Doris Schmied und
Gerhard Henkel (Hg.)

Leerstände von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?

Cuvillier Verlag Göttingen

RURAL 1

Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?

herausgegeben von

Doris Schmied und Gerhard Henkel

Biografische Information der Deutschen Bibliothek
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über

http://dnb.ddb.de abrufbar.

1. Aufl. - Göttingen: Cuvillier, 2007

ISSN 1865-4215

ISBN 978-3-86727-365-7

Veröffentlicht als Band 1 der Reihe RURAL
Herausgeber der Reihe: Prof. Dr. Doris Schmied, Universität Bayreuth

Published as Volume 1 of the RURAL Series
Series Editor: Prof. Dr. Doris Schmied, University of Bayreuth

© CUVILLIER VERLAG, Göttingen 2007
Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen

Telefon: 0551-54724-0
Telefax: 0551-54724-21
www.cuvillier.de

Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, das Buch oder Teile daraus auf fotomechanischem Weg (Fotokopie, Mikrokopie) zu vervielfältigen.

1. Auflage, 2007

Gedruckt auf säurefreiem Papier

ISSN 1865-4215

ISBN 978-3-86727-365-7

Vorwort der Herausgeber

Der interdisziplinäre Arbeitskreis Dorfentwicklung besteht seit 29 Jahren (Gründung 1978). Er veranstaltete nunmehr – neben bislang zehn Workshops – sein 15. interdisziplinäres Dorfsymposium. Die im Rhythmus von zwei Jahren durchgeführten Tagungen haben mit einer Ausnahme (1992 in Wilhelmsthal/Thüringen) in Bleiwäsche im Kreis Paderborn stattgefunden. Nach diesem ländlichen Tagungsort in der Öffentlichkeit bekannt geworden, hat sich der „Bleiwäscher Kreis“ inzwischen zu einem anerkannten Forum wissenschaftlicher und gesellschaftlicher Bemühungen um den ländlichen Raum entwickelt und etabliert. Zielsetzung der Bleiwäscher Dorfsymposien war und ist es, anstehende Aufgaben und Probleme des Dorfes im Diskurs von Wissenschaftlern, Planern, Politikern und Dorfbewohnern zu behandeln und möglichst auch Antworten zu geben.

Alle Symposien sind bisher publiziert worden - nun zum ersten Mal in der neu gegründeten Reihe RURAL, die ein Publikationsforum für den ländlichen Raum bilden soll. Eine komplette Übersicht über die Symposien mit jeweils einer knappen Ergebnisdarstellung findet sich im Anhang dieses Bandes. Schon zu einem Markenzeichen haben sich die „Bleiwäscher Resolutionen“ entwickelt, kurzgefasste Resümees, die sich jeweils kurz nach den Tagungen an eine breite Öffentlichkeit richten. Die Resolution von Bleiwäsche 15 ist im hinteren Teil dieser Publikation abgedruckt.

Das 15. Bleiwäscher Dorfsymposium beschäftigte sich mit dem Thema „Leerstand von Gebäuden in Dörfern“. Noch vor 50 Jahren waren alle Dörfer in Deutschland im wahrsten Sinne des Wortes „voll“; jeder Quadratmeter war genutzt durch Wohnungen für Menschen, Ställe für Tiere, Speicher für Erntevorräte und Schuppen für Maschinen. Durch Neubausiedlungen am Rande der Dörfer, aber auch durch die bald einsetzende Landflucht entstanden dann bereits in den 1960er Jahren Leerstände in den Dorfkernen, auf die man mit den staatlichen Förderprogrammen der Dorfsanierung und Dorferneuerung reagierte.

Inzwischen ist es in den meisten Dörfern zu einer zweiten Welle des Gebäudeleerstandes gekommen. Außerdem sind besonders viele alte Bauernhäuser nur noch von ein bis zwei älteren Personen bewohnt, eine Nutzungsnachfolge ist höchst ungewiss. Die Probleme sind brennend, sie gehen an die Substanz des Dorfes, und sie sind in West- wie in Ostdeutschland flächendeckend verbreitet. Gleichwohl gibt es Unterschiede von Region zu Region, besonders betroffen sind offenbar die großen Bauernhäuser und Gehöfte.

Das 15. interdisziplinäre Dorfsymposium in Bleiwäsche stellt den Leerstand von Gebäuden in Dorfkernen in den Mittelpunkt. Zunächst werden Ausmaß und Ursachen dieser Entwicklung untersucht. Im Brennpunkt stehen dann die Fragen der notwendigen Umnutzungen. Hier werden sowohl generelle Handlungsstrategien und Förderprogramme als auch gelungene Beispiele aus den Kommunen vorgestellt. Im Dialog von Wissenschaft, Verwaltung, Planung und Praxis geht es nicht zuletzt um die Frage, ob der Kernbestand des Dorfes zu retten ist, ob dessen baulich-kulturelle, ökonomisch-soziale und ökologische Potentiale an die nächste Generation weitergegeben werden können.

Die Zusammensetzung der Referenten/Beiträge bildet in Bleiwäsche traditionell ein breites fachliches und berufliches Spektrum. Die Beispiele sind regional über ganz Deutschland verteilt. Neben Wissenschaftlern (aus verschie-

denen Disziplinen) und Planern kommen auch diesmal Fachleute aus Ministerien sowie Kommunalpolitiker und Dorfbewohner zu Wort.

Warum sind so viele Institutionen und Menschen besorgt über die Probleme des Leerstands in Dörfern: Offenbar liegt ein Großteil des Wertes von Dörfern in seinen Kernen, seinen alten Häusern, Scheunen, Ställen, Gärten, Obstwiesen, Wegen und Plätzen. Nicht nur die meisten Dorfdefinitionen machen sich immer noch am alten Kern fest. Die Dorfkerne bieten (wie die alten Stadtkerne) den Bewohnern wie Besuchern Identifikation und kulturelle Orientierung.

Essen und Bayreuth im Februar 2007

Gerhard Henkel und Doris Schmied

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber i

Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen 1
Doris Schmied

Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance? 19
Karl Martin Born

Entwicklung dörflichen Lebens durch Umnutzung
leerstehender Bausubstanz am Beispiel des Dorfes Dalwitz 37
Romuald Bittl

Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen 53
Stefanie Arens

Ansiedlung von Familien in alter Bausubstanz macht kleine Dörfer attraktiver 75
Ute Roericht und Angela Kunz

Das rheinlandpfälzische Dorf Bärweiler:
vor 20 Jahren Prototyp von Leerstand und düsteren Prognosen - heute wiederbelebt 89
Hans Gehm

Ortskerne beleben – Flächen sparen.
Das baden-württembergische Modellvorhaben zur Eindämmung des
Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP) 95
Martin Baumgartner

Ortskerne beleben – Flächen sparen.
Modellprojekte zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung
des innerörtlichen Potenzials (MELAP) am Beispiel der Gemeinde Schefflenz 101
Peter Fox

Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude?
Erfahrungen und Best-Practice – Beispiele aus Rheinland-Pfalz und Hessen 113
Nathalie Franzen

Resolution “Bleiwäsche 15” 121
Carl-Hans Hauptmeyer

29 Jahre interdisziplinärer Arbeitskreis Dorfentwicklung („BLEIWÄSCHER KREIS“) 123
Gerhard Henkel

Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen

Doris Schmied*

Kurzfassung

Leerstände von Wohnungen oder Wohngebäuden sind in der Bundesrepublik Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre zu einem weit verbreiteten Problem geworden. Das gilt aber nicht nur für Städte, sondern auch für Dörfer, und nicht nur für die Neuen, sondern auch für die Alten Bundesländer. Jedoch fehlen gerade für den ländlichen Raum genauere, vor allem regional differenzierte, Kenntnisse über das Ausmaß der Problematik. Das liegt an der generell mangelhaften Erfassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und seiner Veränderungen.

Dieser Beitrag untersucht daher in einem ersten Abschnitt, welche statistischen Quellen (Gebäude- und Wohnungszählung, Mikrozensus-Zusatzerhebung usw.) welche Aussagen über Leerstand zulassen. In einem zweiten Abschnitt beschäftigt sich die Autorin mit den ebenfalls wenig untersuchten Ursachen für Leerstand in Dörfern. Mittelbare Ursachen (wirtschaftliche und demographische Entwicklung, politische und planerische Rahmenbedingungen) begünstigen generell Leerstand, unmittelbare Ursachen (ungeklärte oder schwierige Eigentumsverhältnisse, Merkmale des Eigentümers/bisherigen Mieters, Merkmale des Wohngebäudes/der Wohnung und Lagemerkmale) können ihn auslösen und die Situation auf den regional immer stärker differenzierten Wohnungsmärkten entscheidet darüber, welche Immobilie wie lange leer steht. Auf der Basis dieser Analyse werden abschließend erste Vorschläge für den Umgang mit dörflichem Leerstand gemacht.

Abstract

Since the mid-1990s, the problem of vacant homes, whether houses or flats, has become more and more widespread in Germany. This is not only true for urban but also for rural areas, and not only for the New but also for the Old *Lander*. However, detailed and especially regionally differentiated information on the scope of the problem is still missing. This is because of the poor statistical coverage of buildings and housing in general and of the changes over time in particular.

In the first part of this contribution, the author therefore tries to evaluate the validity of existing statistical sources (general housing census, micro-census data etc.) with respect to vacant housing. In the second part, she looks into the – equally under-researched – causes for empty housing: Indirect causes (such as certain economic and demographic trends or political and planning frameworks) can favour vacant housing in a general way, while direct causes (unclear or difficult ownership, certain characteristics of the proprietor or tenant, certain features of the building/dwelling itself and of its location) can work as triggers for homes to become empty. On the level of the – increasingly differentiated – housing markets, it is finally „negotiated“ for how long a certain property stays empty. This analytic approach is finally used as a basis for first tentative suggestions on how to tackle the problem of empty homes in rural areas.

* apl. Prof. Dr. Doris Schmied, Lehrstuhl für Stadtgeographie und Geographie des ländlichen Raumes, Universität Bayreuth
doris.schmied@uni-bayreuth.de

1 Leerstandsproblematik erkannt – aber wo bleibt der ländliche Raum?

Leerstände sind in der Bundesrepublik seit einigen Jahren ein viel, emotional und zum Teil auch kontrovers diskutiertes Thema. Diese Problematik kam ins Bewusstsein der Öffentlichkeit und Politik, als die Zahl der leer stehenden Wohneinheiten in den Neuen Bundesländern in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre sprunghaft anstieg. „1,1 Millionen leer stehende Wohnungen“ und „In einigen Städten ist jede fünfte Wohnung leer“ waren Schlagzeilen in den Medien.

Eine Leerstandsquote in einer Höhe von 2 bis 3 % gilt als normal, weil sie als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Werte darüber werden aus mehreren Gründen als problematisch eingestuft: Zunächst sind Leerstände ein optisches Problem, insbesondere bei gehäuft auftretenden und lang anhaltenden Leerständen. Darüber hinaus sind sie ein finanzielles bzw. ökonomisches Problem für private Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ebenso wie für die betroffenen Gemeinden (Renditeeinbußen, weiter laufende Kosten, Rentabilitätsverluste usw.). Leerstände verursachen Kosten, sind Zeichen eines nicht-funktionierenden Wohnungsmarktes und damit Indikatoren von negativen Entwicklungstrends bzw. strukturellen Defiziten und tragen somit dazu bei, den Wert eines Standortes zu mindern.

Noch Mitte der 1990er Jahre wurde Leerstand in Ostdeutschland als „Erblast der DDR“ bzw. als Folge der „jahrzehntelangen baupolitisch bewusst vernachlässigten Altbauten“ (GWZ‘95: 16) aufgefasst und damit als Problem, das durch Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelöst werden könnte. Das rasante Ansteigen der Leerstände in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre führte aber dazu, dass im Februar 2000 die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ ins Leben gerufen wurde, die die Problematik im besonders, aber nicht ausschließlich, vom Leerstand betroffenen Ostdeutschland untersuchen sollte. Dieses oft auch als „Leerstandskommission“ bezeichnete Gremium, das sich aus insgesamt 17 Vertretern von Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, dem Mieterbund, Mitgliedern von Kommunalbehörden ebenso wie Stadtplanern, Wirtschaftsprüfern, Juristen und Wirtschaftswissenschaftlern zusammensetzte, legte bereits im November desselben Jahres seinen Bericht vor. Es kam zu dem Ergebnis, dass 13 % des Bestandes in den neuen Bundesländern leer ständen und somit die Zahl der 400.000 leeren, unbewohnbaren und verfallenden Wohnungen vom Zeitpunkt der Wiedervereinigung in den darauf folgenden 10 Jahren nochmals um 600.000 gestiegen sei. Als Maßnahme empfahl die Kommission wörtlich (Pfeiffer et al. 2000, Kurzfassung: 2):

Häuser, die der Stolz von Generationen waren und neue Siedlungen aus der DDR-Zeit, die mühsam erspart und erarbeitet wurden, werden neuen Ansprüchen weichen müssen oder sie können, dort wo sie nicht stören, stillgelegt werden.

Doch die Kommission bezog sich fast ausschließlich auf Leerstände in städtischen Gebieten und schlug dort einen gezielten Stadtumbau bzw. Stadtrückbau vor. Aber - obwohl in der Präambel des Kommissionsberichtes von „Städten und Gemeinden“ die Rede ist - werden „Dorf“ und „Dörfer“ nur jeweils einmal erwähnt, das Wort „ländlich“ überhaupt nicht, nur gelegentlich fallen die Begriffe „Suburbanisierung“, „Umland“ und „Peripherie“. Dieses Ignorieren der ländlichen Leerstandsproblematik ist symptomatisch, denn es gibt kaum wissenschaftliche Literatur über Leerstände in Dörfern.

Das liegt aber nicht daran, dass es im ländlichen Raum keine nennenswerte Leerstände gibt, sondern dass Leerstände in der Stadt „sichtbarer“ und „medienwirksamer“ sind als in Dörfern, weil sie dort isolierter auftreten und nur einige Gebäude pro Siedlung betreffen

und/oder weil die betroffenen Siedlungen an sich als nicht so „wichtig“ eingestuft werden.

