

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

Erfahrungsbericht im Rahmen  
des Programms **MELAP**  
Baden-Württemberg

Dipl. Ing. Friedrich Rau,  
Architekt, Albstadt

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Obernheim im Überblick

- Lage: Schwäbische Alb, 900 –960 m
- Gemarkungsfläche ca. 1.500 ha
- Einwohner: 1.500
- Örtl. Versorgung: Lebensmittelhändler, Ärzte, Banken, Grund- und Hauptschule mit Lehrschwimmbecken, Kindergarten, produzierendes Gewerbe



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerstand 1880-2000

1880	1900	1950	1970	1980	1990	2000
1071	1004	1180	1436	1461	1529	1522

Altersstruktur

Einwohner nach Altersgruppen

Jahr	0 – 18 Jahre	18 – 40 Jahre	40 – 65 Jahre	Über 65 Jahre
1990	312	614	485	191
2000	339	528	491	248

Quellen:

Statistisches Landesamt, / R. Kraut

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Obernheim im ‚grünen Bereich‘?

- Zunehmender **Leerstand** im Kernort
- Mangelndes **Interesse** vor allem von jungen Familien an innerörtlichen Wohnlagen
- Fehlendes Bewusstsein über die drohende Veränderung der ländlichen **Versorgung**
- Schwindende **Identifikation** durch Verlust der dörflichen Baustruktur

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

Das Förderprogramm MELAP des MLR in BW

### Was bedeutet MELAP?

- Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch **Aktivierung** des innerörtlichen **Potentials**



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Ziel

### Reduzierung des Landschaftsverbrauchs

#### Terminus ‚Landschaftsverbrauch‘:

- **Umwidmung** von vormalig naturnaher land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche für Verkehr und Siedlungsbau
- In der Größenordnung von **11,8 ha / Tag** in Baden-Württemberg in 2001

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Konzeptvorgaben

- Ermittlung der innerörtlichen **Flächenpotentiale** und Einschätzung des **künftigen Flächenbedarfs**
- Erhaltung des identitätsstiftenden **Ortsbilds**
- Weiterentwicklung der regionalen und **lokalen Baukultur**
- Erhaltung ökologisch hochwertiger **Grünflächen** in der Ortsmitte

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Die Bestandsanalyse<sup>1)</sup>

- aktuelle **Nutzung** der Gebäude, Ermittlung der **Potentiale** durch die Schaffung von Wohnraum
- **baulicher Zustand** der Gebäude
- **ortsbildprägende** und ortsbildstörende **Elemente** (Baukörper, Dach, Material, Fenster u. ä.)
- **Leerstände** bzw. Gebäude die z. Zt. nur von einer oder zwei älteren Personen (**75 Jahre** und älter) bewohnt werden
- Feststellung von Sanierungs- oder **Verkaufsinteressen.**

1) Untersuchung AG R. Kraut, F. Rau



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Ergebnisse des Gebäudebestands 2002<sup>1)</sup>

Bewertung der Gebäude im Kernort nach Zustand und Belegung: Von den

- **300 untersuchten Gebäuden** waren
- **150 modernisierungsbedürftig** mit leichten bis mittleren Schäden
- **60 dringend sanierungsbedürftig**, über
- **100 Gebäude** wurden von einer oder zwei Personen **über 75** Jahren bewohnt oder standen leer.

