuschlag von 2,5% möglich bei Maßnahmen gemäß ILEK/LEADER-Konzept; weiterer Zuschlag bei Denkmälern möglich
- *4 20% der zuwendungsfähigen Ausgaben, max. 60.000€; Zuschlag von 5% möglich bei Maßnahmen gemäß ILEK/LEADER-Konzept; weiterer Zuschlag bei Denkmälern möglich

Abb. 7.4: Förderung der Umnutzung nach ZILE- Richtlinie (Förderzeitraum 2007- 2013)

• **Sondermittel für Modelldörfer – erste Erfahrungen**

Der Niedersächsische Landtag hat Ende 2008 kurzfristig beschlossen, Mittel für den bisher nicht kofinanzierten Teil der ZILE-Richtlinie „Dorfentwicklung“ außerhalb der GAK gemäß Ziff. 322.3 in Höhe von je 600 T€ für die Jahre 2009–2011 bereitzustellen (Sondermittel). Die Mittel sollen speziell in den Modelldörfern eingesetzt werden und insbesondere Umnutzungsprojekte von Nicht-Landwirten unterstützen. Diese Lückenschließung für die Landesmittel ist sehr zu begrüßen.

Nach etwa der Hälfte der Bewilligungsphase für diese zusätzlichen Mittel befinden sich etwa 10 Umnutzungsprojekte in 6 Modelldörfern in der Realisierung bzw. sind fertiggestellt. Die Mittel entfalteten dabei eine wichtige Anreizwirkung für die Umnutzung, auch wenn einzelne dieser Projekte ohne Förderung realisiert werden. Etwa ein Dutzend weiterer Projekte sind in Vorbereitung, die den Anforderungen genügen (Projekte im erweiterten Ortskern, ehemals landwirtschaftliche Gebäude, private Maßnahmen von Nicht-Landwirten); sie verteilen sich auf 9 Modelldörfer. Allerdings wurden die verfügbaren Mittel im ersten Jahr nicht vollständig in Anspruch genommen. Die neuen Nutzungen weisen eine Bandbreite von der Wohnnutzung für die jüngere Generation über eine Einrichtung zur mobilen Tagesbetreuung für Kranke und Alte bis hin zum therapeutischen Reiten oder einer Kamelzucht auf. In einem Fall wurde der Abriss eines beschädigten Gehöftes vorgenommen. Allerdings dominiert als Nachnutzung klar das Wohnen, häufig in Form von Ferienwohnungen, in zwei Fällen auch als Mehrgenerationenwohnen.

Erste Erfahrungen zeigen, wie schwierig die Projekte teilweise zustande kommen; da viele neue Anforderungen auf die Akteure zukommen – Nutzersuche, Baugenehmigung, Finanzierung, etc. – haben viele Projekte bis zum Baubeginn immer wieder Auf's und Ab's erlebt. Es bedurfte in allen Fällen deutlich mehr Einsatz und (Zeit-) Aufwand der Beteiligten als in „normalen“ Dorferneuerungsprojekten. Anzumerken ist, dass Umnutzungsprojekte durch Landwirte, für die die Kofinanzierung im Rahmen der GAK-Fördermittel gesichert ist, bisher in den Modelldörfern leider kaum im Gespräch sind. Daraus ist ersichtlich und darf der Schluss abgeleitet werden, dass der Gruppe der Nicht-Landwirte für die heutige Dorfentwicklung eine wesentliche Bedeutung zukommt und die Kofinanzierung der EU-Mittel durch das Land auch für diesen Teil der ZILE-Richtlinie notwendig ist.

• **Weitere Fördermöglichkeiten**

Neben der Förderung durch ZILE gibt es weitere Möglichkeiten, Zuwendungen im Zusammenhang mit Umnutzungen zu erhalten. Das Spektrum der Förderprogramme erscheint zunächst breit. Einen Überblick geben verschiedenen Förderdatenbanken, u. a. seitens der Bundesregierung über Programme der EU, des Bundes und aller Länder (Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, s. <http://www.foerderdatenbank.de/>) oder seitens der NBank für Niedersachsen (Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, s. <http://www.nbank.de/>). Die Kombination von Förderprogrammen stößt jedoch erfahrungsgemäß im konkreten Einzelfall auf erhebliche Schwierigkeiten. Dies liegt oft an nicht kompatiblen Förderkonditionen oder der meist enthaltenen Bestimmung, dass zunächst die jeweils andere Förderschiene vorrangig einzusetzen ist (vgl. auch ZILE Ziff. 5.2.5); die Kumulierbarkeit von Förderprogrammen muss im Einzelfall beurteilt werden.

Weitere Fördermöglichkeiten (vgl. Tab. 7.4) beziehen sich häufig auf bestimmte förderfähige Teilaspekte eines Projektes wie die energetische Sanierung oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Hierzu zählen z. B. die viel genutzten KfW-Programme oder eine Energiesparberatung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

Andere Förderprogramme verfolgen einen breiten, integralen Ansatz. Hierzu zählt insbesondere die Städtebauförderung. Eine Koordinierung der Einsatzschwerpunkte von Städtebauförderung und Dorferneuerung – letztere ist in Orten bis maximal 10.000 Einwohnern anwendbar – ist in Niedersachsen derzeit in Arbeit (vgl. ZILE-Richtlinie Ziff. 4.1). Die Förderung der Ortszentren und der Umnutzung von Bausubstanz einschließlich Abbruchmaßnahmen steht in vielen Programnteilen der Städtebauförderung im Mittelpunkt. Von den 6 Programmen kommen insbesondere in Frage:

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Tab. 7. 4: Weitere staatliche Förderprogramme (Auswahl)

Voraussetzungen	Zuwendungsberechtigte	Förderung	Höhe
„Leben auf dem Land“ – Sonderkreditprogramm der landwirtschaftlichen Rentenbank (LR) (DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK 2010a, www: BEHRENS 2010: 34ff)	Privatpersonen, Vereine, Bürgerinitiativen	Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in ländlichen Regionen, z.B.: - typische Aspekte der Dorferneuerung und Ortsbildunggestaltung - Erwerb, Erhalt, Erweiterung von (ehemals) landwirtschaftl. genutzter Bausubstanz als Wohnraum zur Eigennutzung - Wohnungs(neu-)bau zur Eigennutzung für Landwirte - Private Investitionen in Verbindung mit öffentlich geförderten Dorfsanierungsmaßnahmen - Maßnahmen zur Verbesserung des Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebots - Bürgerhäuser, Vereine etc.	Kredite zu LR-Basis-Konditionen, Zins abhängig von Bonität (max. 10 Mio. € pro Jahr)
„Räumliche Strukturmaßnahmen“ – Sonderkreditprogramm der landwirtschaftlichen Rentenbank (LR) (DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK 2010b, www)	Gemeinden, Gemeindeverbände, Gebietskörperschaften, Zweckverbände	Investitionen zur Erhöhung des Wohn- und Lebenswertes ländlich geprägter Gebiete durch Erschließung, Ordnung, Schutz und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen - andere Maßnahmen und Einrichtungen kommunaler Daseinsvorsorge (z.B. Kindertagesstätten, Brandschutzvorsorge, medizinische Beratungsstellen und Energieversorgung)	Kredite zu tagesaktuellen Konditionen mit Zinsbindung (max. 10 Mio. € pro Jahr)
Agrarinvestitionsprogramm (LWK NIEDERSACHSEN 2009, www)	Unternehmen: - mit > 25 % der Umsatzerlöse aus Bodenbewirtschaftung oder Tierhaltung (u.a. auch Imkerei, Aquakultur, Binnenfischerei und Waidwirtschaft) - mit Mindestgröße gemäß ALG, § 1 Abs. 2 - mit landwirtschaftlichem Betrieb und unmittelbar kirchlichem, gemeinnützigem oder mildtätigem Zweck	Investitionen in langlebige Wirtschaftsgüter: - zur Erzeugung, Verarbeitung oder Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten (Anhang-I-Erzeugnisse), - die durch Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen bestimmten Ziele dienen, - Umnutzungen nur, wenn landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben wird	- Maßnahmen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit: Zuschuss bis zu 20 % des förderungsfähigen Investitionsvolumens, - Anlagen zur besonders tiergerechten Haltung: Zuschuss bis zu 30 % des förderungsfähigen Investitionsvolumens, - Notwendige Erschließung bei Verlegung von Betrieben oder wesentlichen Betriebsteilen in den Außenbereich, bei erheblichen

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

				chem öffentlichen Interesse: Zuschuss bis zu 25 % - Zuschuss für Junglandwirte: bis zu 10 % des förderungsfähigen Investitionsvolumens, max. 10.000 €
Städtebauförderung – Aktive Stadt – und Ortsteilzentren (BMVBS 2010b, www)	- Stadt bzw. Gemeinde muss ins Förderprogramm aufgenommen sein - Gebietsfestlegung durch Gemeinderat	- Städte und Gemeinden Eigentümer, Investoren für Objekte im Fördergebiet (Modernisierungsvereinbarungen mit der Gemeinde bzw. Stadt)	Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung: - Aufwertung des öffentlichen Raumes - Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (auch energetische Erneuerung) - Bau- und Ordnungsmaßnahmen für Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden, Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung - Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten, Immobilien und Standortgemeinschaften - Leistungen Beauftragter	- Förderung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben - Zuschuss von 1/3 (Bundesanteil) - Zuschuss von max. 1/3 (Landesanteil) - Eigenanteil Gemeinde von mind. 1/3 - Modernisierungszuschüsse nach gemeindlichen Richtlinien
Städtebauförderung – Kleinere Städte und Gemeinden (BMVBS 2010c, www)	- dünn besiedelt - ländlich - von Bevölkerungsschwund betroffen	in Niedersachsen: - Kleinere Städte und Gemeinden, die überörtlich kooperieren oder ein Netzwerk bilden	Sicherung und Stärkung öffentlicher Daseinsfürsorge: - Vorbereitung der Maßnahmen: Erarbeitung verbindlich abgestimmter überörtlicher oder regionaler Entwicklungskonzepte (v.a. die sich mit Folgen des demografischen Wandels beschäftigen) (Begriff ILEK ist anderweitig belegt) - Bildung von Netzwerken zur Sicherung der Daseinsvorsorge - Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände, v.a. zur Anpassung der Infrastruktur	Förderung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben - Zuschuss von 33,3 % (Bundesanteil), - Eigenanteil Gemeinde von 66,7 %
KfW Förderprogramm – Energieeffizient Bauen (153) (KfW FÖRDERBANK 2010, www)	- keine Ferien- und Wochenendhäuser - Finanzierung energetisch hochwertigen Neubaus von Wohngebäuden im Rahmen des „CO₂-Gebäudesanierungsprogramms des Bundes“	Bauherren/ Ersterwerber neuer Wohngebäude zur Selbstnutzung oder Vermietung, z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Gemeinden, usw.	- Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen - Umwidmung bisher nicht wohnwirtschaftlich genutzter Gebäude bei anschließender Nutzung als Wohngebäude - Erweiterung bestehender Gebäude durch abgeschlossene Wohneinheiten	- Kreditbetrag: max. 50.000 € pro Wohneinheit - Kreditlaufzeit: z. B. 20 Jahre, davon max. 3 tilgungsfreie Jahre - Zinssatz: für erste 10 Jahre verbilligt durch Bundesmittel, danach neues Angebot durch Bank - Bei Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhausniveaus Erlass eines Teils der Darlehensschuld

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

- Kleinere Städte und Gemeinden (Bundesmittel für Nds. 2010: 1,612 Mio. €),
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Bundesmittel für Nds. 2010: 7,776 Mio. €),
- Stadtbau West (Bundesmittel für Nds. 2010: 10,612 Mio. €)³¹

Als Förderungsgrundlage sind integrierte Entwicklungskonzepte erforderlich, die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nicht notwendig. Im Unterschied zur Dorferneuerung ist die Gemeinde jedoch mit einem eigenen Anteil an den bewilligten Fördermitteln beteiligt (Prinzip der Dreiteilung zwischen Bund, Land und Kommune); die Mittel werden in Niedersachsen in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.³² Ein kombinierter Einsatz von Dorferneuerungs- und Städtebauförderungsmitteln innerhalb eines Projektes wird bisher nicht praktiziert, in Projekten in verschiedenen Ortsteilen einer Gemeinde jedoch durchaus. Der Einsatz der Städtebauförderung bietet sich insbesondere in größeren Gemeinden, ggf. mit grundzentraler Funktion und bei komplexeren Problemstellungen in Kombination von öffentlichen und privaten Maßnahmen an.

Die Landwirtschaftliche Rentenbank bietet neben den auf die Landwirtschaft ausgerichteten Förderprogrammen auch zwei Programme zum Einsatz für die ländliche Entwicklung an; das Programm „Leben auf dem Land“ (Nr. 250) lässt ergänzende Förderungen zur Dorferneuerung zu und richtet sich an Privatpersonen – auch Nicht-Landwirte – und nicht wirtschaftlich tätige Gruppen wie Vereine und lokale Initiativen. Für Gemeinden kann das Programm „Räumliche Strukturmaßnahmen“ für kommunale Infrastrukturmaßnahmen von Interesse sein. Weitere Informationen zu den Förderungsmöglichkeiten sind in nachstehender Tabelle 7.4 zusammengefasst.

Neben der Vielzahl staatlicher Programme gibt es im Bereich der Stiftungen Möglichkeiten, im Einzelfall Zuwendungen zu erhalten. Dabei ist eine gewisse Konzentration auf Maßnahmen mit umweltrelevanten Zielsetzungen festzustellen. Die Niedersächsische Bingo-Umweltstiftung unterstützt beispielsweise Projekte von gemeinnützigen juristischen Personen in den Bereichen Umwelt oder Denkmalpflege; im Bereich der Nordseeküste agiert die Niedersächsische Wattenmeer-Stiftung. Eine Stiftung, die sich insbesondere den räumlichen Konsequenzen der demografischen Veränderungen widmet, gibt es bisher noch nicht; die Bertelsmann-Stiftung hat sich vor einigen Jahren auf der strategischen Ebene diesem Thema angenommen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Wettbewerbe, die durch Imagebildung und Preisgelder zum Gelingen eines Projektes beitragen können; zu nennen sind hier neben den Wettbewerben „Unser Dorf hat Zukunft“ auf Kreis-, Landes- und Bundesebene beispielsweise der 2-jährig ausgeschriebene Stiftungspreis der Agrarsozialen Gesellschaft e. V., Göttingen.³³

³¹ vgl. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 vom 28.04.2010/22.07.2010; BMVBS 2010a, www; für das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ stellt das Land 2010 keine Kofinanzierungsmittel bereit.

³² Vgl. R-StBauF vom 20.05.2008, S. 699ff., Ziff. 5.1

³³ Der niedersächsische Landeswettbewerb „Beste Beispiele der Landentwicklung“ ist 2006 ausgelaufen.

7.2.3 Künftige Anforderungen an Finanzierung und Förderung

Der Leerstand einer Immobilie und die Aufgabe, eine – ggf. neue – geeignete Nutzung dafür zu finden, ist zunächst ganz eindeutig eine Angelegenheit der Grundstückseigentümer. Auch ein Preisverfall – der allgemeinen Marktentwicklung durch geringe Nachfrage und Leerstand geschuldet und beim Verkauf der Immobilie tatsächlich eintretend – ist Sache der Eigentümer. Diese Auswirkungen können durch staatliche Unterstützung nicht ausgeglichen werden. Insofern sind zur Verbesserung der Situation zunächst die Eigentümer und ihre Initiative gefragt.

Die öffentliche Hand ist gefordert, wenn sich Gebäudeleerstand häuft und negative Folgen für das Gemeinwohl absehbar sind. Die Rolle der öffentlichen Hand besteht in der zielgerichteten Unterstützung der Aktivitäten der Eigentümer (lokale Ebene) und in der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Leerstandsbewältigung (überörtliche Ebene). Zu den intakten Rahmenbedingungen zählt auch ein stabiler Immobilienmarkt – z. B. durch Abbau von Angebotsreserven, soweit durch die Angebotssteuerung der öffentlichen Hand bewirkt. Auch wenn die marktbedingten Einbußen „Privatsache“ sind, stellen sie doch ein wesentliches Hemmnis dar, das einer positiven Veränderung oft im Wege steht.

Vor diesem Hintergrund sind die künftigen Anforderungen an Finanzierungs- und Förderinstrumente zur Unterstützung von Umnutzungen zu beurteilen.

- **Fördergegenstände vervollständigen**

Die Analyse hat gezeigt, dass viele Aspekte eines Umnutzungsprojektes bereits von der ZILE-Richtlinie erfasst werden, insbesondere im investiven Bereich. Wichtig ist eine Vervollständigung der Fördergegenstände um die Förderung von Abbruchmaßnahmen. Dies ist derzeit nur eingeschränkt in Verbindung mit der Förderung des Erwerbs eines Grundstücks möglich – für Gemeinden nur zur Vorbereitung einer Infrastrukturmaßnahme und für private Antragsteller nur in Verbindung mit anderen Fördergegenständen der Dorfentwicklung außerhalb der GAK (vgl. oben und Ziff. 322.3.8).

- **Förderung von Abbruchmaßnahmen:** Der Abriss von Bausubstanz aufgrund von dauerhaftem Leerstand ist eine sehr weitreichende Maßnahme, für einzelne und für die örtliche Gemeinschaft. Aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung wird jedoch vielerorts ein Überangebot an Baulichkeiten den Immobilienmarkt belasten und die Umnutzungschancen einschränken. Der Rückbau von Bausubstanz – dem Beispiel des Stadtumbaus folgend – soll insbesondere die Umnutzungschancen der Ortsbild- und Ortskernprägenden Gebäude stärken. Der geförderte Rückbau soll nur auf freiwilliger Basis und nach Prüfung alternativer Möglichkeiten eingesetzt werden. Soweit in der Regel keine neue bauliche Nutzung auf der Fläche entsteht, handelt es sich bei den Abbruchkosten in erster Linie um unrentierlichen Aufwand, der eine Förderung mit öffentlichen Mitteln rechtfertigt kann. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die aufstehende Bausubstanz wegen des längerfristigen Leerstandes nur noch sehr geringe Restwerte aufweist. Eine Entschädigung dieser Restwerte ist nicht vorgesehen. Sollte eine neue bauliche Nutzung im Sinne der Dorfentwicklung vorgesehen ggf. erwünscht sein, muss dies bei der Förderung in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die Förderung von Gebäudeabrissen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen erfordert eine über die Grundlagen im DEP hinausgehende Analyse und Prognose der wohnungswirtschaftlichen Situation in der Gemeinde bzw. im interkommunalen Kontext (Vertiefungsplanung zur Situation des Wohnungs- und Immobilienmarktes) und einen Abgleich mit regionalen Konzepten zur Siedlungsentwicklung.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Zur Verbesserung der Umnutzungsperspektiven wird dem Teilabriss eine wichtige Bedeutung beigemessen. Die Gebäude in den Ortskernen, oft bestehend aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden, weisen einerseits beengte Verhältnisse und andererseits nicht selten große Gebäudevolumen auf. In solchen Fällen können Teilabrisse die Realisierungschancen für unterschiedliche Projektideen deutlich verbessern (Reduzierung der Erwerbs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten, Gewinn an Freifläche, usw.). Eine Förderung des vollständigen oder teilweisen Rückbaus kann wie folgt organisiert werden:

- Aufnahme des Fördergegenstandes in die Dorferneuerungsrichtlinien,
 - Konzentration der Rückbauförderung auf räumliche Teilbereiche eines Ortes, die in der Dorferneuerungsplanung festzulegen sind („Aktivzonen“, in Anlehnung an das Städtebauförderungsrecht),
 - eigene (Abriss)Förderprogramme auf kommunaler Ebene mit kommunaler Entscheidungsautonomie und pauschaler Landesförderung (als Beispiele sei auf die Programme der Gemeinden Wenden und Bestwig im Sauerland verwiesen (GEMEINDE WENDEN (NRW) 2008, GEMEINDE BESTWIG (NRW) 2009)).
- Größere Kommunen verfügen teilweise über eine **kommunale Förderung** für junge Familien, die sich neu in der Gemeinde ansiedeln. Die Zuschüsse werden meist als Preisnachlass für kommunales Bauland oder als Kinderbonus gewährt. Die Förderung ist in der Regel auf Neubauten und Bauplätze in den Neubaugebieten beschränkt (vgl. Stadt Salzgitter mit Modelldorf Lobmachersen). Hier wird eine Umstellung auf den Erwerb von Bestandsgebäuden empfohlen. Es besteht die Möglichkeit, weitergehende Anreize einzubauen, z. B. beschränkt auf Objekte im Ortskern. Auch hier kann eine pauschale Förderung durch das Land dazu beitragen, dieses finanzielle Instrument den Gemeinden zur verstärkten Nutzung zu empfehlen. Beim Erwerb der Bestandsimmobilie von privaten Dritten ist sicherzustellen, dass die Förderung nicht zu Preiserhöhungen führt (Mitnahmeeffekte).
 - Die Förderung der **nicht-investiven Maßnahmen** zur Vorbereitung und Realisierung der Umnutzungsprojekte ist von wesentlicher Bedeutung, um die Eigentümer als Hauptakteure bei der schwierigen Aufgabe der Umnutzung mit Know-how und Beratung zu unterstützen. Hier geht es aufgrund der schwierigen Nachfragesituation in strukturschwachen ländlichen Räumen darum, über die bisherigen Möglichkeiten der ZILE-Richtlinie hinaus die Bestandsentwicklung mit dem Ziel der Umnutzung zu fördern. Die Initiierung der Umnutzung erfordert einen **besonderen Koordinierungsaufwand** für die Beteiligten, an dem Umnutzungsprojekte häufig scheitern. Diese Unterstützung ist - aufbauend auf die Dorferneuerungsplanung – insbesondere bis zur Baugenehmigung erforderlich (Projektinitiierung und -vorbereitung). Dies kann teilweise im Rahmen des Aufgabenspektrums der Umsetzungsbegleiter/innen erfolgen, bedarf aber einer Erhöhung der Betreuungskontingente; zusätzlich sollte ein Angebot zur Unterstützung der wirtschaftlichen und organisatorischen Projektvorbereitung möglich sein (vgl. Kap. 7.4). Die Förderung einer entsprechenden Fachbetreuung sollte auch die Finanzierungsberatung und die Erarbeitung von Businessplänen abdecken; damit erfolgt eine Gleichstellung mit landwirtschaftlichen Antragstellern für Diversifizierungsprojekte (s. o.). Die Betreuungsaufgaben sollten auf der Basis eines vereinbarten Leistungsbildes und eines fixierten quartals- oder jahresweisen Sockelbetrages gefördert werden. Die Betreuungs- und Beratungsleistungen sollten über die Gemeinden oder interkommunale Zusammenschlüsse organisiert und entsprechend gefördert werden.
 - Zur Erfassung der Ausgangslage ist eine detaillierte Aufnahme der **Leerstände auf Datenbankbasis** mit den erforderlichen Informationen zur Einschätzung der Umnutzungsmöglichkeiten erforderlich (vgl. Kap. 7.1.1) und in den bestehenden Fördermöglichkeiten enthalten, z. B. im Rahmen der Vorarbeiten gemäß Ziff. 322.1 ZILE-Richtlinie. Die Datenschutzbelange sind dabei zu berücksichtigen.
 - Schließlich besteht ein großer Unterstützungsbedarf im **Dorf-Marketing** (vgl. im Einzelnen Kap 7.4). Der Schwerpunkt liegt nicht auf „Maklertätigkeiten für den Eigentümer“, sondern im Imageaufbau und der Vernetzung für das Dorf, die Gemeinde und die Region; auch der Betrieb einer Hof- und Gebäudebörse ist hier zu nennen. Die sicherlich vorhandenen Schnittstellen zur Öffentlichkeitsarbeit einer Gemeinde und in Teilen zum Regionalmanagement sind zu beachten.

- **Höhe und Verteilung der Fördermittel**

Bei einer Zunahme der Leerstandsprobleme in den Dörfern, die in den nächsten Jahren sowohl in den starken ländlichen Regionen wie erst recht in den strukturschwachen ländlichen Regionen zu erwarten ist, wird der potentielle Bedarf an Fördermitteln für Umnutzungsprojekte stark anwachsen. Diese Bedarfe entstehen in mehr Dörfern als bisher, die Zahl der leerstehenden und umzunutzenden Gebäude pro Dorf wird steigen und der Aufwand pro Umnutzungsprojekt ist höher zu veranschlagen als bei bisherigen durchschnittlichen Dorferneuerungsmaßnahmen.

Weiterhin wird diskutiert, welche Schwerpunkte in der nächsten EU-Förderperiode ab 2014 verfolgt und welche Mittelvolumen zur Verfügung stehen werden; Niedersachsen profitiert aufgrund der Anerkennung der nordöstlichen Landkreise Niedersachsens als Konvergenzgebiet in der laufenden Periode deutlich stärker von den EU-Mitteln als bisher. Vielerorts wird erwartet, dass die verfügbaren Mittel in der nächsten Förderperiode den derzeitigen Stand nicht mehr erreichen werden. Auch der Blick auf die allgemein schwierige Situation der öffentlichen Haushalte oder auf andere Programmkulissen – wie die Städtebauförderung, für die der Bund eine drastische Kürzung durch Halbierung seiner Mittel beschlossen hat – lässt es unrealistisch erscheinen, dass ohne politische Schwerpunktsetzung und entschiedene Umschichtung mit einer relevanten Erhöhung der Fördermittel gerechnet werden kann.

Mit Blick auf die benötigten Fördermittel ist zunächst nicht vom potentiellen, sondern vom **tatsächlichen Bedarf** für zu erwartende Umnutzungen auszugehen. Soweit die demografischen Veränderungen in dem prognostizierten Maß eintreten, werden nicht alle leerfallenden Baulichkeiten einer sinnvollen und tragfähigen Umnutzung zugeführt werden können. Der Bedarf für manche Baulichkeit wird sich nicht mehr einstellen. Um dennoch geordnete Verhältnisse in den Dörfern zu erhalten, wurde bereits auf die Notwendigkeit der Unterstützung von Abrissmaßnahmen eingegangen.³⁴ Die Menge der Umnutzungsprojekte – ohne Rückbaumaßnahmen – wird also deutlich kleiner erwartet als die Zahl der Leerstände.

Auch die bisher eher zögerliche Nutzung der Sondermittel macht deutlich, wie anspruchsvoll und schwierig tragfähige Umnutzungsprojekte vorzubereiten und aufzusetzen sind. Diese komplizierten Projekte erfordern ein hohes Maß an Know-how bei allen Beteiligten, bei Bauherren und seinen/ihren Beratern, Finanziers, Baubehörden und nicht zuletzt den Bewilligungsbehörden der Fördermittel. Die Erfahrungen und Arbeitsweisen in diesem neuen Aufgabenschwerpunkt werden sich in den nächsten Jahren zunehmend weiterentwickeln.

Die wichtige Basis eines erfolgreichen Umnutzungsprojektes sind zunächst nicht die öffentlichen Fördermittel. In erster Linie kommt es auf ein standortgerechtes und wirtschaftlich **tragfähiges Nutzungskonzept** an, das seitens der Eigentümer oder Kaufinteressenten erarbeitet werden muss. Erst wenn die Konzeption im jeweiligen Marktumfeld grundsätzlich bestehen kann, können in einem späteren Schritt auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsanalyse³⁵ Fördermittel das Projekt schließlich gangbar machen, indem bestimmte gebäudebedingte Erschwernisse und Mehrkosten, Mehraufwand aus städtebaulichen Notwendigkeiten oder besondere Risiken durch Darlehen abgemildert und unrentierliche Kosten durch Zuschüsse gedeckt werden.

Die Höhe der erforderlichen Fördermittel im Einzelfall ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Hinsichtlich der prozentualen wie absoluten **Förderobergrenzen** bietet die ZILE-Richtlinie eine gewisse Flexibilität, auf die bereits eingegangen wurde; diese Möglichkeiten sind sehr wichtig und sollten möglichst noch erweitert werden, z. B. für Ortskernlagen. Eine Notwendigkeit zur generellen Anhebung der Obergrenzen hat sich aus den bisherigen Erfahrungen in den Modelldörfern aber nicht ergeben.

³⁴ Die erforderlichen Finanzmittel für Rückbaumaßnahmen sind deutlich geringer als für Umnutzungsprojekte.

³⁵ Die ZILE-Richtlinie verlangt in manchen Fällen bereits ein Investitions- und Wirtschaftskonzept (vgl. Ziff. 4.3).

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Die landesweite **Verteilung der Fördermittel** und die Schwerpunktsetzung bei den geförderten Dörfern stellen im Bereich der Förderung die eigentlichen Herausforderungen dar. Die demographische Entwicklung und die knapperen finanziellen Ressourcen zwingen zu größerer räumlicher und sachlicher Konzentration der öffentlichen Förderung einschließlich der Dorferneuerungsförderung. Dies betrifft weniger die Förderbedingungen und –gegenstände, sondern die Mittelkontingentierung und die Auswahl der geförderten Objekte durch die Bewilligungsbehörden. Als Entscheidungsgrundlagen für Förderungsschwerpunkte in der Dorferneuerung sind in dieser Untersuchung folgenden Ansätze und **Kriterien** erarbeitet worden:

- Dorftypisierung: Die grundzentralen Strukturen sollen durch die Förderung gestärkt werden; dies ist zur Aufrechterhaltung der Infrastrukturen für möglichst große Bevölkerungsanteile unverzichtbar. Das Kriterium gilt auch für die Schwerpunktsetzung unterhalb der Grundzentren-Ebene.
- Zuordnung zu Entwicklungsstrategien: Die drei verschiedenen Entwicklungsstrategien sollen die Fördermittelverteilung unterstützen. Eine gewisse Konzentration auf Orte, die mit Hilfe einer Stabilisierungsstrategie gestärkt werden sollen, erscheint angemessen. Die Orte, die eine Anpassungsstrategie benötigen, müssen in dieser Absicht besonders unterstützt werden (u. a. Rückbaumaßnahmen und ihre Folgen).
- Innerhalb der Orte sollte eine räumliche Schwerpunktsetzung für den Fördermitteleinsatz durch Festlegung von sog. „Aktivzonen“ erfolgen, die mit der Dorferneuerungsplanung von der Gemeinde beschlossen werden. Diese Art der Schwerpunktsetzung ist nachvollziehbarer als durch Einzelentscheidungen.
- Eine sachliche Konzentration sollte erfolgen auf private Maßnahmen für den Umbau im Bestand durch Modernisierung, Umnutzung und Rückbau.

Darüber hinaus kann eine **Darlehensförderung** zur Entlastung der Mittelknappheit beitragen. Wie auch in anderen Förderprogrammen werden nur die erwiesenermaßen unrentierlichen Kosten durch Zuschüsse gefördert, während die Anreize und Risikoabsicherungen auf Darlehensbasis erfolgen können. Die rückfließenden Mittel können erneut eingesetzt werden.

Zur Motivation von Umnutzungen sind Anreize durch Beratung unverzichtbar. Auf die Bedeutung entsprechender Mittelansätze für nicht-investive Maßnahmen wurde bereits hingewiesen. Da die Hauptverantwortlichen für Umnutzungen die privaten Eigentümer der Leerstandsobjekte sind, obliegen den öffentlichen Akteuren insbesondere vorbereitende (Planungs-) Aufgaben und Unterstützung durch Beratung. Hierzu sind auch Mittel für Maßnahmen der Bewusstseinsbildung vor Ort zu zählen.

Schließlich können die Mittel auch durch **Kopplung mit anderen Förderprogrammen** effizienter genutzt werden.³⁶ Einige Programme dazu wurden angeführt. Die Angleichung der Förderbedingungen ist nötig, um die Programme besser kumulativ einsetzen zu können. Beispielsweise wäre es denkbar, eine Art „Aufgabenteilung“ zwischen den Fördergegenständen vorzusehen. Allerdings ist dazu eine gleiche Einschätzung der Förderwürdigkeit in zwei Bewilligungsstellen erforderlich.

³⁶ Dieses Anliegen verfolgt auch eine Ausarbeitung der BBSR: „Brauchen wir eine neue Förderstruktur für ländliche Räume? (BBSR 2010)

7.3 Soziale Instrumente – Instrumente zur Information, Kommunikation und Partizipation

„Viele bisher angewendete Methoden, z. B. der Befragung, blieben an der Oberfläche und sind den komplexen dörflichen Sozialstrukturen nicht gerecht geworden. Allzu oft haben in der Vergangenheit ‚Dorfexperten‘ dem Dorf lediglich die eigene Vorstellungsschablone übergestülpt, ohne sich um ein echtes Kennenlernen und Verstehen des Dorfes/Dorfbewohners zu bemühen. Es kam nicht zuletzt deshalb zu einer deutlichen Diskrepanz zwischen der Binnensicht des Dorfes durch die Dorfbewohner und der Außensicht des Dorfes durch Städter und Dorfexperten.“ (HENKEL 2004: 70)

In den letzten Jahren hat sich durch die vielfältigen prozesshaften Planungsaufgaben im ländlichen Raum (auch im Rahmen von AGENDA 21, ILEK, LEADER), das Verständnis von Planung als sozialem Prozess verstärkt, und immer mehr Planende verstehen sich eher als Moderierende dorfinterner Entscheidungsfindungen denn als „Dorfexperten“ in Sinne HENKELS. Vor diesem Hintergrund erscheint es auch für das Modellprojekt notwendig, die psychosozialen Umnutzungshemmnisse nach den unterschiedlichen Akteuren aufzuschlüsseln, um Planern und Politikern das gezielte Eingreifen zu erleichtern, wenn Umnutzungen (im Rahmen der Dorferneuerung) aktiviert werden sollen. Denn häufig sind diese Hemmnisse für Außenstehende zwar zu spüren, manchmal auch nachzuvollziehen und zu verstehen, aber dennoch bleiben sie in ihrer Tiefe oft schwer zu ergründen. Im Rahmen der Dorfentwicklung sind psychosoziale Hemmnisse meist nur mit hohem Zeitaufwand und mit Geduld durch aufmerksames, empfindsames, behutsames Agieren, Moderieren und Motivieren zu mindern oder gar auszuräumen. Die grundsätzliche gegenseitige Wertschätzung aller an der Dorferneuerung Beteiligten, das Ernstnehmen von Sorgen und Bedenken in der Dorfbevölkerung ebenso wie von Ideen und Wünschen stehen am Anfang jedes Dorferneuerungsverfahrens – eine Selbstverständlichkeit, die wegen ihrer grundlegenden Bedeutung dennoch hier angeführt wird. Wenn sich hinter Umnutzungshemmnissen Sensibilitäten bei den Gebäudeeigentümern oder potentiellen Umnutzern erkennen lassen, sind soziale Instrumente notwendig, unter denen hier Instrumente zur Information, Kommunikation und Partizipation verstanden werden.

Patentrezepte gibt es nicht, aber erfolgreiche Umnutzungen trotz (vorher) bestehender psychosozialer Hemmnisse zeigen, dass auch diese überwunden werden können. Dazu muss Umnutzung – ebenso wie ihre Verhinderung – als sozialer Vorgang verstanden werden, an dem nicht nur die anbietenden (Alt-)Eigentümer (s. Kap. 7.3.1) und die nachfragenden (potentiellen) Umnutzer (s. Kap. 7.3.2) beteiligt sind, sondern ebenso die Dorfföfentlichkeit und die Vertreter der kommunalen Verwaltung und Politik (s. Kap. 7.3.3) sowie Bau- und Planungsfachleute (s. Kap. 7.3.4). In jeder dieser Gruppen gibt es psychosoziale Hemmnisse, die im Folgenden benannt werden. Oft sind sie auf einen Informationsmangel zurück zu führen, dem auf unterschiedliche Weise begegnet werden kann. Ob Beratung und Betreuung im Einzelgespräch, über Printmedien, Internet, Vorträge, Schulungen, Exkursionen, Diskussionen in Fachbeiräten oder anderweitigen Veranstaltungen – Möglichkeiten zu ihrer Überwindung gibt es viele. Voraussetzung für die Wahl des geeigneten Mittels ist jedoch die Kenntnis und das Verstehen der jeweiligen Umnutzungshemmnisse im Einzelfall. Daher liegt der Schwerpunkt in diesem Kapitel nicht auf der ausführlichen Beschreibung von Instrumenten, sondern auf der Differenzierung von psychosozialen Umnutzungshemmnissen unterschiedlicher Umnutzergruppen. Bisher gibt es kaum (angewandte) Forschungen zu diesem Themenbereich. Zur zielgruppenorientierten Kommunikation und zur wirksamen Bewusstseinsbildung für die nachhaltige Siedlungsentwicklung sei auf die Untersuchung von KRIESE & SCHULTE (2008) verwiesen. Im Folgenden werden zur Überwindung der Hemmnisse geeignet erscheinende Instrumente benannt, sofern diese für den speziellen Fall belegbar sind. Darüber hinaus resultieren die Darstellungen zum großen Teil aus den Erfahrungen im Rahmen des Modellprojektes.

Doch nicht immer sind psychosoziale Hemmnisse auch mit sozialen Instrumenten zu beheben. In diesen Fällen wird im Folgenden jeweils auf Instrumente aus anderen Bereichen (z. B. bauliche Maßnahmen) verwiesen, die im Einzelfall geeignet erscheinen, ein psychosoziales Hemmnis abzubauen und damit im Sinne eines „sozialen“ Instrumentes wirken.

7.3.1 Psychosoziale Hemmnisse auf der Anbieterseite – Vorbehalte der (Alt-)Eigentümer und entgegenwirkende Instrumente

Je länger ein Hof besteht, umso selbstverständlicher ist es, dass immer wieder einmal Umnutzungen stattgefunden haben. Sie lagen in der Hand der Hofbesitzer und fanden in Eigenregie statt (BOMBECK 1998: 100). Generationswechsel führten zu kleineren Um- und Anbauten. Der Wandel landwirtschaftlicher Produktionsmethoden bewirkte, dass ganze Gebäude neue Funktionen bekamen – immer spiegelte sich in der Umnutzung eine neue Wirtschaftsform des Betriebes wider und gleichzeitig die Kontinuität der Hofgeschichte. Im Unterschied zu heute handelte es sich überwiegend um Umnutzungen, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Produktion stattfanden.

Die soziale Bindung von Mensch und Hof (im Sinne von Familie und Hofstelle) bleibt bei Umnutzungen auch heute dort bestehen, wo Familienmitglieder selbst, auch einheiratende, eine Umnutzung vornehmen – sei diese nun landwirtschaftsnah oder landwirtschaftsfern. Folglich scheinen bei diesem Weg der Umnutzung seltener und weniger Hemmnisse aufzutreten als bei einer Umnutzung durch „Fremde“. Henkel weist darauf hin, dass die Erhaltung des Hofes für viele Familien noch „als oberstes Wirtschaftsziel („Hofidee“)" gilt und in der Folge der Umgang mit dem Hof aus Verantwortung gegenüber dem Familienerbe „mehr traditional, gefühlsmäßig und bedächtig als innovativ, rational und wendig“ geprägt ist (HENKEL 2004: 110; vgl. Kap. 3.1). Dieser Aspekt deutet die zum Teil geringe Umnutzungsbereitschaft von Eigentümern landwirtschaftlicher Gebäude an, die sich nachteilig auf die Erhaltungschancen auswirkt.

Psychosoziale Hemmnisse bei (Alt-)Eigentümern wirken also vor allem dann, wenn es um das Verlassen des Hofes, um (vollständigen) Abriss oder um Verkauf geht. Der dann oft zu hörende Satz „Dafür habe ich mein Leben lang gearbeitet“ hat nicht nur eine finanzielle, sondern vor allem eine psychosoziale Dimension: Die Erhaltung des Hofes ist Lebenssinn.