2 Mangelhafte Datenerfassung

Vielleicht liegt das Desinteresse an Leerständen im ländlichen Raum aber auch daran, dass es sehr wenig statistische Informationen über sie gibt. Grundsätzlich ist die Datenerfassung zur Ermittlung des Gebäude- und Wohnbestandes in Deutschland mangelhaft, noch problematischer ist es, Informationen zu den Veränderungsprozessen zu erhalten, die diesen Bestand betreffen. So stellte beispielsweise das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004: 70) fest:

Bundesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Informationen zum Wohnungsleerstand sind derzeit nicht verfügbar.

Oder wie es in den von der GdW, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., herausgegebenen „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ (2005: 35) heißt:

Trotz der hohen Bedeutung des Themas existiert auf Ebene der amtlichen Statistik gegenwärtig keine verlässliche Grundlage zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland.

Daher erheben sich einige Fragen: Woher stammen also die Daten, die die Leerstandskommission, Politiker oder Medien verwenden? Was ist von ihnen zu halten? Wie sind sie zu interpretieren?

2.1 Leerstandserhebung bei Gebäude- und Wohnungszählungen

Gebäude- und Wohnungszählungen sind Großzählungen, die Vollständigkeit anstreben, also die Gesamtheit aller Gebäude/Wohnungen erfassen sollen („Totalerhebung“). Sie erlauben theoretisch detaillierte räumliche Aussagen, auch auf Mikroebene (lässt man die Frage des Zugangs zu den gesammelten disaggregierten Daten außer Acht). Weil sie so umfangreich sind, werden sie nur in größeren Zeitabschnitten durchgeführt. Mit anderen Worten: sie sind relativ genau, aber auch kostspielig.

In der (alten) Bundesrepublik fand die letzte Gebäudezählung am 25. Mai 1987 (im Rahmen der Volkszählung) statt. Auch in der DDR wurden seit 1950 in größeren Zeitabständen Gebäude- und Wohnungszählungen als Totalerhebung durchführt. Die letzte Erhebung vor der Wiedervereinigung war 1981 Teil der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung (VBWGZ). Seit der Wiedervereinigung wurde keine Volkszählung und auch keine bundesweite Gebäude- und Wohnungszählungen durchgeführt[1].

Dabei war sicher: diese alten Erhebungen genügten auf keinen Fall, um Aussagen über die Wohnsituation und die Leerstandsproblematik im wiedervereinten Deutschland zu machen oder gar um geeignete politische und planerische Maßnahmen daraus abzuleiten. Dieses Wissen um Planungsprobleme auf der Basis von mangelhaften bzw. veralteten Daten führte immerhin dazu, dass zumindest in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ‘95) stattfand. Dabei wurden mit dem Stichtag 30. September 1995 alle Eigentümer, Verwalter, Erbbauberechtigten, Verfügungs- und Nutzungsberechtigten befragt, deren Gebäude sich auf dem Gebiet der Neuen Bundesländer und im Ostteil Berlins befanden, und somit alle Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünfte sowie die darin befindlichen Wohneinheiten gezählt. Die Ergebnisse wurden anschließend von den Statistischen Landesämtern und dem Statistischen Bundesamt im Rahmen eines Mindestveröffentlichungsprogrammes herausgegeben.

Bei der GWZ‘95 galten als leer stehende Ge-

bäude mit Wohnraum diejenigen Gebäude,

- deren Wohnungen vorübergehend leer standen und später zu Wohnzwecken genutzt werden sollten,
- deren Wohnungen fertig gestellt, aber noch nicht bezogen waren,
- für die eine Umwidmung aller Wohnungen in Räume für gewerbliche Nutzung geplant war, jedoch noch keine behördliche Genehmigung zur Nutzungsänderung vorlag,
- die zum Abriss bestimmt waren, für die aber noch keine behördliche Abbruchgenehmigung vorlag.

So definiert standen in den Neuen Bundesländern und Berlin-Ost 1995 86.177 bzw. 3,4 % aller Wohngebäude (mit 199.667 Wohneinheiten) völlig leer; insgesamt waren 456.282 Wohnungen (6,6 % aller Wohnungen in Wohngebäuden) nicht bewohnt. Bei den leer stehenden Gebäuden handelte es sich überwiegend um vernachlässigte Altbauten, insbesondere aus dem 19. Jahrhundert. Meist waren es Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit. Als Gründe für den Leerstand von Wohnungen wurden neben noch nicht erfolgtem Einzug in eine Neubauwohnung (1,7 % der Fälle) und Wechsel des Wohnungsnutzers (12,7 %) vor allem Umbau oder Modernisierung (31,1 %) und schwerwiegende Mängel (26,4 %) genannt, daneben auch bevorstehender Abriss (3,7 %) sowie sonstige Gründe (24,5 %). Die Dauer des Leerstandes der Wohnungen variierte stark: 31,9 % waren nur zwischen 4 und 12 Monaten ungenutzt, 17,8 % zwischen 13 und 24 Monate, 17,9 % bereits zwischen 24 und 48 Monaten und 16,6 % schon länger als 48 Monate (GWZ‘95, 17). Da das Bundesamt keine zusammenfassenden Informationen über Leerstände nach Größenklassen oder Gebietskategorien veröffentlichte, waren keine genaueren Rückschlüsse über eine räumliche Verteilung der Leerstände in Ostdeutschland aufgrund dieser Quelle möglich.

Etwas genauere räumliche Aussagen lassen nur die Landesveröffentlichungen der GWZ‘95 zu, was hier am Beispiel von Brandenburg illustriert werden soll. In Brandenburg standen zum Zeitpunkt der Befragung 16.101 oder 3,4 % der Wohngebäude mit 31.488 Wohnungen völlig leer. Insgesamt betrug die Zahl aller leer stehenden Wohnungen 59.873 bzw. 5.6 % (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg 1998: 21ff).

Der Leerstand an Wohngebäuden war besonders deutlich in den Landkreisen Uckermark, Prignitz und Ost-Prignitz, der Leerstand an Wohnungen vor allem in den Landkreisen Spree-Neiße, Barnim, Havelland, Uckermark sowie in der kreisfreien Stadt Potsdam (also in Gebieten mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern). Bei 22 Gemeinden lag die Leerstandsquote bei über 20 %, davon in drei Gemeinden sogar bei über 60 %, was dort auf den Abzug der GUS-Streitkräfte zurückzuführen ist. In 54 Gemeinden gab es keinen nennenswerten Leerstand.

Generell gesehen hatten die kleinen Gemeinden mit bis 2.000 Einwohnern sowie die Gemeinden ab 20.000 Einwohnern einen besonderen hohen Anteil an den leer stehenden Wohnungen (Tab. 1). In den sehr kleinen Gemeinden (unter 500 Einwohnern) war auch der Anteil der nicht bewohnten Wohnungen gemessen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, das heißt die Leerstandsquote, am höchsten. Diese Aussagen müssen allerdings differenziert werden, wenn man den engeren und äußeren Verflechtungsbereich (um Berlin) getrennt betrachtet.

Die Leerstandsdauer war sehr unterschiedlich: sie betrug in 15,1 % der Fälle weniger als 4 Monate, bei ca. 29,2 % zwischen 4 und 12 Monate, bei 19,4 % zwischen 1 und 2 Jahre, bei 23,4 % zwischen 2 und 4 Jahre und bei 13,0 % sogar mehr als 4 Jahre (Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg 1998: 23).

Als Gründe wurden hauptsächlich schwerwiegende Mängel (23,4 %), Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder -absichten (22,7 %)

Leerstehende Wohnungen (in Prozent aller)

Gemeindegrößenklasse	insgesamt	enger Verflechtungsbereich	äußerer Verflechtungsbereich
	n=59873	n=15724	n=44149
unter 500 EW	11,8	3,6	14,8
500-2000	12,9	12,1	13,2
2000-5000	11,3	20,5	8,0
5000-10000	6,7	8,1	6,2
10000-20000	10,7	18,8	7,8
20000 und mehr	46,6	36,9	50,0

Leerstandsquote (in Prozent pro Bezugseinheit)

Gemeindegrößenklasse	insgesamt	enger Verflechtungsbereich	äußerer Verflechtungsbereich
	ø=5,6	ø=4,6	ø=6,0
unter 500 EW	6,2	4,6	6,4
500-2000	5,2	5,1	5,2
2000-5000	6,1	6,5	5,7
5000-10000	4,0	2,9	4,8
10000-20000	4,7	4,8	4,6
20000 und mehr	6,0	4,4	6,7

Tab. 1:
Leerstehende Wohnungen und Leerstandsquote in Brandenburg (1995) nach Gemeindeklassen und Gebietskategorie
(Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Land Brandenburg 1998b)

und der Wechsel des Wohnungsnutzers (12,9 %) ermittelt. 3,3 % der Wohneinheiten waren für den Abriss vorgesehen, bei 2,0 % handelte es sich um noch nicht bezogene Neubauwohnungen. In 35,8 % der Fälle trafen sonstige Gründe zu (ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Umwandlung von Miets- in Eigentumswohnungen, ungeklärte Finanzierungsfragen).

Fast die Hälfte der in Brandenburg leer stehenden Gebäude war vor dem Ersten Weltkrieg erbaut worden, mehr als ein Drittel in der Zeit zwischen 1919 und 1948. Bei fast allen Leerständen spielte neben dem Alter der bauliche Zustand eine große Rolle, denn lediglich 8 % der leer stehenden Wohngebäude waren ohne Mängel. Einen deutlichen Einfluss hatte auch die Bauweise: 16 % der leer stehenden Wohneinheiten waren in Montagebauweise errichtet worden. Allerdings standen von allen Wohnungen in Montagebauweise zum Erhebungszeitpunkt nur 3 % leer!

Das Ausstattungsniveau lag zwar bei den leer stehenden bedeutend niedriger als bei den bewohnten Wohnungen. Aber nicht nur marode oder schlecht ausgestattete Wohneinheiten standen leer, sondern auch solche mit einer zeitgemäßen Ausstattung (35 % hatten Bad/ Dusche, Innen-WC sowie Sammelheizung).

2.2 Leerstandserhebung im Rahmen des Mikrozensus

Abgesehen von den sehr seltenen Wohn- und Gebäudezählungen wird die Wohnsituation der Haushalte in Deutschland auf Bundesebene in einer Sondererhebung im Rahmen des Mikrozensus ermittelt. Das bedeutet, dass zum jährlich durchgeführten Mikrozensus, der die Daten des statistischen Bundesamtes fortschreibt, alle vier Jahre die für den Mikrozensus ausgesuchten Haushalte zusätzlich zu ihrer Wohnsituation befragt werden. Diese Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation

der Haushalte“ fand seit Verabschiedung des Mikrozensus-Gesetzes von 1996 bisher dreimal statt, und zwar 1998, 2002 und 2006. Die Ergebnisse der 2006 durchgeführten Zusatzbefragung lagen allerdings zur Zeit der Drucklegung dieses Beitrags noch nicht vor.

Beim Mikrozensus besteht grundsätzlich Auskunftspflicht, bei der Erhebung der Wohnsituation werden sowohl die Eigentümer von selbst genutzten Wohneinheiten befragt als auch Mieter von Wohnungen/Häusern. In Bezug auf Wohnungen werden folgende Merkmale erfragt: 1) Art und Größe des Gebäudes mit Wohnraum, 2) Baualtersgruppe, 3) Fläche der gesamten Wohnung, 4) Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter, 5) Eigentumswohnung, 6) Einzugsjahr des Haushalts, 7) Ausstattung der Wohnung mit Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen nach einzelnen Energieträgersystemen, und bei vermieteten Wohnungen zusätzlich 8) die Höhe der monatlichen Miete und der Nebenkosten sowie 9) eventuelle Ermäßigung, Verbilligung oder Wegfall der Miete.

Die wohnbezogene Mikrozensus-Statistik ist insofern problematisch, als es sich nur um eine einprozentige Haushaltsstichprobe handelt. Die befragten Haushalte werden durch mathematische Zufallsverfahren auf der Grundlage von Flächen oder vergleichbaren Bezugsgrößen (Auswahlbezirk) ausgewählt, wobei jährlich ein der Viertel der Auswahlbezirke neu bestimmt wird. Das bedeutet, dass nach vier Jahren kein Haushalt mehr im Sample ist.

Es stellt sich daher die Frage, wie verlässlich das Verfahren ist und ob die permanente Fortschreibung (ohne Überprüfung durch eine Volkszählung) nicht Fehler potenziert. Hinzu kommen noch diverse Hochrechnungsprobleme, die gerade bei einem in der Regel weniger prominenten Phänomen wie Gebäudeleerstand ins Gewicht fallen.

Die Ergebnisse einer Repräsentitvstatistik können (nach der Hochrechnung auf die Grundgesamtheit) von bestimmten vergleichbaren Globalzahlen abweichen, die aus einer Totalstatistik bekannt sind. Sie unterscheiden sich ggf. von diesen Eckwerten durch Zufallsfehler, aber auch durch Unterschiede im Erhebungs- und Aufbereitsungsverfahren und durch unterschiedliche systematische Fehler der Repräsentativerhebung und der vergleichbaren Totalstatistik.

Differenzierungen, die durch Unter- bzw. Übererfassungen in der Stichprobe entstanden sind, wurden deshalb durch eine Anpassung an die vorgegebenen Eckwerte der Wohnungsfortschreibung mit Stand 31.12.2001 ausgeglichen. (Statistisches Bundesamt 2002: 7)

Was bedeutet das in Hinblick auf Leerstände? Die Basis für die Erhebung im Rahmen des Mikrozensus ist die Bevölkerung nach dem Melderechtsrahmengesetz 1980; damit wird die Bevölkerung am Ort der alleinigen bzw. Hauptwohnung zugrunde gelegt (was an sich bereits fehlerhafte Daten produziert). Eine Wohnung wird dabei als leer stehend definiert, wenn sie am Erhebungstag weder vermietet ist, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung ist (Statistisches Bundesamt 2002: 10). Besonders problematisch aber ist, dass beim Mikrozensus die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Form einer Ausfallstatistik ermittelt wird, nämlich per Augenschein der für den Zählbezirk zuständigen Interviewer. Die Höhe der so ermittelten Leerstände dürfte – jedenfalls nach Meinung von GdW (GdW 2005: 35) - in den alten Ländern aber deutlich überhöht sein.