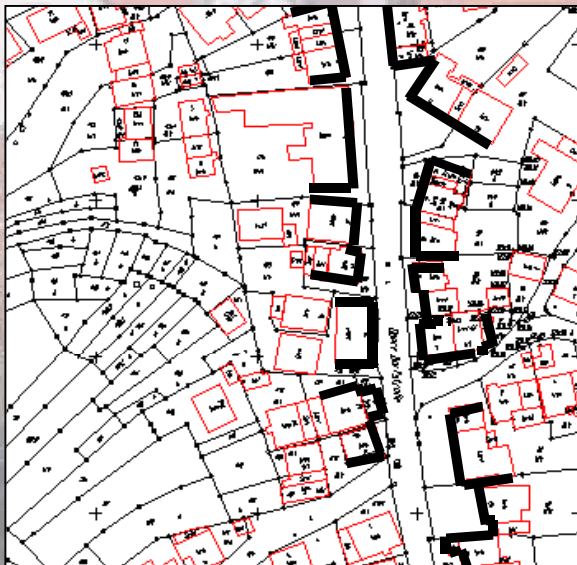
1) Untersuchung AG R. Kraut, F. Rau

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Analyse Ortsbild

- Lebendiges Straßenbild, bewegte Höhenlage



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Analyse Lokale Baukultur

- Bestandsanalyse: Typ Ökonomiegebäude





# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Analyse der Potentiale

- **Wohnflächenpotentiale** ermöglichen großzügige Nutzung von Leerständen und nicht ausgebauten Gebäudeteilen
- **Baukostenpotentiale** ermöglichen eine kostengünstige Nutzbarmachung der Bestandsbauten
- **Energetische Potentiale** erlauben drastische Einsparungen von Heizkosten



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Wohnflächenpotentiale

#### Nutzungs- Alternativen

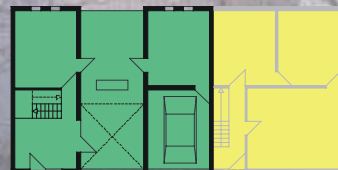
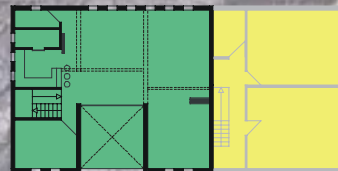
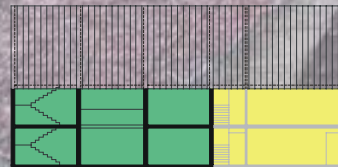
von

Ökonomie-  
gebäuden

Typ

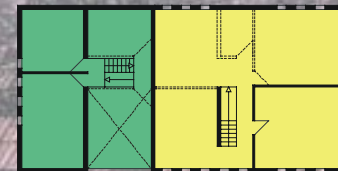
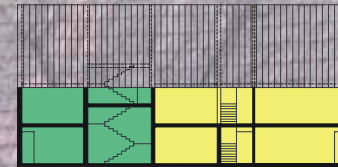
Stall-Scheune-  
Stall-Wohnteil

1. Doppelhaushälfte



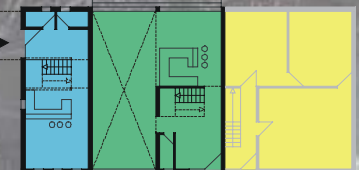
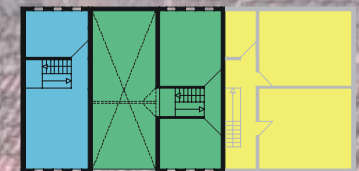
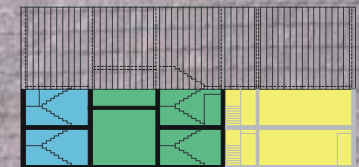
Stall Scheune Stall

2. Erweiterung Wohnraum  
um eine Achse



Stall Scheune Stall Wohnteil

3. 3 Wohneinheiten



Stall Scheune Wohnteil



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Kostenpotentiale

- Baukosten im Bestand sind kalkulierbar.
- Sie liegen beim Gebäudetyp **Ökonomiegebäude** bei ca. brutto **900 – 1.000 EUR/m<sup>2</sup> WFI** für die KGr. 300 + 400.
- Die regionalen Baukosten für **EFH's** mit einfachem Standard liegen bei ca. brutto **1.300 EUR / m<sup>2</sup> WFI**, KGr. 300 + 400.



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Energetische Potentiale

- Obernheim hat keinen Anschluß an ein Gasnetz. Viele Gebäude werden mit **Öl** oder **Nachtspeicheröfen** beheizt.
- Nach Nutzbarmachung und energetischer Sanierung der leerstehenden Gebäudeteile eines Ökonomiegebäudes (ca. 55%) ist der **Primärenergieaufwand** (ca. 100 KWh/m<sup>2</sup>a) geringer als im unsanierten Zustand (ca. 300-450 KWh/m<sup>2</sup>a).