Selbstverständlich besteht mittlerweile durch die wachsende Heterogenität der dörflichen Bevölkerung ein Pluralismus der Normen. „Ländliche“ und „städtische“ Verhaltensweisen stehen nebeneinander und/oder vermischen sich in vielfältiger Weise (HENKEL 2004: 81; vgl. Kap. 3.1). In den meisten ländlichen Siedlungen existieren heute zwei gesellschaftliche ‚Schichtungsprinzipien‘ mit unterschiedlichen Wertesystemen nebeneinander: Zum einen das moderne Schichtengefüge, das ausgerichtet ist an Bildung, Beruf, Einkommen und Freizeitverhalten und das gerade auch neue Dorfbewohner sofort respektiert und einordnet, zum anderen das am Grundbesitz orientierte, „agrari-sche“ Schichtengefüge, das den Zugezogenen vielfach (zunächst) gar kein Status zubilligt und dessen wichtigsten Werte Familie, Fleiß und Besitz sind.³⁷ In den traditionellen bäuerlichen Gesellschaften mit Anerbenrecht – so in Niedersachsen – gilt dabei die sog. „Hofidee“ mehr als die reine Gewinnmaximierung, d.h. die Erhaltung des ererbten Hofes ist das wichtigste Anliegen der Bauernfamilie, wobei ggf. auch große persönliche Opfer gebracht werden müssen (HENKEL 2004: 81). Diese Vorstellung ist auch heute noch bei den alteingesessenen Familien, vor allem in der ältesten Generation der bäuerlichen Bevölkerung, vertreten. „Viele leerstehende Gebäude in Dörfern zeugen davon, wie schwer es den Eigentümern fällt, ihre Gebäude loszulassen oder auch nur neue Nutzer auf ihrer Hofstelle zu dulden“ (BOMBECK 2001: 23). Die fehlende Bereitschaft, andere Nutzer auf den Hof aufzunehmen, geht oft mit der Befürchtung einer späteren Beeinträchtigung der Individualsphäre einher, gründet aber auch in der Werthaltung: „Das haben wir nicht nötig.“ Der Verkauf des jahrelangen Familienbesitzes wird schließlich mit der Aufgabe der persönlichen Identität gleichgesetzt. „Die Hoffnung stirbt zuletzt: Wenn die Kinder den Hof nicht übernehmen wollen, hofft man auf die Enkelgeneration und ‚hält die Situation aus‘“ (WYRWOLL, mdl. 2009). Je stärker Personen in das traditionelle bäuerliche Wertesystem eingebunden sind, umso stärkere psychosoziale Hemmnisse bestehen wahrscheinlich, den Hof und Teile von ihm umzunutzen, vor allem aber abzureißen oder gar zu verkaufen.

³⁷ Dabei können regionale und lokale Unterschiede erheblich sein (HENKEL 2004:79). BOMBECK (1998: 100) und JANSSEN (2009 mdl., Beispiel Hüllstede) sprechen regionale Mentalitäten aufgrund wirtschaftsgeschichtlicher und soziokultureller Entwicklungen an; in traditionellen Fremdenverkehrsgegenden (Heide, Küste) ist z. B. eher mit einer Umnutzungsbereitschaft zu rechnen als in anderen Gegenden. Dieses sehr umfassende Thema kann in der vorliegenden Untersuchung jedoch nicht angemessen behandelt werden. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf.

Aus den allgemeinen Verhaltenserwartungen (Werten) sind die traditionellen Handlungsanweisungen (Normen) entstanden, die im bäuerlichen Teil der Bevölkerung ebenfalls noch weiter bestehen. Soziale Normen steuern, ordnen und stabilisieren das jeweilige Sozialsystem. Typisch für traditionelle ländliche Sozialsysteme ist, dass das Verhalten eher von impliziten (also nicht ausdrücklich benannten, eher indirekten) Normen, wie Sitten, Gebräuchen und sozialen Gewohnheiten bestimmt wird und weniger von expliziten (also direkten, eindeutigen) Normen, wie Gesetzen, Vorschriften, Satzungen und Befehlen (HENKEL 2004: 82). Dieser Sachverhalt ist für das Thema Umnutzung wichtig, weil zu den impliziten Normen auch die hohe Bedeutung von persönlichem Gespräch und mündlichen Vereinbarungen gehört.

Umnutzungshemmnisse auf der Angebotsseite unterscheiden sich also nach dem jeweiligen Wertesystem der (Alt-)Eigentümer. Es lassen sich – verallgemeinernd – unterscheiden:

1. (Alt-)Eigentümer, also Altbauer und/oder Altbäuerin, ohne direkte Erben, d.h. ohne Kinder, Enkelkinder oder sonstige nahe Verwandte, die sich für den Fortbestand des Hofes interessieren,
2. Hoferben, die sich von der (Vollerwerbs-) Landwirtschaft verabschieden, aber weiterhin – gerne – in ihrem Dorf leben,
3. Eigentümer/Erben, die nicht mehr im Dorf leben, die aber Interesse haben, wieder in ihren Heimatort bzw. den Ort des ererbten Eigentums zu ziehen,
4. Erben, die keinen eigenen Bedarf bzw. kein Interesse an einer Umnutzung des ererbten Gebäudes haben und häufig außerhalb des Dorfes leben.

Die Eingebundenheit in traditionelle Werte und Normen nimmt, verallgemeinernd, von der ersten zur letzten Gruppe ab. Entsprechend wird angenommen, dass auch die psychosozialen Hemmnisse bei der ersten Gruppe am stärksten sind, wohingegen bei den Gruppen 2 bis 4 zunehmend eher finanzielle Hemmnisse (neben planerischen, rechtlichen und organisatorischen) dominieren.

Im Folgenden wird näher auf die Hemmnisse der vier Gruppen und geeignete entgegenwirkende Instrumente eingegangen.

1. Alteigentümer ohne direkte Erben

Ein möglicher Weg zur Weiter- oder Umnutzung von Höfen ohne direkte Erben ist die Hofübergabe an einen Landwirt ohne eigenen Hof, der sich eine Existenz als Landwirt aufbauen will (s.u.: Nachfragergruppe 2). Während auf der einen Seite viele Hofbesitzer keinen Hoferben in der Familie haben, gibt es auf der anderen Seite junge Menschen, die sich eine professionelle Existenz in der Landwirtschaft aufbauen möchten (z. B. www.hofgruender.de, Anzeigen unter „Gesuche“ in den Landwirtschaftlichen Wochenblättern). Manche bieten dazu die lebenslange Betreuung der alten Hofbesitzer an, um später deren Hof zu übernehmen.

OTTENBERG (2010: 138) zeigt an einem Beispiel in Landesbergen auf, dass die Suche nach einem geeigneten Hofnachfolger nicht immer einfach ist: „Der Eigentümer (92) sucht noch nach einem geeigneten Erben, der ‚tüchtig‘ ist und mit ihm betreutes Wohnen einrichtet. Auf Geld ist er nicht angewiesen und hat daher keine Verkaufsabsichten. Einen möglichen Erben hat er schon gefunden, dessen Frau jedoch noch nicht überzeugt ist, dort zu wohnen. Daher ist der Eigentümer sich noch nicht sicher, ob der potenzielle Erbe der Richtige ist“. Zahlreiche landwirtschaftsnahe Organisationen und Vereinigungen bieten Beratungen zu Regelung von Hofübernahmen an, so die Heimvolkshochschule Rehburg-Loccum in Kooperation mit der Evangelischen Jugend im ländlichen Raum, Bioland und der Universität Kassel: „Höfe übergeben – Höfe übernehmen – Wege zur inner- und außerfamiliären Hofnachfolge“ im November 2010 (BIOLAND et al. 2010). Werden solche Angebote möglichst früh in Anspruch genommen, so lassen

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

sich zum einen Unsicherheiten, die häufig auch als psychosoziale Hemmnisse wirken können, mindern, zum anderen bleibt den Alteigentümern etwas mehr (Lebens-) Zeit, geeignete Erben zu finden und anschließend auch den Vorteil der Betreuung nutzen zu können.

Ist ein Alteigentümer mangels Hofnachfolger zum Verkauf seines Hofes auch für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bereit, so bietet sich vor allem bei Hofanlagen aus Haupthaus und Nebengebäuden die Möglichkeit der zeitlich gestaffelten Umnutzung an, die bei der Umnutzung der Nebengebäude beginnt, bei Wunsch die Wohnnutzung für den Alteigentümer auf dem Hof lebenslang erhält und die Möglichkeit zu einer bedarfsorientierten Betreuung im Alter bietet.

Der Verkauf des Hofes zum Zwecke der Umnutzung wird dem Alteigentümer möglicherweise erleichtert, wenn etwas geschaffen wird, was den Hof „nicht sterben lässt“:

- Auch nach der Umnutzung sollte der Hofname erhalten bleiben; bei einer anschließenden dorfgemeinschaftlichen Nutzung kann er z. B. im Namen der Einrichtung oder des Trägervereins verwendet werden.
- Ein Denkmal oder eine Informationstafel könnte an die Hofgeschichte und die Eigentümer erinnern.

Wo im Rahmen der Dorferneuerung Hofübernahmen von Alteigentümern angestrebt werden, sollten auf jeden Fall traditionelle Kommunikationsformen angewendet werden. So sind allein stehende Alteigentümer über ein Hofgesuch in ihnen bekannten Printmedien wie den Landwirtschaftlichen Wochenblättern eher zu erreichen als über eine Hofbörse im Internet. Innerhalb des Dorfes nimmt das persönliche Gespräch den ersten Platz ein, denn hoch betagte Altbauern und Altbäuerinnen beteiligen sich selten an den Arbeitskreisen der Dorferneuerung. Als Vermittler zwischen z. B. Kommune und Alteigentümer sind dem Hofeigentümer bekannte und von ihm respektierte, ggf. plattdeutsch sprechende Person hilfreich, z. B. entfernte Verwandte oder Altnachbarn

2. Hoferben, die sich von der (Vollerwerbs-)Landwirtschaft verabschieden

Diese sehr vielfältige Gruppe differenziert sich vor allem nach ihren beruflichen Möglichkeiten und denen ihrer Familienangehörigen, sie entspricht in diesem Kapitel der unten angeführten Nachfragergruppe 1 und ist eine der wichtigsten Zielgruppen beim Thema Umnutzung, da ihre Mitglieder gleichzeitig (Alt-)Eigentümer wie auch interessierte Umnutzer sind.

BOMBECK (1998: 102) erkannte: „Bedauerlicherweise (... Aus. d. Verf.) gehen die ersten gedanklichen Ansätze bei umnutzungswilligen Betriebsinhabern durch fehlende Kontinuität in Beratung und Betreuung verloren.“ Wie notwendig und wirksam auch in dieser Gruppe das persönliche Gespräch zwischen Planern und potentiellen Umnutzern ist, konnte im Rahmen des Modellprojektes z. B. in der Dorferneuerung Hüllstede aufgezeigt werden. Oft stellt zunächst die mangelnde Vorstellung davon, welche Umnutzungen im Einzelfall überhaupt sinnvoll und möglich sind, ein psychosoziales Hemmnis dar. Beratende persönliche Gespräche, in denen die Dorfplaner auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten der umnutzungswilligen Eigentümer eingehen und gemeinsam mit ihnen individuelle Varianten für Umnutzungen entwickeln, räumen Unsicherheiten und damit Hemmnisse aus. Eine gute Hilfe für solche Gespräche bietet beispielsweise der Praxisleitfaden „Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Neue Perspektiven für alte Gemäuer“, der aktuell von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen herausgegeben wurde (LWK NRW 2010). Er enthält einen gut strukturierten Fragebogen, den umnutzungsinteressierte Hofeigentümer alleine oder gemeinsam mit den Planern durchgehen können, um passende Nutzungsalternativen für ihre Wirtschaftsgebäude zu finden.

Wesentlich ist dabei die Entscheidung, ob ein Gebäude anschließend selbst oder fremd genutzt werden soll. Die Verpachtung ist hier eine sehr gute Alternative zum Verkauf, weil Familieneigentum und langfristige Entscheidungsfreiheit erhalten bleiben (s. Kap. 6.2.11). Damit ist ein häufiges psychosoziales Hemmnis – die endgültige Lösung vom Familienbesitz – ausgeräumt. Hemmnisse bestehen dabei zunächst oft gegenüber der Vorstellung, mit einer Verpachtung andere Nutzer auf den Hof aufzunehmen oder sogar zu integrieren. Auch hier wird vor allem die Einschränkung der eigenen Bewegungs- und Handlungsfreiheit befürchtet. Bauliche Maßnahmen, etwa Hauseingänge

und Höfe auf verschiedenen Gebäudeseiten, können Konflikte mildern. Verbinden sich mit der Verpachtung berufliche Möglichkeiten für ein oder mehrere Familienmitglieder, beispielsweise durch die Umnutzung zur Kurzzeitpflege älterer Menschen (AID 1995: 21ff), so heben ökonomische Vorteile die psychosozialen Hemmnisse zumindest teilweise auf.

Gute Beispiele wirken sich in dieser Gruppe besonders förderlich aus – vor allem dann, wenn die vorangegangenen Umnutzer persönlich bekannt sind. Es gibt Belege dafür, dass innerhalb kürzester Zeit eine ganze Reihe ähnlich gelagerter Umnutzungen folgen können (s. Kap. 6.2.11). Dies macht deutlich, dass über gute Beispiele öffentlich berichtet werden muss, damit sie populär werden können. Im Rahmen von Dorferneuerungen bieten sich Exkursionen zu gelungenen Beispielen an, die vor Ort von den Umnutzern selbst vorgestellt werden.

Eine gute Möglichkeit, die positive Wirkung guter Vorbilder zu nutzen, sind auch Wettbewerbe und Auszeichnungen. Diese können zum einen objektbezogen sein; der Wettbewerb „Beste Projekte der Landentwicklung in Niedersachsen 2000-2006“ (ML 2006: www) lenkte beispielsweise große Aufmerksamkeit auf gelungene Umnutzungen in Niedersachsen und sollte daher unbedingt fortgeführt werden; daneben können Wettbewerbe auf regionaler und kommunaler Ebene für das Ziel der Umnutzung genutzt werden. Zudem werden ganze Ortschaften unter anderem aufgrund ihrer zahlreichen und/oder besonders gelungenen Umnutzungsbeispiele ausgezeichnet, die Voraussetzungen dafür bieten z. B. die Bewertungskriterien des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“. Hier könnte eine noch stärkere Gewichtung den Wert von Umnutzungsprojekten noch deutlicher herausstellen.

3. Eigentümer / Erben, die nicht mehr im Dorf leben, aber Rückzugsinteresse haben

Die Angehörigen dieser Gruppe sind sowohl Anbieter als auch (Um-)Nutzer zugleich und sind damit weitgehend identisch mit der Nachnutzergruppe 9, den Heimkehrern, die ihr Berufsleben teilweise oder ganz in der Großstadt verbracht haben. In der Rolle als Gebäudeeigentümer bzw. -anbieter ist bei ihnen nicht von (relevanten) psychosozialen Hemmnissen auszugehen, da sie selber das Gebäude nutzen werden. Hemmnisse können sich aber in der Rolle als Umnutzer ergeben (s.u.). Möglich ist, dass sie sich einen Umbau nicht zutrauen und Kosten oder Zeitaufwand als Hemmnisse wirken. Beratung und Unterstützung von Seiten der Gemeinde, des Dorfplaners oder einer regionalen Institution sowie günstige Darlehen für energietechnische oder altersgerechte Modernisierung können hier förderlich sein.

4. Erben, die keinen eigenen Bedarf bzw. kein Interesse an einer Umnutzung des geerbten Gebäudes haben

Bei den Angehörigen dieser Eigentümergruppe handelt es sich entweder um Bewohner, die weggezogen sind und sich weitestgehend aus dem Sozialgefüge des Dorfes gelöst haben, oder um Dorfbewohner, die kein Interesse an einer Umnutzung haben, wofür vielfältige Gründe in Frage kommen. Es ist anzunehmen, dass in dieser Gruppe die Verkaufsbereitschaft am größten ist und weniger psychosoziale Hemmnisse bestehen. Bei Desinteresse ist es aber auch möglich, dass von Seiten der Erben keinerlei Initiative zu Umnutzung oder Verkauf ergriffen wird. Hier sollte von Seiten der Gemeinde oder der Dorfgemeinschaft behutsam auf die Gebäudeeigentümer zugegangen werden, um ihnen die Folgen des Leerstandes bewusst zu machen und sie zum Handeln umzustimmen (siehe dazu auch Kap. 7.3.3).

7.3.2 Psychosoziale Hemmnisse auf der Nachfrageseite – Vorbehalte potentieller Umnutzer und entgegengewirkende Instrumente

Nicht nur bei (Alt-)Eigentümern, sondern auch bei potentiellen Umnutzern, also auf der Nachfrageseite, können psychosoziale Hemmnisse gegenüber Umnutzungen bestehen. Im Folgenden werden 14 Gruppen potentieller Nachfrager unterschieden (vgl. ARENS 2007: 65ff, GERLACH 1986: 79ff; verändert und aktualisiert, auch DLKG 2006: 51). Die bestehenden Umnutzungshemmnisse unterscheiden sich zwischen diesen Gruppen in Art und Stärke. Folglich müssen

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

unterschiedliche Instrumente eingesetzt werden, um den Hemmnissen entgegen zu wirken. Da die Gruppen potentieller Umnutzer jedoch unterschiedlich groß sind, gilt es, auch bei den sozialen Instrumenten Prioritäten zu setzen. So ist es beispielsweise – auf ein gesamtes Dorf bezogen – i.d.R. effizienter, Instrumente zu entwickeln und einzusetzen, um Hofnachfolger und Erben (Gruppe 1) oder die relativ große Gruppe der einheimischen Familiengründer (Gruppe 3) zur Umnutzung zu bewegen als Künstler und Sammler (Gruppe 13), von denen selten mehr als ein oder zwei in einem Dorf leben und die zudem selbst aktiv nach Umnutzungsobjekten Ausschau halten.

Die Nachfragergruppen werden im Folgenden mit jeweils festzustellenden psychosozialen Hemmnissen und entgegen wirkenden Instrumenten aufgeführt. Die Zusammenstellung beginnt bei den landwirtschaftsnahen und einheimischen potentiellen Umnutzern, es folgen die eher landwirtschaftsfernen und zuziehenden Umnutzungsinteressierten.

1. Hofnachfolger und Erben, die Gebäude der Hofanlage außer zum Wohnen für Gewerbe oder Dienstleistung nutzen möchten.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung soll parallel zur Umnutzung – in der Regel durch andere Familienmitglieder – fortgeführt werden. Die neuen Nutzungen sind landwirtschaftsnah im Sinne der „Diversifizierung der Landwirtschaft“ oder landwirtschaftsfern. „Auf diese Weise erhält der Begriff des ‚bäuerlichen Familienbetriebes‘ eine neue, modifizierte und gegenwartsadäquate Bedeutung, insbesondere wenn die Erwerbskombinationen die Kinder zur betrieblichen Mitwirkung motivieren und vielleicht der Hofnachfolge neue Chancen eröffnen. Auch entstehen in manchen Betrieben durch die Erwerbskombinationen Arbeitsplätze für Mitarbeiter“ (VONDERACH 2008: 9f). Oft gehen die Impulse von einheiratenden Familienmitgliedern aus (s. Kap. 6.2.2). Weibliche Familienmitglieder bringen besonders Umnutzungsvorstellungen zu hauswirtschaftlichen, touristischen, pflegerischen und therapeutischen Dienstleistungen ein.

Vor allem innerfamiliäre Konflikte können bei dieser Umnutzergruppe zu psychosozialen Hemmnissen führen. Wichtig ist, dass möglichst viele Familienmitglieder hinter dem Umnutzungsvorhaben stehen. So wird Umnutzung i.d.R. motivierter angegangen, wenn dadurch auch der außerlandwirtschaftlich tätige Ehepartner/Lebensgefährte am Ort berufstätig sein kann oder sich sogar im Rahmen des Umnutzungsprojektes seinen Arbeitsplatz schaffen kann (s. Kap. 6.2.2 und 6.2.11). Die (Groß-)Elterngeneration muss meist vom Vorhaben überzeugt werden. Dies gelingt sicherlich am ehesten, wenn verdeutlicht werden kann, dass [nur die (teilweise)] Umnutzung von Gebäuden den Fortbestand des Hofes und damit die Erhaltung des Familiensitzes sichert (vgl. Kap. 7.3.1; s. Kap. 6.2.11). Hierzu sind vor allem innerfamiliäre Gespräche notwendig, jedoch können im Rahmen der Dorferneuerung Verweise auf gelungene, zunächst ähnlich konfliktträchtige Umnutzungen aus anderen Dörfern und Dorferneuerungsverfahren die umnutzungswilligen Familienmitglieder unterstützen. In festgefahrenen Situationen werden Personen gebraucht, die von beiden Seiten geachtet werden (z.B. Verwandte mit Sachkenntnis, Ortsbürgermeister, Ortsvorsteher, vielleicht auch Dorfplaner) und vermittelnd wirken können. Darüber können Seminare zur Hofübernahme zum Vermeiden, Erkennen und Lösen von Konflikten beitragen (z. B. BIOLAND et al. 2010).

Ein anderes psychosoziales Hemmnis stellen befürchtete Nachbarschaftskonflikte infolge von Umbau und Umnutzung dar. Diese können sich unmittelbar auf die Auswirkungen des Bauvorhabens und seine Ausführung oder auf die geplante Nachnutzung beziehen. Im ersten Fall hilft es dem potentiellen Umnutzer wahrscheinlich schon, wenn er sich seiner Rechte durch kompetente bau- und planungsrechtliche Beratung sicher ist und wenn er davon ausgehen kann, dass die Sachverhalte im Rahmen der Dorfentwicklung möglichst früh offengelegt, geklärt und bauliche Details in Alternativen gemeinschaftlich diskutiert werden können. Bei geplanten Projekten wie Betreutem Wohnen können nachweislich frühzeitige Informationsveranstaltungen und später niedrigschwellige Kontaktangebote wie Hoffeste (s. Kap. 6.2.11) zum Abbau von Konfliktpotential mit der Nachbarschaft und damit bei den Umnutzern zum Abbau von Konfliktängsten als Hemmnis beitragen.

2. Landwirte ohne eigenen Hof, die sich eine Existenz als Landwirt aufbauen wollen

„Hofnachfolger zu werden wäre mein Herzenswunsch. Wer würde einem fleißigen, qualifiz. Jung-LW, 28 J. (mit christl. Grundeinstellung), das Vertrauen schenken, den landw. Betrieb weiter zu führen? Kapital vorh. Liebev. Betreuung ist selbstverständlich. Zuschriften unter WOB 43923“ (LWB 2010)

Während auf der einen Seite viele Hofbesitzer keinen Hoferben in der Familie haben, gibt es auf der anderen Seite junge Menschen, die sich eine professionelle Existenz in der Landwirtschaft aufbauen möchten. Manche bieten dazu die lebenslange Betreuung der alten Hofbesitzer an, um später deren Hof zu übernehmen.

Bei dieser Möglichkeit der Um- bzw. Weiternutzung muss, neben dem Finanziellen, vor allem „die Chemie stimmen“ zwischen Alteigentümer(paar) und Hofnachfolger(paar). Die Chance dazu wächst mit der „Wahlmöglichkeit“. Ein Instrument, das hier möglichen psychosozialen Hemmnissen entgegensteht, kann folglich eine sowohl auf Nachfrage- wie auch auf Anbieterseite gut bestückte Hofbörse sein (z. B. www.hofgruender.de). Interessierten Junglandwirten und potentiellen Umnutzern bietet sich so die Möglichkeit, eine größere Zahl an Höfen und Alteigentümern kennen zu lernen. Zahlreiche landwirtschaftliche Organisationen und Vereinigungen bieten zudem Beratungen zur Regelung von Hofübernahmen individuell oder im Rahmen von Seminaren an (z. B. BIOLAND et al. 2010). Werden diese möglichst früh in Anspruch genommen, so lassen sich Unsicherheiten – die häufig auch als psychosoziale Hemmnisse wirken können – mindern.

3. Familiengründer aus dem Ort

Besteht in einem Dorf ein Neubaugebiet, so sind es vor allem junge Menschen aus dem Ort oder der nächsten Umgebung, die aus Heimatverbundenheit und/oder weil es die Lage ihres Arbeitsplatzes ermöglicht, im Dorf bleiben und hier eine Familie gründen wollen. Um Personen aus dieser potentiellen Nachfragergruppe für das Wohnen im Bestand zu gewinnen, sind besondere Bemühungen notwendig, da sie oft einen Neubau bevorzugen, aber gleichzeitig eine der größten potenziellen Umnutzergruppen darstellen. Um die Familiengründer im Dorf zu halten, werden noch immer Neubaugebiete ausgewiesen (und Genehmigungen für einzelne Neubauten auch mal dort gegeben, wo eigentlich keine Bebauung vorgesehen ist). Dabei stammen die Bauherren aus Familien, von denen die meisten im Ort Gebäude und Gehöfte besitzen, darunter auch solche, die grundsätzlich weiter- oder umnutzbar sind.

„Familiengründer vor Ort“ geben als Grund für ihre Entscheidung zum Neubau häufig an, dass eine Umnutzung für sie zu teuer und ein Darlehen eher für den Neubau als für eine Umnutzung zu bekommen sei. Oft stecken hinter diesem Argument noch weitere, psychosoziale Gründe: Umbauen wird als weniger modern angesehen, Zeitaufwand und Dauer werden vor allem von denjenigen befürchtet, die keine realisierten Beispiele kennen; oft fehlt auch die grundsätzliche Vorstellung, wie aus einem alten Gemäuer ein attraktives Wohnhaus werden kann.

Diesen psychosozialen Hemmnisse haben in den letzten Jahren einige Bundesländer besonders entgegen gewirkt, indem sie gelungene Beispiele für junges, modernes Wohnen in Broschüren, als Printversionen und über Internet zugänglich, zusammengestellt haben (s. Anhang III; s. Kap. 3.3).

Allerdings stellen KRIESE & SCHULTE (2008: 13f) fest, dass die Kommunikation und Bewusstseinsbildung zum Thema nachhaltige Siedlungsentwicklung „noch in den Kinderschuhen“ steckt. Das Umnutzen und Wohnen im Dorfkern wird eher mit Verzicht – nämlich auf ein neues, modernes Haus – und nicht mit Gewinn – etwa von Individualität und Zentralität – verbunden. Positive Beispiele existieren dort, wo Kommunen bewusst auf Neubaugebiete am Ortsrand verzichten, sich der Vitalisierung ihrer Ortskerne als „Kern“aufgabe annehmen und dieses Handeln positiv besetzen und „verkaufen“. Als Beispiele können genannt werden:

- „Näher dran am Leben – mehr Zeit durch kurze Wege“, in der Leihausstellung des Bündnis Flächensparen in Bayern (STMUG 2009),

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

- „Leben im Dorf – Leben mittendrin!“, Werbung der Verbandsgemeinde Wallmerod in Rheinland-Pfalz für das Wohnen im Dorfkern (KRIESE & SCHULTE 2008:13),
- „Unser Neubaugebiet ist der Dorfkern!“, heißt es beispielsweise im rheinland-pfälzischen Duchroth (FRANZEN 2007).

Auf diese Weise wird nicht nur dem Imageproblem des Wohnens im Altbau entgegengetreten, sondern ein weiteres psychosoziales Hemmnis reduziert, nämlich die Vorstellung, als junge Familie allein zwischen den Älteren im Dorfkern wohnen zu müssen, während die anderen jungen Familien im Neubaugebiet am Ortsrand leben.

Projekte, die auf gemeinschaftliche Umnutzungen zielen und Dorferneuerungen, die auf die Umnutzung ganzer Ortskerne hinzielen, wie z.B. in Duchroth (Rheinland-Pfalz), ermöglichen auch dort die Nachbarschaft junger Familien. Seit 1990 wurden in Duchroth über 20 leerstehende Scheunen und andere Nebengebäude in der Ortsmitte zu Wohnungen ausgebaut (FRANZEN 2007: 113f).

Die Gemeinde Hiddenhausen im Kreis Herford zielt mit ihrem umfassenden Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Leute kaufen alte Häuser“ – bei gleichzeitigem Verzicht auf Neubaugebiete – auf den Erwerb ländlicher Wohngebäude durch junge Familien. Das erfolgreiche und mehrfach ausgezeichnete Programm umfasst die Förderung des Erwerbs von Altbauten, die Förderung eines Altbaugutachtens sowie eine laufende Förderung für die ersten sechs Jahre nach dem Erwerb der Immobilie (GEMEINDE HIDDENHAUSEN 2010).

4. Alleinstehende jungen und mittleren Alters, die eine Mietwohnung suchen

Diese Gruppe umfasst zum einen (junge) Menschen, die sich aus ihrer Herkunftsfamilie lösen wollen, jedoch in ihrem Dorf oder der Region bleiben möchten. Sie suchen eine eigene Wohnung, wollen aber derzeit kein Wohneigentum erwerben, weil sie ihren weiteren Lebensweg noch nicht überblicken oder sie es sich finanziell auch nicht leisten können.

Zum anderen gehört zu dieser Gruppe die zunehmende Zahl derjenigen Menschen, die nach Trennung oder Scheidung einen Singlehaushalt führen. Die Nachfrage ist daher ausgerichtet auf (kleine) Mietwohnungen.

Über mögliche psychosoziale Hemmnisse dieser potentiellen Umnutzergruppe ist noch wenig bekannt. Jedoch ist anzunehmen, dass bei manchen Angehörigen dieser Gruppe durchaus auch Ängste vor dem Alleinwohnen bestehen. Hier bietet sich Raum zum Experimentieren mit neuen Wohnformen. Einküchenhäuser beispielsweise bieten jedem Bewohner (im Unterschied zur Wohngemeinschaft) eine eigene kleine, abgeschlossene Wohnung, jedoch ohne Küche. Stattdessen gibt es eine gemeinschaftlich nutzbare Küche für alle Wohneinheiten, die auch als Treffpunkt dient.

5. Junge Familien, die „der Kinder wegen“ aus der Stadt aufs Land ziehen wollen

Die Eltern in dieser Gruppe schätzen die naturnahe Umgebung, aber ebenso die gute Erreichbarkeit von Kindergarten, Schulen, Sportanlagen, Geschäften, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen sowie den Austausch mit Familien in gleicher Lebensphase. Die Nachfrage richtet sich daher vorrangig auf die Grundzentren und/oder Orte in verkehrsgünstiger Lage zu größeren Zentren. Sofern es sich um beruflich besser gestellte Familien oder Akademiker handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese sich nur kurzfristig für die Dauer der Anstellung an einen Ort binden. So stellt MAZZONI (2010) fest: „Die Zeiten, in denen sich Göttinger Professoren auf dem Land einen Familienbesitz erwarben, sind vorbei. Wer seine akademische Karriere von Zeitvertrag zu Zeitvertrag schleppt, der tut sich nicht nur mit Familiengründung schwer, der kauft sich auch kein Haus auf dem Lande, bindet sich an keinen Ort“ und zeigt damit ein psychosoziales Hemmnis auf, das die Angehörigen dieser Gruppe möglicherweise von Umnutzungen abhält. Soziale Instrumente scheinen hier wenig geeignet. Vielmehr deutet sich ein Potential für Umnutzungen zu Mietzwecken an. Angehörige dieser Gruppe haben teils romantische, idyllisierende Vorstellungen vom Leben auf dem Land, und es kann bei ihnen ein erhöhtes Interesse an historischer Bausubstanz angenommen werden.

6. Gewerbetreibende und Dienstleister

Diese (potentiellen) Nachfrager lassen sich in zwei Gruppen unterscheiden: Existenzgründer aller Branchen, v.a. aus dem Handwerk und Dienstleistungssektor, für die günstige Räumlichkeiten und eine landschaftlich ansprechende Umgebung ein gutes Arbeitsumfeld schaffen und zugleich Image fördernd sein können, sowie Gewerbetreibende und Dienstleister aller Branchen, die sich räumlich vergrößern wollen und in großvolumigen Gebäuden die Möglichkeit dazu finden können.

Bei der ersten Untergruppe werden sich psychosoziale Hemmnisse in Grenzen halten, da eine Nutzung im Ortskern – zumindest für nicht störendes Gewerbe – deutliche Vorteile für den Betrieb bietet. Die zentrale Lage und der Durchgangsverkehr wirken sich i.d.R. positiv auf die Kundenzahl aus. Mangelnde Vorstellungskraft über Umnutzungsmöglichkeiten sowie Ängste vor einer finanziellen oder zeitlichen Überlastung können in dieser Gruppe jedoch als psychosoziale Hemmnisse bestehen.

Bei potentiellen Umnutzern, die ihren Gewerbebetrieb vergrößern wollen, muss mit vergleichbaren psychosozialen Hemmnissen wie bei den einheimischen Familiengründern (s.o., Gruppe 3) gerechnet werden: „Eine neue Gewerbehalle am Ortsrand ist schnell und vergleichsweise einfach gebaut, der Umbau etwa eines Gulfhauses dagegen wesentlich aufwendiger, sowohl in zeitlicher als auch in organisatorischer und finanzieller Hinsicht. Wo ein Mangel an Gewerbe-Neubaugeländen vorherrscht, wird dieses „Hemmnis“ bei ortsgebundenen Betrieben weniger zum Ausdruck kommen und die Nachfrage nach umnutzbaren landwirtschaftlichen Gebäuden größer sein.

Hierbei handelt es sich zwar in erster Linie nicht um psychosoziale Hemmnisse, dennoch scheinen gerade soziale Instrumente geeignet, um die Qualitäten von historischen Gebäuden im Ortskern auch für diese potentielle Umnutzergruppe bewusst zu machen. Beispielsweise könnten Gewerbetreibende ihr Engagement für Ortsbildpflege und Erhaltung regionaler Baukultur durch die Umnutzung eines historischen Gebäudes werbeträchtig nutzen. Auf diesen Aspekt sollte im Rahmen der bewusstseinsfördernden Maßnahmen bereits zu Beginn der DE eingegangen werden.

7. Örtliche Vereine und Organisationen, die größere Gebäude und Grundstücke mit Atmosphäre für gemeinschaftliche Zwecke nutzen wollen.

Umnutzungen größerer landwirtschaftlicher Gebäude zu Vereins- und Dorfgemeinschaftshäusern haben Vorbildfunktion entwickelt (z.B. Kap. 6.2.7) und Begehrlichkeiten geweckt. Die Nachfrage richtet sich je nach Ortsgröße auf mittlere bis großvolumige Gebäude, die möglichst zentral, aber entfernt genug von der angrenzenden Bebauung stehen sollen, damit bei Feierlichkeiten keine unnötigen Konflikte mit der Nachbarschaft entstehen. Die Nachfrage kann sich auch auf Freiräume beziehen, wenn diese im Ort fehlen und durch (punktuellen) Abriss zu schaffen oder zu verbessern wären (z. B. Kap. 6.2.5).

Da diese Umnutzungen in der Regel gemeinschaftlich angegangen werden, wird die Angst vor möglichen Nachteilen oder Risiken vielleicht schneller überwunden. Andererseits können gerade bei hohem Anteil an Eigenleistungen Konflikte in der Gruppe die Motivation hemmen. Hier kommt der Rolle eines Vermittlers, der für solche Fälle im Vorfeld bestimmt werden sollte, eine bedeutende Funktion für den Erfolg des Projektes zu. Damit die Motivation aller Beteiligten „am Laufen“ gehalten wird, sind zudem ein möglichst zügiges Voranschreiten der Baumaßnahmen sowie das gemeinsame Feiern der Zwischenergebnisse mit der ganzen Dorfgemeinschaft wichtig (siehe z.B. Kap. 6.2.7. und 6.2.12).

8. Träger von heilpädagogischen, therapeutischen und Altenpflege-Einrichtungen, die Wohngruppen in dörflicher Umgebung einrichten wollen

Freigemeinnützige (z.B. Caritas, AWO), kirchliche, private Träger und Stiftungen fragen Gebäude und Hofanlagen in ländlichen Raum nach, um Wohngruppen für Kinder und Jugendliche einzurichten (s. Kap. 6.2.11), um Menschen mit Suchtproblemen zu therapieren oder um betreutes Wohnen für Senioren anzubieten. Ein dörfliches Umfeld und eine naturnahe Umgebung mit viel verfügbarem Freiraum werden dabei nachgefragt, weil hier auch die Möglichkeit zur

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

(Klein)Tierhaltung und zum Gärtnern gegeben ist. Beides hat sowohl Selbstversorgungswert als auch therapeutischen Wert für Körper und Seele. Das Gefühl, schon (Kinder), wieder (Kranke) oder noch (Alte) Verantwortung übernehmen zu können, bedeutet, nicht nutzlos zu sein. Beim Verkaufen der Produkte aus Garten und Tierhaltung wird der Kontakt zur Dorfbevölkerung gepflegt (WÖLFEL 2008).

Psychosoziale Hemmnisse auf Umnutzerseite können in der Befürchtung von Integrationsschwierigkeiten (siehe dazu auch Kap. 7.3.3 Psychosoziale Hemmnisse der Dorfgemeinschaft) und Nachbarschaftskonflikten (siehe Kap. 7.3.2, Nachfragergruppe 1) liegen. Frühzeitige Informationsveranstaltungen und kontinuierliche niederschwellige Kontaktangebote wie Hoffeste (siehe Kap. 6.2.11) können zum Abbau des Konfliktpotentials beitragen und so bei den Umnutzern die hemmenden Konfliktängste abbauen.

9. Heimkehrer, die ihr Berufsleben in der Großstadt verbracht haben

Nach einem Berufsleben in der Stadt wollen sie ihr Alter wieder in dem Dorf ihrer Kindheit und Jugend verbringen. Heimkehrer übernehmen oftmals ihr Elternhaus oder ein Haus der Verwandtschaft; manche erwerben ein Gebäude, an das sie (gute) Erinnerungen haben. Die dörfliche Sozialstruktur, die Verhaltensweisen und Wertvorstellungen sind ihnen vertraut.

Grundsätzliche psychosoziale Umnutzungshemmnisse bestehen bei den Angehörigen dieser Gruppe nicht. Sie kennen durch ihre Biografie sowohl das Stadtleben als auch das Landleben und haben sich bewusst für letzteres und ganz speziell für diesen Ort entschieden. Häufig bringen sie konkrete Ideen für eine Weiter-, Wieder- und Umnutzung mit. Wenn es ihnen finanziell möglich ist, sind die Rückkehrer aufgrund ihrer starken emotionalen Bindung an den Ort (und das Haus) auch zu größeren Investitionen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereit. Günstige Darlehen für energietechnische oder altersgerechte Modernisierung können die grundsätzliche Bereitschaft stützen und weiter fördern.

10. Ältere Menschen, die sich in ländlicher Umgebung zur Ruhe setzen wollen

Es gibt derzeit eine einzige Altersgruppe, deren Angehörige überdurchschnittlich stark die Großstädte verlassen, um in ländlich schönen Regionen zu leben (o.A. 2009): Vor allem 50- bis 65-jährige Menschen zieht es aufs Land. Ländliche Regionen in Niedersachsen und Schleswig-Holstein profitieren bereits von der Abwanderung dieser Altersgruppe aus Hamburg (ebd.). Im Unterschied zu den Heimkehrern (siehe Nachfragergruppe 9) kommen die Angehörigen dieser Gruppe eher „als Fremde“ ins Dorf und wollen Wohnungen kaufen oder mieten. Für Umnutzungen kann dieser Trend genutzt werden, indem Wohnungsangebote für Ein- bis Dreipersonenhaushalte in landwirtschaftlichen Gebäuden geschaffen werden.

Obwohl in dieser potentiellen Umnutzergruppe der grundsätzliche Wunsch und die Bereitschaft bestehen, aufs Land zu ziehen, gibt es auch Befürchtungen und somit psychosoziale Hemmnisse: Können bestehende soziale Kontakte vom neuen Wohnort aus aufrecht erhalten und neue Kontakte im Dorf geschlossen werden? Sind Ort und Wohnung so beschaffen, ausgestattet und angebunden, dass auch im höheren Alter und bei möglicher Gebrechlichkeit ein weitgehend selbständiges Leben möglich ist? Aus diesen Hemmnissen ergeben sich umgekehrt die Entscheidungskriterien für die Ortswahl der Älteren, die aufs Land ziehen wollen (RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM, zit. in PERREVOORT 2009):

- Nähe zu Kindern/Enkelkindern oder sonstigen Verwandten oder Freunden,
- Personen am Ort, die bei Bedarf unterstützen oder aufmuntern,
- öffentliche Angebote und Einrichtungen für älter werdende Menschen im Ort,
- den körperlichen Fähigkeiten entsprechende Topografie,
- gesundheitsverträgliche klimatische Verhältnisse,
- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort,

- Ärzte und eine Apotheke in der Nähe,
- Krankenhaus (eventuell auch Fachklinik) in der Nähe, um im Krankheitsfall nicht weit entfernt behandelt werden zu müssen,
- genügend Nahverkehrsmittel und gute Anbindung an die Bahn,
- Möglichkeiten sich selbst zu engagieren,
- den eigenen Vorstellungen entsprechendes Bildungs- und Kulturangebot.