Immerhin erlaubt der Mikrozensus gewisse räumliche Differenzierungen. Auf der Ebene der Raumordnungsregionen (ROR) variierte die Leerstandsquote 2002 zwischen einem Minimalwert von 3,6 (Donau-Iller, Baden-Württemberg) und einem Maximalwert von 25,6 (Westsachsen). Alle 20 Raumordnungsregionen mit den niedrigsten Quoten liegen in den Alten, alle 20 ROR mit den höchsten Werten in den Neuen Ländern. Dies macht zwar erneut die West-Ost-Unterschiede deutlich, lässt aber keine spezifischen Aussagen über die ländlichen Räume zu.

Aussagekräftiger ist dagegen die Differenzierung der Mikrozensus-Daten nach BBR-Kreistypen, also nach der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vorgenommenen Einteilung (Tab. 2). Berücksichtigt man die Schwächen der Mikrozensus-Erhebung, lassen sich folgende Kernaussagen für 2002 treffen:

- Grundsätzlich waren die Leerstandsquoten in ländlichen Kreisen geringer als in den dichter besiedelten Kreisen der Agglomerationsräume und verstädterten Räume.
- Die Leerstände der verschiedenen Kreistypen waren in den Neuen Bundesländern zwei- bis über dreimal so hoch wie in den Alten Bundesländern.
- Die Schwankungsbreite der Leerstandsquote in den verschiedenen Kreistypen war in den Alten Bundesländern relativ gering (zwischen 5,9 % und 7,8 %), in den Neuen Bundesländern dagegen sehr hoch (zwischen 11,4 % und 19,6 %).
- Paradoxerweise waren die Zahlen für die ländlichen Räume in Ostdeutschland vergleichsweise günstig. Der Wert für die Kreise höherer Dichte war der niedrigste in den Neuen Ländern überhaupt, der für Kreise geringerer Dichte der zweitniedrigste.
- Im früheren Bundesgebiet war die Situation fast umgekehrt: ländliche Kreise höherer Dichte lagen allenfalls im Mittelfeld, ländliche Kreise geringerer Dichte wiesen die höchsten Leerstände aller Kreistypen in den ABL auf.

Noch komplexer zeigen sich die Leerstände in den ländlichen Kreistypen, wenn man nach Baualter und Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude differenziert.

Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist der Anteil der leer stehenden Wohneinheiten in Prozent bei den vor dem 2. Weltkrieg errichteten Häusern sowie bei Neubauten am höchsten. Letzteres ist eigentlich nicht ungewöhnlich, da es zwischen Fertigstellung und Bezug häufig zu einem Gebäudeleerstand kommt. Auffallend hoch ist dieser Wert allerdings in den Neuen Bundesländern, insbesondere in den ländlichen Kreisen der verstädterten und ländlichen Räume und hier vor allem in den Kreisen höherer Dichte (36,9 %). Dies deutet auf die hohe Suburbanisierungsdynamik bzw. rege Bautätigkeit hin, kann aber auch als ein Anzeichen für eine einsetzende Sättigung des Wohnungsmarktes oder für finanzielle Engpässe der Eigentümer gesehen werden.

	ABL	NBL	BRD
Agglomerationsräume			
Kernstädte	7,2	17,5	8,8
Hochverdichtete Kreise	5,9	14,9	6,1
Verdichtete Kreise	6,1	12,8	9,8
Ländliche Kreise	5,9	12,5	9,8
Verstädterte Räume			
Kernstädte	6,1	19,6	10,1
Verdichtete Kreise	6,7	13,8	7,9
Ländliche Kreise	6,9	12,7	8,5
Ländliche Räume			
Kreise höherer Dichte	6,6	11,4	7,6
Kreise geringerer Dichte	7,8	12,5	10,2

Tab. 2:
Leerstandsquote nach BBR-Kreistypen
(Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002, BBR-Wohnungsmarktbeobachtung)

Die Leerstände bei Gebäuden mit zwei Wohneinheiten sind nur schwer interpretierbar. Lässt man die Neubauten außer Acht, so sinken in den Alten Bundesländern die Werte der Leerstände (abgesehen von zwei Ausreißern bei Gebäuden mittleren Alters und bei den Neubauten) je jünger die Wohngebäude sind. In den Neuen Ländern gilt das nur für Gebäude, die vor 1987 errichtet worden sind. Ab diesem Zeitpunkt ist kein klarer Trend mehr festzustellen. Interessant ist, dass der Anteil der Leerstände diesen Gebäudetyps in den ländlichen Kreisen geringer Dichte zwischen West- und Ostdeutschland sehr unterschiedlich ist: in den Alten Ländern sind die Werte relativ gering, in den Neuen Ländern aber gerade bei Gebäuden geringeren Alters sehr viel höher.

Bei Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten gibt es bei den ländlichen Kreisen erneut deutliche Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland. In den Alten Bundesländern hat das Alter und seine Lage in den verschiedenen Kreistypen bei diesem Gebäudetyp relativ wenig Einfluss auf den Leerstand. Dies trifft nicht auf Ostdeutschland zu, wo zudem die Leerstandswerte allgemein höher sind. Auffallend ist - wie bei den Gebäuden mit zwei Wohneinheiten - der sehr hohe Leerstand bei Neubauten in den Kreisen geringerer Dichte (49,7 %), während der Wert in verstädterten ländlichen Räumen bei Null liegen soll.

Diese Werte sollten aufgrund der eingeschränkten Aussagekraft der Mikrozensus-Zusatzerhebung aber mit Vorsicht behandelt werden.

2.3 Leerstandserhebung durch den Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW

Eine weitere Quelle zu Leerständen in Deutschland sind die Erhebungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen GdW. Dieser vertritt 3200 Unternehmen, vorwiegend Genossenschaften und Kapitalgesellschaften, die etwa 29,8 % des Mietwohnungsbestandes in der Bundesrepublik verwalten, und veröffentlicht auch statistische Angaben seiner Mitglieder.

Die Vorteile der GdW-Statistik bestehen darin, dass die Erhebung regelmäßig und direkt beim Vermieter erfolgt. Leerstand wird ermittelt, indem dokumentiert wird, für welche Wohnung kein Mietvertragsverhältnis vorliegt. Damit ist die GdW-Statistik die einzige bundesweite Quelle, die aktuelle Veränderungen des Leerstandes zeitnah und differenziert abbildet.

Der gravierende Nachteil ist, dass die Informationen nur auf einen Teil des Wohnungsmarktes zutreffen. Die von GdW veröffentlichten Leerstandszahlen sind daher nicht für den gesamten Gebäude- und Wohnungsbestand in der Bundesrepublik repräsentativ und nur unter großem Vorbehalt im ländlichen Raum zu nutzen. Denn nur 58 % aller Wohnungen sind Mietwohnungen (55,4 % in den Alten, fast zwei Drittel in den Neuen Bundesländern). Erschwerend hinzukommt, dass der Anteil der Mietwohnungen in ländlichen Räumen relativ gering ist und dass bei den ländlichen Mietwohnungen die Privatvermieter dominieren, die nicht im GdW organisiert sind.

Berücksichtigt man diese deutlichen Einschränkungen, so deuten die Ergebnisse der GdW-Statistik an, dass das sprunghafte Ansteigen der Leerstände in Ostdeutschland durch die reduzierte Neubautätigkeit und erste Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus Ost bereits gestoppt werden konnte. Damit scheint der Scheitelpunkt der Leerstandsentwicklung überschritten. Ob dies allerdings für die ländlichen Räume zutrifft, muss aufgrund der eingeschränkten Aussagefähigkeit der GdW-Statistik offen bleiben.

2.4 Leerstandserhebung durch Empirica-Techem

Eine weitere Quelle zur Leerstandsproblematik ist eine Studie von Empirica GmbH, einem Bonner Forschungsinstitut, in Zusammenarbeit mit dem Wärmemessungsunternehmen Techem (Beul 2005). Damit wurde bereits

zum zweiten Mal der Empirica-Techem-Leerstandsindex (ETLI) vorgelegt, der auf den Jahresabrechnungen von 2,1 Millionen von Techem betreuten Wohnungen basiert.

Aber auch hier gilt, dass die Daten nur einen Teil der Gebäude widerspiegeln, nämlich vor allem den vermieteten Geschosswohnungsbau, nicht aber

- Einfamilienhäuser, deren Energieversorgung nicht von Techem gewährleistet wird,
- Wohnungsobjekte mit Substandard, d.h. Wohnungen, die noch mit Kohleofen beheizt werden,
- Wohnungen über 140 Quadratmetern, da angenommen wurde, dass es sich hier um gewerblich oder teilgewerblich genutzte Objekte handelt.

Außerdem beziehen sich die Techem-Empirica-Daten nur auf „marktaktive Bestände“, also Wohneinheiten, die sich im Markt befinden, für die aber derzeit keine Miete bezahlt wird. Daher dürfte die Höhe des ermittelten Leerstandes deutlich niedriger sein als in der Realität.

Der ETLI-Studie zufolge standen im Herbst 2004 bundesweit 3,9 % Wohnungen leer, aber mit großen regionalen Unterschieden: Die durchschnittliche Leerstandsquote für Westdeutschland betrug 2,4 %, für Ostdeutschland 7,8 %. Die geringsten Überhänge gab es in Baden-Württemberg (1,1 %), Bayern (1,4), Hamburg (1,6), die größten Leerstände in Sachsen (8,1 %), Thüringen (8,3 %) und Sachsen-Anhalt (11,4 %). Die Analyse der Wohnungsgrößen zeigte, dass Wohneinheiten mit geringerer Fläche (50 bis 80 qm) häufiger leer standen als solche mit größerer Wohnfläche (80-100 qm).

Empirica-Techem-Daten können durchaus nach Raumkategorien differenziert werden: 2003 betrug der Anteil der leer stehenden Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser in Kernstädten 2,4 % in den Alten und 7,2 % in den Neuen Ländern, 2,3 % bzw. 8,1 % in den verdichteten Umlandkreisen, in den ländlichen Kreisen aber 2,7 % bzw. 8,7 %. Doch dies Angaben erlauben nur Rückschlüsse auf ein ganz spezifisches Wohnungsmarktteilsegment, das gerade in ländlichen Räumen von untergeordneter Bedeutung ist.

2.5 Leerstandserhebung einzelner Gemeinden

Angesichts der gewachsenen Leerstandsproblematik haben einige Gemeinden in den letzten Jahren eigene Untersuchungen durchgeführt. Dies trifft aber überwiegend auf Städte zu, insbesondere im Rahmen der Erstellung eines Stadtumbaukonzepts. Ländliche Gemeinden folgen diesem Beispiel erst allmählich (siehe Beitrag von Fox zu Schefflenz in Baden-Württemberg in diesem Band).

2.6 Bewertung der Datengrundlage zu Leerständen

Die Datenlage zum Leerstand allgemein, aber insbesondere zur Situation in den ländlichen Räumen ist sehr dürftig. Die verschiedenen Quellen haben unterschiedliche Vor- und Nachteile, wobei die Nachteile deutlich überwiegen. In der Zusammensicht und unter Berücksichtigung der Datenmängel ergibt sich folgendes Bild:

In den Alten Bundesländern ist der Gebäudeleerstand im Steigen begriffen, das Niveau ist aber nur halb so hoch wie in den Neuen Bundesländern. Ernste Leerstandsprobleme sind lokal oder regional begrenzt (räumliche Konzentration in Teilen des Ruhrgebietes sowie in einzelnen Teilregionen Nordbayerns, des Saarlandes und NW-Deutschlands). Die Leerstandsquote in ländlichen Kreisen wächst mit dem Abstand von den Ballungszentren und mit abnehmender Dichte.

In den Neuen Bundesländern ist der Leerstand ein flächendeckendes Phänomen. Die Leerstandsquote ist in den ländlichen Kreistypen fast überall gleich hoch, was allerdings nichts über die tatsächliche regionale Ausprägung aussagt.

3 Vielfältige Ursachen für Leerstände im ländlichen Raum

Wie gezeigt, sind aufgrund der mangelhaften statistischen Datenlage nur relativ pauschale, aber keine differenzierten Aussagen zum Ausmaß von Leerständen in den ländlichen Gebieten Deutschlands möglich. Ähnlich schwierig ist es, die Ursachen für die – meist unterschätzten – ländlichen Leerstände zu benennen, da es nur sehr vereinzelt empirische Untersuchungen zu dieser Thematik gibt.

Klar ist allerdings, dass für überproportionalen Leerstand in einem Gebiet in der Regel nicht nur eine Ursache allein verantwortlich ist, sondern ein ganzes Ursachengeflecht (Abb. 1). Dabei wirken einige Faktoren wie die wirtschaftliche und die demographische Entwicklung sowie die politische und planerische Steuerung, eher indirekt. Andere Faktoren wie bestimmte Eigentumsverhältnisse, Merkmale des Eigentümers, Merkmale des Wohngebäudes/der Wohnung und Lagemerkmale/Standortfaktoren funktionieren unmittelbar, sie können als „Leerstandstrigger“ bezeichnet werden. Ob und wie lange Gebäude/Wohnungen an einem bestimmten Ort oder in einer bestimmten Region leer stehen, hängt von der Balance zwischen Angebot und Nachfrage nach Häusern ab. Das bedeutet, dass der Leerstand auf der Ebene des Wohnungsmarktes „ausgehandelt“ wird.

3.1 Mittelbare Leerstandsursachen

Hinter den Ursachen, die zu einem Leerstand führen bzw. ihn unmittelbar begünstigen, gibt es eine Reihe von Faktoren, die das Leerstehen von Häusern und Wohnungen eher mittelbar beeinflussen. Dazu gehören die wirtschaftliche und die demographische Entwicklung ebenso wie die politisch-planerischen Rahmenbedingungen.