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Förderkonzept Obernheim<sup>1)</sup>

- Ziel: Umsetzung von 10 bis 15 Maßnahmen in 5 Jahren
- **Projekt-Förderung** nach Zielgruppen
- Einrichtung Koordinationsbüros: Das **MELAP-Büro**

<b>STUFE 3</b> 63 Gebäude	<b>Beratung</b>  WOHNRAUMSCHAFUNG SANIERUNG, GEBÄUDEENERGIEEIN- SPARUNG, UM- UND AUSBAU	<b>MODELL-FÖRDERUNG B</b> ZUSCHUSS 30 % MAXIMAL 60 000 €	Zielgruppe: Familien mit selbstgenutztem Wohn- raum, keine Einkom- mengrenze, max. 2 Verträge / Gebäude.	<b>Zielvorstellung</b> Ca. 10 Massnahmen
		<b>MODELL-FÖRDERUNG A</b> ZUSCHUSS 30 % MAXIMAL 30 000 €	Zielgruppe: Alle Gebäu- deigentümer, Nutzer: Mieter, keine Einkom- mengrenze, max. 2 Verträge / Gebäude	<b>Zielvorstellung</b> Ca. 5 Massnahmen

<sup>1)</sup> Konzeptentwicklung: AG R. Kraut, F. Rau, Schaubild: R. Kraut



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Innerörtliche Potentiale

- Flächen
- CO2
- Energie
- Kosten

Ersparnis Grundstücksfläche (m2)		
Gebäude	Grundstücksfläche	gesamt
15	500,00	7.500,00
CO2-Einsparung		
Gebäude	Einsparung	gesamt
Anzahl	kg/a/m2	kg/a
1	100,00	22.500,00
15	1.500,00	337.500,00
Primärenergieeinsparung		
Gebäude	Einsparung	gesamt
Anzahl	kWh/a/m2	kWh/a
1	250,00	56.250,00
15	3.375,00	843.750,00
Heizöläquivalent (l)		84.375,00
Kosten KGr. 300 + 400, brutto, angestoßene Investitionen		
Gebäude	Kosten, gemittelt	gesamt
Anzahl	EUR/m2	EUR
1	900,00	202.500,00
15	13.500,00	3.037.500,00



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Büro

- Erstellung eines **Sanierungsvertrags** zwischen Gemeinde und Bauherr auf der Grundlage eines
- **Maßnahmenkatalogs** mit Kostenermittlung unter Verwendung von Orts- und Gebäudespezifischen **Kostenelementen**
- Vereinfachte **Abnahme** und Abrechnung der Arbeiten
- Unbürokratische **Auszahlung** der Fördergelder

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP - Bewerbungsverfahren

- Zweistufiges kommunales Bewerbungsverfahren mit über **200 teilnehmenden Gemeinden.**
- Aus 40 Teilnehmern in der ersten Stufe wurden
- **Modellhafte Konzepte von 13 Ortschaften in BW** ausgewählt, mit dabei: Obernheim
- Start 2002



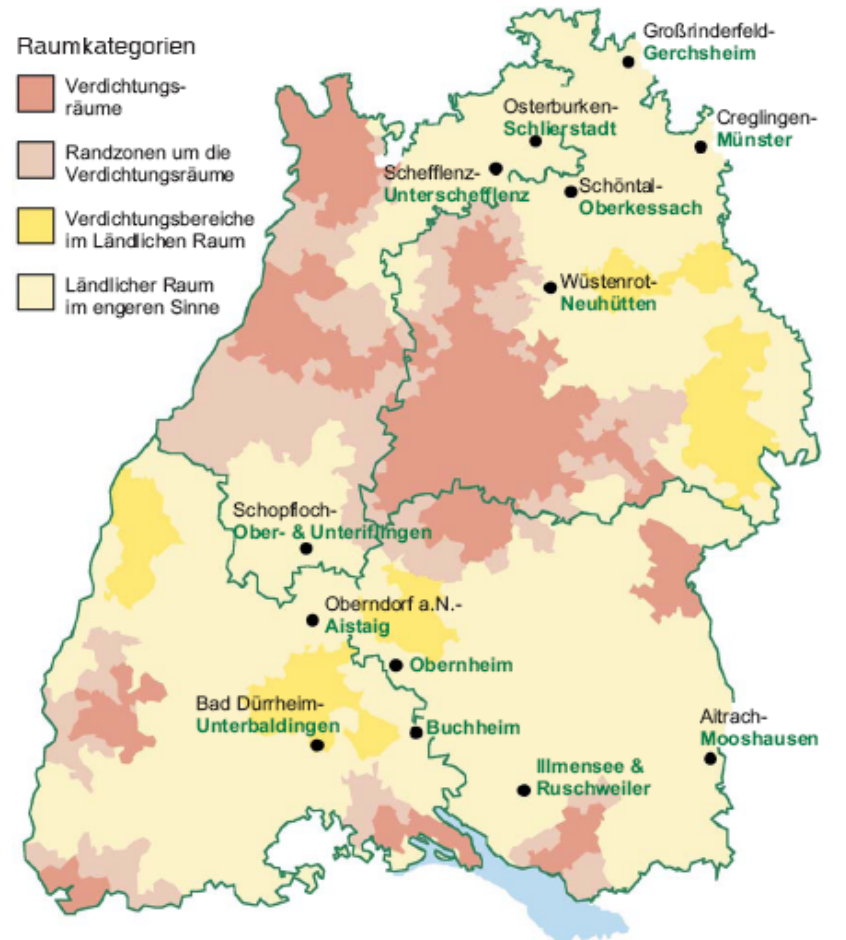
# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Die 13 MELAP- Modellgemeinden