Dörfer, die bezüglich ihrer Lage passende Voraussetzungen bieten, können durch gezielten Ausbau von Grundversorgungszentren, altersgerechten Wohnungen, Generationenhäusern, Pflegediensten, Fahrdiensten u.a.m. die Hemmnisse dieser Interessentengruppe überwinden. Hierbei handelt es sich zwar nicht unmittelbar um soziale Instrumente, vor dem Hintergrund der Hemmnisse wirken die Instrumente hier jedoch „sozial“, sodass ihnen für diese Umnutzergruppe eine wichtige Bedeutung zukommt.

11. Finanziell schwächer gestellte Menschen, die günstig an Wohnraum kommen wollen

Der Preisverfall an Immobilien auf dem Land und die niedrigen Mieten ermöglichen finanziell schwächer gestellten Menschen, die nicht an Wohnen oder Arbeiten im urbanen Raum gebunden sind, ein Leben im eigenen – gekauften oder gemieteten – Haus. Die Angehörigen dieser Gruppe bewohnen auch alte Gebäude in den Ortskernen – häufig als Mieter und Zwischennutzer, solange die endgültige Zukunft eines Gebäudes noch nicht klar ist. Der Anteil an Dorfbewohnern mit Migrationshintergrund ist in dieser Nach- und Umnutzergruppe besonders hoch. Die Spanne reicht dabei von temporär zugezogenen niederländischen Familien im westlichen Niedersachsen, z. B. Ohne (die dort vorwiegend große Wohnhäuser mieten, aber weiterhin in den Niederlanden arbeiten) über Dorfbewohner unterschiedlicher Herkunftsnationalitäten bis zur Gruppe der deutschstämmigen Zuzügler aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion. Gerade diese Gruppe ist allerdings in den letzten rd. 15 Jahren auch erheblich am Neubaufkommen in den Dörfern beteiligt (z. B. in Gehrde und Lenne). Nicht überall, aber doch häufig wirkt dabei die Integration in die Dorfgemeinschaft Probleme auf (JAKOB 2010), die im Rahmen dieses Forschungsprojektes nicht behandelt werden können, aber für die Zukunft der Dörfer wesentlich sind.

Sind die (Um-)Nutzer Eigentümer, so müssen Instandhaltung und Renovierung meist auf das Nötigste beschränkt bleiben und mit preisgünstigen Materialien durchgeführt werden. Garten und Tierhaltung können ggf. zum Lebensunterhalt beitragen. Hofräume werden häufig als Werkstatt und Sammelplatz, z.B. für Kraftfahrzeuge genutzt.

Von psychosozialen (Um-)Nutzungshemmnissen in dieser Bevölkerungsgruppe muss i.d.R. nicht ausgegangen werden. Möglich ist aber, dass bedingt durch die finanziell schwache Lage und einem damit einhergehenden „einfachen“ Lebensstil Vorbehalte von Seiten der Dorfgemeinschaft bzw. der Gebäudeeigentümer gegenüber den Zuzüglern bestehen, z.B. in Bezug auf die Pflege und das Erscheinungsbild der umgenutzten Gebäude. Im Gegenzug spiegeln sich entsprechende Vorbehalte möglicherweise auch in den Erwartungen potentieller Zuzügler wieder, sodass aufgrund der Befürchtung, nicht in der Dorfgemeinschaft aufgenommen zu werden oder den Ansprüchen der Gebäudeeigentümer nicht gerecht zu werden, Umnutzungen unterbleiben. Hier bieten sich Maßnahmen zur Integration an, die möglichst frühzeitig erfolgen sollten und in erster Linie auf mögliche bestehende Vorbehalte hinwirken sollten. In Dörfern mit größerem Bevölkerungsanteil dieser (potentiellen) (Um-)Nutzergruppe sind bei Dorferneuerungsverfahren besondere Kommunikationsbemühungen notwendig, da die Angehörigen dieser Gruppe nicht unbedingt von sich aus zu den Arbeitskreisen kommen. Sprachbarrieren und strenge religiöse Regeln (z. B. bei den deutschstämmigen Mennoniten aus der SU) können unkonventionelle Kommunikationsformen erfordern.

12. Liebhaber und Bastler, die eine Hofstelle in Eigenleistung herrichten wollen

Der Liebhaber ländlicher Baukunst kauft kulturhistorisch interessante Objekte und „scheut nicht die Mühe, das Gebäude bis auf das Fachwerkgerippe zu demontieren und es dann liebevoll wieder herzustellen“ (GERLACH 1986: 81). Diese Umnutzer können von großem Gewinn für Dörfer sein, in denen wertvolle, vielleicht Denkmal geschützte Bausubstanz besteht. Da es mittlerweile für diese Gruppe ein Überangebot an entsprechenden Bauwerken gibt, können sich die potentiellen Umnutzer ihr Objekt auswählen.

Liebhaber suchen wohlmöglich einen ganz bestimmten Haustyp, dieser muss zu finden sein. Hier helfen Bauernhausbörsen mit entsprechenden Beschreibungen zu den Bauwerken, auch bürgerschaftliche Denkmalschutzorganisationen wie die Interessengemeinschaft Bauernhaus (IGB).

13. Künstler und Sammler, die günstige und/oder ausreichend große Gebäude für Werkstätten oder Ateliers und für Ausstellungen benötigen

Die angehörigen dieser Umnutzergruppe ziehen fast immer von außen zu. In der Regel suchen sie ein „idyllisches“ Anwesen, das in der Größe vom kleinen Kotten eines Grafikers oder einer Malerin bis zur Ausstellungsscheune eines Antiquitätensammlers reichen kann. Allerdings sind dieser Gruppe insgesamt nur wenige Zuzügler und Umnutzer zuzuordnen. Baut sich ein Dorf allerdings ein Alleinstellungsmerkmal „Kunst und Kultur“ aus, so kann diese Umnutzergruppe ortsspezifisch von hoher Bedeutung sein, dies zeigt aktuell das „Bundes-Golddorf“ Dötlingen im Kreis Oldenburg (SCHWARZ 2010).

Psychosoziale Hemmnisse sind in dieser Umnutzergruppe vom Einzelfall abhängig. Möglich sind Schwierigkeiten, die sich aufgrund der Dorfmentalität ergeben. So kann die Integration in die Dorfgemeinschaft problematisch sein, wenn dem „Künstler“ das Dorf zu konservativ erscheint bzw. das Dorf die Einstellung und Lebensweise des Künstlers nicht akzeptiert. Als Beispiel kann auf das untersuchte Beste Praxis Beispiel aus Schwalingen verwiesen werden (vgl. Kap. 6.2.1). Hier hat schließlich die kontinuierliche behutsame Öffnung beider Seiten zur Integration beigetragen. Allerdings gelten die Umnutzer nach eigener Aussage immer noch als „Exoten“. Persönliche Gespräche sind wohl der Ziel führende Weg der Integration. Die Überwindung der Hemmnisse hängt dabei von der Einstellung auf beiden Seiten ab. dabei lässt sich nach wie vor feststellen, dass „die Dorfmentalität“ regionale Unterschiede aufweist (vgl. Kap.7.3.1).

14. „Raumpioniere“, die oft gruppenweise in sich entleerende Räume ziehen und hier große, eher am Ortsrand liegende Objekte besiedeln wollen, um ihren alternativen Lebensvorstellungen ungestört nachgehen zu können

Raumpioniere sind Menschen, die funktionslos gewordene Landschaftsräume besetzen und beleben und dabei neue Wohn- und Lebensformen ausprobieren (CAREGA 2007, vgl. auch VONDERACH 2008). Sie lassen sich dazu in Abwanderungs-Regionen mit sehr niedrigen Grundstückspreisen und mit vielen sanierungsbedürftigen Objekten nieder. I.d.R. handelt es sich um gut ausgebildete Frauen und Männer aus der Stadt. In den abgelegenen Gegenden schaffen sie sich einen Freiraum, der im städtischen Umfeld nur schwer zu realisieren wäre. Es sind Menschen, die etwas Neues beginnen wollen. Raumpioniere entsprechen in etwa dem Sinus-Milieu der ‚Experimentalisten‘ (SINUS SOCIOVISION 2007).

„Raumpioniere müssen einen langen Atem haben, bis ihre manchmal verrückt anmutenden Projekte von den Einheimischen akzeptiert werden“ (CAREGA 2007). Dabei haben sie häufig einen ausdrücklichen soziokulturellen Anspruch: Sie wollen etwas für die Zukunft schaffen, zusammen mit den Menschen der Region.

Raumpionieren gemeinsam ist, dass ihre Investitionen eher sparsam bleiben. Oft sind die Projekte zu schwach, um in Förderprogrammen und Regierungsstrukturen eingebunden zu werden. Vielleicht hat die Politik darum Raumpioniere lange Zeit als Faktor für die Entwicklung auf dem Land verkannt. Jedoch schaffen sie neue Mikronetze und bereiten den Boden für Nachzügler, das zeigt das Beispiel Roddahn in Brandenburg: mehrere Familien zogen aus Berlin zu und gründeten eine reformpädagogische Schule, weitere Familien folgten. Unter den Zugezogenen waren auch Künstler

und Freiberufler, die einen alten Vierseitenhof restaurierten und als Kommune „Landrausch“ zum Kulturzentrum mit Konzerten und Festen machten. Heute ist er ein beliebtes Ausflugsziel für Berliner, und im Ort gibt es keine leerstehenden Häuser mehr (CAREGA 2007).

Psychosoziale Hemmnisse sind keine wesentlichen bekannt. Das Finden geeigneter Objekte kann sich (nicht nur) für Raumpioniere schwierig gestalten. Hier helfen Haus- und Hofbörsen, die allerdings auch ausreichend publik gemacht werden müssen. Umgekehrt könnten Dörfer aktiv Landpioniere anwerben und willkommen heißen, z.B. in dem sie an Interessengemeinschaften, die ihrer Meinung nach zum Dorf passen würden, herantreten. So könnte beispielsweise die Gemeinde Wangelnstedt gezielt an den Verein der Züchter, Halter und Freunde von Neuweltkameliden e.V. herantreten (www.lamas-alkapas.de), wenn ihr das von Kirschtowski (2010) erarbeitete Konzept eines Themendorfes „Lamas und Alpakas für Wangelnstedt“ zusagt.

7.3.3 Psychosoziale Hemmnisse in der Dorff Öffentlichkeit, Gemeindeverwaltung und Kommunalpolitik und entgegengewirkende Instrumente

Noch mangelt es in vielen Dörfern generell an der Wertschätzung alter Bausubstanz, oft fehlen Umnutzungsideen, und Umnutzungsqualitäten werden nicht erkannt (ARENS 2007: 69, KIRSCH-STRACKE 2010). Durch die anhaltende Verfügbarkeit von Bauplätzen in Neubaugebieten sehen Dorfbewohner vielerorts auch überhaupt keine Notwendigkeit, sich mit Fantasie und Kreativität dem Thema „Umnutzung“ zu widmen.

So fehlen noch in vielen Dörfern die ersten guten Beispiele, mit denen das Thema Umnutzung positiv besetzt wird (vgl. KRIESE & SCHULTE 2008), die in eine andere Richtung weisen und weitere Umnutzungen nach sich ziehen könnten. Öffentliches Anmahnen fehlender Umnutzungen und Anerkennung für gelungene Umnutzungen, etwa im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“, können zur Bewusstseinsbildung beitragen – diesen Effekt zeigte in den Achtziger Jahren das Bemühen um „mehr Ökologie“ im Dorf.

Ob in einem Ort Lethargie herrscht und abgewartet wird, was von außen (oder von oben) kommt oder ob ein Dorf seine Probleme anpackt, macht sich vor allem an (Einzel-)Personen fest: Kümmerer und Dorfanimateure, Unternehmergeist und Gemeinsinn gelten bei den Bundesgolddörfern 2010 durchweg als Voraussetzung für eine zukunftsweisende Dorferneuerung (z.B. SCHWARZ 2010).

Bei einer engagierten Dorfbevölkerung ist die Anregung von ehrenamtlichem Engagement, z. B. über die Ansprache von Dorfbewohnern, örtlichen Vereinen, etc. für die Hilfe bei Umnutzungen oder Abrissmaßnahmen eine Möglichkeit, um ein Leerstandsproblem gemeinschaftlich anzugehen. Dies kann durch Kommunalpolitiker, durch Planer im Rahmen von Veranstaltungen zur Dorferneuerung, aber auch durch private Umnutzer geschehen.

Nach OTTENBERG (2010) können jedoch auch bei einer engagierten Dorfbevölkerung insbesondere psychosoziale Hemmnisse das Eingreifen bei ortsbildbelastender Bausubstanz verhindern, wenn sich diese in Privateigentum befindet. Dorfbewohner erwarten dann von ihrer Gemeinde, dass sie als Initiatorin und Handelnde auftritt. Hier müssen Interessen geweckt und Perspektiven erst geschaffen werden, wenn gemeinschaftlich umgenutzt werden soll. Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit, z. B. über Vorträge zu gelungenen gemeinschaftlichen Umnutzungen und damit geschaffenen neuen Handlungsmöglichkeiten, können Anregungen geben, ebenso Szenarien zur künftigen Dorferneuerung ohne Umnutzungen oder Abriss (vgl. Kap. 7.1.3). Auch die Auslobung regionaler oder landesweiter Umnutzungswettbewerbe, z. B. von Fachbehörden, Kammern, Sparkassen und Wirtschaftsförderung spornt sicherlich manch ein Dorf an, sich für die eigene Entwicklung einzusetzen. Innerhalb der Dorferneuerung können entsprechende Möglichkeiten aufgezeigt und Bewerbungen unterstützt werden.

Auch auf der kommunalen Ebene ist konsequentes Handeln wichtig, da sonst Unglaubwürdigkeit entsteht und der Überzeugungseffekt verloren geht, beispielsweise wenn der Gemeindebürgermeister auf der einen Seite mit Szenarien der zukünftigen Leerstände über die Dörfer reist, auf der anderen Seite der Gemeinderat aber ungemindert Baugebiete

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

ausweist (KIRSCH-STRACKE 2010). Ein positives Beispiel ist in dieser Hinsicht die Ortschaft Obbach in Unterfranken, die ihren Ortskern als „historisches Gesamtbauwerk fränkisches Dorf“ für die Zukunft sichert und nachhaltig weiter entwickelt. Dazu hat sie eine Dorfbauhütte eingerichtet und seit 2002 keine neuen Baugebiete mehr ausgewiesen. In der Dorfbauhütte werden Eigentümer beraten, Architekten und Handwerker vermittelt, Neubürger gesucht und potentielle Investoren vorgestellt (GEMEINDE EUERBACH 2010: www.Obbach.de).

Ein weiteres mögliches Hemmnis, das die Dorfgemeinschaft daran hindert, sich für Umnutzungen einzusetzen, kann die Überlastung mit ehrenamtlicher Arbeit sein. So zeigt sich im Modelldorf Landesbergen, dass viele Dorfbewohner in mehreren Vereinen Mitglied sind und ihre Möglichkeiten für ehrenamtliches Engagement ausgelastet erscheint (OTTENBERG 2010). Hier ist nach Möglichkeiten zu suchen, ehrenamtliches Engagement auch außerhalb bestehender Strukturen für Umnutzungen zu aktivieren. Die Werbung für zeitlich begrenzte Aktionen kann beispielsweise oft auch Personen erreichen und aktiv werden lassen, die sich niemals in Vereinen mit ihren langfristigen Bindungen an Posten und Ämtern engagieren würden. Eine gesamtörtliche Fragebogenaktion, die Aufschluss über den Bedarf an öffentlichen (Freizeit-) Einrichtungen gibt und gleichzeitig die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement differenziert abfragt könnte zu solchen Potentialen Auskunft geben (ebd.).

Nicht zu unterschätzen sind meist diffuse Ängste in der Dorfbevölkerung gegenüber externen Umnutzern.. Fremdenangst oder Verhaltensunsicherheit gegenüber Neubürgern stehen der Integration entgegen und münden in einem ursprünglich städtischen Problem: der Kommunikationsverdünnung. Ebenso können Vorbehalte gegenüber der neuen Nutzungsart zur dorfgemeinschaftlichen Ablehnung der geplanten Umnutzung führen. Vorbehalte ergeben sich beispielsweise aufgrund von Neid, Konkurrenzdenken oder der neuen Nutzung entgegenstehenden Interessen. Auch Befürchtungen, die Nachnutzung könnte sich negativ auf die Dorfgemeinschaft oder die Individualsphäre auswirken, sind mögliche Gründe für die Ablehnung eines Umnutzungsprojekts. Hinzu kommen die Befürchtung erschwelter Integration auswärtiger Investoren und neuer Nutzer gerade im repräsentativen Ortskern, die geringe Akzeptanz von innovativen Projekten bei einer eher politisch konservativen, verschlossenen Dorfbevölkerung, sowie mögliche mit dem Umbau von Nebengebäuden einhergehende Nachbarschaftskonflikte (vgl. Kap. 6.3). Hier haben die öffentlichen Gemeindevertreter eine wichtige Rolle bei der „Integrationsarbeit“. Alle niedrigschwelligen Informationsangebote, vor allem solche mit unterhaltsamer Komponente (s. Kap. 6.2.11) können – auch im Rahmen der Dorferneuerung – zum Abbau des Konfliktpotentials beitragen und so bei den Umnutzern die hemmenden Konfliktängste abbauen.

Einer konsequenten und kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung aller Beteiligten und potenziellen Interessenten kommt eine grundlegende Bedeutung zu, wenn Umnutzungen aktiviert werden sollen. So stellt auch ARENS (2007: 72) deutlich heraus, dass „der politische Wille vor Ort, diese alten Gebäude zu erhalten, und die gleichzeitige Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema (...) Voraussetzung für längerfristige Strategien in Bezug auf Umnutzung“ sind.

Doch auch auf Seiten der kommunalen Verwaltung und Politik mangelt es oft noch an der Wertschätzung alter Bausubstanz. Das zeigt sich insbesondere daran, dass andere kommunale Aufgaben als wichtiger empfunden und bevorzugt behandelt werden, wie beispielsweise die Ausweisung neuer Bau- oder Gewerbegebiete am Ortsrand, die dann entsprechende Folgenutzungen im Ortskern verhindern. Denn „durch die offensive Ausweisungspolitik entstehen Überkapazitäten“ (REGIONALVERBAND SÜDNIEDERSACHSEN e.V. 2008: 12), die zu Lasten des Ortskerns gehen. Der Flächenpolitik der Gemeinden kommt also eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, die Dorfkerne nachhaltig als Lebens- und Kommunikationsort für alle Generationen zu erhalten und zu stärken.

Die Vernachlässigung der Themen Leerstand und Folgenutzung begründet sich zum Einen durch die fehlende Leerstandserfassung (vgl. Kap. 7.1.3). Denn dort, wo Leerstand noch nicht offensichtlich ist, wird das künftige Ausmaß des Schrumpfungsprozesses nicht erkannt. Hier müssen, wenn nicht durch eine aktive Dorfgemeinschaft „von unten“ angeregt, entsprechende Instrumente „von oben“, also von regionaler und Landesebene, greifen. Informationsveranstaltungen, Seminare etc. zur Sensibilisierung der politisch Verantwortlichen sind notwendig, um die

Kommunen zur Innenentwicklung anzuhalten. Auch die Teilnahme an Dorferneuerungsverfahren, ILEK und Leader, sowie an Modellprojekten, die sich mit dem Thema intensiv befassen (s. Kap. 7.1.3), hat sich als förderlich erwiesen (vgl. Kap. 3.3) und sollte den Kommunen nahegelegt werden, sofern diese Möglichkeit in ihrer Region besteht.

Zum Anderen wird vielfach von den kommunalpolitisch Verantwortlichen befürchtet, Bauinteressierte würden in Nachbargemeinden ausweichen, wenn die eigene Kommune keine Neubaugebiete bereitstellt. „Insbesondere Ortsräte neigen dazu, in der Planung neuer Flächen ein adäquates Mittel zur Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur zu sehen“ (REGIONALVERBAND SÜDNIEDERSACHSEN e. V. 2008: 12). Dabei werden Leerstände (noch) nicht als Risiko für die Dorfentwicklung wahrgenommen. Als sinnvolle Konsequenz bietet sich dann jedoch eher die interkommunale Zusammenarbeit an als ein Wettbewerb um Einwohner durch Ausweisen jeweils eigener Baugebiete – wider besserem Wissens. „Denn die auf immer weniger Einwohner umzulegenden Folgekosten einer immer ausgedehnten Siedlungsfläche müssten mittlerweile jeden Gemeinderat schrecken: für Kanal- und Straßenunterhaltung, für Straßenbeleuchtung, Müllabfuhr, Öffentlichen Nahverkehr und nicht zuletzt für den Winterdienst“ (KIRSCH-STRACKE 2010:7)

Oft ist die Ausweisung neuer Flächen aber auch den Erwartungen einzelner Bürger und Investoren geschuldet. Beispielsweise versuchen Einzelhandelsketten aus marketingstrategischen Gründen die Randlage von Dörfern einzunehmen und setzen die Kommunen dazu unter erheblichen Druck, wie es auch im Modelldorf Landesbergen der Fall war. Auch Dorfbewohner, die Bodenspekulation betreiben, können Druck ausüben: „Eigentümer von Grund und Boden, der jenseits heutiger Siedlungsgrenzen liegt, warten mehr oder weniger geduldig auf den Tag, an dem ihr Stück Land zu Bauland erklärt wird. Diese Erwartungshaltung führt regelmäßig zu Interessenskonflikten bei Stadt- und Gemeinderäten und setzt sie, so sie nicht selbst befangen sind, erheblichem sozialen Druck aus“ (KRIESE 2010).

Dies verdeutlicht, dass ein Umdenken nicht nur von öffentlicher Seite dringend ist, auch an der Politik indirekt Beteiligte müssen informiert sein, um Entscheidungsträgern ein nachhaltiges Handeln zu erleichtern. Hier ist Öffentlichkeitsarbeit auf der kommunalen Ebene gefragt. Denn: „Wer die Güte eines Bürgermeisters danach beurteilt, wie viele Baugebiete er während seiner Amtszeit ausgewiesen hat, der hat nicht verstanden, was Nachhaltigkeit ist“ (KLÄRLE 2009).

Bei Gemeinden, die sich bereits mit den Themen Leerstand und Umnutzung aktiv auseinandergesetzt haben, treten bisweilen auch (Verhandlungs-)Schwierigkeiten mit den (Alt-)Eigentümern ortsbildbelastender Gebäude oder Hofanlagen auf, die kein eigenes Interesse an ihrer leerstehenden Hofstelle haben und keine oder kaum Verkaufsabsichten verfolgen. Das Beispiel Landesbergen verdeutlicht, wie Gemeinden in solchen Fällen hilflos dem Verfall ehemals ortsbildprägender Hofanlagen zuschauen, da sie keine Eingriffsmöglichkeiten beim Privateigentum sehen oder zögern, von ihnen Gebrauch zu machen: „Jeder, der aus irgendeiner Richtung kommt, gerade aus hannoverscher Richtung, guckt genau da drauf, und schon sieht ganz Landesbergen so aus. Das tut es natürlich nicht, aber das ist so einer der ersten Eindrücke für Gäste, die kommen und ist natürlich eklatant für das äußere Ansehen Landesbergens“ (EVERS & VOSS 2010: mdl.). Zeigt sich der Eigentümer zum Schaden der Dorfgemeinschaft gegenüber der Kommunalverwaltung wie der Kommunalpolitik nicht kooperativ, so sollte in solch kritischen Einzelfällen die Gemeinde alle baurechtlichen Möglichkeiten ausnutzen und die entsprechenden Zwangsmittel anwenden (vgl. Kap. 7.1.2). Damit muss die Gemeinde aber auch bereit sein, ggf. das Gebäude zu übernehmen, das heißt auch den Restwert zu entschädigen. Zunächst sollten aber mögliche Kaufoptionen geklärt und mit dem Eigentümer verhandelt werden.

Ein weiteres psychosoziales Hemmnis, das auf Seiten der Kommunalpolitik und Gemeindeverwaltung bestehen kann, ist die geringe Akzeptanz von (innovativen) Umnutzungsprojekten aufgrund persönlicher Einstellungen oder persönlichen Fehden aus der Vergangenheit. Dies kann dazu führen, dass Umnutzer nicht unterstützt oder gar erforderliche Genehmigungsverfahren erschwert werden. Hier gibt es außer dem kontinuierlichem Einfordern möglichst großer Transparenz kaum Möglichkeiten entgegenzuwirken, da Dorfplaner und andere Außenstehende solche Situationen kaum überblicken können. Gerade hier macht sich auch heute noch die „Diskrepanz zwischen der Binnensicht des Dorfes durch die Dorfbewohner und die Außensicht des Dorfes durch Städter und Dorfexperten“ bemerkbar. (s.o., HENKEL 2004:70)

7.3.4 Psychosoziale Hemmnisse bei Bau- und Planungsfachleuten und entgegenwirkende Instrumente

Bauen im Bestand erfordert von Architekten und Baufachleuten noch stärker den Blick über das Objekt hinaus. Für das Kombinieren historischer und moderner Baumaterialien sind gestalterisches Können und technisches Wissen notwendig. Die Ergebnisse verschiedener Wettbewerbe (z.B. „Mehr gute Ideen für alte Gemäuer“) zeigen, wie das gehen kann (MUNLV 2008). Vielerorts werden Maßnahmen notwendig, die nicht nur das einzelne Objekt, sondern einen ganzen Straßenzug, eine ganze Ortsmitte umfassen.

Für Baufachleute und Handwerker ist das Bauen im Bestand derzeit nicht die Regel. So nimmt in der Ausbildung von Architekten dieser Aufgabenbereich zurzeit vergleichsweise wenig Raum ein. „Neues Bauen“ ist bei vielen Architekten populärer, weil das Selbstbild vom Künstler statt vom Dienstleister vorherrscht.

Hemmnisse können daher durch Unsicherheiten im Umgang mit historischen Materialien bestehen. Entgegenzuwirken ist dem mit Fort- und Weiterbildung. Entsprechende Kurse sollten möglichst am Objekt vor Ort durchgeführt werden. Die IGB z. B. bietet entsprechende Kurse für Fachleute und interessierte Laien an. Für denkmalgeschützte Objekte kann dazu auch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz eingebunden werden. Weitere mögliche Anbieter solcher Weiterbildungen können auch Handwerkskammern und die regionalen Wirtschaftsagenturen sein, wie die Wirtschaftsagentur Artland vorbildhaft zeigt (vgl. Kap. 6.2.2). Auch die Zertifizierung von entsprechend ausgebildeten Handwerksbetrieben sowie deren Vermittlung wird im Artland von der Wirtschaftsagentur übernommen und erleichtert auf diese Weise Umbau und Umnutzung.

Selbst in der Dorferneuerung ist die Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand noch jung. Hier treffen manche Dorfplaner auf ein für sie neues Thema und auf eine Herausforderung, mit der sie nicht unbedingt vertraut sind: In vielen Dörfern gilt Leerstand noch immer als Tabuthema, und die Ansprache von Bürgern und Betroffenen kann sich auch für „Fachleute“ schwierig gestalten.. Qualifizierende Fort- und Weiterbildungen vor allem in kommunikativen Fertigkeiten sind darum eine Notwendigkeit für Dorfplaner und werden bereits von vielen wahr genommen. Sie geben mehr Sicherheit im Agieren vor Ort und bauen damit Hemmnissen vor, die sich aus Unsicherheiten der Planungsfachleute ergeben könnten. Eine zumindest teilweise Übernahme der Ausbildungskosten durch das Land sollte selbstverständlich sein.

7.3.5 Fazit

Die Darstellungen zeigen Umnutzergruppen bezogene Lösungsmöglichkeiten für den Umgang mit psychosozialen Hemmnissen auf. Es wurde versucht, diesen komplexen Themenbereich aufzuschlüsseln, um den Akteuren sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite sowie den Planenden und Politikern den Aufwand für die Ermittlung und das Verstehen dieser Hemmnisse zu mindern. Beispielhaft werden Informations-, Kommunikations- und Partizipationsinstrumente zum gezielten Eingreifen und Gegensteuern angeführt.

Psychosoziale Hemmnisse sind individuell. Ob und wie weit sie überwunden werden können, hängt vor allem von persönlichen Einstellungen, Empfindlichkeiten und Verhaltensweisen der Eigentümer bzw. Umnutzer und der Sensibilität der am Umnutzungsprozess beteiligten Fachleute ab. Vor diesem Hintergrund können die dargestellten Instrumente manchmal ganz erheblich, manchmal aber auch kaum zum Erfolg einer Umnutzung beitragen. Die Untersuchung der Beste-Praxis-Beispiele in Kapitel 6 macht deutlich, dass Umnutzungen aber auch trotz bestehender Hemmnisse erfolgreich sein können. Im Zusammenhang mit psychosozialen Hemmnissen und Instrumenten besteht somit weiterer Forschungsbedarf. Dazu kann als Grundlage für folgende Arbeiten die hier vorgenommene Differenzierung der Umnutzergruppen hilfreich sein. Sie kann sich jedoch vor dem Hintergrund der weiter voranschreitenden demografischen Entwicklung und den agrarstrukturellen Veränderungen im ländlichen Raum noch verändern und muss dann entsprechend angepasst werden.

7.4 Organisatorische und systemische Instrumente und Maßnahmen zur Unterstützung von Umnutzungen

In diesem Abschnitt werden Instrumente und Maßnahmen angesprochen, die für das Zustandekommen und die Realisierung der einzelnen Umnutzungsprojekte von Bedeutung sind. Maßnahmen, die sich auf das gesamte Dorf oder größere Teile davon beziehen – z. B. die Erfassung der Leerstände oder Ergänzungen zur Dorfentwicklungsplanung – sind unter Kap. 7.1 (Planerische Instrumente und Maßnahmen) aufgeführt. Im Folgenden geht es vor allem um Hilfestellungen in der Projektfindungs- und -vorbereitungsphase für umnutzungswillige Bauherren. Für das einzelne leerstehende Gebäude, aber auch für das Dorf als Ganzes ist aufgrund meist geringer Nachfrage nach Objekten über die Organisation von Marketing-Ansätzen nachzudenken.

Von den Beteiligten am Modelldörferprojekt wurden unter organisatorischen und systemischen Gesichtspunkten insbesondere folgende Hemmnisse genannt:

- Fehlendes Marketing für Leerstandsobjekte
- Fehlende Beratung in Einzelfragen und „aus einer Hand“
- Fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Umbau- und Betreiberkosten
- Fehlender Erfahrungsaustausch mit gleichen Nutzungen in der Region, z. B. bei Ferienhäusern
- Fehlende Vernetzungsmöglichkeit mit anderen Umnutzern
- Komplizierte Antragsverfahren für Umbau und Finanzierung/ Förderung

7.4.1 Bewusstseinsbildung und Wertschätzung

Es wurde bereits ausführlich darauf eingegangen, dass die geänderten Rahmenbedingungen bereits heute ein **neues Denken in der Siedlungsentwicklung** erfordern. Auch bedürfen die **Bestandsgebäude** einer höheren **Wertschätzung**, die zu einem Stopp des Preisverfalls bei vielen Immobilien beiträgt. Um diese Ziele in der Bürgerschaft und in der Baubranche zu verankern und eine Veränderung der gesellschaftlichen Prioritäten zu erreichen, bedarf es viel Informationen, Aufklärungsarbeit über Zusammenhänge und Wirkungen, guten Beispielen und Überzeugungsarbeit. Diese unter dem Begriff der Bewusstseinsbildung zusammengefassten Ansätze bedürfen einer organisatorischen Struktur und einer inhaltlichen Vorbereitung.

In mit räumlicher Planung beschäftigten Fachkreisen ist die Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht eben neu. Der aus der Außenentwicklung resultierende Siedlungsflächenverbrauch gilt als wichtiger Indikator für eine nachhaltige Entwicklung; in Deutschland soll 2020 eine Viertelung gegenüber dem Stand von 2002 erreicht sein (30-ha-Ziel). Neben den ökologischen machen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf den Gebäudebestandsmarkt ein Umdenken erforderlich, um den Preisverfall zu mindern und in der Dorfentwicklung erfolgreich Leerstände zu beheben. Die Entwicklung der vergangenen Jahre verdeutlicht, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichen, um in der Siedlungsentwicklung auf breiter Basis ein Umdenken zu erreichen (KRIESE & SCHULTE 2008).

Die Bewusstseinsbildung für neue Ansätze der Siedlungsentwicklung und Leerstandbewältigung ist eine Aufgabe, die auf allen Ebenen (Land, Region und Gemeinden) relevant ist, eine Vorreiterrolle muss jedoch das Land einnehmen. Folgende Lösungsansätze und Maßnahmen sind geeignet, auf breiter Basis ein Umdenken in Gang zu bringen:

- **Informations- und Sensibilisierungsoffensive** unter Federführung des Landes zur Bewusstseinsbildung vor Ort, da die Leerstandsproblematik noch zu wenig Beachtung findet und die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung noch vielfach vernachlässigt wird.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

- Vier **Zielgruppen** sollten mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten durch die Initiative angesprochen werden:
 - Zielgruppe Kommunen/ Kommunalpolitiker: Insbesondere ist die Innenentwicklung mit dem Schwerpunkt „Wirtschaftlichkeitsvergleich Innen- / Außenentwicklung“ hervorheben. Dazu sind insbesondere in der REFINA-Forschung des BMBF mittlerweile verschiedene Hilfsmittel verfügbar, die derartige Gegenüberstellungen unterstützen. Die Bürgermeister und Fraktionsvorsitzenden in den Gemeinderäten sind ganz entscheidende Personen für die Bewusstseinsbildung vor Ort. In den Beste-Praxis-Beispielen wurde häufig eine Unterstützung der Umnutzungsprojekte aus der Kommunalpolitik vermisst (vgl. Kap. 6.3).
 - Zielgruppe Immobilieneigentümer: Insbesondere die Potentiale von Bestandsimmobilien im Vergleich zum Neubau sollen im Mittelpunkt stehen. Wichtige Schwerpunkte sind z. B. Individualität der Nutzungsmöglichkeiten, Platzangebot, Beitrag zum Ortsbild, Nutzungsvielfalt der Freiflächen oder Modernität im Altbau, auch bezüglich Energie und Haustechnik.
 - Zielgruppe Multiplikatoren: Hier gilt es, eine breite Palette von „Mitspielern“ zu gewinnen, z. B. Sparkassen, Banken und Bausparkassen, Eigentümerverbände (Haus und Grund), Bauwirtschaft einschl. Handwerker und Architektenschaft, Vertreter der Baukultur und Heimatpflege. Die verschiedenen Branchen dieser sehr heterogenen Zielgruppe müssen in jedem Fall in eine Initiative eingebunden sein und die Zielsetzungen weitertragen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Rahmenbedingungen des Bestandsimmobilienmarktes für das Geschäftsinteresse der Multiplikatoren ausschlaggebend sein werden.
 - Zielgruppe Bewohnerinnen und Bewohner: Besonders wichtig ist es, ein Umdenken in der Bevölkerung in Gang zu setzen. Dabei ist besonders die Gruppe der jüngeren Menschen zu bedenken, die demnächst in die Eigentumsbildung einsteigen wird. Erst wenn der Stellenwert der Innenentwicklung und der Bestandsbauten bei den Bewohnerinnen und Bewohnern steigt, dann wird auch in der Kommunalpolitik die Bereitschaft entstehen, entsprechende Prioritätensetzungen zu beschließen.
- Als Instrumente und Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung gibt es vielfältige Möglichkeiten. Eine entsprechende **Internetplattform** unter Federführung des Landes ist heute unverzichtbar; die wichtigen Multiplikatoren sollten dabei mitwirken. Als weitere Maßnahmen sind zu nennen z. B. Presse- und Medienarbeit, Vortragsreihen und Seminare, Exkursionen, objektbezogene und modellhafte Expertisen, Newsletter, Wanderausstellung, Wettbewerbe etc. Dabei sollten Angebote sowohl auf dem Gebiet der breiten Öffentlichkeitsarbeit als auch fachspezifisch für wichtige Teile der Baubranche erfolgen. Die Möglichkeiten müssen zielgruppen-orientiert eingesetzt werden.
- Konkrete **Einzelsmaßnahmen**, die bereits einen deutlichen Schritt des Umdenkens bedeuten würden, können sein:
 - einen Umnutzungspreis regelmäßig auszuschreiben und öffentlichkeitswirksam prämiieren,
 - mit den Veranstaltern regionaler Bau- und Immobilienmessen zu vereinbaren, dass die Mehrheit der Aussteller neben „den Häusern von der Stange“ auch Innenentwicklungsprojekte und die Umnutzung von Bestandsobjekten bewirbt und
 - mit den Sparkassen zu vereinbaren, dass sie künftig Innenentwicklungsprojekte und die Umnutzung von Bestandsobjekten gleichberechtigt mit Neubauprojekten behandeln und bewerben.
- Schließlich ist die **Aus- und Weiterbildung** ein nicht zu vernachlässigender Bereich, in dem Aktivitäten nötig sind, um die Bewusstseinsbildung im Sinne der Innenentwicklung und der Entwicklung im Gebäudebestand voranzutreiben.

Eine breit angelegte Überzeugungsarbeit muss auf entsprechendes **Know-how** aufbauen. Das im Land vorhandene Wissen und die Erfahrungen müssen erfasst und aufbereitet werden. Gute Beispiele müssen ausgewertet werden. Zu verschiedenen Fragestellungen bedarf es sicherlich noch erweiterter Grundlagen. Diese Arbeit wird

zu einer Professionalisierung in der Behandlung der zentralen Themenbereiche Innenentwicklung und Umnutzung führen. Auch hier sollte die Initiative vom Land ausgehen und kompetent begleitet werden. Die Architektenschaft, die Handwerkerschaft, die Sparkassen und die Hochschulen sind wichtige Partner in dieser Phase. Die Know-how-Aufbereitung sollte in einer **Art „Werkstatt“** organisiert werden (Arbeitstitel: Werkstatt für Gebäude-Umnutzung und Flächenmanagement); die Arbeit in der Werkstatt macht bereits einen Teil der Bewusstseinsbildung aus, insbesondere bei den mitwirkenden Multiplikatoren.

7.4.2 Suche geeigneter Partner für die Umnutzung – Marketing und Initiierung von Projekten

Im konkreten Beispiel eines leerstehenden Gebäudes ist durch organisatorische Maßnahmen zu unterstützen, dass eine Umnutzung angestiftet wird und schließlich zustande kommt. Bei Leerstandsobjekten ist eines der wesentlichen Hemmnisse, dass das richtige Objekt und die mit entsprechenden Nutzungsabsichten Interessierten nicht zusammenfinden. Verschiedene unter Marketing zusammengefasste Instrumente können beitragen, dies zu ändern. Dabei werden i. d. R. auch Projekte initiiert.