3.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Verkaufbarkeit bzw. Vermietbarkeit von Häusern oder Wohnungen ist grundsätzlich stark von der gesamtwirtschaftlichen Situation abhängig. Das gilt auch für Wohnobjekte im ländlichen Raum. Dabei spielt nicht nur die Finanzkraft der potenziellen Käufer bzw. Mieter eine große Rolle, sondern auch deren Neigung

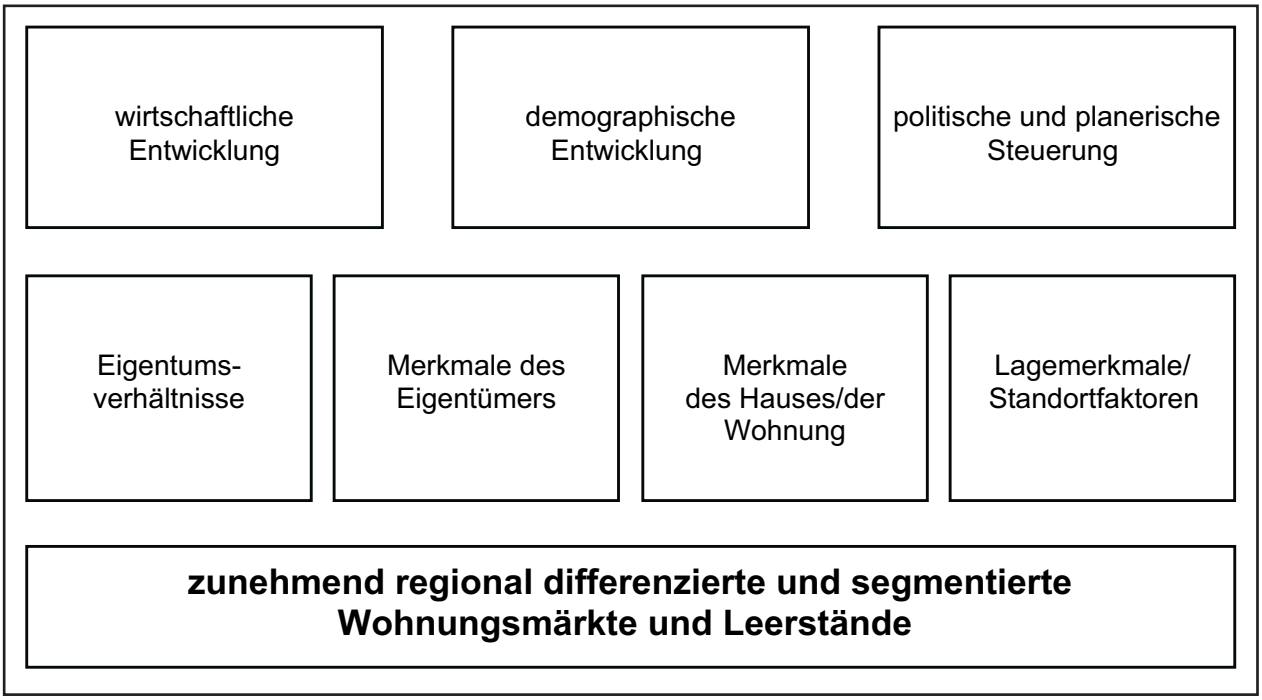


Abb. 1:
Ursachenkomplex für den Leerstand in Dörfern

zu einem bestimmten Zeitpunkt wohnungsrelevante Entscheidungen zu treffen. In wirtschaftlichen Hochphasen steigen die Neubautätigkeit und Zahl von Wohnungskäufen aus dem Bestand, in schwierigen Phasen fallen sie. Letzteres kann gut am Einbruch der Immobilienmärkte Mitte der 1980er Jahre in der alten Bundesrepublik illustriert werden. Immobilienpreise sanken damals teilweise um 20 bis 40 %, Objekte konnten nicht mehr vermietet werden, die Leerstandsquote stieg. Aber mit dem konjunkturellen Aufschwung verbesserte sich auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Allerdings waren dafür zusätzlich demographische Faktoren (Welle von Aus- und Übersiedlern, Haushaltsgründung durch geburtenstarke Kohorten) verantwortlich.

Heute sind positive demographische Impulse allenfalls in regional sehr begrenzten Gebieten zu erwarten (siehe 3.1.2), so dass den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine noch größere Bedeutung zukommt. Dabei gibt es klare Unterschiede zwischen den Alten und Neuen Bundesländern.

In Westdeutschland ist die ökonomische Situation in den ländlichen Räumen überwiegend positiv, aber nicht ohne Probleme: Die anhaltende Deagrarisierung hat zum Freiwerden älterer Bauernhäuser und anderer ehemals landwirtschaftlicher Gebäude geführt (siehe Beitrag von Arens in diesem Band), aber nicht alle leer werdenden Gebäude haben einen neuen Nutzer gefunden. Zudem sind einige ländliche Gebiete, besonders in peripherer Lage, von Verlagerung bzw. Schließung von Industrie- und Gewerbebetrieben betroffen und die damit einhergehenden Verluste an Arbeitsplätzen mindern die Attraktivität dieser Gebiete als Wohnstandort. Doch allgemein ist die Arbeitslosigkeit in den ländlichen Räumen der Alten Bundesländer geringer als in den städtischen Gebieten und der ländliche Raum als Wohnort durchaus attraktiv.

In den Neuen Bundesländern ist die Situation sehr viel schwieriger. Abgesehen vom Speckgürtel um Berlin und den landschaftlich reizvollen Gebieten an der Ostsee, ist die Situation von Wirtschaft und Wohnungsmarkt in den fünf neuen Ländern problembelastet. Die Verluste an Arbeitsplätzen im primären und sekundären Sektor, die hohe Arbeitslosigkeit und die dadurch ausgelösten Abwanderungswellen haben zu hohen, lang anhaltenden Leerständen, zum Teil sogar zum Verfall von Gebäuden, geführt. Allerdings haben die relativ niedrigen Immobilienpreise in Einzelfällen auch eine positive Wirkung: So gibt es einige Zuziehende, die Wohngebäude bzw. Wohnungen aus dem Bestand erwerben (siehe Born und Roericht/Kunz in diesem Band).

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Ein sehr wichtiger mittelbarer Faktor für Leerstand im ländlichen Raum ist auch der sogenannte „Demographische Wandel“. Bereits seit den frühen 1970er Jahren liegt die Gesamtfruchtbarkeitsrate[2] der deutschen Frauen unter einem Wert von 2,1, also dem Mindestniveau, das zum Erhalt einer Population als notwendig angesehen wird. Dies gilt in gleichem Maße für West- wie Ostdeutschland. Allerdings wurde diese Tatsache erst sehr spät von Entscheidungsträgern und der allgemeinen Öffentlichkeit wahrgenommen, und zwar nachdem in Ostdeutschland die Geburtenrate unmittelbar nach der Wiedervereinigung (nochmals) dramatisch eingebrochen war und in den Folgejahren immer mehr Menschen gerade der aktivsten Altersgruppen nach Westdeutschland migrierten. Die Folge ist, dass viele ländliche Gebiete in den Neuen Ländern, aber durchaus auch in den Alten Ländern, von Bevölkerungsschwund und Überalterung gekennzeichnet sind, mit langfristigen Folgen für den Wohnungsmarkt. Und Prognosen zeigen, dass sich dieser Prozess fortsetzen wird.

Für die Entstehung von Leerständen ist allerdings die Entwicklung der Zahl der Einwohner weniger wichtig als die der Zahl der Haushalte. Dies zeigt das Beispiel von Westdeutschland vor der Wiedervereinigung: Der Wohnungsbestand erhöhte sich dort von 1968 bis 1987 um 6,6 Mio. Einheiten (oder 33,7 %) auf 26,3

Mio., während die Wohnbevölkerung in diesem Zeitraum fast konstant blieb. Für die starke Zunahme der Zahl der Wohneinheiten (und damit auch der Pro-Kopf-Wohnfläche) war die Singularisierung, d.h. die Haushaltsverkleinerung und deutliche Zunahme der Haushalte, verantwortlich. Dieser Trend hält bis heute an und hat seit der Wiedervereinigung auch Ostdeutschland erfasst.

Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung, insbesondere das Sinken der Geburtenzahl, räumlich nicht mehr sehr stark variiert[3], haben Migrationsprozesse heute den größten demographischen Einfluss auf den Leerstand. Er ist gering in Gebieten mit Migrationsgewinnen, hoch in Gebieten mit Migrationsverlusten.

Abb. 2 zeigt zusammenfassend, wie sich die Zahl der Haushalte in Zukunft wahrscheinlich prozentual verändern und als Folge dessen die Nachfrage nach Wohnungen ab- bzw. zunehmen wird.

3.1.3 Politische und planerische Rahmenbedingungen

Es wurde bereits argumentiert, dass mangelhafte Daten zu einer mangelhaften Analyse und diese wiederum zu suboptimalen politischen und planerischen Maßnahmen führen.

In den Alten Ländern haben Verantwortliche in Politik und Planung ländliche Leerstände weitgehend ignoriert. Erst in den letzten Jahren wird das Potenzial von leer stehenden Häusern in Dörfern erkannt, wie am Beispiel von MELAP (**M**odellvorhaben zur **E**indämmung des **L**andschaftsverbrauchs durch **A**ktivierung des innerörtlichen **P**otenzials) in Baden-Württemberg (siehe Ausführungen von Baumgärtner und Fox in diesem Band) und von MELanIE (**M**odellvorhaben zur **E**indämmung des **Lan**dschaftsverbrauches durch **I**nnerörtliche **E**ntwicklung) im Saarland deutlich wird.

In den Neuen Ländern haben ebenfalls nicht

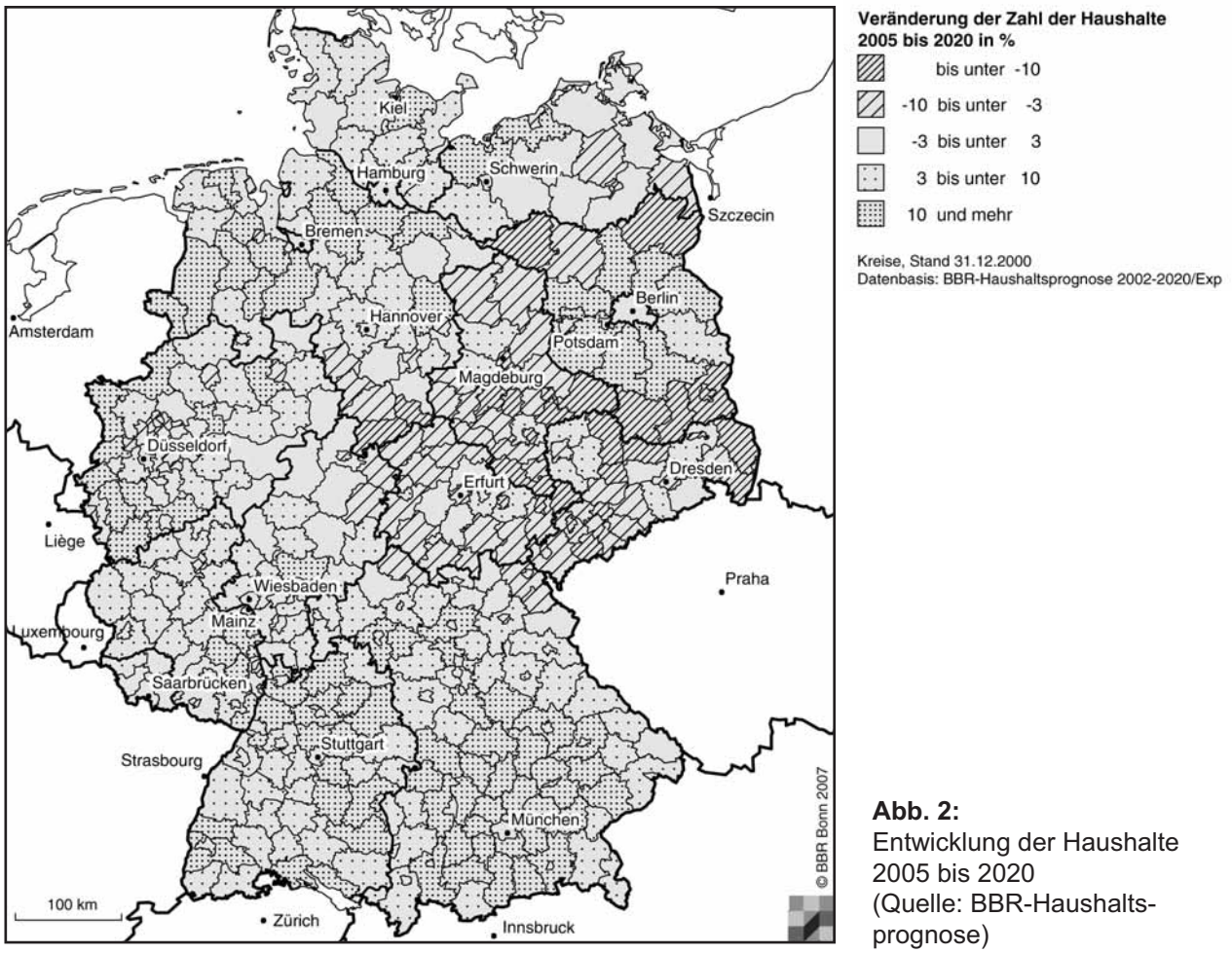


Abb. 2:
Entwicklung der Haushalte 2005 bis 2020
(Quelle: BBR-Haushaltsprognose)

unproblematische politische Entscheidungen zur Fehlentwicklung der Wohnungsmärkte und zur Entstehung eines Überangebots an Wohnungen beigetragen. So wurden Suburbanisierung und Neubau durch die Förderung durch der öffentlichen Hand, die vor allem an der Beschäftigungslage im Bausektor orientiert war, deutlich angeheizt: Von 1994 bis 1999 wurden in den Neuen Bundesländern aufgrund massiver steuerlicher Anreize rund 724.000 Wohnungen gebaut, was die Zahl des Zuwachses an Haushalten deutlich überstieg. Erst mit dem Wegfall der Förderung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau verlangsamte sich ab 1997/98 die „nachholende Suburbanisierung", die in Ostdeutschland eher angebots- als nachfrageorientiert war und zu einem relativ hohen Anteil auch in mehrgeschossigen Wohnanlagen erfolgte. Die Auswirkung der Abschaffung der Eigenheimzulage ist noch unklar.

Sowohl in den Alten als auch in den Neuen Ländern hat zudem die Planung zum Entstehen von Leerstand beigetragen, da die Ausweisung von Bauland häufig nicht bedarfsorientiert erfolgt ist und dadurch – mit regional unterschiedlicher Ausprägung - ein Wohnungsüberhang geschaffen worden ist (vgl. 3.3).

3.2 Unmittelbare Leerstandsursache

Während bestimmte wirtschaftliche, demographische, politisch und planerische Einflüsse den Leerstand generell begünstigen, sind eine Reihe anderer Faktoren dafür verantwortlich, dass bestimmte Gebäude/Wohnungen von Leerstand betroffen sind. Diese auslösenden Faktoren können als Leerstands-Trigger bezeichnet werden.