Regierungsbezirke

- Tübingen
- Stuttgart
- Karlsruhe
- Freiburg



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### Die **MELAP** - Finanzierung

#### Finanzierung:

- Zuschuß **Land: 80%**,  
Eigenanteil der **Gemeinde: 20%**.

#### Flankierende Maßnahmen:

- Herausnahme von **4,6 ha** im FNP für Wohnnutzung
- Anhebung der Verkaufspreise für gemeindeeigene Grundstücke im Neubaugebiet um **10 EUR/m<sup>2</sup>**



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Projekte

- Im Rahmen von MELAP wurden in Obernheim in den Jahren 2002 bis 2008 **75 Beratungsgespräche** geführt und
- **17 Projekte** mit einem Fördervolumen von 950.000 EUR umgesetzt.
- Teilnahme-Voraussetzungen: Herstellung von **energetischen Standards nach EnEV bzw. KfW-Förderbedingungen**.
- Durch die 17 Projekte wurden **Investitionen** von ca. **3,2 Mio EUR** angestoßen.

# Leerstände im Dorf Projekt Obernheim

## MELAP – Projekt Am Steigle 4



Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik, Instandsetzung von rund 150 m<sup>2</sup> WFL, Investition 130.000 EUR, davon Zuschuss 30.000 EUR



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Projekt Bühlstr. 11



Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik, Instandsetzung von 85 m<sup>2</sup> WFL, Neuschaffung von 85 m<sup>2</sup> WFL, Investition 200.000 EUR, davon Zuschuss 60.000 EUR

# Leerstände im Dorf Projekt Obernheim

## MELAP – Projekt Schillerstr. 5



Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik, Instandsetzung von 140 m<sup>2</sup> WFL, Neuschaffung von 30 m<sup>2</sup> WFL, Investition 160.000 EUR, davon Zuschuss 30.000 EUR



# Leerstände im Dorf Projekt Obernheim

## MELAP – Projekt Schulstr. 20



Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik, Instandsetzung von 160 m<sup>2</sup> WFL, Neuschaffung von 50 m<sup>2</sup> WFL, Investition 200.000 EUR, davon Zuschuss 60.000 EUR



# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Projekt Schulstr. 32



Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik, Instandsetzung von 170 m<sup>2</sup> WFL, Neuschaffung von 160 m<sup>2</sup> WFL, Investition 300.000 EUR, davon Zuschuss 60.000 EUR

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Résumé

- **Paradigmenwechsel:** Das Schwerpunktthema **„Eindämmung des Landschaftsverbrauchs“** ist dem Thema **„Folgen des demografischen Wandels“** gewichen.
- Die MELAP-Forderung **„Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“** bleibt vorrangiges Ziel
- **Kosten:** Die Sanierung von Bauten im **Bestand ist günstiger als Neubau**
- **Architektur:** **Gestalterische Vorgaben sind nicht mehr zeitgemäß.** Gefragt sind gute Argumente.

# Leerstände im Dorf

## Projekt Obernheim

### MELAP – Résumé

- Das Förderinstrument **MELAP** hat zum **Verständnis von kommunalwirtschaftlichen, baulichen und sozialen Entwicklungen** beigetragen und notwendige **investive Impulse** gegeben.
- Es besteht aber weiterhin ein erheblicher **Mangel an baukulturellem Verständnis und Wissen über sozialräumliche Entwicklungen** in allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.
- Diesen Mangel zu beheben, bedarf es einer intensiven **Überzeugungsarbeit in Schule, Erwachsenenbildung und Politik.**



# Leerstände im Dorf Projekt Obernheim

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