- Die **Hof- und Gebäudebörse** ist ein klassisches Instrument, um den o.g. Ansatz zu verfolgen. Derartige Börsen dienen zur Unterstützung der Informationsverbreitung über Gebäude- und Nutzungsangebote und Nutzungsalternativen für die von Leerstand betroffenen Kommunen und Immobilieneigentümer; sie bieten weiterhin die Möglichkeit, Kontakte zu potentiellen Käufern, Mietern und Pächtern herzustellen. Dazu sollte die Idee der einfachen Gebäude- und Hofbörsen modifiziert werden. Für Gebäudebörsen gibt es sehr unterschiedliche Ansätze, sowohl hinsichtlich des erfassten Gebietes als auch der inhaltlichen Ausrichtung. In 10 Flächenländern sind heute landesweite Hof- und Gebäudebörsen im Internet verfügbar. Gleichfalls gibt es regionale Börsen (z. B. DorfhausMarkt – Marktplatz für Gebäude und Bauteile -, für Teile von Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen; www.dorfhausmarkt.de) sowie solche auf Kreis- oder Gemeindeebene. Wichtig ist, dass die Portale den Stil einfacher Maklerangebote vermeiden; Erfolg versprechend sind Börsen, die sowohl Dateien mit Anbietern als auch mit Nachfragern führen; darüber hinaus ist zu empfehlen, weitere Beratungsangebote und Informationen, z. B. über Umbau, Sanierung, Finanzierungswege usw. zu integrieren. Erfahrungsberichte und gute Umnutzungs- und Sanierungsbeispiele sollten zugleich Interesse für das Leben in Bestandsgebäuden wecken. In die Gebäudebörse werden die Objekte aufgenommen, deren Eigentümer einer Verfügbarkeit ihrer Immobilie für Dritte zugestimmt haben; dies wird erfahrungsgemäß nur ein Teil der im Leerstandskataster enthaltenen Objekte sein. Beide Verzeichnisse (Leerstandskataster wie Gebäudebörse) sind mit großer Sensibilität aufzubauen und in die Öffentlichkeit zu bringen, um den Eindruck eines Ausverkaufs des Ortes nicht aufkommen zu lassen, sondern die Aktivitäten und Potentiale im Ort hervorzuheben.
- Die Vermarktung von Immobilien in strukturschwachen Gebieten zeigt überwiegend, dass klassisches Immobilienmarketing - Annonce schalten und abwarten! – immer häufiger nicht zum Ziel führt. Es gibt deutlich mehr Angebote als Nachfrager; zudem bieten diese – zumindest aus Sicht des ortsfremden Bewerbers - vielfach eine ähnliche „Ware“ an. Der Aufbau einer ansprechenden Börse reicht nicht aus, um verfügbare Gebäude und Suchende zusammenzubringen. Hier setzt der Gedanke des **Dorfmarketing** an. Das Marketing sollte nicht nur das Einzelobjekt bewerben, sondern auch den Ort ansprechend darstellen (Dorf-/Ortsmarketing), um so das Kontaktinteresse zu verbessern. Benötigt wird ein aktivierendes Marketing, das langfristig angelegt ist und den Ort dauerhaft interessant macht. Der wesentliche nach außen wirkende Teil ist ein ansprechender Internetauftritt. Dabei steht im Fokus,
 - Interesse am Ort zu wecken,
 - Sympathisanten zu finden und
 - Informationen über die Ziele für den Ort und die Ortsgemeinschaft sowie
 - Informationen über die Arbeit an der Ortsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Ein **aktivierendes Marketing** wirkt nicht nur nach außen, sondern hat gleichermaßen wichtige Effekte für die Diskussionen und Aktivitäten nach innen in die Dorfgemeinschaft hinein. Den psychologischen Hemmnissen, mit dem Ort auf der Verliererstraße zu sein, werden koordinierte Aktivitäten der Ortsgemeinschaft entgegen gestellt. Die Zielsetzung nach innen sollte den gleichen Stellenwert haben wie das Marketing nach außen; selbst wenn keine neuen Interessenten gewonnen werden würden, wäre die Arbeit für das Marketing, die wesentlich von der Ortsgemeinschaft getragen werden muss, identitätsstiftend und nicht vergebens. Das aktivierende Dorfmarketing stellt das Dorf als Ganzes und in der Region dar und muss mögliche Anknüpfungspunkte für Außenstehende aufzeigen. Es werden nicht nur Einzelobjekte vorgestellt, sondern alle Möglichkeiten im Dorf aufgezeigt, um die Vielfalt im Dorf zu verdeutlichen.

- Als weiteres Instrument im Bereich Marketing ist an den **Aufbau von Netzwerken** mit Interessenten und Unterstützern des Dorfes gedacht. Die Zielgruppe stellen hier vorwiegend Personen dar, die längerfristig an der Entwicklung des Dorfes teilhaben wollen und den Kontakt zur Dorfgemeinschaft schätzen. Netzwerke sollen über die zufälligen Kontakte – z. B. durch die Hof- und Gebäudebörse – hinaus Gruppen von Sympathisanten und Multiplikatoren gezielt ansprechen und einbinden. Das Netzwerk soll sich aus Gruppen aufbauen, die sich langfristig für eine Gemeinde, seine Potentiale und die dort realisierbaren Lebensentwürfe interessieren. Der Kontakt kann über Veranstaltungen, Newsletter, Vereinsleben usw. gestaltet werden. Seitens des Ortes ist Voraussetzung, dass man bereit ist, sich für Außenstehende zu öffnen. Die Zielgruppen können sehr unterschiedliche Hintergründe haben und sollten von der Ortsgemeinschaft festgelegt werden. Naheliegend wären beispielsweise
 - Personen, die früher im Ort gelebt haben und aus beruflichen Gründen den Ort verlassen haben; Interesse an einer Rückkehr kann entstehen, soweit sich deren berufliche und familiäre Situation ändert (potentielle Rückkehrer);
 - Personen aus dem Umfeld der Ortsbewohner (z. B. privater und beruflicher Bekanntenkreis, Kontakte über soziale Einrichtungen oder Vereine usw.);
 - Personengruppen aus konkreten – vornehmlich strukturstarken - Gebieten, mit denen die Gemeinde eine Art Partner- oder Patenschaft aufbaut (Partnerorte). Dabei ist vor allem an Stadtteile oder Stadtquartiere in Mittel- und Oberzentren zu denken. Grundlage können vorhandene Gemeinsamkeiten und bereits bestehende individuelle Kontakte sein. Das Ziel wäre erreicht, wenn veränderungswillige Stadtbewohner durch die Kenntnisse aus der Partnerschaft eine Umsiedlung in die Gemeinde prüfen oder dadurch erst dem Gedanken einer Veränderung nähertreten; so steigt die Wahrscheinlichkeit, neue Mitbewohner für geeignete Bestandsgebäude zu gewinnen.
- Schließlich gehört das Baulücken- und Leerstandskataster zu den organisatorischen Instrumenten und Maßnahmen, auf das bereits in Kap. 7.1.1 eingegangen wurde. Es enthält die aktuellen Leerstände und bildet das Bindeglied zu vielen Marketingmaßnahmen. Es beinhaltet neben der zahlenmäßigen Aufstellung der bereits leer stehenden Gebäude auch Angaben über den Zustand der Bausubstanz und kann somit für verschiedene Marketingmaßnahmen verwendet werden.

7.4.3 Beratung und Unterstützung im Umnutzungsprojekt

Ein **gutes Beratungsangebot** hilft, den Gebäudeleerstand zu verringern. Sowohl die Kommunen als auch die Immobilieneigentümer sind auf Know-how-Transfer seitens des Landes und geeigneter Fachstellen (Planer, Architekten, Hochschulen, Sparkassen etc.) angewiesen. Die Beratung sollte sich auf das gesamte Aufgabenspektrum von der Innenentwicklung und der Erarbeitung entsprechender Ortsentwicklungskonzepte über die Unterstützung bei Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen und das Marketing bis zu den Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

erstrecken. Dazu gehört im Vorfeld die Entwicklung entsprechender Tools, die den Beratungsakteuren zur Verfügung gestellt werden können. Folgende organisatorischen und systemischen Instrumente und Maßnahmen sind für die Umnutzung von Bedeutung:

- **Umnutzungsbeauftragter oder Beauftragter für den Siedlungsbestand (Kümmerer):** Die bisherigen Überlegungen zu den Anforderungen an umfassende Umnutzungen haben gezeigt, dass nicht nur die fachlichen, sondern auch die organisatorischen Anforderungen an solche Projekte im Rahmen der Standardbearbeitung der Dorferneuerung kaum zu leisten sind. Hinzu kommen zusätzliche Probleme durch eine oftmals schwierig einzuschätzende Marktsituation. Die übliche inhaltliche wie organisatorische Unterstützung – insbesondere durch den Umsetzungsbeauftragten – ist dafür in Fällen vermehrter Leerstände nicht ausreichend. Der Umsetzungsbeauftragte hat vor allem gestalterische, städtebauliche und landschaftspflegerische Aufgaben in der Dorferneuerung und übernimmt die diesbezügliche fachliche Betreuung der Antragsteller - auch für Leerstände und Umnutzungsprojekte. Die weitere wichtige fachliche Unterstützung betrifft marktrelevante und wirtschaftliche Aspekte der Umnutzungsprojekte. Aufgrund der besonderen interdisziplinären Anforderungen dieser Projekte sollte sich eine besondere Stelle in Ergänzung zur Umsetzungsbeauftragten um diese Projekte kümmern. Als Kümmerer ist an eine Funktion als „Umnutzungsbeauftragter“ oder „Beauftragter für den Siedlungsbestand“ gedacht. Allerdings ist eine regionale oder interkommunale Ausrichtung sinnvoll und nicht pro Dorferneuerung eine Kümmererfunktion. Die Marktzusammenhänge und die regional zu beurteilenden Ansiedlungspotentiale sprechen für eine übergemeindliche Struktur für diese Aufgabe. Eine organisatorische Anbindung an das Regionalmanagement erscheint sehr sachgerecht. Auch regionale oder interkommunale Wirtschaftsförderungseinrichtungen können diese Aufgabe übernehmen, soweit entsprechende Personen zur Verfügung stehen.³⁸ Der Umnutzungsbeauftragte oder Beauftragter für den Siedlungsbestand soll in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Umsetzungsbeauftragten als Team eine Beratung und Vermittlung für Umnutzungsprojekte aus einer Hand gewährleisten, u.a. auch in den im weiteren aufgezählten Angelegenheiten. Darüber hinaus muss der Kümmerer für Umnutzungen eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Dorfgemeinschaften im Zuständigkeitsbereich pflegen. Hauptaufgabe ist die Beratung der Umnutzungsinteressierten und die Anregung von entsprechenden Projekten. Mögliche weitere Aufgaben können betreffen
 - Überwachung der regionalen Leerstands- und Baulandsituation,
 - Betrieb der regionalen oder interkommunalen Hof- und Gebäudebörse,
 - Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für Umnutzungsprojekte,
 - Finanzierungs- und Förderungsberatung,
 - Unterstützung – insb. technisch und organisatorisch – des Dorfmarketings und der Netzwerkbildung oder
 - Kontaktaufbau und –vermittlung zu anderen Umnutzungsbetroffenen.

Die Position kann nur zielführend ausgefüllt werden, wenn der Kümmerer seine Aufgabe in erster Linie als Kommunikations-, Vermittlungs- und Anstiftungsaufgabe wahrnimmt. Dazu gehört auch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Planern, Bürgermeistern und Kommunalverwaltungen.

- **Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen:** Die empirischen Untersuchungen haben gezeigt, dass Ungewissheiten über die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit ein häufiges Hemmnis für die Initiierung von Umnutzungsprojekten sind. Es geht dabei sowohl um die Investitionsphase wie um die Phase des Betriebs (Betriebskosten). Einerseits stehen die Vorlaufkosten einer frühzeitigen Einschaltung von Fachleuten entgegen, andererseits ist ein entsprechendes wirtschaftliches Know-how einschließlich der Marktkenntnisse erforderlich. Um Umnutzungen voranzutreiben, ist es erforderlich – das zeigen auch die Fallstudien -, Möglichkeiten zur

³⁸ Als Beispiel sei auf die seit über 15 Jahren im Kreis Minden-Lübbecke bestehende Einrichtung verwiesen.

7. Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung von Umnutzungen

Beratung durch Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen anzubieten. Dieses Angebot kann nicht die Kostenschätzungen im Rahmen der Projektplanung ersetzen, sondern soll Erwartungen an die Umnutzung frühzeitig realistisch ansetzen. Diese spezialisierte Beratung sollte auf regionaler oder interkommunaler Ebene angeboten werden. Dazu kommen verschiedene organisatorische Lösungen in Frage; ggf. können Kompetenzen in der jeweiligen Wirtschaftsförderung oder bei den Industrie- und Handelskammern – in Zusammenarbeit mit den Dorfplanern oder Baufachleuten der Gemeinde – genutzt werden oder o.g. Kümmerer kann die Aufgabe erfüllen.

Je nach Einzelfall können verschiedene Aspekte im Mittelpunkt der diesbezüglichen Beratungstätigkeiten stehen:

- Markt- und Standortanalyse für ein Umnutzungsprojekt
- Vergleich mit der Alternative Neubau
- Analyse von Risiken eines Projektes, Herausstellen der wichtigen Erfolgsfaktoren
- Beratung zur Wirtschaftlichkeit in Investitions- und Betriebsphase
- Beratung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Unabhängige Prüfung von Lösungsansatz und Finanzierungskonzept

Zur Erzielung einer kompetenten Einschätzung ist es sehr wichtig, dass die örtlichen und persönlichen Bedingungen angemessen einbezogen werden und nicht nur mit allgemeinen Durchschnittsansätzen gearbeitet wird. Somit werden die Beratungen und Analysen ein wichtiger Baustein zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen sein. Die Beratungen sind aufwändig und sollten nur gezielt eingesetzt werden. Die Machbarkeitsuntersuchung hat ihren Schwerpunkt am Projektbeginn und zur Initiierung von Projekten mit Eigentümern, die sich an für den Ortskern wichtige Umnutzungsprojekte nicht herantrauen. Die aufwändige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung setzt eine gewisse Reife der Projektidee voraus und sollte nur bei ernsthaften Ansätzen angeboten werden.

- **Erfahrungsaustausch und Umnutzungspatenschaften:** Bei vielen potentiellen Umnutzern besteht neben dem Bedarf nach professioneller Beratung ein großes Interesse am Austausch mit Akteuren, die bereits Umnutzungsprojekte durchgeführt haben. Dabei sind sowohl Erfahrungsberichte aus durchgeführten Beispielen gefragt als auch der direkte persönliche Austausch zwischen den Umnutzern. Diese Aktivitäten können zudem die Netzwerkbildung erheblich unterstützen. Vor diesem Hintergrund wurde in diesem Projekt eine große Zahl an Beste-Praxis-Fälle gesammelt und ein Teil davon detailliert ausgewertet. Diese Unterlagen stehen als **Erfahrungsberichte** zur Verfügung, die Kontaktaufnahme mit den Handelnden ist möglich (vgl. Kap. 6). Erfahrungsberichte über gelungene Projekte sollten auch Bestandteil der Hof- und Gebäudebörsen sein (s. dort, Kap. 7.4.2), um Anregungen zu geben und Mut zu machen. Foren für den Erfahrungsaustausch können weiterhin Vorstellungen und Vorträge der erfahrenen Umnutzer vor Ort sein oder umgekehrt besuchen die Umnutzungsinteressierten die Beste-Praxis-Beispiele (Exkursionen). Es ist zu empfehlen, diese Kontakte durch die Dorfgemeinschaft bzw. in Zusammenarbeit mit ihr vorzubereiten. Wichtig ist eine gute Auswahl und Vorbereitung der Kontakte, in die der o. g. Kümmerer eingeschaltet sein sollte. Aus dieser Art von Kontakten, über Hof- und Gebäudebörsen oder auf anderem Weg ist anzustreben, dass auf Wunsch eines umnutzungswilligen Eigentümers auch individuelle direkte Gespräche mit den Initiatoren/Betreibern gelungener Beispiele zustande kommen, die über den einmaligen Kontakt hinausgehen (**Umnutzungspatenschaften**). Soweit erfahrene Umnutzer bereit sind, ihre Erkenntnisse einzubringen, die in gewissem Umfang repräsentativ sein sollten, kann eine Zusammenarbeit über die Projektentwicklungszeit entstehen. Dazu ist ein Vertrauensverhältnis zwischen den beiden Beteiligten der Patenschaft notwendig. Für Patenschaften ist weder jedes Projekt noch jeder Beteiligte geeignet; eine Auswahl durch den o. g. Kümmerer und eine führende Person der Dorfgemeinschaft ist ggf. hilfreich. Schließlich ist der Austausch zwischen Dorfgemeinschaften, die sich in einer ähnlichen Situation in der Dorferneuerung befinden, hilfreich und zu fördern. Die Dörfer sollten allerdings soweit räumlich getrennt sein, dass

eine mögliche regionale Konkurrenzsituation unwahrscheinlich ist. Die Ausgangssituation und die Problemlage der Dörfer sollten vergleichbar sein, z. B. vergleichbare Typisierung und Entwicklungsstrategie entsprechend den in dieser Untersuchung empfohlenen Kriterien (vgl. Kap. 5). Aufgrund der Diskussionen in den Dörferforen hat sich beispielsweise Interesse an Austauschen zwischen zwei Dörfern ergeben, die eine ähnliche thematische Ausrichtung (gesundheitsfördernde Nutzungen) ergeben; zwei andere Dörfer mit vielen Leerstandproblemen (Eisdorf und Lobmachersen) planen gegenseitige Besuche auf der Ebene der Arbeitskreise. In diesem Sinne sind vielfältige Kooperationen denkbar, die sich im Einzelfall ergeben müssen, aber durch ganz unterschiedliche Aktionen angeregt werden können, nicht zuletzt durch die Dorferneuerungsplaner oder die GLLs.

- Als ein weiteres Hemmnis haben sich komplizierte **Antragsverfahren für Förderung** im Rahmen der Dorferneuerung sowie die Zeitschiene für die Entscheidung über mögliche Fördermittel herausgestellt. Diese Aspekte wurden von verschiedenen Seiten (Planer, Eigentümer, Gemeinden) vorgetragen. In das Umfeld gehören weiterhin Unklarheiten über Förderungsmöglichkeiten, Antragszeitpunkte und Antragsformulare. Hieraus ist abzuleiten, dass seitens der GLLs der Spielraum für Erleichterungen im Rahmen der EU-Vorgaben überprüft werden soll. Auch ist eine weitere Standardisierung der Antragsanforderungen, z. B. durch eine Art „Leitbild“ für die Antragstellung wünschenswert, das zwischen unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden der Projekte differenziert. Hilfreich ist mehr Transparenz über die geforderten Angaben, z. B. durch Bereitstellung von entsprechenden Formularen oder Listen, ggf. für verschiedene Situationen und Regionen, in einem Internetportal. Für komplizierte Umnutzungsprojekte ist es oftmals notwendig, dass alle Teilentscheidungen in einem überschaubaren kurzen Zeitraum zusammenlaufen; dabei müssen Banken, Gemeinde, Baugenehmigungsbehörde und Fördermittelgeber eng zusammenarbeiten und Entscheidungen so vorbereiten, dass sie zu einem bestimmten Zeitpunkt abschließend getroffen werden können. Eine Sammlung von Projektanträgen über einen gewissen Zeitraum, um dann die Förderwürdigsten auszusuchen, ist mit diesen Anforderungen kaum vereinbar.
- Insgesamt zeigt sich, dass die Besonderheit von Umnutzungsprojekten unter den erwarteten schwierigen Rahmenbedingungen eine besondere Behandlung, auch unter organisatorischen und Betreuungsgesichtspunkten, verlangt. Eine gewisse „Sonderbehandlung“ bzw. Unterscheidung zu einfacheren Dorferneuerungsmaßnahmen erscheint angemessen.

8. Handlungsempfehlungen

In diesem Abschnitt werden die erarbeiteten Vorstellungen und Vorschläge zu den verschiedenen Aspekten der Leerstands- und Umnutzungsproblematik zu Handlungsempfehlungen zusammengefasst. Ausführliche Begründungen für die Empfehlungen finden sich in den Abschnitten zuvor; die Empfehlungen werden thesenartig formuliert. Eine Verbesserung der Chancen für die Dorfkernentwicklung und „Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen“ unter den erwarteten demographischen und sonstigen Rahmenbedingungen ist eine Aufgabe, die von vielen Akteuren beeinflusst und befördert werden kann und muss; auch sind Akteure auf verschiedenen Bezugsebenen anzusprechen. Die Handlungsempfehlungen sind daher nach Ebenen (landesweit, regional, lokal) und akteurs-orientiert gegliedert.

Diese Untersuchung geht aufgrund der demografischen Prognosen davon aus, dass die Gebäudeleerstände in zentralen Lagen der Dörfer und die Gefahr eines „Auseinanderfallens“ der örtlichen Siedlungsstrukturen deutlich zunehmen werden. Diese Trends werden in regional unterschiedlichem Ausmaß und zeitlich differenziert auftreten. Bedeutungsverlust, Stagnation oder Wachstum eines jeden Dorfes werden die Chancen einer Umnutzung und kompakten Siedlungsentwicklung zusätzlich beeinflussen. In einigen Landesteilen ist die Leerstandsentwicklung ländlicher Siedlungen bereits im Gange, in 10 Jahren wird sie im ganzen Land zu spüren sein. Die Aufgabe der Gebäudeumnutzung und einer kompakten Siedlungsentwicklung ist im Grundsatz nicht neu; neu ist aber der zu erwartende Umfang der Leerstandsentwicklung in Verbindung mit den demographischen Rahmenbedingungen. Die Empfehlungen wollen erreichen, dass mit entsprechender Vorbereitungszeit auf die zu erwartende Entwicklung zielgerichtet reagiert werden kann. Die Empfehlungen stellen eine Gesamtstrategie dar, die Maßnahmenbündel aus den zuvor behandelten Aufgabenbereichen umfasst und ein Zusammenwirken verschiedener Arbeitsebenen und Akteure voraussetzt.

8.1 Handlungsempfehlungen auf Landesebene

Die folgenden Handlungsempfehlungen sind an die zuständigen Landesministerien gerichtet. Es ist unumgänglich, dass das Themenspektrum, das sich mit Gebäudeumnutzung, Rückbau und Innenentwicklung bis hin zur künftigen Siedlungsentwicklung auf Landesebene aufbaut, sich – entsprechend seiner zunehmenden Bedeutung - zu einem dauerhaften Schwerpunkt entwickeln muss. Die Handlungsempfehlungen sollten daher unbedingt in entsprechenden organisatorischen Maßnahmen des Landes münden. Mit Initiativwirkung sind Empfehlungen bezeichnet, deren Umsetzung das Land anregen und einbringen möge, die aber nicht in seine Entscheidungszuständigkeit fallen.

8.1.1 Initiativwirkung

Mit Initiativwirkung sind Empfehlungen bezeichnet, deren Umsetzung das Land anregen und einbringen möge, die aber nicht in seine Zuständigkeit fallen.

- Das Land möge prüfen und sich dafür einsetzen, dass die GAK-Förderkulisse insofern modifiziert wird, dass der Beitrag der Nicht-Landwirte zur Verbesserung der Agrarstruktur durch Dorferneuerungsmaßnahmen anerkannt wird. Ein insgesamt attraktiver Ort trägt zur Stabilisierung der Betriebe bei und wird künftig in der Produktvermarktung immer wichtiger werden. Nicht-Landwirte zählen dann zum Kreis der Zuwendungsempfänger für die GAK-Mittel.
- Soweit für eine Förderung von Rückbaumaßnahmen in der Förderschiene der GAK notwendig, möge das Land eine entsprechende Initiative vorbereiten.

8.1.2 Eigener Wirkungsbereich

- **Initiative zur zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung:** Eine auf Landesebene vorbereitete und ausgelöste breite Initiative zum Umdenken in der Siedlungsentwicklung ist notwendig. Es wird zwar im Allgemeinen eingesehen, dass die demografische Prognose zu großen Problemen für den Siedlungsbestand und die darin gebundenen Vermögenswerte führen wird, aber die Umsetzung der vorrangigen Innenentwicklung erfolgt überwiegend nicht. Diese Aufgabe, einen Bewusstseinswandel hin zur Innenentwicklung herbeizuführen, benötigt einen breiten Ansatz, der alle Akteursebenen einschließlich Fachebenen wie z. B. Bewohner, Handwerkerschaft, Kreditwesen umfassen muss.

Als wichtigen Aspekt sollte die Initiative auch einen Bewusstseinswandel in der Wertschätzung für den baulichen Bestand unterstützen. Die Mehrzahl der Bauherren befürwortet – im teilweisen Unterschied zu anderen europäischen Ländern – den Neubau im Neubaugebiet. Die Vor- und Nachteile beider Varianten sind gegenüber zu stellen. Die Bau- und Finanzierungsbranche müssen als wichtige Partner gewonnen werden.

- **Aufbau einer „Werkstatt für Gebäude-Umnutzung und Flächenmanagement“:** Ziel dieser Landesinitiative ist die Erweiterung und Verbreitung von Know-how zur Siedlungsentwicklung und zum Umgang mit dem Gebäudebestand sowie Aus- und Weiterbildung (Professionalisierung) in diesem Bereich bei allen fachlich Beteiligten; dabei ist die Ebene der Bürgermeister besonders zu berücksichtigen, die vor Ort die wichtigsten Multiplikatoren für ein neues Denken sind. Diese Empfehlung steht in enger Verbindung zur o. g. Initiative. Die Bereitstellung entsprechender Konzepte und Bearbeitungstools sollte in Zusammenarbeit u. a. mit den Hochschulen, der Architektenkammer und der Nds. Akademie Ländlicher Raum erfolgen. Beispiele und Unterlagen über Umnutzungen, Projektentwicklung von Immobilien und Innen- versus Außenentwicklung sind aufzubereiten und bereitzustellen. Weitere wichtige Elemente können sein, z. B. Dorferneuerungskonzepte, Beste-Beispiele-Datenbanken, Marktbeobachtung, Flächenmonitoring, Bewertungsschemata, usw. Auch der internationale Erfahrungsaustausch kann sehr hilfreich sein.
- **Baurechtliche Möglichkeiten nutzen:** Das Land soll auch die Initiative ergreifen, die Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Förderung von Umstrukturierungen bis zum Umgang mit Denkmälern bekannter zu machen und zur Anwendung in den Kommunen zu empfehlen. Dabei ist neben der Eingrenzung der Außenentwicklung z. B. zu denken an den verstärkten Einsatz vorhandener Instrumente wie Abrundungs- und Innenbereichssatzungen, Sanierungsrecht, Stadtumbauförderung oder die Erarbeitung abgestimmter Siedlungskonzepte durch überörtliche Planungsverbände.
- **Förderung und Mittelbereitstellung:**
 - Soweit keine zusätzlichen Landesmittel bereitgestellt werden können: Sukzessive Umschichtung von Landesmitteln, um die wichtige Förderschiene „Dorfentwicklung“ außerhalb der GAK (ZILE-Richtlinie Ziff. 322.3) mit Landesmitteln zur Kofinanzierung der ELER-Mittel zu bestücken; dies kann auch als Landes-Sonderprogramm zur Umnutzung und Leerstandsbewältigung im ländlichen Raum tituliert werden; damit können verstärkt Privatpersonen außerhalb der Landwirtschaft Fördermittel für Umnutzungen in Anspruch nehmen.
 - Bei der Förderung von Umnutzungen (Ziff. 322.3.5) sollte ergänzt werden, dass sie nur in besonders begründeten Ausnahmefällen außerhalb des – im Rahmen von Dorferneuerungsplänen räumlich festzulegenden - Ortskerns gefördert werden; die Zweckbestimmungen sollten erweitert werden in Anlehnung an die Umnutzung im Rahmen der Diversifizierung.

- Aufnahme der Förderung des Rückbaus und Teilrückbaus von Gebäuden als zusätzlichen Fördergegenstand, soweit ein dauerhaftes Überangebot an Baulichkeiten anzunehmen ist; als Grundlage ist ein wohnungswirtschaftliches Konzept mit Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs erforderlich (Erstellung als ggf. geförderte Vertiefungsuntersuchung); eine bauliche Wiedernutzung der Fläche ist i. d. R. ausgeschlossen; Anwendung nur im räumlich festzulegenden Ortskern.
- Schaffung der Möglichkeit, problemorientiert begrenzte „Aktivzonen“ bzw. Schwerpunkträume festzulegen, in die die Fördermittel der Dorferneuerung sowie ggf. weitere Fördermittel vorrangig fließen. Sie dienen der Konzentration der Fördermittel und werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Förderbehörde bestimmt.
- Ein erweitertes Betreuungsangebot für ländliche Siedlungen/ Regionen mit hohem Gebäudeleerstandsanteil bereitstellen, bestehend aus
 - Erweiterung der Aufgabestellung eines Umsetzungsbeauftragten: Initiierung und Vorüberlegungen für Umnutzungsprojekte (gestalterische, städtebauliche, landespflegerische Aspekte).
 - Die Einschaltung eines Umnutzungsbetreuers mit Schwerpunkt auf immobilienwirtschaftliche und verfahrensmäßige Aspekte einer Umnutzung sollte ergänzend gefördert werden. Die Einrichtung sollte auf interkommunaler oder regionaler Ebene erfolgen (ggf. Kopplung mit Regionalmanagement); dabei ist eine Tätigkeit über die Dorferneuerungs-Förderperiode hinaus einzukalkulieren.
 - Der Aufwand für Wohnberatung, Moderation von Wohn- und Bauherrengruppen sollte als Fördergegenstand berücksichtigt werden, z. B. als „spezielle Untersuchungen“ oder im Rahmen des Regionalmanagements.
- Die Leerstandserfassung ist zwar formal im Leistungsbild der Dorferneuerungsplanung enthalten, die Informationsbeschaffung und der Aufbau einer Datenbank mit Anschluss an das Marketing ist als gesonderte Aufgabe erforderlich und als Vertiefungsuntersuchung neuer Fördergegenstand.
- Die Möglichkeiten einer stärkeren Anwendung des besonderen Städtebaurechts und des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln auch für ländlich strukturierte Siedlungen sind zu prüfen; in ländlich strukturierten Grundzentren sollte es möglich sein, die Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung und des Städtebaus einander ergänzend einzusetzen (z. B. Programm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden“).
- Es wird empfohlen, Vorab-Kontingente festzulegen:
 - bei der Dorferneuerung für nicht-investive Maßnahmen und
 - bei der Städtebauförderung für ländlich strukturierte Grundzentren, die im Rahmen einer Stabilisierungsstrategie gehalten oder aufgewertet werden sollen.
Die Schwerpunktsetzung für die Verteilung der Fördermittel und die Möglichkeiten der Kombination mit anderen Fördermöglichkeiten sollten in einer interministeriellen Arbeitsgruppe vorbereitet werden.
- Das Land sollte Dauer und Aufwand der Antragsbearbeitung für Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung überprüfen mit dem Ziel einer Erleichterung.

8.2 Handlungsempfehlungen auf Regionalebene

Für die unterschiedlichen Typen ländlich strukturierter Siedlungen werden 3 unterschiedliche Entwicklungsstrategien empfohlen.

Diese sollen dazu beitragen, die Chancen einer Stärkung des Ortskernes durch Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude sowie durch Abriss, Wiedernutzung und Freiraumplanung entstehender Baulücken zur Geltung zu bringen (vgl. Kapitel 5.3):

1. Kontrollierte Wachstumsstrategie

unterstützt die vorrangige Entwicklung als ländlicher Wohn- und Gewerbestandort mit vielfältigen Versorgungsfunktionen,
ermöglicht bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsfläche im Rahmen regional abgestimmter Entwicklungsspielräume,

2. Stabilisierungsstrategie

sichert und entwickelt möglichst vielfältige Versorgungsfunktionen, bei grundzentraler Bedeutung ggf. auf Basis zu garantierender Mindeststandards, ermöglicht begrenzte, bedarfsgerechte Erweiterungen der Siedlungsfläche im Rahmen definierter Entwicklungsspielräume (z.B. 5% vorh. Siedlungsfläche)

3. Anpassungsstrategie

passt sich an rückläufige Trends an und fördert die Konzentration auf das endogene Entwicklungspotential, beschränkt die Siedlungsmöglichkeiten auf den Innenbereich (Umnutzung, Modernisierung, Baulücken)

Dabei sollten folgende Handlungsfelder und Ziele berücksichtigt werden:

- **Regional abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept:**

dieses unterscheidet je nach Strategie und unter dem generellen Vorbehalt Innen- vor Außenentwicklung für die ländlichen Siedlungen jeweils zwischen

- der Möglichkeit weiterer bedarfsgerechter Siedlungserweiterungen,
- einer definierten Eigenentwicklung (z.B. max. 5% Flächenzuwachs bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche in 10 oder 15 Jahren) und
- einer auf die Nutzung von Baulücken und Bestandsmaßnahmen (Umnutzung, Modernisierung) beschränkten Eigenentwicklung.

Als regionale Abstimmungsgrundlage dienen die örtlichen Leerstands- und Baulückenkataster sowie eine Erhebung der Baulandreserven, die von den jeweiligen Landkreisen ermittelt und fortgeschrieben werden.

- **Regional abgestimmtes Infrastrukturkonzept mit den Schwerpunkten:**

a) eines Schulentwicklungskonzeptes,

das je nach Strategie zwischen der Möglichkeit einer Kinderbetreuung, einer mehr oder weniger umfassenden Grundschule (Vorschule, 5. und 6. Schuljahr) sowie einer integrierten Ganztagschule (5. – 10. bzw. 7.- 10. Schuljahr) unterscheidet;

b) eines Mobilitätsentwicklungskonzeptes,

das neben der Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse der grund-, mittel- und oberzentralen Orte (durch Straßenausbau, flexible ÖPNV-Angebote (ehrenamtliche Fahrdienste, Rufbus, etc) den Ausbau des digitalen Mobilfunk-Netzes gerade in den weniger gut erschlossenen ländlichen Regionen beschleunigt.

- c) ein räumliches Organisationskonzept,
das die öffentlichen Haushalte und die Verwaltungskraft in den unterschiedlichen ländlichen Teilräume durch eine kommunale und regionale Gebietsreform stärkt und ein kommunales Steuerausgleichssystem stärkt, das auch unterschiedliche Einkommens- und Erreichbarkeitsverhältnisse berücksichtigt.
- d) ein regionales Agrarstrukturkonzept,
dessen Mitteleinsatz sich an ökologischen und regionalen kulturlandschaftlichen Kriterien orientiert anstatt durch eine flächenbezogene, exportorientierte Förderung den Strukturwandel der Landwirtschaft hin zu immer größeren und spezialisierten Betrieben zu beschleunigen und damit zum Funktionsverlust ländlicher Siedlungen beizutragen; entsprechende Ziele und Maßnahmen sollten in den regionalen ILEK/Leader-Konzepten unter Ausnutzung EU-förderrechtlicher Spielräume erarbeitet werden.
- Als Grundlage für die Zuordnung zu unterschiedlichen Entwicklungsstrategien und die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm wird eine im Rahmen der Regional- und Dorferneuerungsplanung zu erarbeitende **Typisierung der ländlichen Siedlungen** unter Beachtung folgender Kriterien empfohlen (vgl. Anhang I, II):
 - a) regionale Ebene: Lage/Raumtyp, Kulturlandschaftliches Potential, Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Einkommen und kommunale Steuerkraft
 - b) örtliche Ebene: Siedlungsform, Leerstände, Baulandangebot und Nachfrageentwicklung, Immobilienpreisentwicklung
- Im Ergebnis sind folgende 4 Typen ländlicher Siedlungen zu unterscheiden:
 1. Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken,
 2. Ländlich strukturierte Siedlungen mit grundzentraler Versorgungsfunktion, zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen,
 3. Ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung, wenig Leerständen und Entwicklungsstärken,
 4. Ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion eingeschränkter Eigenentwicklung, zahlreichen Leerständen und Entwicklungsschwächen
- **Initiativen zur Bewusstseinsbildung:** Eigene Initiativen sowie Koordinierung mit der Werkstatt für Gebäude-Umnutzung und Flächenmanagement; dabei ist ein Wettbewerb der Regionen um die besten Konzepte und Ideen anzuregen.
- **Ausbau der regionalen und interkommunalen Kooperation:** Die durch LEADER- und ILEK-Ansätze entstandenen Kooperationen können eine gute Grundlage bilden, um die Zusammenarbeit auch auf die Belange der künftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zu erweitern. Häufig ist die Abgrenzung der Regionen jedoch unter anderen Gesichtspunkten gewählt worden. Die Kooperationen sind vorrangig in den strukturschwachen Regionen notwendig. Anzustreben ist eine Kombination mit der Regionalplanung. Eine „anstiftende Mitwirkung“ des Landes, wie z. B. im Projekt „Umbau statt Zuwachs“ in der Region Weserbergland plus, ist wichtig.
- **„Beauftragter für den Siedlungsbestand“:** Die organisatorische Klammer für die genannten Initiativen bildet ein Kümmerer, dessen koordinierende Funktion sich auf die Entwicklung des Siedlungsbestandes richtet. In strukturschwachen Regionen ist diese Funktion nur auf überörtlicher Ebene angemessen wahrzunehmen. Hier können viele der in der Untersuchung enthaltenen Vorschläge konzentriert werden, z. B. das Siedlungsflächenmonitoring, Controlling DE-Konzepte, Einrichtung von Leerstandkatastern und Gebäudebörsen, Beratung zu Wirtschaftlichkeitsanalysen oder Methoden der Leerstandserfassung, Mitwirkung bei Entwicklungsstrategien der Kommunen, Organisation regionales Marketing, usw. Eine Kombination/ Ergänzung zum Regionalmanagement, soweit vorhanden, ist gut vorstellbar.

8.3 Handlungsempfehlungen auf lokaler Ebene

Die lokale Ebene gliedert sich aufgrund der Gemeindestrukturen in Niedersachsen in die Samt- oder Einheitsgemeinden bzw. die Mitgliedsgemeinden oder Ortsteile. Eine jeweilige Zuordnung der Handlungsempfehlungen ist nicht sinnvoll, da – wie die Modelldörfern zeigen, die Formen der Zusammenarbeit und das Maß an Bürgernähe in verschiedensten Varianten vorkommen. Dies ist dem Einzelfall zu überlassen. Als wichtiger Akteur auf der lokalen Ebene ist neben den Gemeinden die Dorfgemeinschaft zu nennen, deren Initiativkraft als zunehmend bedeutend anzusehen ist.

- **Bewusstseinswandel zu Innenentwicklung und Wertschätzung des Gebäudebestandes:** Die Akteure auf der lokalen Ebene müssen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung und Aktivitäten der Wertschätzung des Gebäudebestandes initiieren sowie in die Aktivitäten der regionalen und Landesebene gut eingebunden sein. Die Aktivitäten sind im lokalen Rahmen zu unterstützen und weiter zu tragen.
- Die Gemeinden tragen im Gegenstromverfahren zur Typisierung ihrer jeweiligen ländlichen Siedlungen und zur Ableitung entsprechender **Entwicklungsstrategien** durch Selbsteinschätzung auf Basis von Stärken-Schwächen-Profilen, ein fortzuschreibendes örtliches Leerstands- und Baulückenkataster sowie ein „Leerstandsszenario“ bei.
- **Dorferneuerungspläne** sind als wichtiges Planungsinstrument der Gemeinden unter folgenden Aspekten fortzuentwickeln:

Vergabe

- Zur Erleichterung der Auswahl qualifizierter Büros für die Gemeinden hält das Land/GLL Empfehlungslisten bereit.
- Um Interessenkollisionen zu vermeiden, sollten die mit der Dorferneuerungsplanung beauftragten Büros nicht mit der Erarbeitung von Bebauungsplänen für dieselbe Gemeinde beauftragt werden.