3.2.1 Ungeklärte oder schwierige Eigentumsverhältnisse

Bei Haus- oder Wohnungseigentum kommt es vor allem im Erbfall zu Leerständen, insbesondere wenn es Streitigkeiten zwischen Erben gibt, Erben erst gesucht werden müssen oder aufgrund fehlender Nachlassregelung völlig fehlen. Gebäude stehen oft auch längere Zeit leer, wenn Erben nicht an Eigennutzung interessiert sind und der Verkauf bzw. die Vermietung sich schwierig gestalten.

In den Neuen Bundesländern kommt hinzu, dass viele Leerstände auf den schwierigen Übergang nach der Wiedervereinigung zurückzuführen sind. Der Einigungsvertrag sah die Wiederherstellung der Eigentumsstrukturen von 1933 und die Regel „Rückgabe vor Entschädigung" vor, was in der praktischen Umsetzung enorme Probleme mit sich brachte. Die ehemaligen Eigentümer hatten bis 1992 die Möglichkeit, einen Antrag auf Restitution zu stellen. Wesentlich mehr ehemalige Eigentümer als ursprünglich erwartet forderten ihren Anspruch ein. Insgesamt wurden 1,8 Millionen Vermögensansprüche gestellt, was ca. 15% des Wohnungsbestands betraf (Häußermann 1995: 29).

Nicht nur, dass aufgrund des Prinzips „Rückgabe vor Entschädigung" unter Umständen langjährige Mieter Häuser oder Wohnungen verlassen mussten, die ungeklärten Eigentumsverhältnisse verzögerten auch Investitionen in den Erhalt und in die Modernisierung der betroffenen Gebäude. Außerdem erwies sich die Restitution als sehr langwierig: 1996 waren erst ungefähr 72 % der Eigentumsfragen geklärt (Heineberg 2001: 235).

Ab 1997 erhöhte sich dann der Anteil der sog. Negativrestitution, weil zunehmend mehr Anträge der Alteigentümer bzw. Anspruchsberechtigten von den Vermögensämtern abgelehnt wurden bzw. die Alteigentümer auf ihre Ansprüche verzichteten, da sie keine angemessenen Verwertungsmöglichkeiten mehr sahen. Diese Wohnungen und Häuser sind fast immer in einem schlechten Zustand, mehrheitlich nicht vermietbar oder sogar unbewohnbar.

Außerdem waren einige Eigentümer entweder zu alt, wohnten zu weit entfernt oder hatten schlichtweg kein Interesse, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an einem seit Jahren verfallenden Haus durchzuführen. Daher wurden die Rückübertragungsrechte oder die rückübertragenen Grundstücke oft schnell wieder verkauft.

Zu einem längeren Leerstand aufgrund von schwierigen/ungeklärten Eigentumsverhältnissen kann es auch bei ver- bzw. gemieteten Wohnungen kommen, etwa bei ungeklärten rechtlichen Problemen (z.B. bei verschwundenen Mietnomaden) oder wenn eine Umwandlung von vermietetem in selbst genutztes Eigentum (oder umgekehrt) geplant ist.

3.2.2 Merkmale des Eigentümers/ bisherigen Mieters

Gebäude bzw. Wohnungen stehen oft – zumindest vorübergehend – leer, wenn eine veränderte Familiensituation des/der bisherigen Bewohner zu verändertem Wohnraumbedarf führt. Das ist besonders häufig bei Veränderungen im Lebenszyklus der Fall, vor allem in den letzten Lebensjahren, etwa wenn beim Tod eines Partners die verbleibende Person in eine andere, meist kleinere Wohnung, zu Familienangehörigen oder in ein Altenheim zieht oder wenn der letzte Bewohner eines Gebäudes/ einer Wohnung stirbt.

Kritische Situationen können aber auch durch eine Veränderung der Finanzkraft des Eigentümers/Mieters (Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit) auftreten und/oder wenn die Finanzierung von anstehenden Sanierungsarbeiten ungeklärt ist. Ganz generell kann ein Arbeitsplatz- oder Berufswechsel zu kurz- oder längerfristigem Leerstand führen, wenn dieser einen Ortswechsel impliziert.

3.2.3 Merkmale des Wohngebäudes/ der Wohnung

Zu den Merkmalen des Wohngebäudes bzw. der Wohnung, die die Wahrscheinlichkeit und Dauer eines Leerstandes beeinflussen, gehören das Alter des Gebäudes (Objekte jüngeren Entstehungsdatums sind in Deutschland in der Regel besser verkauf- oder vermietbar als ältere), seine Bauweise, der zur Verfügung stehende Wohnraum, der bauliche Zustand, die Ausstattung (Gebäude ohne moderne Mindestausstattung im sanitären Bereich sind allenfalls an Liebhaber vermittelbar), die Kosten für eine eventuelle Sanierung, die relativen Kosten für vergleichbare Wohnobjekte, aber auch das „Image“ einer Immobilie, die Vermietbarkeit und Verkaufbarkeit. Im Jargon der Maklern betrifft Leerstand vor allem Objekte, die als „Zitronen“ bezeichnet werden.

3.2.4 Lagemerkmale/Standortfaktoren

Eng mit den Merkmalen des Gebäudes selbst sind die Lage- bzw. Standortfaktoren verknüpft. Eine Regel unter anglophonen Immobilienhändlern besagt, dass es drei Dinge gibt, die über die Verkaufbarkeit eines Hauses entscheiden, nämlich „Location, location, location“. Dies soll deutlich machen, dass Lagefaktoren entscheidender sind als andere Faktoren. Denn während sich die baulichen Eigenschaften eines Gebäudes verändern lassen (z.B. durch Um- oder Anbau), lassen sich die Lageeigenschaften nicht oder nur wenig beeinflussen.

Dazu gehören zum einen die Lage eines Wohngebäudes/einer Wohnung in einer Siedlung (z.B. Kern- oder Randlage in einem Dorf, Lage an einer ruhigen oder viel befahrenen Strasse, Attraktivität des Standortes), zum anderen die Lage des Wohngebäudes in Relation zu anderen „lebenswichtigen“ Bezugspunkten wie Arbeitsstelle, Verwandten/Freunden, aber auch infrastrukturellen Einrichtungen in der Siedlung und Umgebung (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Arzt, Apotheke usw.). Diese relative Lage entscheidet in Verbindung mit der Art und Qualität der Verkehrsanbindung (ÖPNV-Anbindung, Bedienungsdichte) und den anfallenden Transportkosten über die Erreichbarkeit und darüber, welcher Haushalt wo wohnen kann. Eine Verschlechterung der Infrastruktur und Dienstleistungen kann daher Leerstand auslösen oder zu dessen Fortdauer führen.

3.3 Wohnungsmarkt als Aushandlungsebene

Ob, welche und wie lange Wohngebäude oder Wohnungen leer stehen, ist von der Situation und Entwicklung auf dem jeweiligen (Teil-)Wohnungsmarkt abhängig. Dabei es ist immer schwieriger geworden, Aussagen über bundesweite Trends in Angebot und Nachfrage

nach Wohnungen zu treffen, da die Wohnungsmärkte in Deutschland zunehmend regional differenziert und segmentiert sind, auch wenn West-Ost-Unterschiede noch immer dominant sind.

Ländliche Wohnungsmärkte sind besonders kleinräumig differenziert. Allgemein gilt, dass in ländlichen Gebieten kleinere Wohneinheiten und selbstgenutztes Eigentum den Wohnungsmarkt dominieren, hingegen einige Wohnungsmarktsegmente (z.B. Mietwohnungen besonders des sozialen Sektors) unterrepräsentiert sind: Daher können selbst geringfügige Veränderungen in Angebot oder Nachfrage nur schwer und in der Regel erst mit einiger Zeitverzögerung ausbalanciert werden: Eine kleine Abnahme der regionalen oder sogar lokalen Nachfrage kann zu sinkenden Immobilienpreisen und Leerstand, eine geringfügige Zunahme der Nachfrage bereits zu stark steigenden Immobilienpreisen, Mieten und damit gentrifikationsartigen Erscheinungen führen.

Denn Wohnungsmärkte – und das trifft für ländliche Räume besonders zu – sind „imperfekt“, da das Angebot nur selten der Nachfrage entspricht. Wohngebäude haben extrem lange Lebensdauer, sie besitzen bestimmte bauliche Charakteristika und spiegeln die Standards und Vorlieben ihrer Entstehungszeit wider. Eine Anpassung an kurz- und mittelfristig veränderte Wohnungsnachfrage und Präferenzen ist daher schwierig und es kommt leicht zu einem regionalen Mismatch (Wohnungen stehen in einigen Orten/Gegenden leer, während sie in anderen dringend gesucht werden) und/oder einem preislichen Mismatch (Wohnungen werden angeboten, entsprechen aber nicht den preislichen Vorstellungen der Suchenden, sind z.B. nicht bezahlbar). Hinzu kommen konjunkturelle Schwankungen, die sich in Wohnungsmarktzyklen mit Hochs und Tiefs niederschlagen (siehe 3.1.1).

Für die Makroveränderungen der Nachfrage sind vor allem strukturelle Ursachen verantwortlich, zu denen sich ändernde Wohnortpräferenzen gehören. Auf eine Phase der Land-Stadt-Wanderung in den 1950er und 1960er Jahren folgte nicht nur starke Suburbanisierung, sondern auch Exurbanisierung, allerdings nicht so deutlich wie in anderen europäischen Ländern. Seit einigen Jahren präferieren immer mehr, gerade jüngere, Haushalte wieder mehr das Neben- und Miteinander von Wohnen, Arbeit und Freizeit und die kurzen Wege in der Stadt. So könnte die Reurbanisierung zu einem Nachlassen des Interesses an ländlichem Wohnen führen.

Eine wichtige Rolle bei der Entstehung von Leerstand hat auch das Zusammenspiel zwischen Gebäude-/Wohnungsbestand und –neubau. Bundesweit schätzt man, dass etwa 98 % der Wohnungsnachfrage aus dem Bestand befriedigt wird. Gerade in ländlichen Kreisen scheint dieser Schätzwert zu hoch, da der Neubau weiterhin eine große Rolle spielt[4] und somit die Siedlungsflächenausdehnung im Umland der großen Städte bis weit in die peripheren ländlichen Räume hinein anhält (Tab. 3).

Nicht selten wurde und wird Bauland aufgrund gemeindlicher Eigeninteressen ausgewiesen, obwohl die Nachfrage danach gesunken ist. Folge ist ein Überangebot an Wohnhäusern bzw. Wohnungen und eine sich verschärfende Konkurrenz zwischen ländlichen Gemeinden, aber auch zwischen ländlichen und städtischen Gemeinden. Daher muss festgehalten werden, dass die sehr hohe Neubautätigkeit den Leerstand zumindest begünstigt, wenn nicht mitverursacht hat. In den Neuen Ländern hat die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt, dass zwar der Neubau von Mehrfamilienhäusern in ländlichen Kreisen abgenommen hat (u.a. wegen Preisverfall der Mietpreise und Annäherung der Miet- und Quadratmeterpreise zwischen Kernstadt und Umland), aber weniger der Neubau von Einfamilieneigenheimen. Dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Die BBR rechnet auch in Zukunft bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit anhaltendem Neubau, vor allem in ballungsnahen Gebieten; für Mehrfamilienhäuser progostiziert sie dagegen für weite Teile Ostdeutschlands eine Marktsättigung (Abb. 3).

Weiterhin ist für die Entstehung von Leerstand

	Ländergruppen				
Baufertigstellungen insgesamt	Osten	Norden	Westen	Süden	**Gesamt**
Kernstädte	2,2	2,4	2,5	2,5	2,4
Verdichtete Umlandkreise	2,2	4,2	3,8	4,3	3,8
Ländliche Kreise	4,1	4,6	3,7	4,2	4,2
Insgesamt	3,0	3,7	3,3	3,9	3,5

Osten: MVP, BB, B, SAH, SA, TH
Norden: SH, HH, HB, NS
Westen: NWR, H, RLP, S
Süden: BW, BY

Tab. 3:
Bautätigkeit nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Ländergruppen 2001
(Wohnungen je 1.000 Einwohner)
(Quelle: BBR 2004: 39)

in Dörfern auch die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern (insbesondere Großbritannien und Frankreich) relativ geringe Nachfrage nach älteren ländlichen Häusern verantwortlich. Nur vergleichsweise wenige Personen sind Liebhaber von Gebäuden, in die Zeit und Geld investiert werden muss, um sie modernen Ansprüchen entsprechend umzugestalten. Selbst Dorfbewohner ziehen nicht selten einen Neubau dem Umbau des alten familieneigenen Wohngebäudes vor.

Nicht selten sind dafür auch Probleme mit der Finanzierung verantwortlich. Banken und Sparkassen sind eher bereit Kredite für Neubauten zu vergeben als für die Sanierung bzw. die Modernisierung von Altbauten. Dabei ist die Wiederverkaufbarkeit eines Gebäudes ein wichtiges Element: sie ist am höchsten bei Häusern jungen Entstehungsdatums, vergleichsweise gut bei alten Häusern mit Charakter und relativ gering bei alten Gebäuden und Häusern mittleren Alters ohne Charakter.

4 Leerstände im ländlichen Raum – Was tun?

Leerstand in Dörfern ist in vielen Teilen Deutschlands ein ernst zu nehmendes Problem, auch wenn seine genauen Ausmaße, wie gezeigt, nicht bekannt sind. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der demographischen Schrumpfungsprozesse sich die Situation noch weiter verschärfen wird, wenn keine adäquaten Maßnahmen ergriffen werden.

In Analogie zum „Stadtrückbau“ wird daher eine „geplante Zurückentwicklung“ von Dörfern gefordert, wobei meist die Konzentration auf größere ländliche Siedlungen mit einer gewissen Zentralität gemeint ist. Dies ist sehr viel schwieriger in die Praxis umzusetzen als die „von außen nach innen“ gerichteten Rückbaumaßnahmen innerhalb einer einzigen Stadt. Die „geplante“ Verödung kleinerer Siedlungseinheiten und die damit einhergehende Entstehung von Wüstungsdörfern finden derzeit auch keinen gesellschaftlichen Konsens.

Unstrittig ist jedoch, dass in Einzelfällen der Abbruch von lange leer stehenden Wohngebäuden durchaus eine Handlungsmöglichkeit sein kann. Allerdings sollte dies nur für die Häuser gelten, die keinen historischen Wert und/oder keinen ortsprägenden Charakter haben. Im Anschluss an den Abriss muss auf jeden Fall eine gezielte bedarfsorientierte Wiedernutzung der frei werdenden Flächen gewährleistet werden.

In allen anderen Fällen sollten Versuche unternommen werden, durch geeignete Maßnahmen

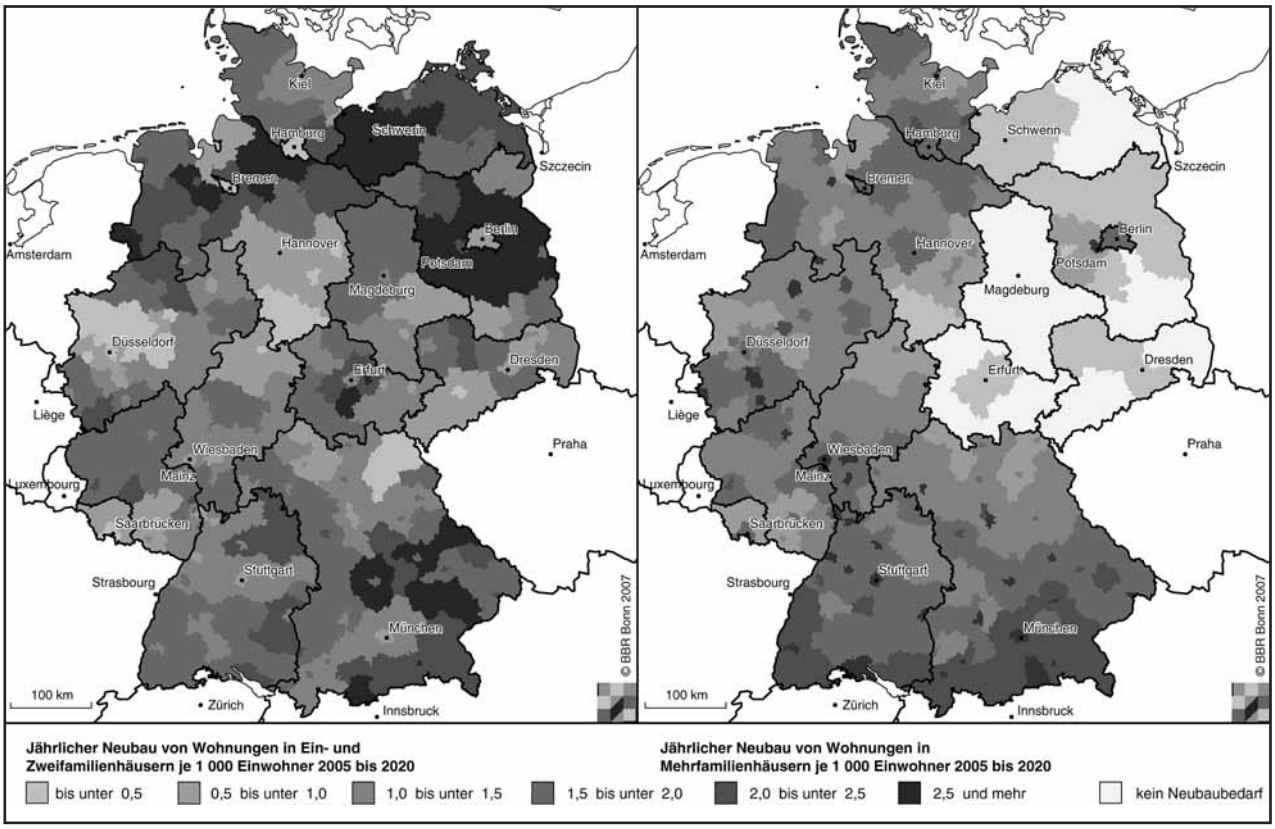


Abb. 3:
Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bis 2020
(Quelle: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, BBR-Wohnungsmarktprognose 2020)

wie Umbau bzw. Modernisierung und eventuell auch Umnutzung eine neue Nutzung für die Gebäude zu finden. Ideen, wie dies geschehen und gesteuert werden könnte, sind dem Aufsatz von ARENS in diesem Band zu entnehmen.

Unbedingt notwendig aber ist ein Abschied von nur aus gemeindlichem Selbstinteresse geleitetem Neubau. Dieser ist nicht nur aufgrund seines enormen Flächenverbrauchs ökologisch abzulehnen, sondern aufgrund seiner mittel- und langfristigen Folgen für den lokalen/regionalen Wohnungsmarkt und den so geschaffenen Gebäudeüberhang bedenklich. Sollte dies durch Einsicht und Selbstbeschränkung von ländlichen Einzelgemeinden nicht möglich sein, müsste an eine am tatsächlichen Wohnungsneubedarf orientierte, mehr zentralisierte planerische Steuerung - wie dies beispielsweise in England und Wales der Fall ist - gedacht werden.

Gemeinden kommt daher eine entscheidende Rolle beim Umgang mit dem Leerstand zu. Sie können ihn nicht nur durch ihre Flächenpolitik beeinflussen, sondern durch aktive Maßnahmen (z.B. durch eine Bestandsaufnahme von Leerständen, Hilfe für umbauwillige Einheimische, die Vermittlung von Kaufinteressenten usw.) auch zu seiner Beseitigung beitragen. Dies erfordert natürlich die politische und finanzielle Unterstützung der Länder und des Bundes.

Anmerkungen

1 Im Gegensatz zu den meisten anderen EU-Ländern führte die Bundesrepublik 2001 wiederum keinen Bevölkerungszensus durch.

2 Der Zufluss von Migranten nach Deutschland ist zu gering, um die Bevölkerungsverluste durch niedrige Geburtenraten aufzufangen.

3 Das Ostniveau hat sich allmählich wieder an das Westniveau angeglichen.

4 Die Flächenumsätze für baureifes Bauland und Rohbauland sind allerdings seit den frühen 1990er Jahren rückläufig. In den Alten Ländern haben sie sich halbiert, wobei es zum Rückgang vor allem in Großstädten, Agglomerationsräumen und den kleineren Gemeinden im ländlichen Raum kam, während sie sich in den Mittelstädten mit 20.000 bis 50.000 EW sogar erhöht haben (BBR 2004: 27). In den Neuen Ländern sind die Flächenumsätze auf fast ein Drittel zurückgegangen, in den Agglomerationsräumen waren die Rückgänge moderat, in den verstädterten und ländlichen Räumen stark. Dennoch widerspricht diese generelle Entwicklung nicht dem Argument, dass über dem Bedarf liegender Neubau zur Entstehung von Leerstand beiträgt. Dabei ist es aber wichtig, auf der regionalen oder noch kleinräumigeren Ebene zu differenzieren.

Literatur

Adelt, Klaus (2003). „Selbitz – Aktuelle Entwicklungschancen und –hemmnisse einer oberfränkischen Kleinstadt." Institut für Entwicklungsforschung im ländlichen Raum Ober- und Mittelfrankens e.V. (2003). Kleinstädte im ländlichen Raum – Auslaufmodell oder zukunftsträchtiger Siedlungstyp? 16. Heiligenstädter Gespräche. Bamberg, 24-35

Beul, Miriam (2005). „Wohnimmobilienmarkt: Boom- und Problemzonen. Zwischen Mangel und Überschuss. Während im Osten Quartiere abgerissen werden, herrscht im Westen mancherorts schon wieder Knappheit." Süddeutsche Zeitung 25.11.2005, V2

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004). Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Ausgabe 2004. Bonn: BBR

GDW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2005). Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/06. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin

Häussermann, Hartmut (1995). „Von der ‚sozialistischen' zur kapitalistischen Stadt", Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitschrift Das Parlament, B 12/95, 3-15

Heineberg, Heinz (2006). Grundriss Allgemeine Geographie: Stadtgeographie. 2.aktualisierte Aufl., Paderborn

Landesamt für Datenverarbeitung Statistik, Land Brandenburg (1998a). Gebäude- und Wohnungszählung '95. Bauweise, Bauzustand und Leerstand. Endgültiges Ergebnis. Potsdam

Landesamt für Datenverarbeitung Statistik, Land Brandenburg (1998b). Gebäude- und Wohnungszählung '95. Gebäude- und Wohnungsangaben nach Gemeindegrößenklassen. Potsdam

Osenberg, Hanno/ Simons, Harald (2000). Wohnungsleerstände in den neuen Ländern – Empfehlungen der Kommission zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel. Bundesbaublatt 49, 12, 10-14

Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald; Porsch, Lucas (2000). Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. (http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1723/Bericht-der-Kommission.pdf, eingesehen am 17.4.2006, Kurzfassung jetzt http://www.irbdirekt.de/daten/kbf/kbf_d_T_2949.pdf, eingesehen am 10.2.2007)

Statistisches Bundesamt (1997). Bautätigkeit und Wohnungen. Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. September 1995 in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost. Fachserie 5, Heft 4: Bauzustand, Bauweise und Leerstand. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt (zitiert als GWZ'95)

Statistisches Bundesamt (2002). Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5, Heft 1. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt

Zuwanderungen in den peripheren ländlichen Raum. Eine Chance?

Karl Martin Born*

Kurzfassung

Ländliche Regionen in Ost- und Westdeutschland sind gegenwärtig von umfangreichen Abwanderungsprozessen betroffen. Dies sollte allerdings nicht den Blick dafür verstellen, dass gleichzeitig Zuwanderung in ländliche Räume stattfindet. Dieser Beitrag analysiert aus einer regionalwissenschaftlichen Perspektive zunächst die sehr heterogene Gruppe der Zuwanderer nach ihren Zuzugsmotiven und zeigt dabei mögliche positive oder negative regionalökonomische bzw. -soziale Auswirkungen auf. Dann beschäftigt er sich genauer mit der – größten und vielleicht regionalökonomisch bedeutendsten – Gruppe, den Ruhestandswanderern, und nutzt die Ergebnisse einer Studie in Brandenburg, um ihre Wanderungsmotive, ihre Integration in die dörfliche Umgebung und ihre Inanspruchnahme von Infrastruktur und Dienstleistungen darzulegen. Aus diesen Ergebnissen werden positive und negative Implikationen für die Raumentwicklung (demographische und ökonomische Stabilisierungs-, aber auch räumliche Differenzierungseffekte) abgeleitet und Empfehlungen für die Steuerung der Zuwanderung gegeben. Insgesamt deuten die Ergebnisse darauf hin, dass ältere Zuwanderer peripheren ländlichen Räumen erhebliche positive Impulse geben können.

Abstract

Rural peripheries in East and West Germany are currently affected by shrinking processes; however the simultaneous processes of rural in-migration should not be overlooked which are here analyzed and evaluated from a regional development perspective. This paper tries to differentiate the in-migrants by their migrational motives and to assess the impact the different groups have on local economies and communities. As elderly people are the dominant and - from a regional point of view - probably most significant in-migrant group, they are then investigated more closely on the basis of a study undertaken in Brandenburg. The motives for their moves, their integration into local communities and their use of services are described, the possible positive and negative implications for regional development (demographic and economic stabilization but also regional differentiating effects) presented and finally ways to direct the in-migration of the elderly suggested. The results of the study clearly show that elderly in-migrants can have a considerable positive impact on peripheral rural areas.

* PD Dr. Karl Martin Born, Institut für Geographische Wissenschaften, Freie Universität Berlin
kmborn@geog.fu-berlin.de

1 Einleitung und Fragestellung

Die Diskussion um die Zukunftsperspektiven ländlicher peripherer Räume wird über weite Strecken von einer pessimistischen Grundhaltung geprägt, was sich sowohl bei ihrem schlechten Abschneiden in Ranglisten besonders leistungsfähiger Landkreise (vgl. z. B. das Ranking der Zeitschrift FOCUS 2006 oder das Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft) als auch im sog. „Regionalen Teufelskreis“ widerspiegelt. Innerhalb der negativen Wirkungskette des regionalen Teufelskreises (Henkel 1993: 251) nehmen Abwanderungsprozesse eine zentrale Stelle ein, da durch sie die sinkende Kaufkraft bzw. Leistungsfähigkeit der privaten und öffentlichen Akteure hervorgerufen wird und in der weiteren Entwicklung wirtschaftliche Stagnations- oder sogar Regressionsprozesse verursacht werden. Insofern gewinnt der demographische Aspekt der Regionalentwicklung aufgrund der Abwanderung vor allem jüngerer Menschen, geringer Geburtenraten und der damit verbundenen Überalterung der Bevölkerung an Bedeutung.

Vor dem Hintergrund dieser Perspektiven für den peripheren ländlichen Raum bzw. seiner Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit erscheint es vermessen, nach Chancen durch Zuwanderung zu fragen, da eine solche Gegenstrombewegung doch nur vergleichsweise gering sein kann (Born/Goltz 2006). Diese Zuwanderung ist inzwischen gut dokumentiert (Campbell/Johnson 1976, für Ostdeutschland Beck 2004, für ländliche Räume ein Überblick bei Kemper/Kuls 1986, Nachweise bei Beetz 2005: 173, empirische Ergebnisse bei Böltken/Bucher/Janich 1997, Beetz 2004 oder Schlömer 2004). Hierbei wäre dann zu ergründen, welches Ausmaß diese Gegenstromwanderung annimmt und welche Implikationen sie für die Landesentwicklung haben kann.

Um der Themenstellung gerecht zu werden, sollen nachfolgend vor allem die soziodemographischen und sozioökonomischen Aspekte einer Zuwanderung in periphere ländliche Räume behandelt werden. Die in diesem Kontext gleichermaßen wichtigen sozialen Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft durch den Zuzug von Menschen aus nicht-ländlichen Lebensumfeldern werden hier zwar gestreift, aber nur in ihrer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Räume beleuchtet. Die physiognomischen Auswirkungen der Zuzugsbewegungen bleiben in den ländlichen Räumen Ostdeutschlands gering: Der hohe Grad der Verfügbarkeit von leer stehenden Wohngebäuden, zur Umnutzung geeigneten Wirtschaftsgebäuden und günstigem Bauland lässt die Erhaltung der dörflichen Bausubstanz für Zuwanderer zu einem Prozess werden, der gleichermaßen von materiellen wie ideellen Werten geprägt ist, da hier Zeit- und Kostenerwägungen mit Einschätzungen dörflicher Baugestaltung eine Rolle spielen.