Struktur und Inhalte

- Gliederung des konzeptionellen Teils in: Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen;
- Örtliche Entwicklungsstrategien erarbeiten und in regionale Entwicklungsstrategien einbinden; inhaltliche Verarbeitung übergeordneter Planungen (Regionalplanung, ILEK/Leader/Landschaftsrahmenplan etc.) mit Anregungen zu diesen aus örtlicher Sicht (Gegenstromprinzip);
- Bestandsaufnahmen nur, soweit daraus tatsächlich auch Schlüsse gezogen werden; hier ist eventuell Einsparpotential vorhanden, das zugunsten der neuen Anforderungen genutzt werden kann;
- Stärkere Gewichtung der Leerstandsproblematik auf Basis einer qualifizierten Erfassung vorhandener und erwarteter Leerstände (nicht nur der ehem. landwirtschaftlich genutzten Haupt- und Nebengebäude); aufgrund des teilweise hohen Aufwandes abgestuftes Vorgehen (vgl. Kap. 7.1.1);
- Darstellung sog. „Leerstandsszenarien“ zur Bewusstseinsbildung und Ableitung von örtlichen Entwicklungsstrategien;
- Konzentration der Ziele und Maßnahmen auf eine Revitalisierung bzw. Stärkung des Ortskerns, Aufwertung des Ortsbildes, Aufwertung bzw. Einrichtung öffentlicher Kommunikationsräume, Berücksichtigung neuer, sich entwickelnder Wohnbedürfnisse und vielfältiger Wohnformen;
- Intensivere Auseinandersetzung mit der Bauleitplanung unter dem Aspekt Vorrang Innen- vor Außenentwicklung, Bewertung der Baulandreserven sowie des Umnutzungspotentials im Abgleich mit der demographischen Entwicklung;
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Abrundung und Gestaltung von Dorfrändern;

Umsetzung

- Vorschläge zur Bewältigung der Leerstände (aktuelle und potentielle);
 - Umnutzungskonzepte/ -empfehlungen für Objekte von zentraler Bedeutung;
 - Anwendung geeigneter städtebaulicher Instrumente, bei umfangreicher Problemlage insbesondere das besondere Städtebaurecht (z.B. § 171a Stadtumbau);
 - Ausweisung sog. „Aktivzonen“ bzw. räumlicher Schwerpunkte zur vorrangigen Berücksichtigung von Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen und räumlichen Konzentration von Fördermitteln.
- **Gezielte Kontaktaufnahme und Ansprache von Gebäudeeigentümern und potentiellen Umnutzern:** Um psychosoziale Hemmnisse abzubauen, die Umnutzungen entgegenwirken können, sollten Gemeindevertreter die Initiative ergreifen. Geeignet sind soziale Instrumente wie Öffentlichkeitsarbeit oder die direkte Ansprache von Akteuren. Da sich die Hemmnisse und möglichen Instrumente je nach Akteursgruppe unterscheiden, ist zunächst eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Umnutzergruppen und ihren Umnutzungshemmnissen als Voraussetzung für die Auswahl der geeigneten Instrumente erforderlich. Neben den Akteuren auf der Anbieter- und der Nachfragerseite bestehen auch häufig bei den Gemeindevertretern selbst sowie in der Dorff Öffentlichkeit und bei Bau- und Planungsfachleuten psychosoziale Hemmnisse, denen ebenfalls mit sozialen Instrumenten entgegen gewirkt werden sollte. Hier ist nicht nur die lokale Ebene als Initiator angesprochen, sondern auch die regionale Ebene.

Zu beachten ist aber auch, dass psychosoziale Hemmnisse nicht immer mit sozialen Instrumenten ausgeräumt werden können. Das Wissen über derartige Zusammenhänge kann jedoch zum besseren Verständnis von gescheiterten oder schwergängigen Umnutzungen beitragen. In diesem Bereich besteht zudem weiterer Forschungsbedarf.
 - **Mobilisierung der Dorfgemeinschaft für die Ortsentwicklung:** Auf der lokalen Ebene sollte besonderer Wert darauf gelegt werden, dass sich die Dorfgemeinschaft - soweit nicht im Rahmen der Dorferneuerung organisiert – in regelmäßigen Abständen mit der Dorfgemeinschaft beschäftigt und auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet wird. Die Beschäftigung in den Modelldörfern mit der Leerstandsfrage hat in vielen Orten deutlich gemacht, wie durch die Information und Diskussion darüber eine Veränderung der Situation in Gang gekommen ist. Dabei ist in der Regel eine Unterstützung der Gemeindeleitung von außen notwendig, die mit Hilfe der „Werkstatt für Gebäude-Umnutzung und Flächenmanagement“ sowie des „Beauftragten für den Siedlungsbestand“ erbracht werden kann. Die Eigenverantwortung der Dorfgemeinschaft soll gestärkt und die eigene Rolle verdeutlicht werden – nach dem Motto: Hilfe zur Selbsthilfe wird von außen kommen, aber die wesentlichen Initiativen müssen künftig aus dem Potential der Gemeinde selbst kommen. Auch wird empfohlen, die Aktivität der Dorfgemeinschaft als wichtiges Kriterium für Unterstützungsmaßnahmen heranzuziehen. Dieser Aufgabe hat vor allem partizipative und psychologische Aspekte.
 - **Einbindung der Grundstückseigentümer:** Auf der lokalen Ebene besteht eine Hauptaufgabe der Gemeinde darin, die Hauptakteure und Verantwortlichen für Umnutzungsprojekte, das sind die Eigentümer der betroffenen Immobilien, in den Dorferneuerungsprozess einzubinden, zu Aktivitäten zu motivieren und die notwendige Beratung zu organisieren. Dazu zählt auch, die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen und im Falle von Verkaufsbereitschaft realistische Preisvorstellungen zu unterstützen. Im Mittelpunkt stehen Vertrauensbildung, Informationsaustausch und psychologische Arbeit, ggf. auch in Einzelgesprächen.
 - **Hof- und Gebäudebörsen:** Das Instrument der Hof- und Gebäudebörsen ist geeignet, neue Interessenten auf Umnutzungsprojekte aufmerksam zu machen und mit ihnen in Kontakt zu kommen. Es sollten Angebote und Gesuche sowie Umnutzungsempfehlungen enthalten sein. Auf eine individuelle Gestaltung mit Wiedererkennungseffekt ist zu achten. Die Börse wird auf Ebene der Samt-/Einheitsgemeinden oder auf interkommunaler Ebene eingerichtet werden, eine Betreuung durch den „Beauftragten für den Gebäudebestand“ – soweit vorhanden - bietet sich an. Effektiv ist dieses Instrument jedoch nur, wenn es ausreichend bekannt gemacht wird. Hierzu sollte entsprechendes Marketing betrieben werden.

8. Handlungsempfehlungen

- **Dorfmarketing und Netzwerkbildung:** Die Dorfgemeinschaft sollte – mit entsprechender fachlicher Unterstützung – die Struktur und die Inhalte für ein Dorfmarketing erarbeiten. Das Image des Dorfes soll dadurch sowohl nach außen als auch nach innen überzeugend und authentisch vermittelt werden. Das Auftreten nach außen ist zugleich Grundlage für den Aufbau von Beziehungen zu Personen, Gruppierungen oder Ortschaften, die Interesse an dem Dorf haben und es unterstützen könnten, letzteres insbesondere durch den Kontakt zu möglichen Umnutzungsinteressierten. Hier ist ein breites Feld an Aktivitäten und Ansprechpartnern denkbar; Anregungen können die Beste-Praxis-Beispiele geben (vgl. Kap. 6).
- **Koordinierungsstelle und Beratung für Umnutzungswillige:** Auf der lokalen Ebene muss eine direkte Ansprechstelle für Umnutzungsinteressierte – sowohl auf Seiten der Eigentümer wie von außen – deutlich auffindbar in der Organisation der Gemeinde vorhanden sein. Dies kann unterschiedlich organisiert werden (z. B. Umsetzungsbeauftragte für die Dorferneuerung, „Beauftragter für den Siedlungsbestand“ auf interkommunaler Ebene, Schwerpunktstelle in der Bauverwaltung, örtliche Wirtschaftsförderung), es bedarf aber immer einer lokalen Anlaufstelle und einer der Bedeutung der Aufgabe angemessenen regelmäßigen Vor-Ort-Präsens. In den Modelldörfern ist auch der Gedanke von Umnutzungspatenschaften entstanden, indem ein erfahrener „Umnutzer“ die Initiatoren eines neuen Projektes begleitet.

9. Quellenverzeichnis

Literatur

- ADAM, H., 2008: Hotel Piz Tschütta in Vnà. In: Bauwelt 2008 (46): S. 18-25.
- AID (Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forste) (Hrsg.), 1995: Ländliche Dienste für ältere Menschen – mehr als nur ein Marktpotential. 43 S., Bonn (AID 1278).
- ALR (Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum) (Hrsg.), 1993: Neues Leben in alter Substanz. Seminarbericht. 87 S., Hannover (Schriftenreihe der ALR Heft 10).
- ARCHITEKTENKAMMER THÜRINGEN & THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.), 2009: Honorarregelung Dorferwicklungsplanung im Freistaat Thüringen. 17 S., Erfurt.
- ARCHITEKTURBÜRO TABERY, 2009: Mehrgenerationenwohnen im Dorfkern; Fachbeitrag zum Dorferneuerungskonzept Oerel. 61 S., Bremervörde (unveröffentlicht).
- ARENS, S., 2007: Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen. In: Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, S. 53-73. Göttingen: Cuvillier (RURAL 1).
- ARENS, S., 2008: Neues Leben für alte Gemäuer. Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume. 275 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.
- BACKWERK (Hrsg.), o.J.: Erfolgreich. Selbstständig mit System! Werbezettel von BackWERK (5.000-40.000 € Startkapital von backWERK), Ansprechpartnerin: Frau Patricia Klasen, p.klasen@back-werk.de, www.back-werk.com.
- BAKKER, K., 2010: Methoden der Leerstandserfassung im ländlichen Raum. Erarbeitung geeigneter Vorgehensweisen mit Darstellung in GIS. 120 S., Bachelorarbeit am Geodätischen Institut, Leibniz Universität Hannover, Manuskript, unveröffentlicht.
- BARTELS, O., 2008: Die neuen Häuser. Architekten- und Künstlerkolonie. In: Bauwelt 2008 (46): 32-39.
- BATTIS, U., 2009 in: Battis, U., Krautzberger, M. & Löhr, R.-P. (Hrsg.), Baugesetzbuch, Kommentar. 11. Aufl., München: C. H. Beck.
- BATTIS, U., KRAUTZBERGER, M. & LÖHR, R.-P. (Hrsg.), 2009: Baugesetzbuch, Kommentar. 11. Aufl., 1502 S., München: C.H. Beck.
- BAUGB siehe Batties et. al (2009)
- BAUNVO (Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 22.04.1993. BGBl. I S. 466.
- BAY. VGH (Bayrischer Verwaltungsgerichtshof), Urteil vom 1.07.2005 – 25 B 99.86 – ZfBR 2006, 265.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.), 2009: Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Endbericht. 90 S., Augsburg.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.), 2010: Interkommunales Flächenmanagement. Stand: 2010-07-15, http://www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/interkommunales_fm/index.htm
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.), 2007: Aktionsprogramm Dorf vital. Stand: 2009-08-05, www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf_vital/

9. Quellenverzeichnis

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.), 2010: Brauchen wir eine neue Förderstruktur für ländliche Räume? 12 S., Bonn (BBSR-Berichte KOMPAKT Nr. 5 / 2010).
- BEHRENS, F., 2010: Finanzmittel für die historische Kulturlandschaft. Evaluation der Fördermöglichkeiten und deren Nutzung im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. 143 S., Neubrandenburg: Hochschule Neubrandenburg (Diplomarbeit im Fachbereich LGGB Landschaftsarchitektur und Umweltplanung der Hochschule Neubrandenburg).
- BGH (Bundesgerichtshof), Urteil vom 12. 6. 1975 – III ZR 158/72 – BGHZ 1964, 366.
- BGH, Urteil vom 1. 10. 1981 – III ZR 109/80 – BGHZ 1981, 374.
- BHU (Bund Heimat und Umwelt in Deutschland) (Hrsg.), 2003: Denkmalschutz und Erhalt historischer Bausubstanz – die wirtschaftliche Alternative zum Neubau. 47 S., Bonn.
- BIELBERG, W. & RUNKEL, P. 2009 in: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautberger, M.: Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. München: C.H.Beck.
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) i.d.F. vom 11.08.2010. BGBl. I S. 1163.
- BIOLAND, BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT EVANGELISCHE JUGEND IM LÄNDLICHEN RAUM, KIRCHLICHER DIENST AUF DEM LANDE IN DER EV.-LUTH. LANDESKIRCHE HANNOVERS, KOMPETENZZENTRUM ÖKOLANDBAU NIEDERSACHSEN & UNIVERSITÄT KASSEL-WITZENHAUSEN, 2010: Höfe Übergeben – Höfe übernehmen – Wege zur inner- und außerfamiliären Hofnachfolge. Seminar vom 26. bis 28. November 2010 in Loccum (Niedersachsen). Faltblatt.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.), 2010b: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Stand: 2010-06-09, www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/aktive__stadt__und__ortsteilzentren__node.html
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.), 2010c: Kleinere Städte und Gemeinden- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Stand: 2010-08-09, http://www.bmvbs.de/DE/StadtUndLand/Staedtebaufoerderung/KleinereStaedteUndGemeinden/kleinere-staedte-und-gemeinden__node.html
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.), 2010a: Stadt und Land. Stand: 2010-08-09, <http://www.bmvbs.de>
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) i.d.F. vom 29.07.2009. Bundesgesetzblatt I 2542.
- BOMBECK, H., 1998: Substanz auf Abruf – Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur als Entwicklungspotential ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen. 167 S., Hannover: Universität Hannover.
- BOMBECK, H., 2001: Neues Leben in alter Substanz – Strategien zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz. In: Der Holznagel 2001 (6): 20-28.
- BRAUN, M., 2010: Die Rückkehr des Dorfladens. In: mobil – Das Magazin der Deutschen Bahn. S. 52-54, Frankfurt am Main.
- BREHMER, C., 1992: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude – Bericht über ein Modellvorhaben. 56 S., Münster (IHK Schriftenreihe H.70).
- BRÖCKLING, F., 2008: Umnutzungspotenziale landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume. Vortrag beim Seminar der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. (ASG) Umnutzung leerstehender ländlicher Bausubstanz, 20. - 21.02.2008, Goslar.
- BÜHNEMANN, W., 1990: Weiternutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude. 166 S., Darmstadt (KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V.)-Arbeitspapier 146).

- BUKIES, K. (Büro Stadtlandschaft): Dorfentwicklung Schwalingen. E-Mail vom 2010-08-30.
- BVERFG (Bundesverwaltungsgericht), Beschluss vom 22. 09. 1999 – 1 BvR 565/91 – NVwZ 1999, 979.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Beschluss vom 19. 08. 1974 – 4 B 2.74 – AgrarR 1975, 14.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Beschluss vom 29.05.2001 – 4 B 33.01 – NVwZ 2001, 1055.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Urteil vom 05. 04. 1974 – 4 C 50.72 – NJW 1975, 70.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Urteil vom 13. 6. 1969 – IV C 234.65 – NJW 1969, 1787.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Urteil vom 14. 01. 1993 – 4 C 19.90 – BauR 1993, 445.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Urteil vom 19. 01. 1989 – 7 C 77/87 – NJW 1989, 1291.
- BVERWG (Bundesverwaltungsgericht), Urteil vom 23.04.2009 – 4 CN 5.07 – ZfBR 2009, 679.
- CAREGA, P., 2007: Pioniere auf der Suche nach Freiräumen. In: Neue Züricher Zeitung, Ausgabe vom 10.12.2007.
- DAMM, T. & GRAHLMANN, G., 1996: Altgebäude als Einkommensquelle. 232 S., Münster-Hiltrup: Landwirtschaftsverlag GmbH.
- DEP AMELINGHAUSEN, Planungsbüro Reinold, 2007: Dorfentwicklung Amelinghausen-Etzen-Dehnsen, Gemeinde Amelinghausen. 309 S., Amelinghausen/Rinteln.
- DEP ARTLAND, Planungsgemeinschaft Kontext, o.J.: Dorferneuerungsverbundplanung Artland „Zukunftsmodell historisches Erbe“ Modellvorhaben einer integrierten Landentwicklung in Niedersachsen. Abschlussbericht. 353 S., Eicklingen.
- DEP LANDESBERGEN, Grontmij GfL GmbH, 2009: Dorferneuerung Landesbergen Gemeinde Landesbergen, Region „Mittelweser“ (Entwurf). 228 S., Bremen (unveröffentlicht).
- DEP LENNE, AFH Planungsteam Holzminden, 2007: Lenne Dorferneuerung. Gemeinsam die Zukunft gestalten, Dorferneuerungsplan im Auftrag der Gemeinde Lenne. 207 S., Holzminden.
- DEP ODISHEIM, Mensch und Region, 2010: Bericht zur Dorferneuerung Odisheim. 191 S., Hannover (unveröffentlicht).
- DEP OHNE, Bürogemeinschaft Honnigfort – Brümmer, 2010: Dorferneuerung Ohne. Gemeinde Ohne. 152 S., Haren (Ems) (unveröffentlicht).
- DEP STEINAU, Stadt Land Fluss, Planer und Architekten, 2007: Dorferneuerung Steinau (T.ö.B.-Fassung). 126 S., Steinau (unveröffentlicht).
- DEP WANGELNSTEDT, Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros Braun-Brudniok und Krupka, 2006: Dorferneuerungsplanung Wangelnstedt 2005-2006. 233 S., Adelebsen/Bad Pyrmont (unveröffentlicht).
- DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK (Hrsg.), 2010a: Leben auf dem Land. Stand: 2010-08-09, www.rentenbank.de/cms/beitrag/10011501/263207
- DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK (Hrsg.), 2010b: Räumliche Strukturmaßnahmen. Stand: 2010-08-09, www.rentenbank.de/cms/beitrag/10011498/285678/Raeumliche_Strukturmassnahmen.html
- DLKG (Deutsche Landeskulturgesellschaft) (Hrsg.), 2006: Ländlicher Raum auf Roter Liste – Ein Beitrag der Integrierten Ländlichen Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen unter besonderer Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in Deutschland. 2. Aufl., 120 S., Müncheberg (Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG), Sonderheft 1).

9. Quellenverzeichnis

- DLKG (Deutsche Landeskulturgesellschaft) (Hrsg.), 2010: Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung und Mehr Dorf für weniger Bürger – Chancen und Perspektiven für ländliche Siedlungen. 121 S., Müncheberg (Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft (DLKG), Heft 07 / 2010).
- DORFER (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Dorferneuerung)
vom 28.9.1984. Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 40/1984: 828.
- DRANSFELD, E. & LEHMANN, D., 2007: Grundstückswertfragen im Stadtumbau.
Expertise. 119 S., Dortmund (Forum Baulandmanagement NRW).
- DVNBAUO (Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen
Bauordnung) vom 22.07.2004. Nds. GVBl. S. 263.
- DVS (Deutsche Vernetzungsstelle ländliche Räume) (Hrsg.), 2010: ELER (2007-2013).
Stand: 2010-09-16, www.netzwerk-laendlicher-raum.de/hintergrund/eler/
- ELER-VO (Verordnung über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums
durch den Europäischen Landwirtschaftsfond für die Entwicklung des ländli-
chen Raums) vom 20.09.2005. Amtsblatt der Europäischen Union L 277.
- EnEV (Energiesparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energie-
sparende Anlagentechnik bei Gebäuden) vom 29.04.2009. Bundesgesetzblatt I S. 954.
- ERNST, W., ZINKAHN, W., BIELENBERG, W., KRAUTZBERGER, M., 2009:
Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. München: C.H.Beck.
- ESTG (Einkommensteuergesetz) i.d.F. vom 08.04.2010. Bundesgesetzblatt I S. 386.
- EVERS, H. (Ortsbürgermeister u. stv. Gemeindedirektor der Gemeinde Landesbergen,
Landwirt) & VOSS, E. (Ingenieur, Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Landesbergen): mündliche Mitteilung vom 02.06.2010. In: Ottenberg 2010.
- FEUVO (Feuerungsverordnung) i.d.F. vom 27. 03. 2008. Nds. GVBl. S. 96.
- FISTERA, D., 2009: Revitalisierung brachgefallener Wohnbauflächen. 285 S., Kassel:
University Press (Schriftenreihe Bauwirtschaft, Forschung 14).
- FLURBG (Flurbereinigungsgesetz) i.d.F. vom 19.12.2008. BGBl. I S. 2794.
- FRANZEN, N., 2007: Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude? Erfahrungen und Best-Practice – Beispiele
aus Rheinland-Pfalz und Hessen. In: Henkel, G. & Schmied, D. (Hrsg.), 2007: Leerstand von Gebäuden in Dörfern
– Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? S. 113-119, Göttingen: Culliver (RURAL 1).
- GEMEINDE BESTWIG (NRW), 2009: Förderkriterien für die Gewährung einer Abrissprämie durch
die Gemeinde Bestwig. Stand vom 2010_10-01, http://www.bestwig.de/flyer_abriss.pdf
- GEMEINDE EUERBACH (Hrsg.), 2010: Bauhütte Obbach. Stand: 2010-08-15, www.bauhuetten-obbach.de
- GEMEINDE HIDDENHAUSEN (Hrsg.), 2010: Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Leute kau-
fen alte Häuser“. 1. Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten, zuletzt geändert durch
Beschluss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen vom 20.05.2010., 2. Antrag auf einmali-
ge Förderung (Altbaugutachten), 3. Antrag auf laufende jährliche Förderung. Stand:2010-10-01,
<http://www2.hiddenhausen.de/index.phtml?mNavID=1500.1&sNavID=1500.210&La=1>
- GEMEINDE NEUENKIRCHEN (Hrsg.), 2010: Das Neuenkirchen im Naturpark Lüneburger Heide.
Zahlen, Daten, Fakten. Stand: 2010-06-26, [www http://www.gemeinde-neuenkirchen.
de/staticsite/staticsite.php?menuid=13&topmenu=2&keepmenu=inactive](http://www.gemeinde-neuenkirchen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=13&topmenu=2&keepmenu=inactive)

- GEMEINDE WENDEN (NRW), 2008: Programm zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von leer stehenden Gebäuden. Mit Nachtrag vom 17.07.2008, Manuskript.
- GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT DER FRANZISKANERINNEN ZU OLPE GMBH, 2009: Josefshaus – Hof Franziska. Stand: 2009-05-07, www.josefshaus-olpe.de/?page=555
- GERLACH, P., 1986: Umnutzbarkeit landwirtschaftlicher Gebäude für Wohnzwecke. Angebotsbedingungen – Nachfragepotential – Umnutzungshemmnisse. 149 S., Hannover: Universität Hannover (Beiträge zum ländlichen Bau- und Siedlungswesen, Bericht 28).
- GG (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland) i.d.F. vom 21. 07. 2010. Bundesgesetzblatt I 944.
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) GÖTTINGEN, 2008: Bewerbungsunterlagen für Eisdorf zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) AURICH, 2008: Bewerbungsunterlagen für Pewsum zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) BRAUNSCHWEIG, 2008: Bewerbungsunterlagen für Lobmacterßen zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) HANNOVER, 2008: Bewerbungsunterlagen für Wangelnstedt, Linnenkamp & Lenne zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) LÜNEBURG, 2008: Bewerbungsunterlagen für Amelinghausen zur Teilnahme am Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) MEPPEN, 2008: Bewerbungsunterlagen für Ohne zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) OLDENBURG, 2008: Bewerbungsunterlagen für Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) OSNABRÜCK, 2008: Bewerbungsunterlagen für das Artland zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) OTTERNDORF, 2008: Bewerbungsunterlagen für Odisheim & Steinau zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) SULINGEN, 2007: Bewerbungsunterlagen für Landesbergen zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) VERDEN, 2008a: Bewerbungsunterlagen für Oerel zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GLL (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften) VERDEN, 2008b: Bewerbungsunterlagen für Schwalingen zur Teilnahme an dem Modellprojekt (unveröffentlicht).
- GRABSKI-KIERON, U., 2003: Modellvorhaben „Nachhaltige ländliche Entwicklung durch Umnutzung funktionsloser landwirtschaftlicher Gebäude“ im Rahmen des „Integrierten Modellansatzes zur Mobilisierung von Beschäftigungspotentialen im ländlichen Raum“ des BMVEL. 103 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.
- GRABSKI-KIERON, U., 2005: Umnutzungspotentiale landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume. 437 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.
- GRABSKI-KIERON, U., 2007: INTERREG IIIA-Projekt: Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz, Erhaltung der Kulturlandschaft und der sie prägenden Gebäude. 227 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität Münster.

9. Quellenverzeichnis

- GRABSKI-KIERON, U., 2009: Methodenentwicklung zur Erfassung des Potenzials landwirtschaftlicher Altgebäude (hier: Umnutzungspotential). 125 S., Münster: Westfälische Wilhelms-Universität.
- GROSSE-SUCHSDORF, U.; LINDORF, D.; SCHMALTZ, H.; WIECHERT, R., 2006: Niedersächsische Bauordnung, Kommentar. 8. Aufl., München: C.H. Beck.
- GRUBE, J., 2006: Lebensraum Dorf. Methoden, Inhalte und Ergebnisse der Dorferneuerung. 346 S., Berlin: Bauwerk Verlag.
- GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN: Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten Bauland: Stichtag 01.01.2008.
- HENCKEL, H., 1984: Modellvorhaben Dorferneuerung. Bericht der wissenschaftlichen Begleitung über das Landesprogramm des Niedersächsischen Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. 82 S., Universität Hannover, Institut für das ländliche Bau- und Siedlungswesen (Beiträge zum ländlichen Bau- und Siedlungswesen, Bericht 27).
- HENKEL, G., 2004: Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. 4. Aufl., 419 S., Berlin/Stuttgart: Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung.
- HENKEL, G., 2010: Stärken und Schwächen unserer Dörfer – Wie könnte ein Fitnessprogramm für die Zukunft aussehen? In: fub (Flächenmanagement und Bodenordnung) 2010 (2): S. 54-61.
- HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)) i.d.F. vom 30.04.2009. Bundesrat Drucksache 395/09.
- IFB (Institut für Bauforschung e. V.) & BAKA (Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e. V.) (Hrsg.), 2009: Bauen im Bestand – Schäden, Maßnahmen und Bauteile. 456 S., Verlagsgesellschaft Rudolf Müller.
- IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH) (Hrsg.), 2005: Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis 04 / 2005. 34 S.
- IÖR (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.) (Hrsg.), 2008: Sanierung und Umbau – versus Neubau? 122 S., Dresden (IÖR-Texte 155).
- IRB (Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau), 2009: Umnutzung von Bauernhäusern und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Stand: 2009-08-05, www.baufachinformation.de/impressum.jsp?local=de
- JAKOB, R., 2010: „Das ist halt nicht so wie früher: alle bleiben so in ihrem Dorf ...“ Entwicklungsperspektiven für Borlinghausen – ein Dorf im Landkreis Hötter. Bedürfnisse von Jugendlichen im Fokus der Dorf- und Regionalentwicklung. Diplomarbeit am Institut für Umweltplanung, Leibniz Universität Hannover. Manuskript, unveröffentlicht.
- JANSSEN, D. (NWP Planungsgesellschaft Oldenburg), 2009: mündliche Mitteilung vom 2010-05-19.
- JARASS, H., 2010: Bundes-Immissionsschutzgesetz: Kommentar. 8. Aufl., 1055 S., München: C.H. Beck.
- KARWEIK, K.-D., 2008: Projektbeschreibung Dorfentwicklung – Modellprojekt „Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen“ als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. 9 S., Verden (unveröffentlicht).
- KfW FÖRDERBANK, 2010: Energieeffizientes Bauen (153). Stand: 2010-08-09, www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/BauenWohnen/Privatpersonen/153_Energieeffizient_Bauen_KfW-Effizienzhaus_70/index.jsp
- KIPPENBERGER, N., 2006: Strategien zur Ermittlung, Bewertung und konzeptionellen Weiterentwicklung von leer stehender Bausubstanz im ländlichen Raum – dargestellt am Beispiel ausgewählter Gemeinden der Verbandsgemeinde Lauterecken. 185 S., Kaiserslautern: Technische Universität.

- KIRSCH-STRACKE, R., 2010: Zum Umgang mit Altbauten: Weiternutzen, Umnutzen oder Abreißen? In: Südsauerland (HSO) 2010 (1): S. 5-19.
- KIRSCHTOWSKI, J., 2010: Lamas und Alpakas für Wangelnstedt – Alternative Nutztierhaltung als Entwicklungsimpuls für eine Gemeinde im Weserbergland. Diplomarbeit am Institut für Umweltplanung (2009). 121 S., Leibniz Universität Hannover (Arbeitsmaterialien Bd. 54).
- KLÄRLE, M., 2009 (Professur für Landmanagement an der Fachhochschule Frankfurt), auf der Jahrestagung der DLKG (Deutsche Landeskulturgesellschaft) „Dörfer ohne Menschen? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung“ am 15. Oktober 2009 in Würzburg.
- KLEMENT, C. & WYRWOLL, S. (Althaus-Konzept Ingenieurbüro), 2008: Der Markthof – Eine Chance für Frauen, Familien und alte Häuser. Vortrag beim Seminar der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. (ASG) Umnutzung leer stehender ländlicher Bausubstanz vom 20. - 21.02.2008 in Goslar.
- KÖCK, W.; BOVET, J.; GAWRON, T.; HOFMANN, E. & MÖCKEL, S. (Hrsg.), 2007: Effektivierung des raumbezogenen Planungsrechts zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. 18 S., Berlin (UBA-Berichte 1/2007).
- KÖTTER, T., 2009: Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne – von der Dorferneuerung zum Dorfbau. In: DLKG (Deutsche Landeskulturgesellschaft) (Hrsg.), 2009: Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung. S. 6-27, Münchenberg (Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft, Sonderheft 2, 2009).
- KRAUTZBERGER, M., 2009 in: Battis, U.; Krautzberger, M. & Löhr, R.-P., 2009: Baugesetzbuch. 11. Aufl., München: C.H.Beck.
- KRAUTZBERGER, M., 2009 in: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M. (Hrsg.): Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. 96. Aufl., München: C.H.Beck.
- KRIESE, U. & SCHULTE, P. (Naturschutzbund Deutschland e. V.(NABU)), 2008: REFINA-Projekt „Flächenakteure zum Umsteuern bewegen!“ – Vorstudie zur Kommunikation und Bewusstseinsbildung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Endbericht. 69 S., Berlin.
- KRIESE, U., 2010: Weniger Menschen – Weniger Fläche? Über die Zukunft des ländlichen Raumes in Zeiten des demografischen Wandels. In: AgrarBündnis (Hrsg.): Der kritische Agrarbericht 2010. S. 159-162, Hamm: ABL Verlag.
- KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V.) (Hrsg.), 1997: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude. 128 S., Münster-Hiltrup: KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag (KTBL-Arbeitspapier 246).
- LEADER+ AKTIONSGRUPPE HOHENLOHE-TAUBER & KLÄRLE, M., 2007: Dorf komm+ Dörfer beleben – Flächen sparen. 148 S., Stuttgart: Steinbeis Edition.
- LENZE, W., 2009: Fachwerkhäuser restaurieren – sanieren – modernisieren. Materialien und Verfahren für eine dauerhafte Instandsetzung. 7. Aufl., 248 S., Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- LGN (Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen) (Hrsg.), 2008: Top 50 Niedersachsen/Bremen.
- LIENAU, C., 2000: Die Siedlungen des ländlichen Raumes. 4. Aufl., 246 S., Braunschweig: Westermann.
- LINDORF, D., 2006 in: Große-Suchsdorf, U.; Lindorf, D.; Schmaltz, H.; Wiechert, R.: Niedersächsische Bauordnung, Kommentar. 8. Aufl., München: C.H. Beck.
- LOKALE AKTIONSGRUPPE VÖGLERREGION IM WESERBERGLAND (Hrsg.), 2007: Generationen – Wertschöpfung – Wissen. VoglerRegion im Weserbergland. Regionales Entwicklungskonzept. 121 S., Holzminde.
- LSKN (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen) (Hrsg.), 2009: Daten zu landwirtschaftlichen Betrieben in Niedersachsen. Stand: 2009-09-16, www.nls.niedersachsen.de

9. Quellenverzeichnis

- LSKN (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen) (Hrsg.), 2008/2009: Einwohnerzahlen der Modelldörfer (Stand 2008 und 2009). Stand: 2009-09-16, www.nls.niedersachsen.de
- LUMMER, M., 2009: Leerstandsnutzung im Dorf. Aufgaben zur Nutzung des innerörtlichen Potentials. In: Heimatpflege in Westfalen 2009 (4): S. 11-16.
- LWB (Landwirtschaftliches Wochenblatt für Westfalen-Lippe) 2010, Nr. 40, S. 55.
- LWK Niedersachsen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), 2008: Gemeinde Ohne Leitbild. 84 S., Neuenhaus (unveröffentlicht).
- LWK NIEDERSACHSEN (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), 2009: Agrarinvestitionsförderprogramm – AFP. Stand: 2010-07-09, www.lwk-niedersachsen.de/index.cfm/portal/foerderung/nav/511.html
- LWK NRW (Landwirtschaftskammer Nordrhein Westfalen) (Hrsg.), 2010: Praxisleitfaden „Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude“ – Neue Perspektiven für alte Gemäuer. Hilfestellung bei der Suche nach Alternativen für leer stehende Wirtschaftsgebäude. 35 S., Münster.
- MAGEL, H., 2008: Dorferneuerung 2015. Zukunftskonzeption und -strategien der Dorferneuerung in Bayern. Arbeitsbericht 1 – Das Dorf im Wandel der Zeit. 106 S., München: Technische Universität München.
- MALO, M. A., 2010: Vom Kälberstall zum Wohntraum. In: Hannoversche Allgemeine (HAZ) (14.08.2010).
- MAZZONI, I., 2010: Wisch und weg. Von wegen Landlust-Idylle. In: Süddeutsche Zeitung (17.08.2010, Nr. 188): S. 11.
- MEYNEN, E. (Hrsg.), 1962: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Remagen: Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.), 2010: Folgeprojekt MELAP+ ausgeschrieben. Stand: 2010-09-21, <http://www.melap-bw.de/>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT SAARLAND (Hrsg.), 2007: MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Innerörtliche Entwicklung). Faltblatt, Saarbrücken.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) (Hrsg.), 1994: Dorferneuerung in Niedersachsen – Gebäude-Umnutzungsfibel. 111 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2006: Die Landwirtschaft in Niedersachsen. 47 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2006: Wettbewerb „Beste Beispiele der Landentwicklung“. Stand: 2010-08-15, http://www.ml.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=1351&article_id=4606&psmand=7
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2007: Integrierte ländliche Entwicklung in Niedersachsen. 66 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2008a: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. 181 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2008b: Landkultur in Niedersachsen. 87 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2009: PROFIL 2007-2013. Programm zur Förderung im ländlichen Raum Niedersachsen und Bremen 2007 bis 2013. 492 S., Hannover.

- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2009: Landesentwicklungsforum: „Den demografischen Wandel gestalten - Zukunft gewinnen“ - Darstellung der aktuellen und zukünftigen Herausforderung - Vorstellung des Modellprojekts „Umbau statt Zuwachs“. Stand: 2010-09-21, www.ml.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=1317&article_id=5135&psmand=7
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2010: Die niedersächsische Landwirtschaft in Zahlen 2009 (Stand: Juni 10). 52 S., Hannover.
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2010a: Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung. Stand: 2010-07-11, www.ml.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=1353&article_id=5104&psmand=7
- ML (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung) (Hrsg.), 2010b: Wettbewerb „Beste Beispiele der Landentwicklung“ in Niedersachsen 2000 – 2006. Stand: 2010-06-17, www.ml.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=1351&article_id=4606&psmand=7
- MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.), 2008: Mehr gute Ideen für alte Gemäuer. Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz in Nordrhein-Westfalen. 26 S., Düsseldorf.
- NBAuO (Niedersächsische Bauordnung) i.d.F. vom 28.10.2009. Nds. GVBl. S. 366.
- NBAuO (Niedersächsische Bauordnung) i.d.F. vom 12.07.2007. Nds. GVBl. S. 324.
- Nds.OVG (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht), Beschluss vom 28. 02. 1995 – 1 M 753/95 – NVwZ-RR 1996, 312.
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 05.11.2004. Nds. GVBl. S.415.
- NIW (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung) (Hrsg.), 2010: Regionalmonitoring Niedersachsen Regionalreport 2009. Positionierung und Entwicklungstrends ländlicher und städtischer Räume. 160 S., Hannover.
- NIW (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung) (Hrsg.), 2009: Regionalmonitoring Niedersachsen Regionalreport 2008. Positionierung und Entwicklungstrends ländlicher und städtischer Räume. 124 S., Hannover.
- NROG (Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung) i.d.F. vom 07. 06.2007. Nds. GVBl. Nr. 17/2007, S. 223).
- NWP (Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung), 2009: Material zum Modelldorf Hüllstede, Gießelhorst & Garnholt; u.a. Gebäudekartei. Oldenburg (unveröffentlicht).
- O.A., 2008a: Eine Kühltruhe für das ganze Dorf. In: HAZ (Hannoversche Allgemeine Zeitung), Ausgabe vom 18.08.2008.
- O.A., 2008b: Photovoltaikanlagen – Der Energiebeitrag vom eigenen Dach. In: Wüstenrot Magazin - Mein EigenHeim – Bauen wohnen leben 2008 (3): S.m6.
- O.A., 2009: Ältere Käufer zieht es wieder aufs Land. In: Welt am Sonntag, Ausgabe vom 27.12.2009.
- OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN NIEDERSACHSEN (Hrsg.), 2009: Landesgrundstücksmarktbericht 2009. 165 S., Oldenburg.
- OTTENBERG, M., 2010: Aus alt mach schön? Ursachen und Perspektiven für landwirtschaftliche Gebäude und Hofanlagen in Landesbergen an der Mittelweser. Diplomarbeit am Institut für Umweltplanung und dem Institut für Freiraumentwicklung, Leibniz Universität Hannover. Manuskript, unveröffentlicht.
- PERREVOORT, C. 2009: Neue Heimat für den Ruhestand. In: HAZ (Hannoversche Allgemeine Zeitung) Ausgabe vom 10.01.2008

9. Quellenverzeichnis

- PLAN HC (Hrsg.), 2010: Honorarermittlung Dorferneuerung in Niedersachsen (HOAI 2009). Stand: 2010-09-21, www.planhc.de/index.php?p=3s3
- PROFIL (Programm zur Förderung im ländlichen Raum) 2007-2013 siehe ML (2009)
- QUADFLIEG, F., 1978: Rechtliche Probleme bei der Dorferneuerung nach dem Flurbereinigungsgesetz. In: AgrarR (jetzt: AUR – Agrar und Umweltrecht) 1978, S. 122 – 125.
- RAU, O. & BRAUNE, U., 2004: Der Altbau. Renovieren, Restaurieren, Modernisieren. 6. Aufl., 358 S., Leinfelden-Echterdingen: DRW-Verlag.
- RD ERL. DES MS (Nieders. Sozialministerium) vom 25.2.1988, Bauaufsicht; Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung, Nds. MBl. 1988, 282.
- REGIONALVERBAND SÜDNIEDERSACHSEN e.V. (Hrsg.), 2008: Modellvorhaben Siedlungsflächenentwicklung. Abschlussbericht. 145 S., Göttingen.
- RODE, M. & KANNING, H. (Hrsg.), 2010: Natur- und raumverträglicher Ausbau energetischer Biomassepfade. 324 S., Hannover.
- ROG (Raumordnungsgesetz) i.d.F. vom 22.12.2008. BGBl. I S. 2585.
- R-STBAUF (Städtebauförderungsrichtlinie Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen Niedersachsen) vom 20.05.2008. Gl.-Nr. 21075.
- SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.), 2007a: Ansiedlung junger Familien in Dörfern. 88 S., Dresden (Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 32 / 2007).
- SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.), 2007b: Grundlagen für eine Abrissförderung. 76 S., Dresden (Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 22 / 2007).
- SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (Hrsg.), 2008: Umnutzung versus Neubau im Dorf. 21 S., Dresden (Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 13).
- SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (Hrsg.), 2008: Touristische Dorfvermarktungsstrategien. Inhalte, Erfolgsfaktoren, ökonomische Konzepte. 220 S., Dresden (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Heft 28/2008).
- SAMTGEMEINDE ARTLAND (Hrsg.): Artland Samtgemeinde. Stand: 2010-09-20, www.artland.de
- SAMTGEMEINDE SCHÜTTORF (Hrsg.): Samtgemeinde und Stadt Schüttdorf. Stand: 2010-06-29, www.schuettdorf.de
- SCHAFFERT, M., (TU Darmstadt, wiss. Mitarbeiter Landmanagement): mündliche Mitteilung vom 2009-09-30.
- SCHMALTZ, H., 2006 in: Große-Suchsdorf, U.; Lindorf, D.; Schmaltz, H.; Wiechert, R.: Niedersächsische Bauordnung, Kommentar. 8. Aufl., München: C.H. Beck.
- SCHMIED, D. & HENKEL, G. (Hrsg.) 2007: Leerstand von Gebäuden in Dörfern. Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? 142 S., Göttingen: Cuvillier (RURAL 1).
- SCHMIED, D. & HENKEL, G. (Hrsg.), 2009: Was Dörfer stark und lebendig macht. 127 S., Göttingen: Cuvillier (RURAL 2).
- SCHMIED, D., 2007: Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? S. 1-18, Göttingen: Cuvillier (RURAL 1).
- SCHRADER, M. & VOIGT, J., 2004: Adressleitfaden und Ratgeber für Altbausanierung und exklusives Bauen. 503 S., Suderburg-Hösseringen: Edition: anderweit.