Die hier vorgestellten Überlegungen zu den Chancen, die sich aus der Zuwanderung in periphere ländliche Räume für diese ergeben könnten, basieren auf umfangreichen empirischen Untersuchungen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern; sie sind also aus der Perspektive ostdeutscher Regionen mit ihren den spezifischen demographischen, sozio-ökonomischen und siedlungsstrukturellen Eigenheiten (Schrumpfung, Abwanderung, Überalterung) gewonnen worden. Die untersuchten ländlichen Gebiete gehören zur Kategorie der peripheren ländlichen Räume, weshalb eine Übertragbarkeit auf ländliche Kreise in Agglomerationsräumen oder Verstädterte Räume im Sinne der siedlungsstrukturellen Kreistypen der Raumbeobachtung kaum möglich ist[1]. Im Einzelnen kann hier auf Arbeiten zur Wanderung älterer Menschen in den ländlichen Raum Brandenburgs (Born/Goltz 2005 und Born/Goltz 2006), Untersuchungen zur Lebenssituation in Prignitz und Wendland (Born 2007a) und zur Bewertung des Programms „Aktive Dörfer“ in Brandenburg zurückgegriffen werden. Ein großer Teil dieser Untersuchungen beschäftigte sich mit der

Gruppe der älteren Zuwanderer, die inzwischen für die peripheren ländlichen Räume die größte Zuwanderergruppe stellen und deren Raumansprüche bzw. deren Raumwirksamkeit als besonders hoch eingeschätzt werden kann.

Dieser Beitrag soll den folgenden Aspekten nachgehen: Zunächst muss auf den Umfang der Zuwanderung in periphere ländliche Räume eingegangen werden, um das Verhältnis zwischen Zu- und Abwanderung nicht nur in Form eines einfachen Wanderungssaldos, sondern auch in seiner soziodemographischen Dimension erfassen zu können. Darauf aufbauend sollen die charakteristischen Eigenschaften der Zuwanderer und ihre Migrationsmotive beschrieben und mögliche positive oder negative regionalökonomische bzw. -soziale Implikationen abgeleitet werden. Aus diesen Erkenntnissen heraus wird dann der Versuch gewagt, mögliche planerische Steuerungsinstrumente auf Landes-, Regional- und Kommunalebene zu beschreiben.

2 Theoretische Betrachtung

Die Ableitung möglicher Stabilisierungs- oder Entwicklungschancen durch Zuwanderung in periphere ländliche Räume muss sich aus soziodemographischer Perspektive zunächst darauf stützen, welche Personen – trotz des oben angesprochenen Teufelskreises der regionalen Entwicklung bzw. der in den Medien kolportierten Mängelkataloge - den Schritt eines Zuzugs in diese Regionen wagen.

Die theoretischen Grundlagen für die Erklärung von Wanderungsbewegungen in ländliche Räume sind weit gefasst und reichen von traditionellen neoklassischen Arbeitsmarktmodellen bis hin zu biographischen Ansätzen (vgl. die Zusammenfassung des Forschungsstandes bei Rohr-Zänker 1998: 40-45). Die hier vorgestellte Typologie orientiert sich an biographischen Ansätzen, da Gravitations- oder Opportunitätsansätze für periphere ländliche Räume mit geringem endogenem Potential bzw. geringer Außenwirkung nur eingeschränkt passen. Bei dieser Typologie handelt es sich um eine Überarbeitung und Verfeinerung der Typisierungen älterer Wanderer, wie sie aus geographischer und gerontologischer Perspektive bereits seit den 1970er vorlegt wurden (vgl. Koch 1976, Cribier 1978, Wiseman/Roseman 1979, Meyer/Speare 1985, Rowles 1986, Mai 2003).

Zunächst ist hier auf die Zuwanderer zu rekurrieren, die früher in ländlichen Räumen gelebt haben und, eventuell nach Beendigung ihres Erwerbslebens, in eine ihnen vertraute und mit positiven Konnotationen verbundene Umgebung zurückkehren möchten; sie sind als aktive Rückwanderer anzusprechen. Dieser Gruppe ähnlich, aber nicht als Rückwanderer zu bezeichnen, ist der Personenkreis, der aus einer grundsätzlich positiven Haltung zu den Eigenheiten und Werten dieser Räume, zugewandert ist und diese im wesentlichen in ihrer Unterschiedlichkeit zu städtischen oder verdichteten Räumen präferiert. Zu den Zuwanderern in ländlich periphere Räume können auch drittens die Personen gezählt werden, die aus persönlichen Gründen den Anschluss an familiäre Netzwerke suchen; dies kann beispielsweise die Folge von Pflegebedürftigkeit oder der Notwendigkeit einer materiellen Unterstützung durch Verwandte sein. Diese durch hohes Alter oder von jahrelanger Erwerbslosigkeit charakterisierten Menschen können sowohl Rückwanderer als auch Neuzuwanderer sein. Ähnliche Zwänge und geographischen Zufälligkeiten spielen auch bei der Gruppe der in Pflege- und Betreuungseinrichtungen eingewiesenen Menschen eine Rolle; aufgrund ungenauer Meldevorschriften ist deren Zahl besonders schwer zu erfassen. Die Zahl und räumliche Verteilung dieser Pflegeeinrichtungen in den peripheren ländlichen Räumen Ostdeutschlands – insbesondere in den Gutsanlagen – lässt auf einen erheblichen Anteil die-

ser Zuwanderer schließen (vgl. dazu das Einrichtungsverzeichnis des Landes Brandenburg unter http://test.prolib.de/lasv/Heimverzeichnis/BrandenburgKarte.html).

Es sollen hier aber noch drei weitere Gruppen Erwähnung finden, deren Zuzug uneingeschränkt freiwillig erfolgt: Bei einer Gruppe handelt es sich um Personen, die bewusst periphere Räume als „Rückzugs- oder Kreativräume“ wählen und dort ihrer zumeist künstlerischen Neigung nachgehen. Eine weitere Gruppe umfasst Personen, die sich vom Leben in diesen Räumen geringere Lebenshaltungskosten versprechen. Schließlich – und gerade diese Zuwanderer gelten für die Regionalentwicklung als besonders wertvoll – sind die hochqualifizierten Arbeitskräfte zu nennen; dieser Personenkreis gewinnt durch sein Innovationspotential besondere Bedeutung.

Die Untersuchung der Zuwanderung älterer Menschen in ländliche Regionen ist kein neuer Forschungsgegenstand der Bevölkerungs- und Sozialgeographie. In Verfolgung eines entscheidungs- und verhaltenstheoretischen Ansatzes postulierte Gatzweiler bereits 1975, dass regionale Lebensbedingungen maßgeblich interregionale Wanderungen beeinflussen. Dadurch, dass in derartigen Modellen die Bewertungen und Abschätzungen der Standortqualitäten am Quell- und Zielort der Wanderung subjektiven Einschätzungen unterliegen, besteht die Möglichkeit, neben sozio-ökonomischen Parametern (Einkommen, Familienstand etc.) auch soziodemographische mit in die Betrachtung einzubeziehen. Gatzweiler (1975) nutzte das Lebenszyklusmodell und betrachtete die Gruppen der 16-20Jährigen, der 21-34Jährigen, der 35-49Jährigen und der Über-49jährigen. Seine Untersuchungsregion im Dreieck von Köln/Bonn, Trier und Aachen umfasste gleichermaßen Verdichtungs- und Peripherräume und kann daher auf Gebiete mit ähnlichen „Gefäll“-Situationen angewendet werden. Die von ihm vorgenommene Auswertung der Wanderungsdaten auf der Ebene der Gebietseinheiten des Bundesraumordnungsprogrammes zeigte ein alterspezifisches Wanderungsmuster, bei dem die Bis-34jährigen überwiegend in der zentralörtlichen Hierarchie aufwärts und die Über-35jährigen hingegen abwärts, d.h. aus den Verdichtungsräumen in die Peripherie, zogen. Als Motive für die Wanderungsbewegungen nannten die Über-35jährigen in qualitativen Erhebungen als Push-Faktoren die schlechte Umweltqualität mit Luft- und Lärmemissionen, hohe Lebenshaltungskosten und wenig wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten; demgegenüber zogen die landschaftliche Attraktivität, die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, die ausreichende Infrastruktur und die Erreichbarkeit der Oberzentren die Personengruppe der Über-35jährigen an. Obgleich die von Gatzweiler betrachtete Gruppe der Über-49jährigen noch eindeutig im Erwerbsprozess stand und insofern nicht mit Senioren vergleichbar ist, überrascht die Übereinstimmung mit den Ergebnissen einer Seniorenstudie (Born/Goltz 2005).

Ein Forschungsvorhaben der früheren Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) zur Entwicklung eines Kontrastszenarios der räumlichen Entwicklung fokussierte 1982 stark auf die Bedeutung älterer Menschen für die Raumentwicklung (BfLR 1982): Zunächst wurde die Rolle älterer Menschen für die Raumentwicklung positiv bewertet, da diese Gruppe über Kaufkraft, Mobilitätserfahrung bzw. -neigung und noch zehn bis zwanzig, von Konsum geprägte Jahre vor sich habe. Als empirische Referenz für ihre spätere Empfehlung nannten die Autoren die Wanderungen älterer Menschen ins „germanische Florida, in den Bodenseeraum“ (BfLR 1982: 26) und wiesen darauf hin, dass die Entleerungsräume keinesfalls zu Altersasylen werden sollten, sondern ein moderates Beschäftigungswachstum erfahren könnten, da fünf bis sechs Rentner einen krisen- und konjunktursicheren Arbeitsplatz schaffen könnten. Aus der Perspektive dieser Autoren sollte eine Wanderung älterer Menschen in die peripheren Räume unterstützt werden, da Senioren über Erfahrungen in ländlichen Räumen verfügten, Bindungen und Heimatbewusstsein verspür-

ten, von Agglomerationsvorteilen keinen Nutzen mehr ziehen und in peripheren Räumen von niedrigeren Lebenshaltungskosten profitieren könnten. (Diese Aspekte könnten eventuell auch in einigen Jahren für Ostdeutschland relevant sein, wenn die nach 1990 Weggewanderten zurückkommen.) Aus diesem Befund der Bedeutung älterer Menschen für die Entwicklung peripherer Räume leiteten die BfLR-Autoren dann drei Maßnahmen ab (1982: 122-127):

Maßnahme 20:
Ausrichten von Umzugsbeihilfen an Rentner, welche die Großagglomerationen verlassen wollen. Als Alternative käme auch die steuerliche Absetzung der Umzugskosten in Frage

Maßnahme 21:
Ausstattung der Zuwanderungsgebiete mit einem optimalen Pflege- und Betreuungsangebot und einer guten medizinischen Versorgung

Maßnahme 27:
Schaffung (zum Teil Erhaltung und Anpassung) eines genügenden Angebotes von Wohnraum für ältere Leute in Entleerungsgebieten mit günstigen klimatischen Verhältnissen und hoher Umweltqualität.

Inzwischen liegen auch von geographischer Seite theoriegeprägte Ansätze vor, die die bereits im Jahre 1982 vorgelegten Anregungen unterstützen.

Neben der eingangs geschilderten soziodemographischen Perspektive bietet sich für eine Betrachtung möglicher positiver Effekte durch Zuwanderung eine Betrachtungsweise an, die die potentiellen sozioökonomischen Auswirkungen in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Soziodemographische und sozioökonomische Kriterien bedingen hierbei einander, da den jeweiligen Zuwanderergruppen entsprechende regionalökonomische Eigenschaften zugeordnet werden können.

Obgleich in der umfangreichen geographischen, wirtschafts- und regionalwissenschaftlichen Literatur der Aspekt der Regionalentwicklung breiten Raum einnimmt und in einem inzwischen umfangreichen Theorie- und Maßnahmenkatalog instrumentalisiert wurde (Mose 2000, Kaether 1994, Heinz 2005, Krätke 1997, Baum 2005), spielt die Frage der Zuwanderung in periphere ländliche Räume eine vergleichsweise geringe Rolle. Eine primäre Ursache für diese mangelnde Berücksichtigung könnte in dem geringen Ausmaß der Zuwanderung vermutet werden; sie ist daher nur selten und nur in geringem Umfang von beschäftigungsrelevanten Maßnahmen begleitet. Darüber hinaus fügt sich eine derartige Betrachtung nicht nahtlos in die weit verbreitete Fixierung auf die jeweiligen endogenen Potentiale der peripheren ländlichen Räume ein. Die nachfolgenden theoretischen Betrachtungen sollen auch dazu anregen, die Rolle der Zuwanderung für eine Veränderung der endogenen Potentiale zu überdenken.

Die gegenwärtige geographische Literatur (Lange 2005, Budke 2005, Cooke 2002) sieht von sog. „Raumpionieren“ die deutlichsten Impulse für die Entwicklung benachteiligter Räume ausgehen. Ihnen wird die Fähigkeit zugeschrieben, durch ihre Anwesenheit und ihre Aktivitäten eine Dynamik zu entfachen, die nicht nur zum Zuzug weiterer Pioniere, sondern schließlich auch von etablierten und finanz- bzw. investitionskräftigen Gruppen führt. Die Beobachtung und Analyse dieser Prozesse ist allerdings auf städtische Räume oder zentrums- bzw. verdichtungsnahe ländliche Räume (vgl. die Postproduktivismusdebatte in Großbritannien, die durchaus eine räumliche Konzentration von Flächenstilllegung, Diversifizierung und Ökologisierung in den genannten Raumeinheiten erkennt, vgl. Ilbery/ Bowler 1998: 77) konzentriert. Tatsächlich bleibt zweifelhaft, ob eine Übertragung dieser Terminologie auf die Zuwanderergruppen in periphere ländliche Räume möglich ist: Dem Typus der Raumpioniere könnte hier am ehesten der Personenkreis entsprechen, der „Rückzugs- und Kreativräume“ im peripheren ländlichen Raum sucht und in Bildungsniveau und ökonomischer Unabhängigkeit Ähnlichkeiten zu den städtischen Raumpionieren aufweist.