SCHÜTTE, R. (Landwirtschaftskammer Niedersachsen): Daten zur Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen. E-Mail vom 2009-10-30.

SCHWARZ, C., 2010: Hänsel- und Gretel-Prinzip. In: WirtschaftsWoche (13.9.2010) (39): S. 125-127.

SEEHUSEN, A.-W. & SCHWEDE, T. C., 2008: Flurbereinigungsgesetz, Kommentar. 8. Aufl., Butjadingen-Stollhamm: Agricola-Verlag GmbH.

SINUS SOCIOVISION GMBH (Hrsg.), 2007: Die Sinus-Milieus in Deutschland. Stand: 2010-08-15, www.sinus-institut.de/de/impressum.html

SMUL (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) (Hrsg.), 2002: Sächsische Umnutzungsfibel II. Neues Leben für ländliche Bauten. 92 S., Dresden.

SMUL (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) (Hrsg.), 2009: Entwicklung der Dörfer. Stand: 2009-07-02, www.smul.sachsen.de/laendlicher_raum/336.htm

SÖFKER, W., 2009 in: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M.: Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. München: C.H.Beck.

SPANGENBERG, M., 2008a: Workshop: Gleichwertige Lebensverhältnisse in ländlich-peripheren Gebieten. Stand: 2010-08-02, www.deutsche-landeskunde.de/06_sektionen/_docs/vortrag_spangenberg.pdf

SPANGENBERG, M., 2008b: Raumtypen im Stadt-Land-Kontinuum. In : PLANERIN 2008 (4): S. 9-12.

STADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU (Hrsg.), 2002: Modellprojekt Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz. Dokumentation. 42 S., Leutkirch.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.), 2009: Landwirtschaft in Deutschland und der Europäischen Union 2009. 49 S., Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.), 2009: Hofnachfolge in landwirtschaftlichen Betrieben 1999. Stand: 2010-09-15, www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Grafiken/LandForstwirtschaft/Diagramme/Hofnachfolge,templateId=renderPrint.psml

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.), 2010a: Bevölkerung. Stand: 2010-08-04, www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Navigation/Statistiken/Bevoelkerung/Bevoelkerung.psml;jsessionid=1513969CC18D4C706A64C0D12AADA4CA.internet

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.), 2010b: Lebenserwartung in Deutschland. Stand: 2010-08-19, www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/GeburtenSterbefaelle/Tabellen/Content50/LebenserwartungDeutschland,templateId=renderPrint.psml

STIFTUNG GUT SAUNSTORF - ORT DER STILLE & GUT SAUNSTORF GMBH, 2009: Gut Saunstorf – Ort der Stille. Stand: 2009-05-14, <http://www.gut-saunstorf.de/>

STMELF (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), 2009: Privatmaßnahmen in der Dorferneuerung. Stand: 2009-08-05, www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/de_privat/

STMUG (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) (Hrsg.), 2009: Leih-Ausstellung zum Thema Umweltschutz. Wie wohnen – wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen. Stand: 2010-07-15, <http://www.stmugv.bayern.de/aktuell/veranstaltungen/leihhaus/wohnen.htm>

STOCK, J., 2009 in: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M.: Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar. München: C.H.Beck.

STROTDREES, G., 2010: Hilfe für Bauten von gestern. In: Landwirtschaftliches Wochenblatt Westfalen-Lippe 2010 (30): S. 66-67.

9. Quellenverzeichnis

- THIEME, M. & BIRKIGT, K.-U., 2006: Dorfentwicklung mit wirtschaftlichen Leitbildern zur Erhöhung der lokalen Wertschöpfung (Themendörfer). In: Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft (Hrsg.): Infodienst der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, S. 15-21, Dresden (Infodienst der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft 03/2006).
- TMLNU (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt) (Hrsg.), 2003: Die Umnutzung ländlicher Bausubstanz – Beispiele aus dem Thüringer Dorferneuerungsprogramm. 22 S., Erfurt.
- TOURISMUSVERBAND NIEDERSACHSEN e.V. (Hrsg.), 2010: Der Tourismus in Niedersachsen in Zahlen. Stand: 2010-08-04, www.tourismusverband-niedersachsen.de/project/index.php?s=prj_content&cid=9
- TU KAISERSLAUTERN (Hrsg.), 2009: Leere Räume? Großes Studienprojekt. Monitoring und Prognose von Wohngebäudeerständen im ländlichen Raum. 200 S., Kaiserslautern.
- VAN DER JAGT, P.; VAN HOLST, F.; THOMAS, J.; VAN DEN BRINK, A.; REYNIERS, J.; JONGENEELN, O.; VAN DIJK, T.; TIMMERMAN, W.; DAUGALIENE, V.; CRECENTE, R.; AMBAR, M. & FLACHNER, Z.; 2007: Far Land Near Future. 148 S.
- VEREIN NATURPARKREGION LÜNEBURGER HEIDE e.V. (Hrsg.), 2009: Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Naturparkregion Lüneburger Heide. 75 S., Winsen (Luhe).
- VERTIEFUNGSPANUNG GEHRDE, IPW Ingenieurplanung, 2010: Vertiefungsplanung Dorfzentrum Gemeinde Gehrde. 24 S., Wallenhorst. (unveröffentlicht).
- VERTIEFUNGSPANUNG MENSLAGE, Convent Mensing, Elberg, 2009: Modellvorhaben Verbundserneuerung Artland, Vertiefungsplanung Ortszentrum für die Gemeinde Menslage, Enbericht. 29 S., Hamburg (unveröffentlicht).
- VERWALTUNGSVEREINBARUNG STÄDTEBAUFÖRDERUNG vom 28.04./22.07.2010. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, www.bvbst.de.
- VGH BAD.-WÜRTT. (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg), Urteil vom 28. 11. 1991 – 8 S 1476/91 – BWVPr 1993, 44.
- VONDERACH, G., 2008: Einleitung: Die Entwicklung ländlicher Lebensräume als Ausgangspunkt für heutige „Land-Pioniere“. In: Bohler, K. F.; Sterbling, A. & Vonderach, G. (Hrsg.): Land-Pioniere. Kreativität und Engagement – Lebensbilder aus ländlichen Praxisfeldern. Buchreihe Land-Berichte Bd.3, S. 5-14, Aachen: Shaker.
- VOSS, W., 2009: Wertsicherung durch Land- und Immobilienmanagement – Welche neuen Ansätze und Akteure gibt es? In: Magel, H. (Hrsg.): Gebot der Stunde: (Neue) Wertschöpfung im ländlichen Raum – Zweckoptimismus oder reale Chance?, S. 63-68, München (Technische Universität München, Materialsammlung Heft 39/2009).
- WASKE, W., 2010: Landkreis Holzminden Schatzkammer des Weserberglandes. Stand: 2010-07-24, www.landkreis-holzminden.de/
- WEBER, G., 1999: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus Sicht der Raumplanung. 54 S., Wien: Universität für Bodenkultur.
- WEISS, G., 1993: Substanzerhaltung und Denkmalpflege. Zur Umnutzung ländlicher Gebäude aus Sicht der Denkmalpflege. In: ALR (Niedersächsische Akademie Ländlicher Raum) (Hrsg.): Neues Leben in alter Substanz. Seminarbericht. S.33-38. Hannover (Schriftenreihe der ALR Heft 10).
- WIECHERT, R., 2006 in: Große-Suchsdorf, U.; Lindorf, D.; Schmaltz, H.; Wiechert, R., 2006: Niedersächsische Bauordnung, Kommentar. 8. Aufl., München: C.H. Beck.
- WINGERTER, K., 2008 in: Seehusen, A.-W. & Schwede, T. C.: Flurbereinigungsgesetz, Standardkommentar. 8. Aufl., Butjadingen-Stollhamm: Agricola-Verlag GmbH.

WÖLFEL, A., 2008: Altenhilfe im ländlichen Raum. Zukunftsmodelle oder nur „ver-rückte“ Ideen. In: PlanerIn 2008 (4): S. 30-31.

WYRWOLL, S. (Planungsbüro Althaus-Konzept, Dipl.-Ing. im Bauwesen, Umnutzerin): mündliche Mitteilung vom 2009-11-18.

ZILE (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung) vom 29.10.2007. Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 44/2007.

ZUKUNFTSWERKSTATT SCHWALINGEN e.V., 2008: Abschlussdokumentation der Vorbereitungs- und Informationsphase zur Dorferneuerung Schwalingen. Unser Leitbild zur Dorfentwicklung Schwalingen. 39 S., Schwalingen (unveröffentlicht).

ZUKUNFTSWERKSTATT SCHWALINGEN e.V., o.J.: Einzigartiges Schwalingen `Therapeutische Landschaft Schwalingen` - Eine Chance für die Zukunft? 3 S., Schwalingen (unveröffentlicht).

Interviews

Interview mit Basch, Josef (ehem. stellvertretender Vorsitzende des Kirchenvorstandes Hünsborn, Abriss und freiräumliche Nachnutzung zum Kirchplatz) vom 30.11.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Belke, Christina & Stefan (Hofeigentümer mit umgenutztem Stall, Umnutzung zur Außenwohngruppe des Kinderheims Josefshaus der GFO zu Olpe) vom 07.11.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Buschmann, Heiner & Sander-Seyfert, Susanne (Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V.) vom 20.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Huhn, Stefan (Tischlermeister, Umnutzer) vom 20.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Franzen, Natalie (Geografin, Regionalberaterin, Dorfplanerin, Umnutzerin zu Mehrfamilienhaus) vom 14.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Groß, Gundel & Horst (Umnutzung zu Wohnen) vom 30.09.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Klement, Claudia (Architektin, Planungsbüro althaus-konzept) & Wyrwoll, Sabine (Bauingenieurin, Planungsbüro althaus-konzept, Umnutzung zu Wohnen, Dienstleistung, Veranstaltungsräumlichkeiten und Gewerbe) vom 19.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Knäbe, Magdalena (Leiterin des Kinderheims Josefshaus der GFO zu Olpe, Umnutzung zur Außenwohngruppe) vom 09.11.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Lehmann, Heinz-Otto (Förderverein Dorfgemeinschaftshaus Bockelskamp-Flackenhorst e.V., Umnutzung zum Dorfgemeinschaftshaus) vom 07.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Michaelis, Stefanie (Umnutzung zu Wohnen, Werbeagentur, Dekoladen, Seminarräumen, Angebot von Seifenherstellungskursen, Färbekursen, Haltung von alten Haustierrassen, Garten mit Färbepflanzen) vom 05.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Renze, Leonhard & Wiemers, Elmar (Artlandbrauerei Nortrup, Umnutzung zur Brauerei) vom 05.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Steenbock, Hans-Dieter (Bürgermeister von Lenne); Müller, Thorsten (Dorfplaner von Lenne, Architekt); Bremer, Dieter (Ratsmitglied von Lenne) & Hirte, Werner (Vorsitzender des Arbeitskreises Dorferneuerung in Lenne) (Teilabriss mit freiräumlicher Nachnutzung und Umnutzung zur Festscheune und Jugendraum) vom 13.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Interview mit Witte, Volker (Landwirt, Umnutzung zum Hofcafé) vom 14.10.2009. Manuskript (unveröffentlicht).

Anhang

- I. Rahmenbedingungen der regionalen Ebene
- II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene
- III. Internetrecherche zum Thema Umnutzungen / Leerstände bei den für den ländlichen Raum zuständigen Ministerien der Bundesländer
- IV. Interview-Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen
- V. Ergänzungen zu Kap. 7.1.2 Rechtliche Instrumente und Maßnahmen (Rechtsverordnungen)
- VI. Erhebungsbogen zur Erfassung von Leerständen
- VII. Lage und Abgrenzung der Modelldörfer

Anhang I

Rahmenbedingungen der regionalen Ebene

(alphabetische Sortierung der Modelldörfer)

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Amelinghausen

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Amelinghausen	Lüneburg	Amelinghausen	Munster	Lüneburg
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			-	28	24
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	zentral - gemischt				
ILEK/ Leader	ILEK				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	8.185	176.445	3.785	16.564	72.492
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	266	9.784	80	-1.184	5.094
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	8.049	179.898		14.488	76.933
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	17,2	15,3		13,7	13,4
Anteile Alterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	20,2	18,3		18,0	17,8
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷		-9.697	-497	-284	11.093
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸		55.755	1.151	4.611	21.686
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	25,4	25,0		17,7	25,5
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	12	429	-24	-128	305
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-3,41			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		6,6		12,8	11,9
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	31,3	30,1		26,7	28,2
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	520	702	511	440	911

Quellen:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P1000001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Artland (Badbergen, Menslage, Nortrup)

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Artland	Osnabrück	Quakenbrück	Quakenbrück	Osnabrück Stadt
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			6	6	41
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	peripher- gemischt				
ILEK/ Leader					
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	22.796	358.236	12.782	12.782	163.286
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	257	4.923	248	248	-815
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	22.478	352.521			159.480
Anteile Kinder < 15 in % (2007)* ⁵	16,3	16,7			12,3
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	18,3	18,7			13,2
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷		-27.488	444	444	31.956
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸		124.643	4.156	4.156	50.724
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	18,2	18,4			21,5
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-133	-333	13	13	564
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-7,45			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²	8,8	5,1			9,9
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	30,3	29,3			28,3
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	906	768	771	771	961

Quellen:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinstädtische Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P1000001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Artland (Gehrde)

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Bersenbrück	Osnabrück	Bersenbrück	Quakenbrück	Osnabrück Stadt
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			6	15	37
Überlagernde Raumtypisierung ^{*1}	peripher- gemischt				
ILEK/ Leader	ILEK				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008 ^{*2}	28.200	358.236	7.961	12.782	163.286
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008 ^{*3} (ex post)/ Saldo absolut	1.051	4.923	210	248	-815
Prognose 2016 bzw. 2017 ^{*4}	28.095	352.521			159.480
Anteile Kinder < 15 in % (2007) ^{*5}	13,4	16,7			12,3
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) ^{*6}	15	18,7			13,2
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008) ^{*7}		-27.488	766	444	31.956
Beschäftigte 2008 am Wohnort ^{*8}		124.643	2.513	4.156	50.724
Dienstleistungsanteile in % (2006) ^{*9}	23,6	18,4			21,5
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008) ^{*10}	-62	-333	-45	13	564
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008) ^{*11}		-7,45			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009 ^{*12}	8,8	5,1			9,9
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004) ^{*13}	27,3	29,3			28,3
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008) ^{*14}	607	768	765	771	961

Quellen:

- ^{*1} nach Spangenberg
- ^{*2} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- ^{*3} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- ^{*4} für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- ^{*5} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- ^{*6} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- ^{*7} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*8} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*9} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- ^{*10} www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- ^{*11} Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- ^{*12} www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- ^{*13} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- ^{*14} www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Eisdorf

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Bad Grund	Osterode am Harz	Badenhaus	Osterode am Harz	Göttingen
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			5	12	41
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	zentral- ländlich				
ILEK/ Leader	ILEK				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	9.119	79.355	1.939	23.993	121.455
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	-661	-6.096	-94	-1.855	-2.677
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	8.374	73.434		22.019	117.087
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	13,0	13,0		12,9	13,1
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	24,2	25,7		25,7	18,7
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷		948	-390	2.174	24.921
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸		24.098	632	7.655	34.204
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	16,4	19,9		15,4	36,6
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-48	-381	-29	-54	-12
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in % (2002-2008)* ¹¹		-19,33			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		10,9		13	15,5
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	25,1	26,5		28,1	28,2
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	466	690	455	823	896

Quelle:

*¹ nach Spangenberg

*² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P1000001

*⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)

*¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691

*¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009

*¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP

*¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001

*¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Hüllstede, Gießelhorst und Garnolt

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	Stadt Westerstede	Ammerland	Westerstede	Westerstede	Oldenburg
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			5	5	21
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	zentral- gemischt				
ILEK/ Leader					
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	21.964	117.102	21.964	21.964	160.279
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	547	6.452	547	547	5.447
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	22.098	119.959	22.098	22.098	163.815
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	16,6	16,2	16,6	16,6	16,4
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	18,7	19,7	18,7	18,7	18,4
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷	895	-4.827	895	895	18.660
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸	7.344	38.038	7.344	7.344	49.403
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	24,9	18,8	24,9	24,9	26,4
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-127	260	-127	-127	910
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in % (2002-2008)* ¹¹		-6,76			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²	8,3	5,1	8,3	8,3	9,6
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	29,3	31,0	29,3	29,3	29,7
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	698	713	698	698	824

Quelle:

*¹ nach Spangenberg

*² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch Quelle :
www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001

*⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)

*¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691

*¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009

*¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP

*¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001

*¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Landesbergen

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Landesbergen	Nienburg	Landesbergen	Nienburg (Stadt)	Hannover
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			-	14	57
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	ILEK				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	8.489	123.881	2.906	32.542	519.619
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	-63	-2.057	27	-69	4.618
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	8.264	120.572		33.214	519.471
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	16,2	15,5		15,0	12,4
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	19,3	20,5		20,8	19,8
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷		-8.647	-350	2.438	105.975
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸		40.101	912	9.394	166.922
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	10,7	19,6		21,8	23,7
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-43	-512	8	-77	2.112
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-13,71			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		6,9		12,0	6,1
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	28,0	27,3		26,5	29,0
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	1.103	743	1.773	904	1.231

Quelle:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Lobmachtersen

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	Stadt Salzgitter	Salzgitter Stadt	Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter	Stadt Salzgitter
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			-	-	-
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	zentral- gemischt				
ILEK/ Leader					
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	104.423	104.423	104.423	104.423	104.423
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	-7.879	-7.879	-7.879	-7.879	-7.879
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	95.794	95.794	95.794	95.794	95.794
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷	12.041	12.041	12.041	12.041	12.041
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸	32.831	32.831	32.831	32.831	32.831
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	12,1	12,1	12,1	12,1	12,1
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-442	-442	-442	-442	-442
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in % (2002-2008)* ¹¹		-15,29			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Steuereinkommenskraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	1.437	1.437	1.437	1.437	1.437

Quellen

*¹ nach Spangenberg

*² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695

*⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P1000001

*⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001

*⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

*⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)

*¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691

*¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009

*¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP

*¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001

*¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Odisheim und Steinau

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Sietland	Cuxhaven	Ilkenworth	Hemmoor	Bremen
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			5	22	70
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	sehr peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (Hadler Region)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	5.496	202.124	1.649	8.747	547.360
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	-305	-2.719	-171	4	7.957
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	5.203	192.154			551.417
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	15,0	14,7			12,6
Anteile Alterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	21,1	22,3			21,0
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷	-381	-22.840	-114	-623	70.620
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸	453	61.531	450	2.598	168.443
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	13,9	22,9		23,5* ¹⁵	29,4
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-64	225	-24	59	
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-12,9			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		6,4		12,8	12,2
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	24,8	28,4		26,6* ¹⁵	
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	367	564	429	520	

Quellen:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Bremen: www.statistik.bremen.de
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Bremen: www.statistik.bremen.de
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Bremen: www.statistik.bremen.de
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Bremen: www.statistik.bremen.de
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen), Bremen: www.statistik.bremen.de
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002
- *¹⁵ Samtgemeinde Hemmoor

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Oerel

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Geestequelle	Rotenburg Wümme	Oerel	Bremervörde	Bremen
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			-	8	63
Überlagernde Raumtypisierung ^{*1}	peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (Moorexpress Stader Geest)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008 ^{*2}	6.625	164.603	1.866	18.939	547.360
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008 ^{*3} (ex post)/ Saldo absolut	-126	2.911	-71	-305	7.957
Prognose 2016 bzw. 2017 ^{*4}	6.517	163.867		18.641	551.417
Anteile Kinder < 15 in % (2007) ^{*5}	17,9	16,6		15,4	12,6
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) ^{*6}	18,6	18,6		20,6	21,0
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008) ^{*7}		-11.017	-388	1.213	70.620
Beschäftigte 2008 am Wohnort ^{*8}		54.821	644	6.147	168.443
Dienstleistungsanteile in % (2006) ^{*9}	7,0	22,3		18,8	29,4
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008) ^{*10}	-31	-264	-15	-19	
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008) ^{*11}		-10,49			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009 ^{*12}		4,7		8,6	12,2
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004) ^{*13}	26,4	29,2		29,8	
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008) ^{*14}	480	633	482	603	

Quellen:

^{*1} nach Spangenberg

^{*2} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Bremen: www.statistik.bremen.de

^{*3} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Bremen: www.statistik.bremen.de

^{*4} für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch Quelle : www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001

^{*5} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Bremen: www.statistik.bremen.de

^{*6} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Bremen: www.statistik.bremen.de

^{*7} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

^{*8} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008

^{*9} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen), Bremen: www.statistik.bremen.de

^{*10} www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691

^{*11} Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009

^{*12} www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP

^{*13} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001

^{*14} www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Ohne

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Schüttorf	Grafschaft Bentheim	Schüttorf	Rheine ^{*15}	Osnabrück (Stadt)
Erreichbarkeit in Pkw- Min.				20	48
Überlagernde Raumtypisierung ^{*1}	zentral- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (Grafschaft Bentheim)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008 ^{*2}	15.578	135.508	11.544	76.472	163.286
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008 ^{*3} (ex post)/Saldo absolut	255	5.749	37	586	-815
Prognose 2016 bzw. 2017 ^{*4}	15.653	137.486			159.480
Anteile Kinder < 15 in % (2007) ^{*5}	17,6	16,8		15,0	12,3
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) ^{*6}	18,4	18,7		19,2	13,2
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008) ^{*7}		-3.586	-150	780	31.956
Beschäftigte 2008 am Wohnort ^{*8}		40.648	4.010	23.454	50.724
Dienstleistungsanteile in % (2006) ^{*9}	5,1	18,1			21,5
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008) ^{*10}	-27	298	-23		564
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in % (2002-2008) ^{*11}		(+)0,67			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009 ^{*12}		5,3			10,5
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004) ^{*13}	28,0	27,3			28,3
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008) ^{*14}	826	807	974		961

Quellen:

- ^{*1} nach Spangenberg
- ^{*2} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Rheine: www.it.nrw.de
- ^{*3} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695, Rheine: www.it.nrw.de
- ^{*4} Quelle: für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch Quelle : www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- ^{*5} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Rheine: www.it.nrw.de
- ^{*6} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001, Rheine: www.it.nrw.de
- ^{*7} Quelle: www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*8} Quelle: www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*9} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- ^{*10} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- ^{*11} Quelle: Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- ^{*12} Quelle: : www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- ^{*13} Quelle: : www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- ^{*14} Quelle: www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002
- ^{*15} MZ Nordhorn: Erreichbarkeit in PKW-Min. 30, Rheine ist trotz Ländergrenze besser erreichbar

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Pewsum

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	EG Krummhörn	Aurich	Pewsum	Emden	Oldenburg
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			-	17	69
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (Nordseemarschen)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	12.779	189.381	3.352	51.562	160.279
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/Saldo absolut	-516	1.978		599	5.447
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	12.167	189.295		52.446	163.815
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	16,7	16,2		14,2	13,2
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	20,1	19,6		20,0	18,2
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷	-2.244	-11.329		13.448	18.660
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸	3.797	55.201		14.774	49.403
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	18,6	19,1		13,4	26,4
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	-103	-402		5	910
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-2,83			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		8,3		10,6	9,6
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	26,5	26,1		27,2	29,7
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	965	794		1.016	824

Quellen:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch Quelle : www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Schwalingen

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	EG Neuenkirchen	Soltau- Fallingb.ostel	Neuenkirchen	Soltau	Lüneburg
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			6	16	68
Überlagernde Raumtypisierung* ¹	peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (Hohe Heide)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008* ²	5.710	140.792		21.831	72.492
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008* ³ (ex post)/ Saldo absolut	-48	589		-75	5.094
Prognose 2016 bzw. 2017* ⁴	5496* ¹⁵	140460* ¹⁵		21.890	76.933
Anteile Kinder < 15 in % (2007) * ⁵	15,2	15,3		14,4	13,4
Anteile Älterer EW > 65 in % (2007) * ⁶	21,5	20,7		22,0	17,8
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008)* ⁷	-961	-4.836		2.494	11.093
Beschäftigte 2008 am Wohnort* ⁸	1.793	45.345		6.945	21.686
Dienstleistungsanteile in % (2006) * ⁹	13,7	21,1		28,2	25,5
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008)* ¹⁰	54	-466		-36	305
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in% (2002-2008)* ¹¹		-8,96			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009* ¹²		7,8		12,7	11,9
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004)* ¹³	27,4	27,6		28,1	28,2
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008)* ¹⁴	706	653		819	911

Quellen:

- *¹ nach Spangenberg
- *² www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *³ www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- *⁴ für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch Quelle: : www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P1000001
- *⁵ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁶ www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- *⁷ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁸ www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- *⁹ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- *¹⁰ www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- *¹¹ Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- *¹² www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- *¹³ www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- *¹⁴ www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002
- *¹⁵ Daten nicht vom NIW sondern von www.lskn.niedersachsen.de

I. Rahmenbedingungen regionale Ebene: Modelldorf Wangelnstedt, Linnenkamp und Lenne

Thema	Samt- oder Einheitsgemeinde (SG oder EG)	Landkreis	Nächstgelegenes		
			GZ	MZ	OZ
1. Raumstruktur	SG Staddoldendorf	Holzminde	Staddoldendorf	Holzminde (Stadt)	Göttingen
Erreichbarkeit in Pkw- Min.			6	20	52
Überlagernde Raumtypisierung ^{*1}	peripher- ländlich				
ILEK/ Leader	Leader (vogler Region)				
2. Einwohner					
Bevölkerung absolut 2008 ^{*2}	9.969	75.092	5.663	20.387	121.455
Bevölkerungsentwicklung 2000-2008 ^{*3} (ex post)/ Saldo absolut	-1.082	-6.297	-697	-1.108	-2.677
Prognose 2016 bzw. 2017 ^{*4}	9.027	68.889		19.102	117.087
Anteile Kinder < 15 in % (2007) ^{*5}	14,5	14		13,8	13,1
Anteile Ältere EW > 65 in % (2007) ^{*6}	23,6	24,5		23,9	18,7
3. Wirtschaftsstruktur					
<u>Wirtschaftsstandorte, -funktionen</u>					
Pendlerbilanz (2008) ^{*7}		-3.327	-179	4.162	24.921
Beschäftigte 2008 am Wohnort ^{*8}		22.998	1.636	6.067	34.204
Dienstleistungsanteile in % (2006) ^{*9}	28,4	17,3		17,5	36,6
<u>Entwicklungsdynamik</u>					
Wanderungssaldo (2008) ^{*10}	-101	-477	-92	-3	-12
Preisentwicklung Einfamilienhäuser in % (2002-2008) ^{*11}		-9,65			
<u>Strukturindikatoren</u>					
Arbeitslosenquote 2009 ^{*12}		8,8		13,5	15,5
Einkünfte je Steuerpflichtigen in 1000 Euro (2004) ^{*13}	24,8	25,4		26,7	28,2
Steuereinnahmekraft in € je Einw. (2008) ^{*14}	561	754	690	1.148	896

Quellen:

- ^{*1} nach Spangenberg
- ^{*2} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- ^{*3} www.lskn.niedersachsen.de, Bevölkerungsfortschreibung , Tabelle K1001695
- ^{*4} für SG/EG-Modelldörfer, LK : NIW Sonderauswertung für 2016; GZ, MZ, OZ ergänzt durch www.lskn.niedersachsen.de, Kleinräumige Bevölkerungsberechnung 2017, Tabelle P100001
- ^{*5} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- ^{*6} www.lskn.niedersachsen.de, Tabelle P1000001
- ^{*7} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*8} www.pub.arbeitsagentur.de, Beschäftigtenstatistik, Beschäftigte nach - Gemeinden, Kreisen – mit Pendlerdaten 30.06.2008
- ^{*9} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Beschäftigung 1998 – 2006, Tabelle P7020001 (Öffentliche und Private Dienstleistungen)
- ^{*10} www.lskn.niedersachsen.de, Wanderungssaldo, Tabelle Z1001691
- ^{*11} Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktberichte 2003- 2009
- ^{*12} www.pub.arbeitsagentur.de, Arbeitslosenquote Kreise, Kreisfreie Städte 11/2009 bez. auf alle ziv. EP
- ^{*13} www.lskn.niedersachsen.de, Kommunen im Blick, Lohn- und Einkommensteuer, Tabelle 9170001
- ^{*14} www.lskn.niedersachsen.de, Realsteuervergleich, Tabelle K9200002

Anhang II

Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene

(alphabetische Sortierung der Modelldörfer)

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Amelinghausen

	Gemeinde Amelinghausen	OT Amelinghausen
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Lüneburger Heide => Hochheide => „Lopauer Schweiz“	
Sozioökulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 3705 2001: 3738 2002: 3802 2003: 3858 2004: 3904 2005: 3847 2006: 3785 2007: 3814	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL LÜNEBURG 2008)	große Anzahl von Vereinen (davon 6 Vereine zur Kultur-, Heimat- und Brauchtumpflege)	
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL LÜNEBURG 2008)	Solidaria-Stiftung	Bauckhof
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL LÜNEBURG 2008)	Lüneburger Heide, „Krone der Heide“ mit Infozentrum des Naturparks Lüneburger Heide in Amelinghausen	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	53715	
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL LÜNEBURG 2008)	nein, aber geplant ist ein regionales Tourismuskonzept sowie die Einbindung in Gesamtvermarktungskonzept der Lüneburger Heide	
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL LÜNEBURG 2008)	reicher innerörtlicher Bestand alten Bäumen, einzelne regional-typische Gebäude und Höfe, Glasbläserei	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL LÜNEBURG 2008)		Haufendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und gg.f in Baulücken) (GLL LÜNEBURG 2008)	41 Bauplätze + frei-parzelierbares Baugebiet (5900m²)	27 Bauplätze
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Lüneburg 2008) ¹		a) zuletzt aber c) (Absolut 2009: 50 - 80 €/m² (M) 70 - 78 (W))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL LÜNEBURG 2008, NDSchG i.d.F.vom 17.9.2008)	Bauliche Anlagen: 4 Einzeldenkmale: 26	Bauliche Anlagen: 3 Einzeldenkmale: 20
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL LÜNEBURG 2008)		a) 14 b) 140
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL LÜNEBURG 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	9 HE 6 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL LÜNEBURG 2008)		a) Ja b) Nein, nur gelegentlich Heide-Express
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL LÜNEBURG 2008, Anhang I.)	Ja	Ja

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Lüneburg): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Artland

	Artland							
	Gemeinde Badbergen	OT Badbergen	Gemeinde Gehrde	OT Gehrde	Gemeinde Menslage	OT Menslage	Gemeinde Nortrup	OT Nortrup
Natur und Landschaft								
Naturräumliche Zuordnung (MEYNE 1962)	Dümmer-Geest-Niederung => Bersenbrücker Land => 'Artland'							
Soziokulturelle Rahmenbedingungen								
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 4473 2001: 4531 2002: 4516 2003: 4511 2004: 4547 2005: 4613 2006: 4632 2007: 4676		2000: 2282 2001: 2389 2002: 2458 2003: 2424 2004: 2455 2005: 2491 2006: 2482 2007: 2465		2000: 2649 2001: 2616 2002: 2610 2003: 2609 2004: 2582 2005: 2546 2006: 2541 2007: 2515		2000: 2883 2001: 2916 2002: 2936 2003: 2954 2004: 2995 2005: 3026 2006: 3009 2007: 2992	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL OSNABRÜCK 2008)	Artland: DE in 1980ern und 2000-2006	stark ausgeprägtes Vereinsleben		stark ausgeprägtes Vereinsleben		stark ausgeprägtes Vereinsleben		stark ausgeprägtes Vereinsleben
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL OSNABRÜCK 2008)								
Kulturelle / touristische Einrichtungen								
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL OSNABRÜCK 2008)	„Kulturschatz Artland“, südwestlich angrenzend Naturpark TERRA.vita							
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	Artland: 12.517							
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL OSNABRÜCK 2008)	Kein schriftlich fixierter Plan vorhanden.							
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL OSNABRÜCK 2008)	reicher Bestand an regional-typischen 'Artländer' Bauernhöfen, Reste regional-typischer, ehemals berühmter Gartenkultur							
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil								
Siedlungsform (Hauendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL OSNABRÜCK 2008)		urspr. Streusiedlung => Kleinstadt		Streusiedlung		urspr. Streusiedlung => urbaner Charakter		Streusiedlung
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL OSNABRÜCK 2008)			Kein Bauplatz		9 Bauplätze + Baugebiet wo noch keine Bauplätze ausgewiesen sind		22 Bauplätze	
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Artland: c) sinkend							
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Osnabrück 2008) ¹		a) (Absolut 2009: 30 (WA,MI) - 40 (MI) €/m²)		b) (Absolut 2009: 26 (WA) - 30 (MI) €/m²)		b) (Absolut 2009: 20 (WA) - 23 (MI,WA) €/m²)		a) (Absolut 2009: 25 (WA) - 30 (MI) €/m²)
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL OSNABRÜCK 2008; NDSchG i.d.F.vom 17.9.2008)	Der Landkreis Osnabrück befindet sich in einer Überarbeitungsphase und kann keine Verzeichnislisten schicken.							
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL OSNABRÜCK 2008)			a) 2 b) 0		a) 11 b) 33			keine Angabe
Wirtschaft / Arbeitsmarkt								
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL OSNABRÜCK 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	44 HE 48 NE		20 HE 21 NE		40 HE 18 NE		21 HE 17 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen								
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL OSNABRÜCK 2008)	a) Ja b) Nein		a) Ja b) Nein		a) Nein b) Nein		a) Nein b) Nein	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL OSNABRÜCK 2008, Anhang I.)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Osnabrück): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Eisdorf

	Gemeinde Eisdorf	OT Eisdorf
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Leinebergland => Südwestliches Harzvorland => „Sösetal“	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 2013 2001: 2045 2002: 2037 2003: 2060 2004: 2083 2005: 2107 2006: 2081 2007: 2086	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL GÖTTINGEN 2008)	DE Anfang der 80er Jahre durchgeführt, 2006 Kultur- und Sportzentrum aus Drittmitteln	
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL GÖTTINGEN 2008)	Heimat- und Geschichtsverein, Dorfgemeinschaft Leben und Wohnen (DoLeWo)	
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL GÖTTINGEN 2008)	Harz Tourismus konzentriert sich auf Bad Grund als Hauptort, rückläufig	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)		
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL GÖTTINGEN 2008)		
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL GÖTTINGEN 2008)	im Bereich des Goldbaches historischer Ortskern	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL GÖTTINGEN 2008)		Haufendorf - Straßendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL GÖTTINGEN 2008)		
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Für Samtgemeinde Bad Grund: c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Northeim 2008) ¹		c) (Absolut 2009: 28 (MD) - 34 (WA) €/m²)
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL GÖTTINGEN 2008, NDSchG i.F.v. 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 3 Einzeldenkmale: 12
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL GÖTTINGEN 2008)	a) 2 (Gebäude), 3 (Wohnungen) b) 40	
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL GÖTTINGEN 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	3 HE 13 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL GÖTTINGEN 2008)	a) Ja b) Nein	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL GÖTTINGEN 2008, Anhang I.)	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Northeim): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Hüllstede, Gieselhorst und Garnholt

	Kreisstadt Westerstede	OT Hüllstede	OT Gieselhorst	OT Garnholt
Natur und Landschaft				
Naturräumliche Zuordnung (MEYNE 1962)	Ostfrisisch-Oldenburgische Geest => Oldenburger Geest => „Ammerland“			
Soziokulturelle Rahmenbedingungen				
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 21417 2001: 21521 2002: 21750 2003: 21821 2004: 21915 2005: 21888 2006: 22117 2007: 22107	Dorf Hüllstede:* 1968: 479 1984: 486 1995: 500 2000: 464 2005: 497 2008: 500	Dorf Gieselhorst:* 1968: 457 1984: 405 1995: 389 2000: 462 2005: 492 2008: 524	Dorf Garnholt:* 1968: 277 1984: 279 1995: 240 2000: 243 2005: 253 2008: 258
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL OLDENBURG 2008)	DE: angelaufen			
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL OLDENBURG 2008)		Ortsbürgerverein (Pendant zu Dorfgemeinschaft)	Dorfgemeinschaft Gieselhorst, Heimatverein "Unner Üs", Förderkreis der kleinen Schule	Ortsbürgerverein (Pendant zu Dorfgemeinschaft)
Kulturelle / touristische Einrichtungen				
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL OLDENBURG 2008)	„Parklandschaft Ammerland – eine Symphonie in Grün“			
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	73.614			
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL OLDENBURG 2008)				
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL OLDENBURG 2008)	deutlich wahrnehmbare Eschflächen, kleinteilige Landschaftsgliederung durch Baumreihen und (Wall-)Hecken, „Ammerländer“ Bauernhäuser			
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil				
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL OLDENBURG 2008)		Haufendorf	Straßendorf	ursprünglich Straßendorf (auch laut Bewerbung), wirkt heute eher wie Streusiedlung
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf. in Baulücken) (GLL OLDENBURG 2008)				
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	c) sinkend			
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Oldenburg 2008) ¹		b) (Absolut 2009: 60 €/m² (MD))	a) (Absolut 2009: 50 €/m² (MD))	keine BRW vorhanden
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL OLDENBURG 2008, NDSchG i.d. F.v. om 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 4	Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 0	Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 3
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL OLDENBURG 2008)		a) 0 (Wohnungen) 11 (Nebengebäude) b) 11	a) 3 (Wohnungen) 6 (Nebengebäude) b) 8 (Wohnungen)	a) 0 (Wohnungen) 6 (Nebengebäude) b) 2 (Wohnungen)
Wirtschaft / Arbeitsmarkt				
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL OLDENBURG 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	190 HE 107 NE	2 Landwirte*	Kein Landwirt*	15 Landwirte*
besondere Infrastruktureinrichtungen				
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL OLDENBURG 2008)	a) Ja b) Ja (Stadtteil Ochholt)	a) Ja b) Nein	a) Ja b) Nein	a) Ja b) Nein
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL OLDENBURG 2008, Anhang I.)	Ja	Nein	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Oldenburg): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Landesbergen

	Gemeinde Landesbergen	OT Landesbergen
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Dümmer-Geest-Niederung => Mittelweser => „Landesbergener Terrasse“	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 2879 2001: 2903 2002: 2916 2003: 2956 2004: 2974 2005: 2974 2006: 2928 2007: 2913	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL SULINGEN 2008)		22 Vereine (u.a. Heimat-, Schützenverein)
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL SULINGEN 2008)		
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL SULINGEN 2008)	Mittelweser (Weser-Radtourismus) westlich angrenzend Naturpark Steinhuder Meer	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	32.925	
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL SULINGEN 2008)	Eingebettet in den Mittelweser-Tourismus	
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL SULINGEN 2008)	Lage unmittelbar an der Weser, Erlebbarkeit des Lebensraumes Weseraue mit z.B. Weißstorchvorkommen	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL SULINGEN 2008)		Straßendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf. in Baulücken) (GLL SULINGEN 2008)	8 Baugebiete mit 48 Bauplätzen + 10 in Planung (Größe 700-1300m²)	3 Baugebiete mit 15 Bauplätzen
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Sulingen 2008) ¹		b - c) (Absolut 2009: 20 (M) - 33 (W) €/m²)
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL SULINGEN 2008, NDSchG i.d.F. vom 17.9.2008)	Bauliche Anlagen: 2 Einzeldenkmale: 10	Bauliche Anlagen: 1 Einzeldenkmale: 3
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL SULINGEN 2008)		a) 13 b) 4
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL SULINGEN 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	27 HE 15 NE	10 HE, 4 davon bleiben mittelfristig bestehen*
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL SULINGEN 2008)	a) Nein b) Nein	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL SULINGEN 2008, Anhang I.)	Ja	Ja

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Sulingen): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Lobmachersen

	Stadt Salzgitter	OT (Stadtteil)
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Ostfälisches Hügelland ==> Ostbraunschweigesches Hügelland ==> „Beinumer Mulde“	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 112302 2001: 111696 2002: 110817 2003: 109855 2004: 108763 2005: 107726 2006: 106665 2007: 105320	2000: 909 2001: 2002: 2003: 2004: 2005: 2006: 2007: 853
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		nicht erwähnt
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		13 Vereine, aber potentielle Träger eher nicht
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	86.417	
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)	regionaltypische Streckhöfe (zahlreiche unter Denkmalschutz), Wasserturm, germanisch-römische Siedlungsfunde; gutes innerörtliches Fußwegenetz, Harzblick vom südöstlichen Ortsrand	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf ==> hohes Potential / Straßendorf ==> mäßiges Potential / Streusiedlung ==> geringes Potential) (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		Haufendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Braunschweig 2008) ¹		a - b) (Absolut 2009: 65 €/m² (WA) - 36 €/m² (MD))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL BRAUNSCHWEIG 2008, NDSchG i.F.v. 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 10
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)		a) 6 (Wohnungen) 26 (Nebengebäude) b) 2 (Wohnungen) 12 (Nebengebäude)
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL BRAUNSCHWEIG 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	82 HE 28 NE	8 HE 1NE*
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL BRAUNSCHWEIG 2008)	a) Ja b) Ja	a) Ja b) Nein
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL BRAUNSCHWEIG 2008, Anhang I.)	Ja	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Braunschweig): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland.
Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Oerel

	Gemeinde Oerel	OT Oerel
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Stader Geest => Wesermünder Geest => „Lamstedter Endmoränen“ (am Rand zur Hamme-Ooste-Niederung => „Fahrendorfer Moore“)	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 1937 2001: 1918 2002: 1909 2003: 1881 2004: 1889 2005: 1885 2006: 1846 2007: 1879	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL VERDEN 2008a)	Ilek-Arbeitsgruppe, AG Baulücken-Förderprogramm, AG flächensparendes Bauen	
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL VERDEN 2008a)		
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL VERDEN 2008a)	-	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)		
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL VERDEN 2008a)	kein eigenes Tourismuskonzept, Einbettung in Touristik-Konzept des Landkreises und "Vörder Land"	
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL VERDEN 2008a)	Ortschaft umschließt die Loge (tiefer liegendes Grünland), alte Kirche mit umgebenden historischen Friedhof, reicher alter Baumbestand	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL VERDEN 2008a)		Streusiedlung, aber verdichteter Ortskern
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL VERDEN 2008a)	5 Bauplätze	
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Für Samtgemeinde Geestequelle: c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Verden 2008) ¹		a) (Absolut 2009: 33 €/m² (w))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL VERDEN 2008a,NDSchG i.F.v. 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 1
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL VERDEN 2008a)		keine Angabe
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL VERDEN 2008a; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	22 HE 15 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL VERDEN 2008a)	a) Nein b) Ja	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL VERDEN 2008a, Anhang I.)	Ja	Ja

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Verden): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Ohne

	Gemeinde Ohne	OT Ohne
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Westfälische Tieflandsbucht => Westmünsterland => ‚Vechte-Niederung‘	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 560 2001: 567 2002: 594 2003: 580 2004: 598 2005: 596 2006: 592 2007: 597	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL MEPPEN 2008)	Heimatverein Ohne e.V.; Mehrere Renovierungen und Sanierungen im Ortskern an Gebäuden, Wegen etc. seit 1992, ebenfalls Maßnahmen im Außenbereich	
Potenitielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. über-regionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL MEPPEN 2008)		
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale (‐Touristische Destination‐) (GLL MEPPEN 2008)	Grafschaft Bentheim (Fahrradtourismus)	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)		
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL MEPPEN 2008)		
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL MEPPEN 2008)	Lage an der Vechte, romanische Kirche aus dem 13. Jh., Bentheimer Sandstein als regionaler Baustoff an Gebäuden und im Freiraum, reicher alter Baumbestand	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL MEPPEN 2008)		Haufendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL MEPPEN 2008)		
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Für Samtgemeinde Schüttorf: c) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Meppen 2008) ¹		a) (Absolut 2009: 55 €/m² (MD o I))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL MEPPEN 2008, NDSchG i.d.F.vom 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 11
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL MEPPEN 2008)		a) 26 b) 11
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL MEPPEN 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	13 HE 11 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL MEPPEN 2008)	a) Ja b) Nein	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL MEPPEN 2008, Anhang I.)	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Verden): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Odisheim und Steinau

	Gemeinde Odisheim	OT Odisheim	Gemeinde Steinau	OT Steinau
Natur und Landschaft				
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Untereibe-Niederung => Harburger Elbmarschen => „Land Hadeln“			
Soziokulturelle Rahmenbedingungen				
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 608 2001: 590 2002: 607 2003: 612 2004: 608 2005: 607 2006: 588 2007: 590		2000: 957 2001: 980 2002: 958 2003: 955 2004: 951 2005: 934 2006: 946 2007: 942	
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL OTTERNDORF 2008)	eine handvoll Vereine die sehr viele ehrenamtliche Tätigkeiten ausführen; Dorferneuerungsverfahren steht bevor => Entwicklung eines Dorfmittelpunktes		Dorferneuerungsverfahren eingeleitet, AK unterstützt => Entwicklung eines Dorfmittelpunktes	
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL OTTERNDORF 2008)				
Kulturelle / touristische Einrichtungen				
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL OTTERNDORF 2008)	Sietland – „Land der Wasserläufe“ ländlich ruhiger Charakter			
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)				
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL OTTERNDORF 2008)	Nein, die Samtgemeinde Sietland hat kein eigenes Tourismuskonzept.			
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL OTTERNDORF 2008)	Ruhe als besondere landschaftliche Qualität, Sietland mit typischer Landschaftsstruktur (Streu- oder Straßensiedlung mit schmalen, langen Parzellen zwischen Entwässerungsgräben, Lage am Hadler Kanal mit Schöpfwerk, zahlreiche regionaltypische Bauernhöfe			
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil				
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL OTTERNDORF 2008)		Straßendorf - Streusiedlung		Straßendorf - Streusiedlung
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL OTTERNDORF 2008)		1 erschlossenen Bauplatz, 8 Bauplätze in einem unerschlossenen Baugebiet, zahlreiche Grundstücke im Innenbereich zur Lückenbebauung		2 Bauplätze, zahlreiche Grundstücke im Innenbereich zur Lückenbebauung
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Für Samtgemeinde Sietland: c) sinkend			
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Otterndorf 2008) ¹		b) (Absolut 2009: 8 (M) - 10 (W) €/m²)		a) zuletzt aber c) (Absolut 2009: 20 €/m² (W))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL OTTERNDORF 2008, NDSchG i.d.F.vom 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 0		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 2
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL OTTERNDORF 2008)		a) 42 b) 33		a) 85 b) 38
Wirtschaft / Arbeitsmarkt				
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL OTTERNDORF 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	19 HE 9 NE		22 HE 32 NE	
besondere Infrastruktureinrichtungen				
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL OTTERNDORF 2008)	a) Nein b) Nein		a) Nein b) Nein	
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL OTTERNDORF 2008, Anhang I.)	Nein	Nein	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Otterndorf): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Pewsum

	Gemeinde Krummhörn	OT Pewsum
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Ems-Weser-Marsch => Emsmarschen => 'Krumme Hörn'	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 13295 2001: 13323 2002: 13334 2003: 13374 2004: 13280 2005: 13152 2006: 13053 2007: 12950	Ortsteil Pewsum: * 1998: 3362 1999: 3378 2000: 3448 2001: 3437 2002: 3464 2003: 3444 2004: 3440 2005: 3434 2006: 3419 2007: 3364 2008: 3323
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL AURICH 2008)		Seit 1.7.2007 in DE- Programm aufgenommen
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL AURICH 2008)		Einige Vereine
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL AURICH 2008)	Nordsee nördlich angrenzend Nationalpark Nds. Wattenmeer	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	138.849	
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL AURICH 2008)	Kein schriftlich fixiertes Papier. Touristik GmbH Krummhörn-Greetsiel für die Vermarktung und für touristische Infrastrukturmassnahmen der Gemeinde Krummhörn zuständig. Orientiert sich an Leitbild Ostfriesland, an den Marketingkonzentionen unserer Verbände "Die Nordsee GmbH" und " Ostfriesland GmbH und an weiteren ortspeziellen Gutachten und Analysen wie z.B. die vergleichende Kurortanalyse.	
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL AURICH 2008)	Ortskern mit Burg aus dem 15. Jh. auf deutlich erkennbarer Warft, zahlreiche Gulfhäuser, sternförmiges Fußwegenetz zur Ortsmitte,	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL AURICH 2008)		Haufendorf => Kleinstadt
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf. in Baulücken) (GLL AURICH 2008)		
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	c) (leicht) sinkend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008) a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Aurich 2008) ¹		a - b) (Absolut 2009: 50 (WA) - 60 (MK) €/m²)
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL AURICH 2008, NDSchG i.d.F.vom 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 21
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL AURICH 2008)		a) 3 b) k.A.
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL AURICH 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	107 HE 31 NE	
Besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL AURICH 2008)	a) Nein b) Nein	a) Nein b) Nein
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL AURICH 2008, Anhang I.)	Ja	Ja

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Aurich): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Schwalingen

	Gemeinde Neuenkirchen	OT Schwalingen
Natur und Landschaft		
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Lüneburger Heide => Südheide => „Neuenkirchener Endmoräne“ (am Rand zur Wümmeniederung => „Henslinger Geestrand“)	
Soziokulturelle Rahmenbedingungen		
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 5758 2001: 5824 2002: 5786 2003: 5739 2004: 5726 2005: 5731 2006: 5729 2007: 5690	Ortsteil Schwalingen: * 2000: 381 2001: 350 2002: 382 2003: 365 2004: 353 2005: 357 2006: 365 2007: 374 2008: 361
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL VERDEN 2008b)		Nicht angegeben
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. über-regionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL VERDEN 2008b)		Zukunftswerkstatt Schwalingen e.V.
Kulturelle / touristische Einrichtungen		
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL VERDEN 2008b)	Lüneburger Heide ländlich ruhiger Charakter	
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)	20.632	
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL VERDEN 2008b)		
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL VERDEN 2008b)	Ruhe als besondere landschaftliche Qualität, DAS typische Heidedorf, alte und große Hofanlagen mit reichem Baumbestand	
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil		
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => mäßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL VERDEN 2008b)		Haufendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf in Baulücken) (GLL VERDEN 2008b)		
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	b) stagnierend	
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Verden 2008) ¹		a) (Absolut 2009: 25€/m² (MD))
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL VERDEN 2008b, NDSchG i.d.F. vom 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 8
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL VERDEN 2008b)		a) 41 b) 26
Wirtschaft / Arbeitsmarkt		
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL VERDEN 2008b; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	52 HE 35 NE	4 HE 6 NE (2006)
besondere Infrastruktureinrichtungen		
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL VERDEN 2008b)	a) Nein b) Ja	a) Nein b) Nein
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL VERDEN 2008b, Anhang I.)	Ja	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Verden): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

II. Rahmenbedingungen der örtlichen Ebene: Modelldorf Wangelnstet, Linnenkamp und Lenne

	Gemeinde Lenne	OT Lenne	Gemeinde Wangelnstet	OT Wangelnstet	OT Lenne
Natur und Landschaft					
Naturräumliche Zuordnung (MEYNEN 1962)	Leinebergland => Sollingvorland => „Elfasumland“ und „Amtsberge“				
Soziokulturelle Rahmenbedingungen					
Entwicklung der Einwohnerzahl a) ex ante (2000 bis 2008) b) ex post (2008 bis 2016) (LSKN 2009)	2000: 782 2001: 748 2002: 776 2003: 764 2004: 721 2005: 739 2006: 720 2007: 719		2000: 721 2001: 698 2002: 687 2003: 684 2004: 667 2005: 660 2006: 667 2007: 656		
Ehrenamtliches Engagement, Partizipative Prozesse (u.a. Stand der DE-Planung) (GLL HANNOVER 2008)	Renovierung Bauernhaus und Hofeinfahrt gegenüber der Kapelle			nicht erwähnt	nicht erwähnt
Potentielle Träger für Umnutzungsmaßnahmen (z.B. überregionale Vereine, soziale Einrichtungen, Einzelpioniere) (GLL HANNOVER 2008)	9 Vereine, Landschaftspflegehof und Alpakafarm				
Kulturelle / touristische Einrichtungen					
kulturlandschaftliche Alleinstellungsmerkmale ("Touristische Destination") (GLL HANNOVER 2008)	Weserbergland, nordwestlich angrenzend Naturpark Weser-bergland, südwestlich angrenzend Naturpark Solling-Vogler				
Übernachtungen pro Jahr 2008 (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben) (LSKN 2009)					
Tourismuskonzept vorhanden? (GLL HANNOVER 2008)					
lokales kulturlandschaftliches Potential (GLL HANNOVER 2008)	umgebende Hügellandschaft tw. auf Kalkböden (artenreiche Rasen, Wiesen und Wälder), weite Ausblicke und vielfältige Sichtbezüge				
Siedlungsstruktur / Städtebauliches Profil					
Siedlungsform (Haufendorf => hohes Potential / Straßendorf => maßiges Potential / Streusiedlung => geringes Potential) (GLL HANNOVER 2008)		Straßendorf		Straßendorf	Straßendorf
Baulandangebot (Anzahl der Bauplätze in Neubaugebieten und ggf. in Baulücken) (GLL HANNOVER 2008)					
Nachfrage nach Bauplätzen (durchschnittliche Bautätigkeit pro Jahr (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend) (nur für Einheits- und Samtgemeinden gegeben; bezogen auf Statistik der Baufertigstellungen) (LSKN 2009)	Für Samtgemeinde Stadoldendorf: c) sinkend				
Bodenrichtwertentwicklung (2000 bis 2008), a) steigend b) stagnierend c) sinkend (GAG Hameln 2008) ¹		b - c) (Absolut 2009: 17 (M) - 30 (W) €/m ²)		a - b) (Absolut 2009: 17 (M) - 8 (W) €/m ²)	a - b) (Absolut 2009: 13 (M) €/m ²)
Spielt der Denkmalschutz eine wichtige Rolle? (GLL HANNOVER 2008, NDSchG i.F.v. 17.9.2008)		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 2		Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 2	Bauliche Anlagen: 0 Einzeldenkmale: 4
Leerstände a) aktuelle Leerstände b) potentielle Leerstände (GLL HANNOVER 2008)		a) 7 b) K.A.		a) 8 b) 6 (Wohnungen) 8 (Nebengebäude)	a) 10 (Nebengebäude) b) 3
Wirtschaft / Arbeitsmarkt					
Landwirtschaft (Haupterwerb / Nebenerwerb) (aktuelle Anzahl der Betriebe und potentielle Betriebsaufgaben) (Daten von der Landwirtschaftskammer Nds. 2007; GLL HANNOVER 2008; SCHÜTTE 2009, schriftlich)	4 HE 4 NE		7 HE 17 NE	4 HE 8 NE*	2 HE 10 NE*
besondere Infrastruktureinrichtungen					
Verkehrsanbindung a) BAB-Anschluss < 10 km: ja/nein b) DB-Bahnhof: ja/nein (GLL HANNOVER 2008)	a) Nein b) Nein		a) Nein b) Nein		
Grundzentrale Versorgung vorhanden? (GLL HANNOVER 2008, Anhang I.)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Neben den Angaben sind die Informationen den Modelldorfunterlagen entnommen

¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Hameln): Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland. Stichtag: 01.01.2008

* Daten nicht vom LSKN

Anhang III

Internetrecherche zum Thema Umnutzungen / Leerstände
bei den für den ländlichen Raum zuständigen Ministerien der Bundesländer
(ohne Durchsicht der Förderprogramme und Förderrichtlinien)
Stand: 20.08.2010

Internetrecherche zum Thema Umnutzungen / Leerstände
bei den für den ländlichen Raum zuständigen Ministerien der Bundesländer
(ohne Durchsicht der Förderprogramme und Förderrichtlinien)

BADEN-WÜRTTEMBERG

(Quelle: www.mlr.baden-wuerttemberg.de)

MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale)

- Entwicklung und Erprobung von Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich und Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale
- Thema Leerstände/Umnutzungen: die Umnutzung leerstehender Bausubstanz soll Vorrang haben
- im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt
- 2002 begonnen, Umsetzung von Konzepten in 13 Modellgemeinden bis 2008
- übertragbare Ergebnisse: 5 Arbeitsschritte
 1. Dokumentation der strukturellen Ausgangslage
(Lage im Raum, Bevölkerungsentwicklung, -prognose, Siedlungsfläche)
 2. Ermittlung der innerörtlichen Potentiale
(Bestandsaufnahme der Gebäude, der Freiflächen, der unbebauten Bauflächen in Neubaugebieten)
 3. Bewertung der innerörtlichen Potentiale
(Wechselwirkungen zwischen Qualität der Potentiale, Aktivierbarkeit der Potentiale, Bedarf an Wohnfläche im Ort beachten)
 4. Aktivierung der innerörtlichen Potentiale
(Bürgerbeteiligung, Eigentümergespräche, Testentwürfe, begleitende Maßnahmen (wie Architekten-Wettbewerbe, die als Anregung der Öffentlichkeit präsentiert werden), öffentliche Maßnahmen (wie Investitionen im Wohnumfeld), Formulierung von Maßnahmen (Maßnahmenplan))
 5. Mehrjährige Umsetzung der Maßnahmen
(Umnutzung, Modernisierung, Baulückenschluss, vorbereitende Maßnahmen (wie Abbruch))
- Material: <http://www.melap-bw.de/>

BAYERN

(Quelle: www.stmelf.bayern.de)

Aktionsprogramm Dorf vital

- Gemeinden und Bürger sollen im Rahmen der DE angeregt werden, die Potentiale der Innenentwicklung zu erkennen, die Entwicklung wieder mehr auf die Dorfkerne zu richten und Vitalitätsstrategien zu entwickeln
- Dorf vital ist kein Förderprogramm

-
- Vitalitätscheck = vier aufeinander aufbauende Schritte, zu jedem Schritt sind Erfassungskriterien und eine Gewichtung für die Bewertung vorgegeben, auf der Grundlage der Bewertung werden Folgerungen für die Innenentwicklung formuliert
 1. Ermittlung von Grunddaten
 2. Erfassung und Bewertung Innenentwicklungspotential (u.a. Gebäude- und Flächenpotential im Ortskern)
 3. Erfassung und Bewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung im Ortskern
 4. Folgerungen für die Dorferneuerung und für gemeindliche Aufgaben
 - Grundlage: F+E-Vorhaben „Innenentwicklung in ländlichen Gemeinden im Rahmen der Dorferneuerung“, in drei Beispieldörfern wurden Fallstudien durchgeführt
 - Wettbewerb Dorf vital soll als Ideensammlung dienen und Impulse geben
 - Material: www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf_vital/

Wettbewerb Ländliche Entwicklung in Bayern 2007/2008 (Staatspreis 2007/2008)

- das Ministerium zeichnet alle zwei Jahre besonders gelungene Projekte aus, die zur Erhaltung vitaler ländlicher Räume beitragen
- u.a. Auszeichnungen von Umnutzungsprojekten
- Broschüre: www.verwaltung.bayern.de/Anlage2198166/Staatspreis20072008-LaendlicheEntwicklunginBayern.pdf

Zukunftsorientierte Entwicklung ländlicher Räume in Bayern – Beispielhafte Projekte

- u.a. beispielhafte Projekte der DE
- Broschüre: www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/27865/linkurl_0_2.pdf

Ländliche Entwicklung in Bayern (Broschüre)

- u.a. Informationen zur Förderung von Gebäudemodernisierungen oder –umnutzungen im Rahmen der DE
- Broschüre: www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/32372/linkurl_1_1.pdf

Präsentation von Umnutzungsbeispielen auf der Homepage des Ministeriums

- http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/de_privat/

BERLIN

nicht recherchiert

BRANDENBURG

(Quelle: www.mluv.brandenburg.de)

Dorfentwicklung in Brandenburg (Broschüre)

- Informationen zur Förderung von Umnutzungen, Umnutzungsbeispiele
- Broschüre: www.mluv.brandenburg.de/cms/media.php/2332/dorfentw.pdf

Ländliche Entwicklung in Brandenburg (Broschüre)

- Übersicht über Förderinstrumente der ländlichen Entwicklung
- Broschüre: <http://www.mluv.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.354435.de>

Wohnraum in ländlichen Gebäudeensembles - Erhalt leerstehender ortsbildprägender Bausubstanz im Land Brandenburg (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, 1998)

- Analyse der Situation und der Möglichkeiten zur Erhaltung und Revitalisierung von ländlichen Gebäudeensembles über den Weg von Wohnraumbeschaffung und Wohnungsbaumaßnahmen

BREMEN

nicht recherchiert

HAMBURG

nicht recherchiert

HESSEN

(Quelle: www.hmulv.hessen.de)

Förderfibel „Förderung der ländlichen Entwicklung in Hessen – Dorferneuerung und Regionalentwicklung, Eckdaten zu den Förderangeboten“

- Broschüre: www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=a2d2f4217c491546bf0d799212dd669f

Regionales Bauen in Hessen - Grundlagen zum Bauen im ländlichen Raum

- Grundlage für Sanierungsmaßnahmen
- richtet sich an Hauseigentümer, Planer, Architekten, Fachbehörden
- hessische Richtlinien zur DE im Anhang
- Broschüre: www.wetteraukreis.de/imperia/md/content/service/bauen_wohnen_kataster/eingabe_bauen_wohnen_kataster/regionales_bauen_in_hessen.pdf

MECKLENBURG-VORPOMMERN

(Quelle: www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/index.jsp)

Förderfibel zur Umsetzung des Entwicklungsprogrammes für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommern 2007-2013

- Broschüre: www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?&publikid=274

Daseinsvorsorge im peripheren ländlichen Raum – am Beispiel der Gemeinde Galenbeck

- Studie der Universität Rostock mit Unterstützung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2007)
- zukünftig notwendige Anpassungsstrategien zur Erhaltung der Grundversorgung und der Lebensqualität in ländlichen Räumen
- Studie: www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?&publikid=1147

NORDRHEIN-WESTFALEN

(Quelle: www.umwelt.nrw.de)

Umnutzungspreis Nordrhein-Westfalen 2008

- Auszeichnung herausragender Umnutzungen ehemals land- und forstwirtschaftlicher Bausubstanz
- Motto „Mehr gute Ideen für alte Gemäuer“
- Vergabe von Preisgeldern, Medaillen und Urkunden
- Broschüre „Mehr gute Ideen für alte Gemäuer“: http://www.umwelt.nrw.de/landwirtschaft/pdf/broschuere_umnutzung.pdf

RHEINLAND-PFALZ

(Quelle: www.mwvlw.rlp.de)

Leader-Wettbewerb Dorffinnenentwicklung 2008

- Ziel: vorbildhaft, am Beispiel von zwei Gemeinden zeigen, mit welchen Methoden der Innenentwicklung man langfristig Ortskerne erhalten kann
- Kriterien: Dorfflurbereinigung, Baulücken- und Leerstandskataster, auf Außenentwicklung verzichten, Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, Aufgeschlossenheit der Gemeinde für flexible Dienstleistungen

viel Material zum Thema „Ländlicher Raum“ allgemein

- u.a. Strategiepapier für die Entwicklung der ländlichen Räume in Rheinland-Pfalz

SAARLAND

(Quelle: www.saarland.de/ministerium_umwelt.htm)

MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Innerörtliche Entwicklung), 16 Modellprojekte, u.a.:

- Leerstehende Wohngebäude – Leerstandskataster Illingen
- (Handlungsanleitung zum Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden:
Erfassung – Konzepte – Mobilisierung – Leerstandsmanagement)
- Leerstehende Wohngebäude – Neue Strategien der Siedlungsentwicklung
(Möglichkeiten und Chancen im Umgang mit Leerstand: Nachverdichtung – Entwicklung – Abriss)
- Reaktivierung eines vom Leerstand besonders betroffenen Bereiches
- Kommunales Förderprogramm „Abriss“
- „Wir lassen die Kirche im Dorf“
(Kommunale Infrastruktur, kirchliche Infrastruktur, Vereinsstruktur – was geschieht mit überflüssigen Kirchen, Vereinshäusern, Übungsstätten?)
- Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Dorf
(Machbarkeitsstudie und Bebauungspläne am Beispiel von Modelldörfern)
- Public-Private-Partnership in Perl
(Umnutzung / Sanierung eines Gebäudes – Hotel mit gemeindlich genutzten Gemeinschaftsräumen)
- Starterwohnungen in der leeren Dorfschule
(Nutzung leerstehender öffentlicher Gebäude)
- Leitfaden zum Umgang mit leerstehenden öffentlichen Gebäuden
(Broschüre „Leere Räume, neues Leben – Ideen & Perspektiven für leerstehende öffentliche Gebäude“: www.saarland.de/dokumente/ressort_umwelt/Leere_Raeume_Neues_Leben.pdf)

Integrierte Gemeindeentwicklungskonzepte – Leitfaden für Städte und Gemeinden im Saarland

- Qualitätskriterien für integrierte Gemeindeentwicklungskonzepte
- u.a. Berücksichtigung von Leerständen
- Broschüre unter: http://www.saarland.de/dokumente/ressort_umwelt/LeitfadenGEKO.pdf

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

- Zweck: Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Ortszentren als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben

-
- Die Finanzhilfen des Bundes und Landes werden eingesetzt für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung
 - <http://www.saarland.de/57753.htm>

Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

- Zweck: bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne sowie sonstige Ensembles über die jeweiligen Einzeldenkmale hinaus in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln
- 2009 neue eingeführtes Programm
- <http://www.saarland.de/57745.htm>

Bauernhauswettbewerb 2008

- Auszeichnung gut erhaltener und restaurierter Bauernhäusern (nicht speziell Umnutzungen)
- <http://www.saarland.de/5886.htm>

SACHSEN

(Quelle: www.smul.sachsen.de)

Sächsische Umnutzungsfibel – Neues Leben für ländliche Bauten

- Umnutzungsbeispiele (Ursprüngliche Nutzung – neue Nutzung)
- Umnutzungs-Leitfaden (Fragen und Antworten)
- Broschüre: publikationen.sachsen.de/bdb/showDetails.do?detailForward=listByPublisher&id=39571

Sächsischer Landeswettbewerb 2007 Ländliches Bauen – Ausgezeichnete Projektlösungen

- Vorstellung von Umnutzungs- und Sanierungsprojekten
- Broschüre: http://www.smul.sachsen.de/laendlicher_raum/1832.htm

Umnutzung – Ländliche Gebäude für Gewerbezwecke nutzen

- Vorstellung von Umnutzungsprojekten
- Broschüre: publikationen.sachsen.de/bdb/showDetails.do?detailForward=showSearchResult&id=39833

Beispielhafte Projekte – Umnutzung, Sanierung, Gestaltung von Freiflächen (Vorstellung von beispielhaften Projekten auf der Homepage des Ministeriums)

- http://www.smul.sachsen.de/laendlicher_raum/700.htm

Bereitstellung von **Fachartikeln / Studien zum Thema „Dorfentwicklung“** auf der Homepage des Ministeriums, u.a.:

- „Umnutzung versus Neubau im Dorf“
(energetischer und finanzieller Vergleich)
- „Ansiedlung junger Familien in Dörfern“
(Untersuchung der Auswirkungen von Ansiedlungen junger Familien in alten Häusern auf die Lebens- und Wohnqualität in den untersuchten Dörfern)
- „Grundlagen für eine Abrissförderung“
(Überblick über bisherige Fördermöglichkeiten und Anforderungen an eine nachhaltige Abrissförderung)
- „Infrastrukturausstattung in den Dörfern der Verdichtungsräume und peripheren ländlichen Räume“

Projekt: Wirkungsanalyse der Umnutzung/ Wiedernutzbarmachung ländlicher Bausubstanz

- Schriftenreihe des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Heft 5/2009
- Autor: Wolfram Worm
- http://www.smul.sachsen.de/lfl/publikationen/jsp/inhalt.jsp?seite=detail&pub_id=3946

SACHSEN-ANHALT

(Quelle: www.sachsen-anhalt.de/LPSA/index.php?id=1743)

Merkblatt „Umnutzung Bausubstanz“ (Stand 2002)

- www.sachsen-anhalt.de/LPSA/index.php?id=pgu0jz6mygc8

SCHLESWIG-HOLSTEIN

(Quelle: www.schleswig-holstein.de/UmweltLandwirtschaft/DE/UmweltLandwirtschaft__node.html)

THÜRINGEN

www.thueringen.de/de/tmlnu

Die Umnutzung ländlicher Bausubstanz – Beispiele aus dem Thüringer Dorferneuerungsprogramm

- Informationen zur Förderung und Vorstellung von Umnutzungsbeispielen
- Broschüre: www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload435.pdf

Thüringer Dörfer – erhalten, erneuern, entwickeln (Broschüre)

-
- Informationen zur DE, u.a. zur Umnutzung
 - Broschüre: www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload426.pdf

Förderfibel 2008 / 2009

- www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload529.pdf

Broschüre „Bericht zur Landentwicklung 2007“

- u.a. Vorstellung von Nachnutzungs- / Sanierungsbeispielen
- www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload825.pdf

Anhang IV

Interview-Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen
(zu Kap. 6)

Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen im Rahmen des Modellprojektes
„Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen zur Vitalisierung des Ortskerns“

Name(n): ☐ (ehem.) Landwirt/Familie ☐ Käufer/Pächter

Adresse:

Datum:

Interviewer:

Angaben zum Objekt / zur Umnutzung

1. Welcher Gebäudetyp / welche Gebäudetypen wurde/n umgenutzt?
2. Um welchen Hoftyp handelt es sich?
3. Wo befindet sich das umgenutzte Gebäude / die umgenutzte Hofanlage?
 - ☐ Lage im Ortskern
 - ☐ Lage im Außenbereich
4. Wie wird das Gebäude / werden die Gebäude genutzt (neue Nutzung)?
5. Woher kam die Idee? Wer hat den Anstoß gegeben? (DE-Planung, Öffentlichkeitsarbeit / Aktionen / Förderprogramme der Gemeinde, eigene Idee, Vorbilder, ...)
6. Wurde für die Umnutzungsidee auch ein Neubau in Betracht gezogen? Wenn ja, was waren die Gründe für die Umnutzung und gegen einen Neubau?
7. a) *Käufer/Pächter:*

Nach welchen Kriterien wurde das Objekt ausgewählt? War es schwer ein geeignetes/passendes Objekt zu finden?
7. b) *(ehem.) Landwirt/Familie:*

Kamen mehrere leerstehende Gebäude für eine Umnutzung in Frage? Wenn ja, warum wurde gerade das/wurden gerade die Gebäude ausgewählt?
8. *Käufer / Pächter:* Welche Rolle spielte die Region und/oder der Ort bei der Entscheidung für dieses Objekt?
9. Welchem Maßnahmentyp kann die Umnutzung zugeordnet werden?
 - ☐ Zwischennutzung
 - ☐ Weiter-/Wiedernutzung
 - ☐ Translozierung
 - ☐ Teilabriss

Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen im Rahmen des Modellprojektes
„Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen zur Vitalisierung des Ortskerns“

☐ Vollständiger Abriss

10. Wie wurde das Gebäude / wurden die Gebäude vor der Umnutzung genutzt?

11. Wie groß sind das umgenutzte Gebäude / die umgenutzten Gebäude und der dazugehörige Freiraum?

umgenutzte Geschossfläche: _____ m²

Größe des dazugehörigen Freiraumes: _____ m²

12. Stand das Gebäude / standen die Gebäude vor der Umnutzung bereits leer? Wenn ja, wie lange?

13. Wie war der Gebäudezustand vor der Umnutzung? Waren Teile des Gebäudes / der Gebäude zerstört? Wenn ja, welche und wie stark?

14. Wann wurde das Gebäude/ wurden die Gebäude erbaut?

15. Steht das Gebäude / die Hofanlage unter Denkmalschutz?

16. Wann wurde die Umnutzung fertiggestellt? Über welchen Zeitraum erstreckte sich die Realisierung?

17. Welche baulichen Maßnahmen wurden durchgeführt (am Gebäude / an den Gebäuden und im Freiraum)?

18. Wie hoch waren die Kosten der Umnutzung?

Erwerb des Gebäudes / der Hofanlage: _____ Euro

Kosten der Baumaßnahmen (ohne Eigenleistung): _____ Euro

Eigenleistung in geschätzten Arbeitstagen à 8 Stunden: _____ Tage

19. Ist Material (Fotos, Pläne o.ä.) vorhanden, das das Gebäude / die Gebäude vor, während und/oder nach der Umnutzung dokumentiert? Was kann zur Verfügung gestellt werden?

Angaben zum Eigentümer / Träger der Umnutzung

20. Wer ist der Eigentümer des / der Gebäude?

21. Wer ist der Träger der Umnutzung?

☐ (ehemaliger) Landwirt bzw. Familienangehörige, die ein oder mehrere eigene Gebäude umnutzen (Eigentümer = Träger der Umnutzung)

Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen im Rahmen des Modellprojektes
„Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen zur Vitalisierung des Ortskerns“

- ☐ Person(en)/Institutionen, die ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude pachten und umnutzen (Eigentümer ≠ Träger der Umnutzung)
- ☐ Person(en)/Institutionen, die ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude erwerben und umnutzen

Bei privaten Trägern:

Alter: _____

Ausgeübte Tätigkeit(en): _____

Einkommen / Jahr:

- ☐ < 15.000 Euro
- ☐ 15.000 – 45.000 Euro
- ☐ 45.000 – 80.000 Euro
- ☐ > 80.000 Euro

Bei Institutionen:

Handelt es sich um das erste Umnutzungsprojekt oder bestehen schon Erfahrungen mit Umnutzungen?

22. Welcher Art von landwirtschaftlichem Betrieb diente das Gebäude / dienten die Gebäude vor der Umnutzung?

- ☐ Haupterwerb
- ☐ Nebenerwerb

23. Was waren die Gründe für die Aufgabe / Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung?

24. Was war die Motivation / waren die Gründe für die Umnutzung?

25. Bei Nutzungen aus den Kategorien „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „Lagern und Abstellen“, „Handwerks- und Kunsthandwerkbetriebe“, „(Einzel-)Handelsbetriebe“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“, „Tourismus-Dienstleistungen“, „Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen“, „Landwirtschaftlich orientierte Nutzungen“ (s. Kap. 6.1):

Waren vor der Umnutzung Kenntnisse in dem Tätigkeitsbereich vorhanden?

26. Bei Nutzungen aus der Kategorie „Unterschiedliche Wohnformen“ (s. Kap. 6.1):

Anzahl der Bewohner nach der Umnutzung: _____

Alter der Bewohner:

Ausgeübte Tätigkeit(en):

Einkommen / Jahr:

- ☐ < 15.000 Euro
- ☐ 15.000 – 45.000 Euro
- ☐ 45.000 – 80.000 Euro
- ☐ > 80.000 Euro

Fragebogen zur Untersuchung von Beste-Praxis-Beispielen im Rahmen des Modellprojektes
„Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Hofanlagen zur Vitalisierung des Ortskerns“

Rahmenbedingungen

27. Wer hat die Umnutzung unterstützt (Personen, Institutionen, private / öffentliche Hilfe (z.B. Planer, Vereine, Nachbarn o.ä.))? Wie kam die Zusammenarbeit zustande?

28. Wurde das Projekt von der Dorfgemeinschaft unterstützt? Oder gab es Widerstand?

29. Welche Form(en) der finanziellen Förderung wurde in Anspruch genommen (Förderung im Rahmen der DE, kommunale Förderung, Förderung über den Denkmalschutz, Sponsoren, ...)?

30. Welche Probleme traten auf? Was wurde als Hemmnis empfunden?

31. Was war förderlich / hilfreich?

Psychosoziale Aspekte:

Finanzielle Aspekte:

Organisatorische Aspekte:

(Planungs-)Rechtliche Aspekte:

32. Welche Hemmnisse haben die Umnutzung am stärksten beeinflusst / behindert?

33. Was hat die Umnutzung am stärksten gefördert?

Wirkungen / Folgen der Umnutzung

34. Sind positive Auswirkungen der Umnutzung für den Ort (Ortskern) spürbar? Wenn ja, welche (z.B. neue Arbeitsplätze o.ä.)?

Anhang V

Ergänzungen zu Kap. 7.1.2 Rechtliche Instrumente und Maßnahmen

Kapitel 7.1.2

zu i) erlassene Rechtsverordnungen: Auswahl nach Wiechert¹

- Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVNBauO) v. 11. 03. 1987 (Nds. GVBl. S. 29), zuletzt geändert durch Art. 1 VO zur Änd. baurechtlicher Vorschriften vom 22. 07. 2004 (Nds. GVBl. S. 263),
- Verordnung zur Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten und Bauarten durch Nachweise nach der Niedersächsischen Bauordnung (WasBauPVO) v. 25. 02. 1999 (Nds. GVBl. S. 69),
- Verordnung über das Übereinstimmungszeichen (ÜZVO) v. 12. 9. 02 (Nds. GVBl. S. 392),
- Verordnung über die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle nach Bauordnungsrecht (PÜZ-Anerkennungsverordnung - PÜZAVO) v. 14. 2. 97 (Nds. GVBl. S. 58),
- Feuerungsverordnung (FeuVO) v. 10. 12. 97 (Nds. GVBl. S. 518), geänd. d. VO v. 22. 7. 04 (Nds. GVBl. S. 263),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GaVO) v. 4. 9. 89 (Nds. GVBl. S. 327), geänd. d. VO v. 22. 7. 04 (Nds. GVBl. S. 263),
- Verordnung über Einstellplätze für Hochschulen v. 12. 11. 87 (Nds. GVBl. S. 208),
- Verordnung über die bautechnische Prüfung von Baumaßnahmen (Bautechnische Prüfungsverordnung - BauPrüfVO) v. 24. 7. 87 (Nds. GVBl. S. 129), geänd. d. VOen v. 4. 9. 89 (Nds. GVBl. S. 325), 14. 11. 01 (Nds. GVBl. S. 723) u. v. 23. 11. 04 (Nds. GVBl. S. 500),
- Verordnung über anerkannte Sachverständige für die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht (Bauordnungsrechtliche Sachverständigenverordnung - BauSVO) v. 4. 9. 89 (Nds. GVBl. S. 325)
- Verordnung über Bauantrag und Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren (Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO) v. 22. 9. 89 (Nds. GVBl. S. 358), geänd. d. VO v. 9. 6. 92 (Nds. GVBl. S. 171)
- Verordnung über den Bau von elektrischen Betriebsräumen (EltBauVO) v. 26. 11. 75 (Nds. GVBl. S. 381).
- Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) v. 12. 4. 84 (Nds. GVBl. S. 109), geänd. d. VO v. 5. 5. 87 (Nds. GVBl. S. 84).
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Verkaufsstättenverordnung - VKVO) v. 17. 1. 97 (Nds. GVBl. S. 31), geänd. d. VO v. 22. 7. 04 (Nds. GVBl. S. 263).
- Verordnung über die Errichtung und Genehmigung baulicher Anlagen für die Weltausstellung EXPO 2000 (EXPO-Bauverordnung - EBauVO) v. 13. 10. 97 (Nds. GVBl. S. 425).
- Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) v. 8. 11. 04 (Nds. GVBl. S. 426), geänd. d. VO v. 22. 4. 05 (Nds. GVBl. S. 126); sie hat die VStättVO v. 9. 10. 78 abgelöst.

zu j) Baunebenrecht: Auswahl nach Wiechert²

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG), §§ 9 f.,
- Nds. Straßengesetz (NStrG), §§ 24 ff.,

¹ WIECHERT IN: (GROßE-SUCHSDORF et al.), 2006: Nieders. Bauordnung, Vorb, Rn 14

² WIECHERT IN: (GROßE-SUCHSDORF et al.), 2006: Nieders. Bauordnung, Vorb, Rn 21f.

- Luftverkehrsgesetz (LuftVG), §§ 12 ff.,
- Straßenverkehrsordnung (StVO), § 33 (Verbot von Werbeanlagen),
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm v. 30. 3. 71 (BGBl. I S. 282), zul. geänd. d. G v. 29. 10. 01 (BGBl. I S. 2785, 2794),
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG), §§ 31 ff.,
- Bundesberggesetz (BBergG), §§ 107 ff.,
- Zollverwaltungsgesetz v. 21.12.92 (BGBl. I S. 2125), zul. geänd. d. G v. 21. 6. 05 (BGBl. I S. 1818, 1826), § 22 (betr. Bauten in Freizonen),
- Nds. Wassergesetz (NWG), §§ 48 ff., 91 ff.,
- Nds. Deichgesetz (NDG) i. d. F. v. 23. 2. 04 (Nds. GVBl. S. 83), geänd. d. G v. 5. 11. 04 (Nds. GVBl. S. 417), §§ 15 f.,
- Nds. Naturschutzgesetz (NNatG), §§ 17 ff., 24 ff.,
- Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG), §§ 8, 16.

Hinzu kommt noch eine große Vielzahl von Vorschriften aus dem Gewerbe- und Arbeitsschutzrecht, dem Wirtschaftsrecht und dem Umweltschutzrecht, die an bestimmte Bauwerke und Bauteile besondere Anforderungen, die wie das Bauordnungsrecht Gefahren i.S. von § 1 Abs. 1 NBauO abwehren sollen oder soziale Anliegen verfolgen, stellen.

Hinzuweisen ist auf folgende Vorschriften:³

- Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) v. 7. 8. 96 (BGBl. I S. 1246), zul. geänd. d. G v. 30. 7. 04 (BGBl. I S. 1950, 2008),
- ArbeitsstättenVO (ArbStättV) v. 12. 8. 04 (BGBl. I S. 2179),
- Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG) v. 6. 1. 04 (BGBl. I S. 2),
- Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) v. 27. 9. 02 (BGBl. I S. 3777), zul. geänd. d. G v. 7. 7. 05 (BGBl. I S. 1970, 2015),
- RohrfernleitungsVO v. 27. 9. 02 (BGBl. I S. 3777, 3809), geänd. d. VO v. 25. 11. 03 (BGBl. I S. 2304, 2339),
- VO über Gashochdruckleitungen v. 17. 12. 74 (BGBl. I S. 3591), zul. geänd. d. G v. 7. 7. 05 (BGBl. I S. 1970, 2016),
- VO über Spielgeräte usw. (SpielV) i. d. F. v. 27. 1. 06 (BGBl. I S. 280),
- Gaststättengesetz i. d. F. v. 20. 11. 98 (BGBl. I S. 3418), zul. geänd. d. G v. 21. 5. 05 (BGBl. I S. 1818, 1826),
- VO über die Mindestanforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Gaststätten v. 7. 10. 04 (Nds. GVBl. S. 371),
- Lebensmittelhygiene-Verordnung (LMHV) v. 5. 8. 97 (BGBl. I S. 2008), geänd. d. VO v. 21. 5. 01 (BGBl. I S. 959, 969),
- Apothekenbetriebsordnung i. d. F. v. 26. 9. 95 (BGBl. I S. 1195), zul. geänd. d. VO v. 9. 1. 06 (BGBl. I S. 18); über deren Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren VG Ansbach, 15.30.88 - 3 K 87.01 625 - NVwZ 90, 593 u. Grooterhorst, NVwZ 90, 539),
- VO über die Erlaubnisvoraussetzungen für den Betrieb von Drogenkonsumräumen (DrogKVO) v. 6. 3. 02 (Nds. GVBl. S. 82),
- Heimgesetz i. d. F. v. 5. 11. 01 (BGBl. I S. 2970), zul. geänd. d. G v. 21. 3. 05 (BGBl. I S. 818, 829),
- VO über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime usw. (HeimMindBauV) i. d. F. v. 3. 5. 83 (BGBl. I S. 550), zul. geänd. d. VO v. 25. 11. 03 (BGBl. I S. 2346, 2351),
- Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) i. d. F. v. 7. 2. 02 (Nds. GVBl. S. 57), geänd. d. G v. 5. 11. 04 (Nds. GVBl. S. 408),
- VO über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten (1. DVO-KiTaG) v. 28. 6. 02 (Nds. GVBl. S. 323), geänd. d. VO v. 15. 11. 04 (Nds. GVBl. S. 457),

³ Vgl. WIECHERT IN: (GROßE-SUCHSDORF et al.), 2006: *Nieders. Bauordnung*, Vorb, Rn 23

-
- VO über Mindestanforderungen an besondere Tageseinrichtungen für Kinder sowie über die Durchführung der Finanzhilfe (2. DVO-KiTaG v. 16. 7. 02 (Nds. GVBl. S. 353),
 - Energiewirtschaftsgesetz (EnWG),
 - Atomgesetz i. d. F. v. 15. 7. 85 (BGBl. I S. 814), zul. geänd. d. G v. 12. 8. 05 (BGBl. I S. 2365),
 - StrahlenschutzVO (StrlSchV) v. 20. 7. 01 (BGBl. I S. 1714), zul. geänd. d. VO v. 18. 6. 02 (BGBl. I S. 1869, 1903),
 - RöntgenVO (RöV) i. d. F. v. 30. 4. 03 (BGBl. I S. 604),
 - Energieeinsparungsgesetz (EnEG) i. d. F. v. 1. 9. 05 (BGBl. I S. 2684),
 - EnergieeinsparVO (EnEV) i. d. F. v. 2. 12. 04 (BGBl. I S. 3146),
 - VO zur Durchführung der Energieeinsparverordnung (DVO-EnVO) v. 27. 1. 03 (Nds. GVBl. S. 27),
 - VO über Heizkostenabrechnung (Heizkosten-V) i. d. F. v. 20. 1. 89 (BGBl. I S. 115),
 - Sprengstoffgesetz (SprengG) i. d. F. v. 10. 9. 02 (BGBl. I S. 3518), zul. geänd. d. G v. 21. 6. 05 (BGBl. I S. 1818, 1826),
 - Erste VO zum SprengstoffG (1. SprengV) i. d. F. v. 31. 1. 91 (BGBl. S. 169), zul. geänd. d. G v. 15. 6. 05 (BGBl. I S. 1626, 1636),
 - Zweite VO zum SprengstoffG (2. SprengV) i. d. F. v. 10. 9. 02 (BGBl. S. 3543), zul. geänd. d. G v. 15. 6. 05 (BGBl. I S. 1626, 1640)
 - Waffengesetz v. 11. 10. 02 (BGBl. I S. 3970), geänd. d. G v. 21. 6. 05 (BGBl. I S. 1818, 1826), s. dort § 27 über Schießstätten,
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) i. d. F. v. 14. 3. 97 (BGBl. I S. 430), zul. geänd. d. VO v. 14. 8. 03 (BGBl. I S. 1614, 1631),
 - VO zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (2. BImSchV) v. 10. 12. 90 (BGBl. I S. 2694), zul. geänd. d. VO v. 23. 12. 04 (BGBl. I S. 3758, 3807),
 - VO über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV),
 - VO zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV) v. 18. 12. 75 (BGBl. I S. 3133),
 - VO über Großfeuerungs- und Gasturbinenanlagen (13. BImSchV) v. 20. 7. 04 (BGBl. I S. 1717),
 - VO über die Verbrennung und Mitverbrennung von Abfällen (17. BImSchV) i. d. F. v. 14. 8. 03 (BGBl. I S. 1633),
 - SportanlagenlärmschutzVO (18. BImSchV) v. 18. 7. 91 (BGBl. I S. 1588, 1790), geänd. d. VO v. 9. 2. 06 (BGBl. I S. 324),
 - Verkehrswege-SchallschutzmaßnahmenVO (24. BImSchV) v. 4. 2. 97 (BGBl. I S. 172), geänd. d. VO v. 23. 9. 97 (BGBl. I S. 2329, 2344),
 - VO über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) v. 16. 12. 96 (BGBl. I S. 1966), betr. Sende- und Hochspannungsanlagen,
 - VO über Anlagen zur Feuerbestattung (27. BImSchV) v. 19. 3. 97 (BGBl. I S. 545), geänd. d. G v. 3. 5. 00 (BGBl. I S. 632),
 - VO über Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen (30. BImSchV) v. 20. 2. 01 (BGBl. I S. 317),
 - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm v. 30. 3. 71 (BGBl. I S. 282), zul. geänd. d. G v. 25. 9. 90 (BGBl. I S. 2106),
 - VO über bauliche Schutzanforderungen nach dem G zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) v. 5. 4. 74 (BGBl. I S. 903),
 - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG),
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- BodenschutzG - BBodSchG) v. 17. 3. 98 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. d. G v. 9. 12. 04 (BGBl. I S. 3214),

- Tierische Nebenprodukte-Beseitigungsgesetz (TierNbG) v. 25. 1. 04 (BGBl. I S. 82), geänd. d. VO v. 22. 12. 05 (BGBl. I S. 3712, 3713),
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) v. 28. 2. 83 (BGBl. I S. 210), zul. geänd. d. G v. 13. 9. 01 (BGBl. S. 2376, 2398),
- Nds. Wassergesetz (NWG) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg),
- Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) v. 21. 3. 02 (Nds. GVBl. S. 112), zul. geänd. d. G v. 16. 12. 04 (Nds. GVBl. S. 616),
- Nds. Gesetz über Eisenbahnen und Seilbahnen v. 16. 12. 04 (Nds. GVBl. S. 658).

Darüberhinaus regeln weitere Vorschriften außerhalb der NBauO (neben § 1 Abs. 7 und § 17 NBauO) auch die Durchführung von Baumaßnahmen einschl. der Instandhaltung von Bauten⁴:

- Arbeitsschutzgesetz (s.o. Rn. 23),
- Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) v. 10. 6. 98 (BGBl. I S. 1283), geänd. d. VO v. 23. 12. 04 (BGBl. I S. 3748, 3816),
- Betriebssicherheitsverordnung (s.o. Rn. 23)
- Verordnung über Arbeiten in Druckluft v. 4. 10. 72 (BGBl. I S. 1909), zul. geänd. d. G v. 21. 6. 05 (BGBl. I S. 1666, 1670),
- LastenhandhabungsVO (LasthandhabV) v. 4. 12. 96 (BGBl. I S. 1842), zul. geänd. d. G v. 25. 11. 03 (BGBl. I S. 2304, 2342),
- GefahrstoffVO (GefStoffV) v. 23. 12. 04 (BGBl. I S. 3759), geänd. d. VO v. 23. 12. 04 (BGBl. S. 3855) mit Vorschriften über den Umgang mit gefährlichen Stoffen (z.B. Asbest) bei Bauarbeiten (s. auch § 17 Rn. 13, 17),
- Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften nach § 15 SGB VII (früher §§ 708 ff. RVO),
- Geräte- und MaschinenlärmschutzVO (32. BImSchV) v. 29. 8. 02 (BGBl. I S. 3478), zul. geänd. d. VO v. 27. 12. 05 (BGBl. I S. 3725), vgl. § 17 Rn. 11 ff.
- Vorschriften des Abfallrechts über den Umgang mit Bau- und Baustellenabfällen (Näheres bei § 17 Rn. 14 ff.)
- Schornsteinfegergesetz (SchfG) i. d. F. v. 10. 8. 98 (BGBl. I S. 2071), zul. geänd. d. G v. 24. 12. 03 (BGBl. I S. 2934, 2949)
- VO über die Ausführung von Schornsteinfegerarbeiten (Kehr- und Überprüfungsordnung) v. 14. 8. 00 (Nds. GVBl. S. 230).

Im Bereich des privaten Baurechts sind von Bedeutung⁵:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)⁶, §§ 823, 906 ff., 1004
- Nds. NachbarrechtsG⁷

⁴ Vgl. WIECHERT IN: (GROßE-SUCHSDORF U. A.), 2006: Nieders. Bauordnung, Vorb, Rn 24

⁵ WIECHERT IN: (GROßE-SUCHSDORF U. A.), 2006: Nieders. Bauordnung, Vorb, Rn 27

⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Begrenzung der Haftung von ehrenamtlich tätigen Vereinsvorständen vom 28. 9. 2009 (BGBl. I S. 3161)

⁷ Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) v. 31. März 1967, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des Nds. NachbarrechtsG und des Nds. AGBGB vom 23. 2. 2006 (Nds. GVBl. S. 88)

Anhang VI

Erhebungsbogen zur Erfassung von Leerständen

(zu Kap. 7.1.1)

Erhebungsbogen zur Erfassung von Leerständen (zu Kap. 7.1.1)

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen: (multiple choice soweit möglich)
Ordnungsangaben	z.B. laufende Nummer, je nach Bedarf
Gemeinde, Ort, Ortsteil	
Straße, Hausnummer	
Flurbezeichnung Grundstück	
bauleitplanerischer Status	im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30): Nummer, Name, Jahr Unbeplanter Innenbereich (§34) Außenbereich (§35)
Ortsbildprägender Charakter	ja / nein
Denkmalschutz	ja / nein
Gebäudeleerstand	vollständig Leerstandsrisiko (Ursache) Altersstruktur Bausubstanz Unternutzung
Gebäudetyp	Einfamilienhaus Zweifamilienhaus/Doppelhaus Reihenhaus Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau Geschäftshaus Hofstelle / ehem. landw. Gebäude
Gebäudenutzung	nur Wohnen überwiegend Wohnen nur Gewerbe überwiegend Gewerbe öffentliche Nutzung sonstige
Gebäudeteil	Hauptgebäude Nebengebäude
Baujahr	Baujahr Jahr der Modernisierung
Bautyp	Fachwerk Massivbauweise sonstiges
Stockwerke	Anzahl Vollgeschosse:
Dachgeschossausbau	ja / nein
Bauzustand	Neubau vollständig saniert teilsaniert unsaniert baufällig/abgängig
zusätzliche Informationen	z.B. besondere Lage, Besonderheiten Dach
Datum der Erhebung von	
Datum der Übernahme durch	

(Quelle: AG Leerstand im Projekt „Umbau statt Zuwachs“)

Anhang VII

Lage und Abgrenzung der Modelldörfer (zu Kap. 4)
(alphabetische Sortierung der Modelldörfer)

Modelldorf Amelinghausen



Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Modelldorf



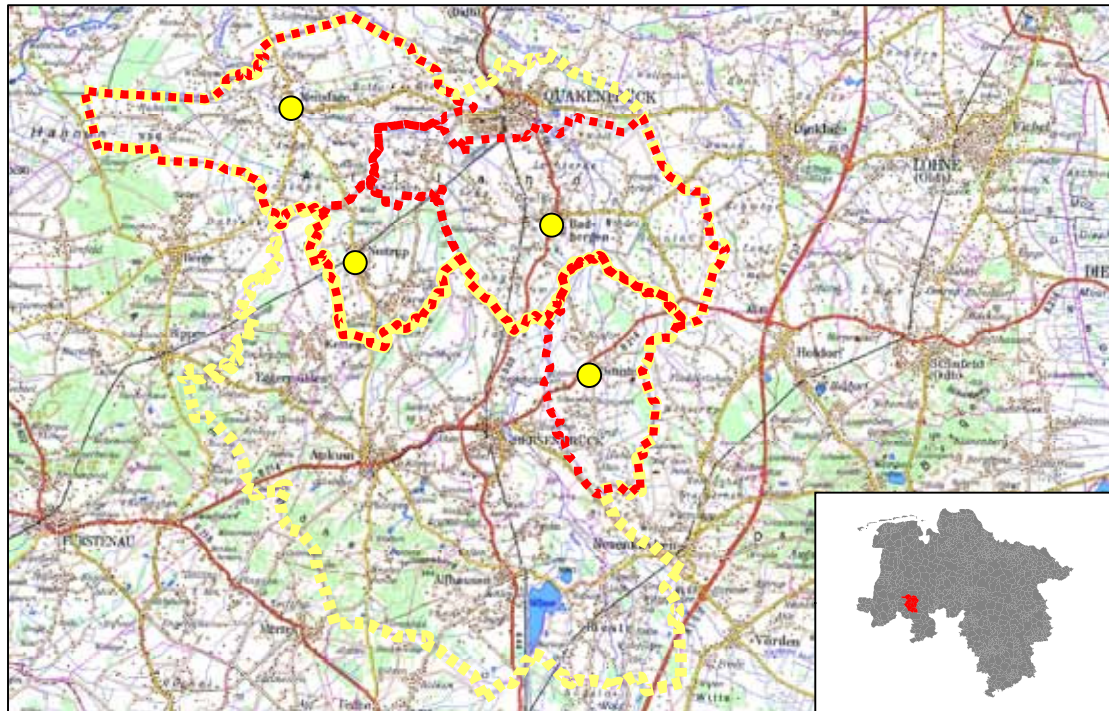
Modelldorf (Ortsmitte)



Samtgemeindegrenze



Modelldorf Badbergen, Gehrde, Menslage und Nortrup



0 2,5 5 10 15 20 km

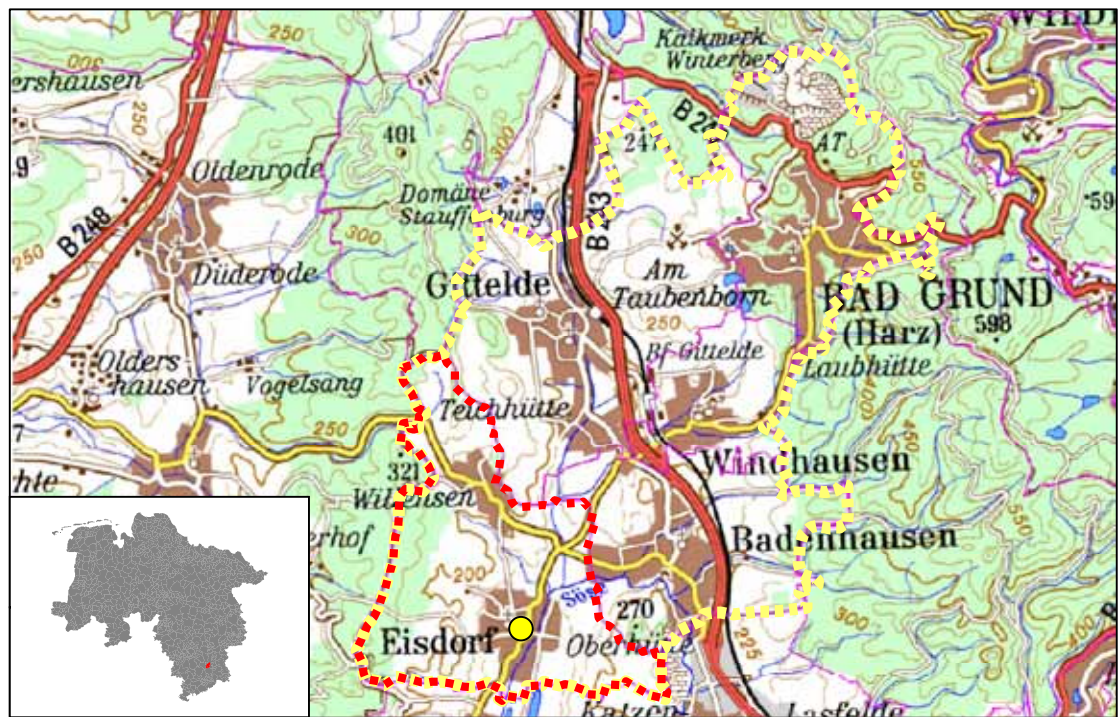
Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------|
|  | Gemeindegrenze Modelldorf |  | Modelldorf (Ortsmitte) |
|  | Samtgemeindegrenze | | |



Modelldorf Eisdorf



0 1,25 2,5 5 7,5 10 km Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Modelldorf



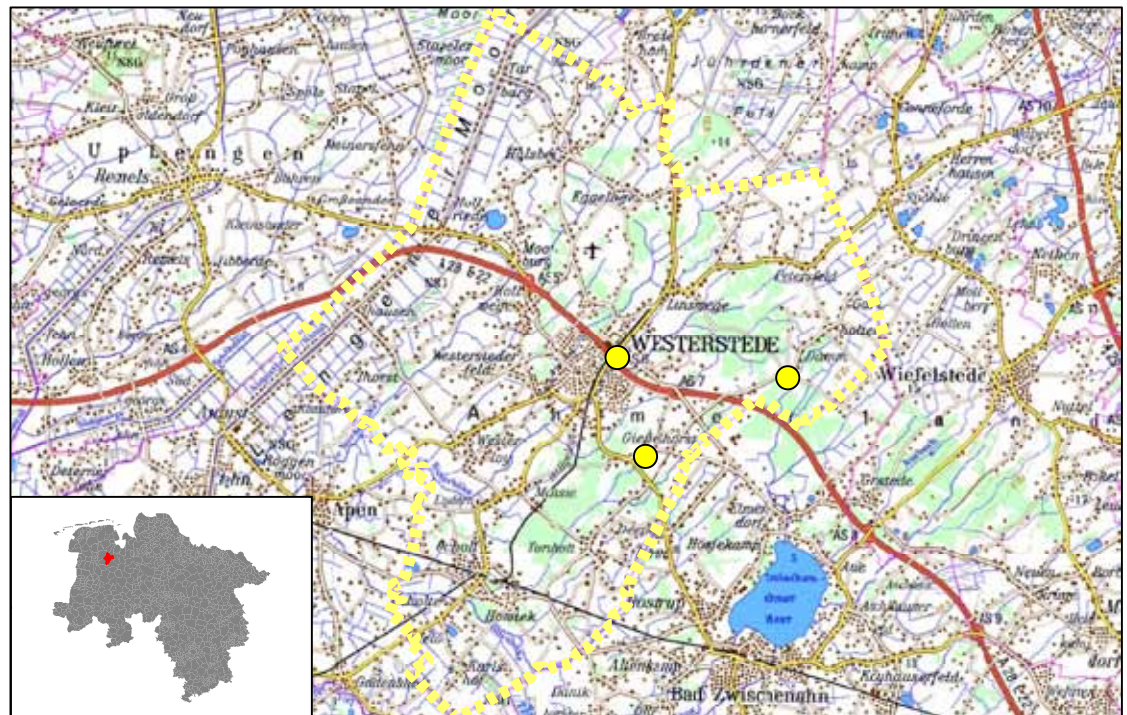
Modelldorf (Ortsmitte)



Samtgemeindegrenze



Modelldorf Hüllstede, Gießelhorst und Garnholt



0 1,25 2,5 5 7,5 10 km

Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



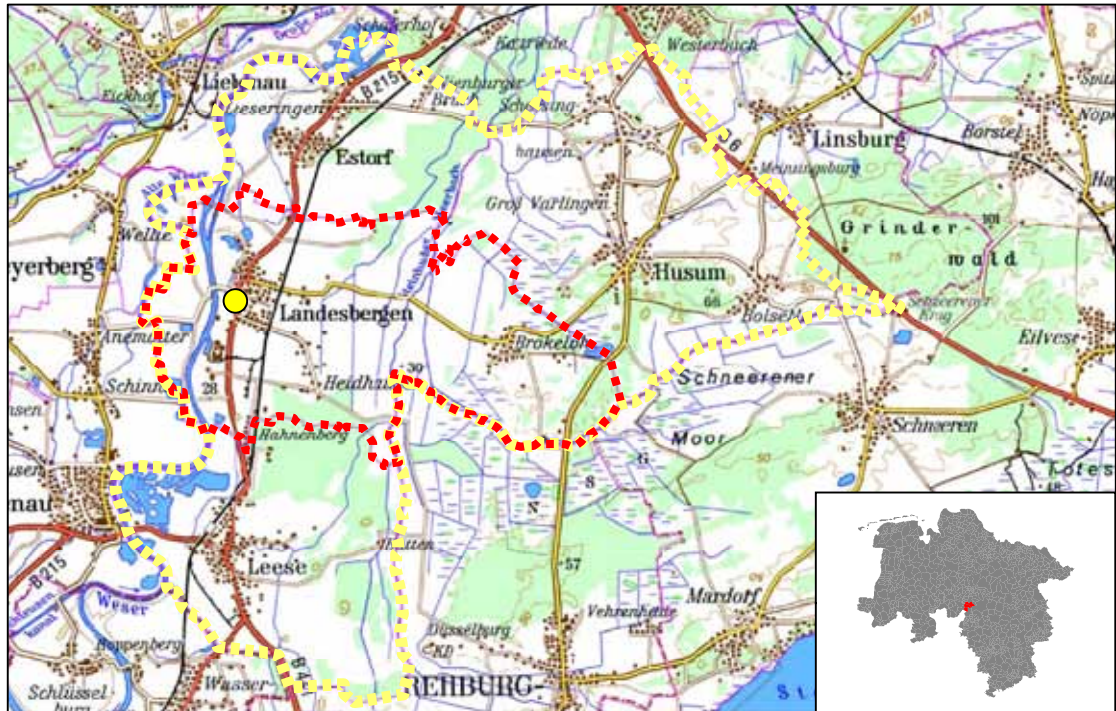
Gemeindegrenze Einheitsgemeinde



Modelldorf (Ortsmitte)



Modellldorf Landesbergen



Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Modellldorf



Modellldorf (Ortsmitte)

Samtgemeindegrenze



Modelldorf Lobmachtersen



0 1,25 2,5 5 7,5 10
km

Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Einheitsgemeinde



Modelldorf (Ortsmitte)



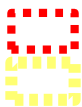
Modelldorf Odisheim und Steinau



0 1,25 2,5 5 7,5 10 km

Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Modelldorf



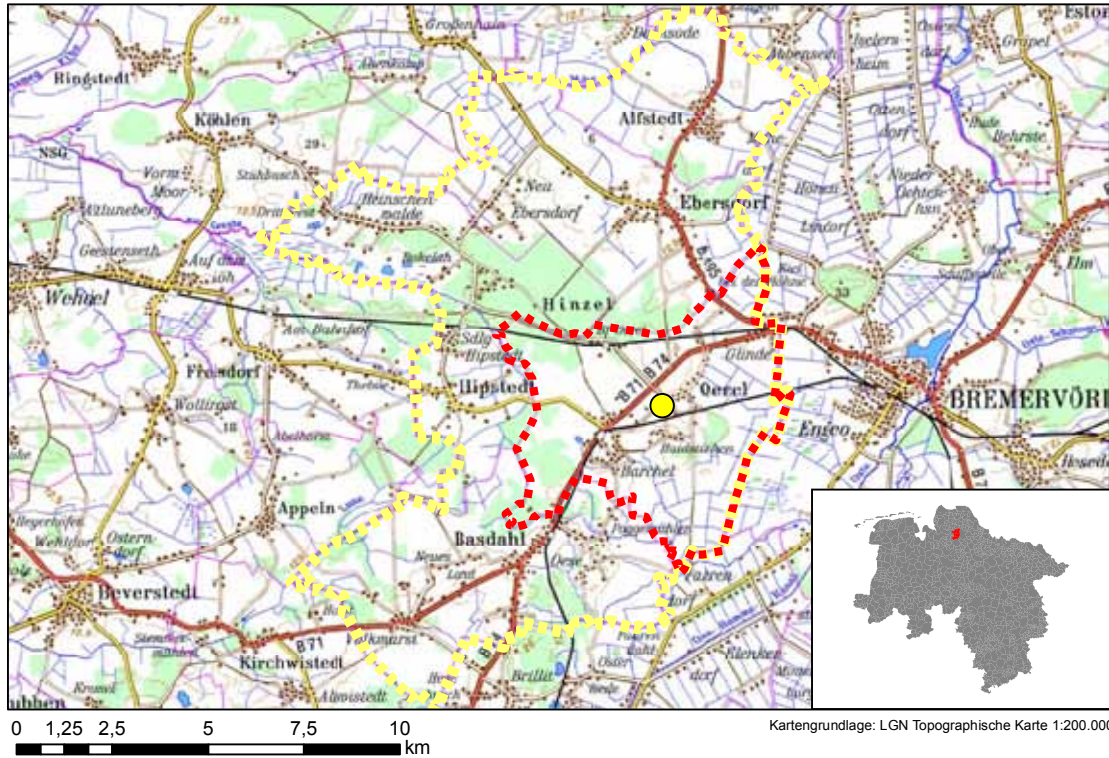
Modelldorf (Ortsmitte)



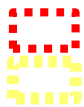
Samtgemeindegrenze



Modelldorf Oerel



Legende



Gemeindegrenze Modelldorf



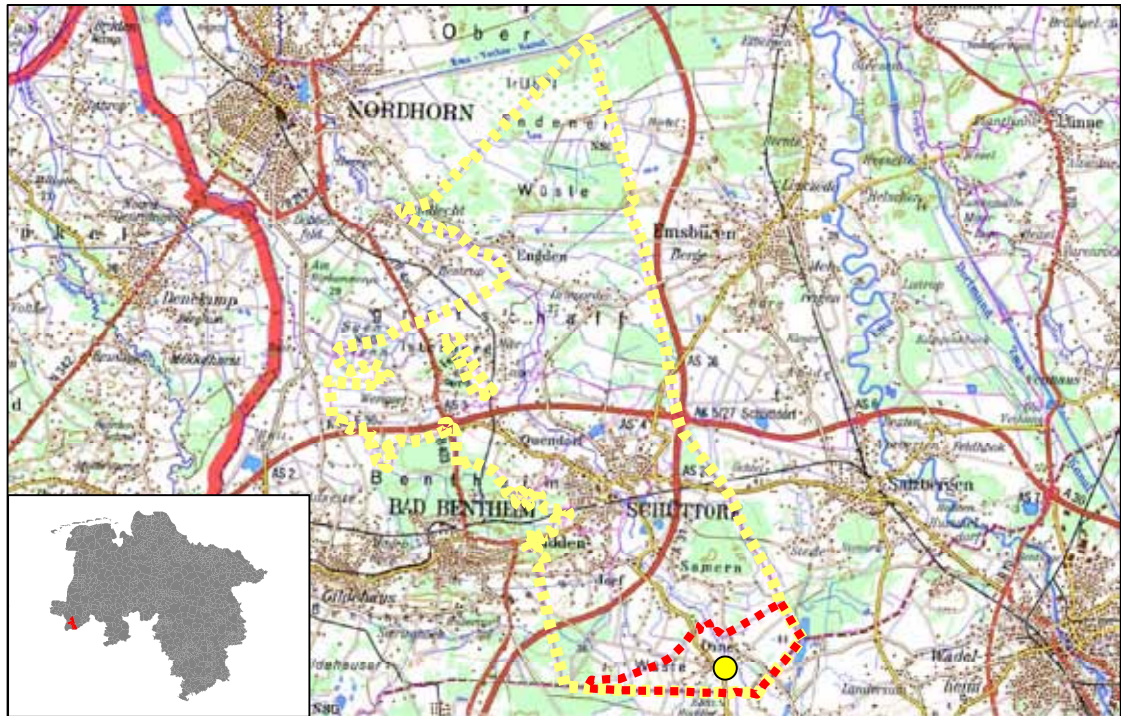
Modelldorf (Ortsmitte)



Samtgemeindegrenze



Modelldorf Ohne



Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



Gemeindegrenze Modelldorf

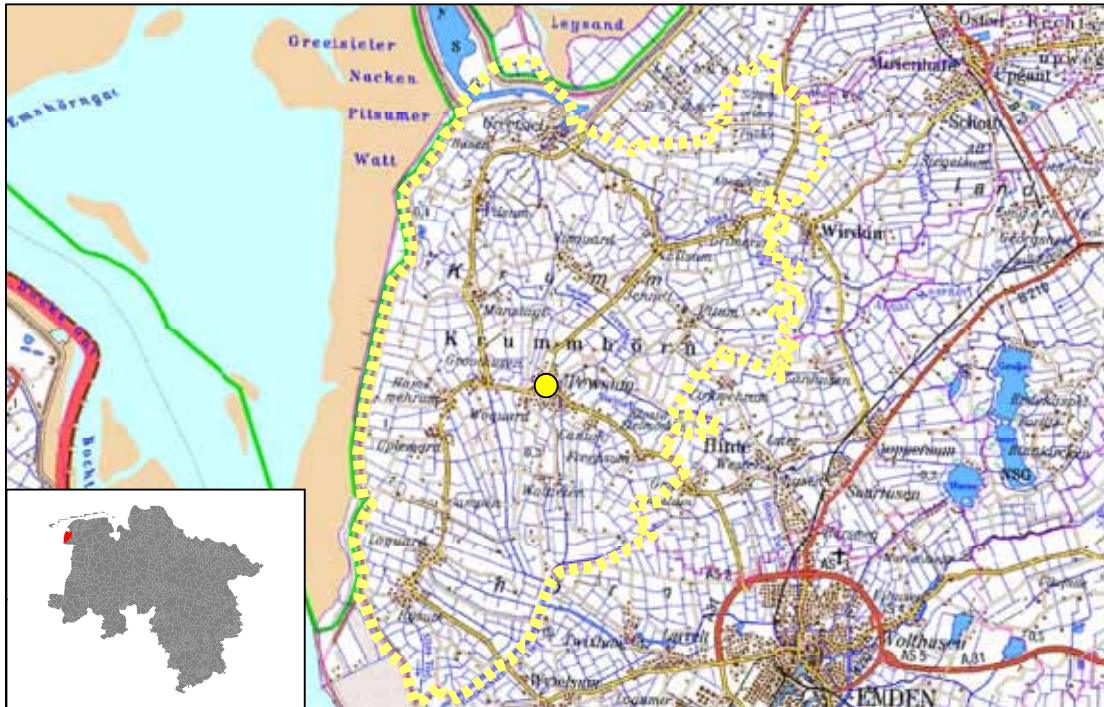
Samtgemeindegrenze



Modelldorf (Ortsmitte)



Modelldorf Pewsum



0 1,25 2,5 5 7,5 10 km

Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



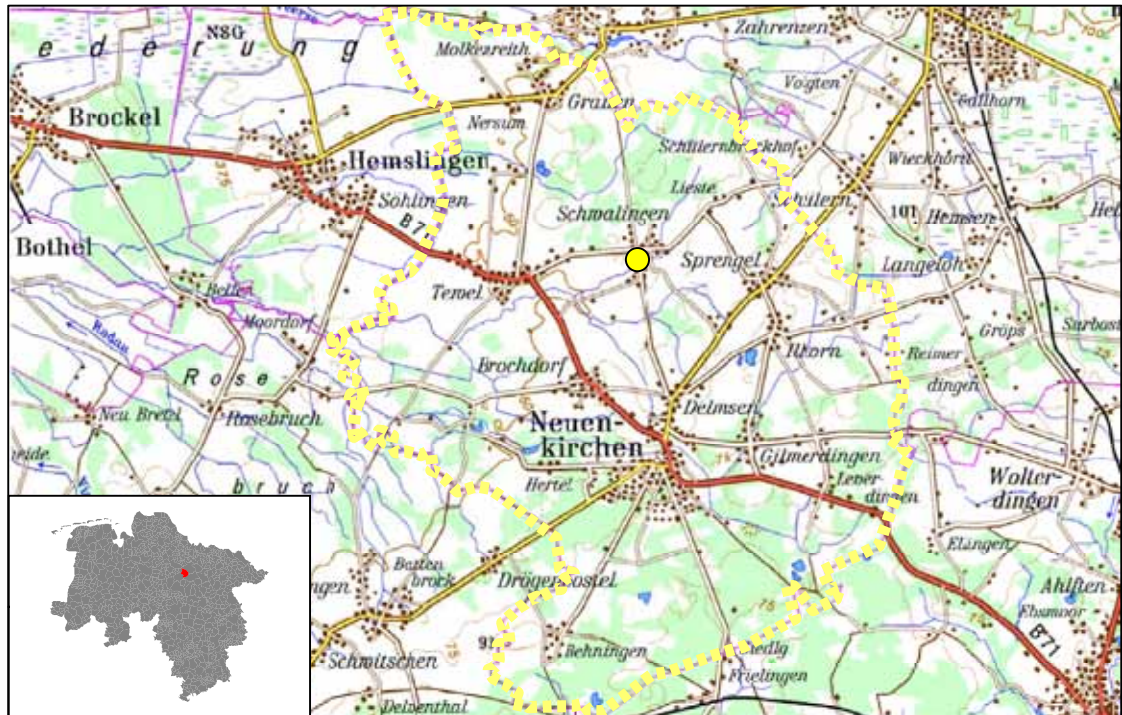
Gemeindegrenze Einheitsgemeinde



Modelldorf (Ortsmitte)



Modelldorf Schwalingen



0 1,25 2,5 5 7,5 10 km

Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende



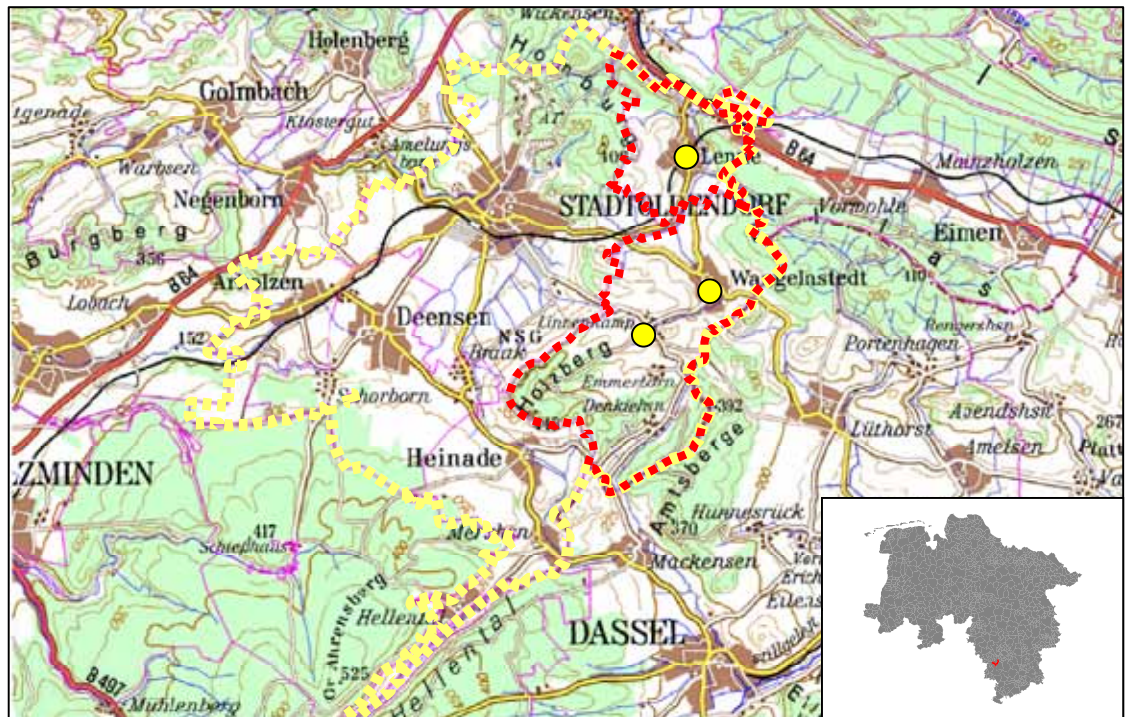
Gemeindegrenze Einheitsgemeinde



Modelldorf (Ortsmitte)



Modelldorf Lenne, Linnenkamp und Wangelnstedt



Kartengrundlage: LGN Topographische Karte 1:200.000

Legende

-  Gemeindegrenze Modelldorf
-  Samtgemeindegrenze
-  Modelldorf (Ortsmitte)