Allerdings wird hier bereits eine deutliche Unterscheidung sichtbar, die Raumpioniere von dieser Gruppe abgrenzen muss: Raumpioniere suchen benachteiligte Räume u.a. auch aus einem Aufwertungsinteresse auf, während die hier angesprochene Gruppe der Nachfrager nach Rückzugs- und Kreativräumen derartige Veränderungen nicht bewusst initiieren. Dennoch können allein schon die Anwesenheit und die Außenwirkung von Pionieren – beispielhaft in der bildenden Kunst (z.B. das Oderbruch im Osten Brandenburgs mit einem Kunstspeicher in Friedersdorf oder der Künstlerkolonie in Ludwigshof im LK Uecker-Randow) – regionalökonomische Effekte auslösen. In Bezug auf die Altersstellung dieser Gruppe wird hier der Begriff des „Best Age Rural Pioneer“ (BARP) vorgeschlagen.

Weitaus komplexer stellen sich die regionalökonomischen Auswirkungen der Zuwanderung älterer Menschen dar. Aus theoretischer Sicht können sie zunächst zu einer Abflachung des Rückgangs bzw. zu einer Stabilisierung der Nachfrageintensität bzw. Kaufkraft führen, indem sie die Verluste durch die Abwanderung jüngerer Menschen kompensieren. Weiterhin kann ihre Anwesenheit zu einer Modifikation oder sogar dem Ausbau des Angebotes an Waren und Dienstleistungen führen. Aus der Perspektive der öffentlichen Hand lässt sich allerdings anmerken, dass mit dem Zuzug dieser Altersgruppe auch erhebliche Kosten durch den Aufbau von Unterstützungs- und Betreuungsinstitutionen verbunden sind. Höhere Ausgaben in diesem Bereich können aber durch stabile Schlüsselzuweisungen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Pflegebereich kompensiert werden.

Gegenüber den gerade dargestellten Gruppen nehmen die sozioökonomische Effekte durch die Zuwanderung von „Lebenshaltungskostenoptimierern“ ein geringeres Ausmaß an, da hier mit einem geringen Nachfrageniveau und außerhalb der Region liegenden Arbeitsverhältnissen (Fernpendler) zu rechnen ist. Zu dieser Gruppe sind auch die im deutschen Umland der Stadt Sczceczin lebenden Polen zu rechnen, die in den letzten Jahren in einer Ausweichbewegung vor den hohen polnischen Immobilienpreisen in die peripheren Bereiche des Landkreises Uecker-Randow gezogen sind. Sie bewohnen jetzt früher leer stehende Gebäude in Penkun, Löcknitz oder Bismark und werden bereits als Träger eines bescheidenen wirtschaftlichen Aufschwungs gehandelt (vgl. Küppers 2006, Gespräch mit Regionalmanager des Landkreises Uecker-Randow im März 2005).

3 Empirische Betrachtung

Für eine Einschätzung der Chancen, die sich für periphere ländliche Räume durch Zuwanderung ergeben können, ist zunächst den Zuwanderungsmotiven nachzugehen: Im Gegensatz zu den Abwanderungsmotiven, die vor allem in der Suche nach Ausbildungs- und Erwerbstätigkeitsmöglichen zu finden sind, spielen bei der Entscheidung für die Zuwanderung die Suche nach familiären Zusammenhängen und nach einer verbesserten Wohnsituation eine entscheidende Rolle (Beetz 2005: 172, Burdack 1990: 176). Stärker konkretisiert handelt es sich um den Wunsch nach Erwerb von Wohneigentum, nach größeren Freiräumen bzw. der Nähe zur Natur und nach beruflichen Veränderungen. Allerdings darf gerade der letzte Aspekt für periphere Räume nicht überbewertet werden, da er sicherlich nur für eine spezifische Gruppe von Zuwandern zutreffen wird.

Zur Darstellung der Zuwanderungsbewegungen in periphere ländliche Räume soll an dieser Stelle zunächst der Umfang und die räumliche Verteilung dieser Zuwanderung erläutert werden. Als „peripher ländlich“ wird in diesem Kontext ausschließlich der siedlungsstrukturelle Kreistyp der „Ländlichen Kreise

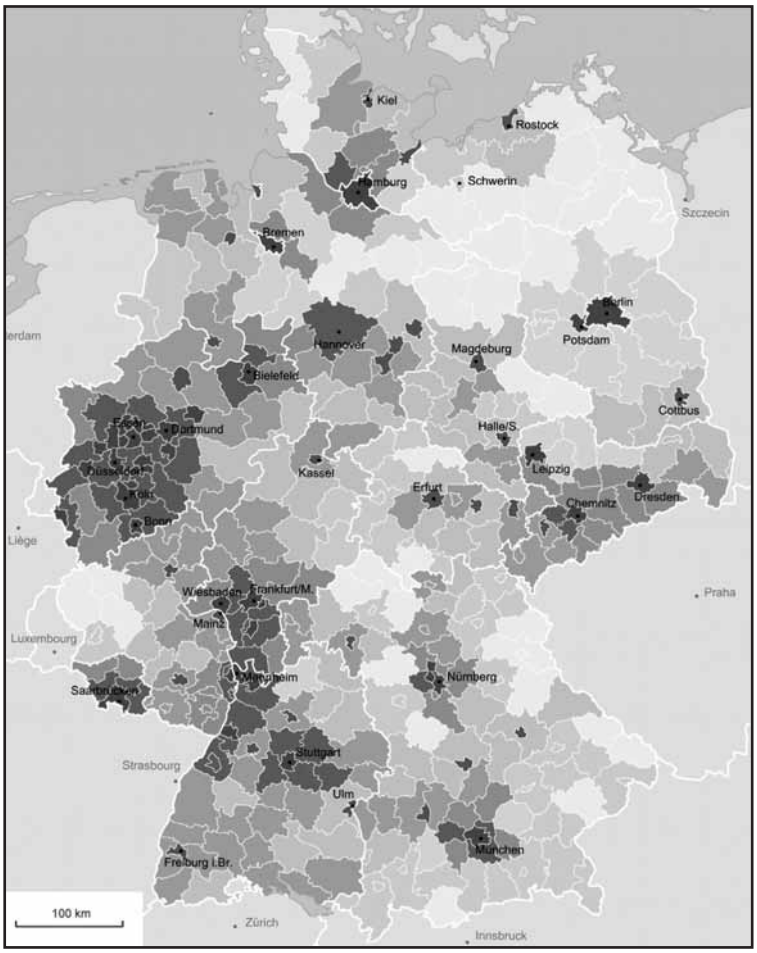


Abb. 1:
Siedlungsstrukturelle Kreistypen in der Bundesrepublik Deutschland
(Quelle: BBR 2004)

geringer Dichte im Grundtyp 3“ verstanden (siehe Abb. 1).

Eine Betrachtung der Wanderungssalden 2003 differenziert nach Altersgruppen für diese Raumkategorie verdeutlicht die Anziehungskraft der peripheren ländlichen Gebiete in Deutschland für ältere Menschen (Tab. 1).

Auch langfristig lässt sich ein Trend der Wanderung älterer Menschen aus den Kernstädten in die Verdichteten Kreise bzw. die Ländliche

	Gesamt-wanderungssaldo	18 - 25 Jahre*	25 - 30 Jahre*	50 - 65 Jahre*	65+ Jahre*
Wanderungssaldo der jeweiligen Gruppe	-2,4	-34,3	-17,2	3,4	1,3
Minimum	-15,6	-86,0 (Ludwigslust)	-67,7 (Ludwigslust)	-2,3 (Wittenberg)	-3,o (Prignitz)
Maximum	5,4	5,8 (Soltau-Fallingbostel)	14,4 (Weiden i.d. Opf.)	14,7 (Lüchow-Dannenberg)	6,4 (Uelzen)

* Personen je 1000 Einwohner der Bevölkerungsgruppe

Tab. 1:
Wanderungssalden für 2003 im siedlungsstrukturellen Kreistyp „Ländliche Kreise geringerer Dichte“
(Quelle: BBR 2005b)

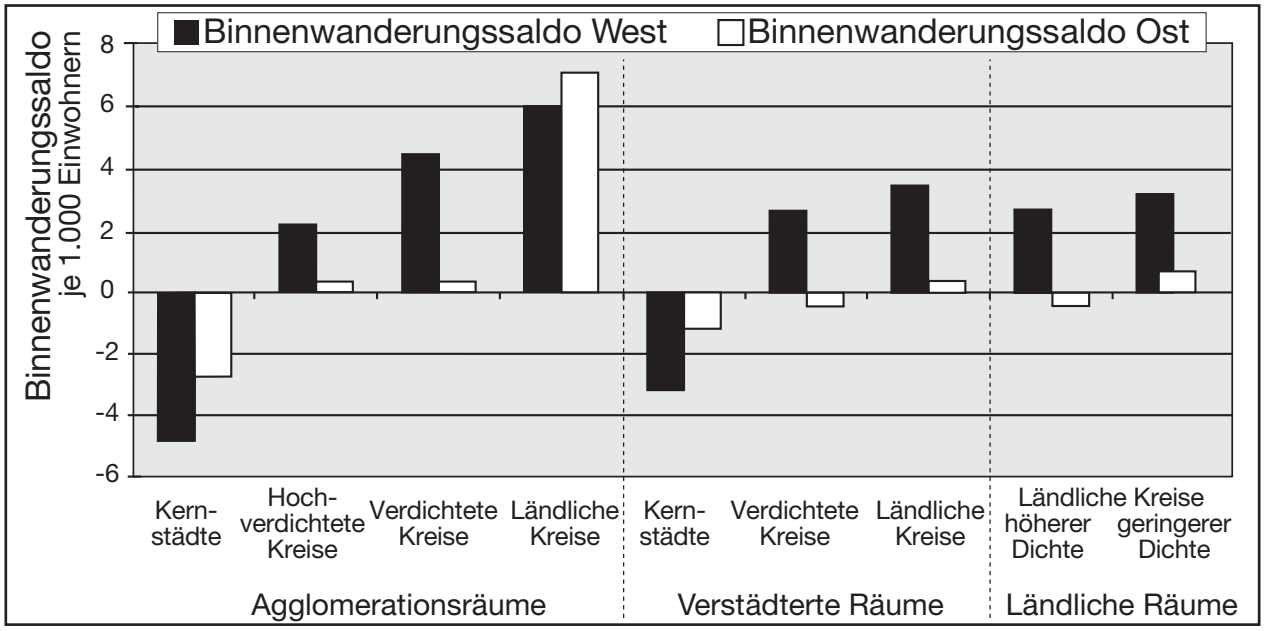


Abb. 2:
Binnenwanderung der Kreistypen in der Altersgruppe der Über-65jährigen, 1991-2002
(Quelle: Polzin 2005)

Kreise verzeichnen: Zwischen 1991 und 2002 wiesen die Kernstädte für die Altersgruppe der Über-65jährigen negative Binnenwanderungssalden auf, während gerade ländliche Kreise aller Gebietseinheiten Bevölkerung hinzugewannen.

Die bestehenden Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland sind im Wesentlichen auf

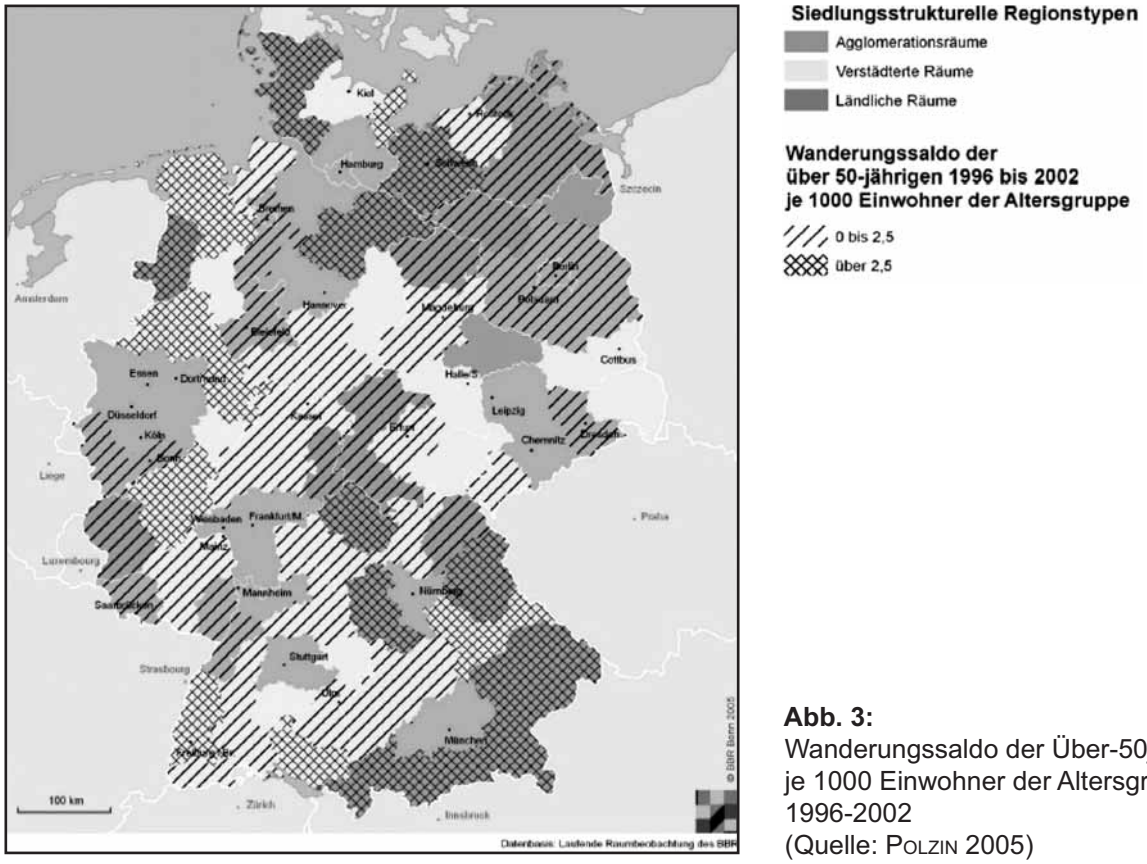


Abb. 3:
Wanderungssaldo der Über-50jährigen je 1000 Einwohner der Altersgruppe, 1996-2002
(Quelle: Polzin 2005)

die durch die Kreisgebietsreform entstandenen Differenzierungsverluste zurückzuführen: Gerade die um Berlin und Leipzig liegenden Kreise haben gleichermaßen Anteil an Agglomerationsräumen und Ländlichen Räumen.

Eine Betrachtung des Wanderungssaldos 1996-2002 der Über-50jährigen verdeutlicht die Attraktivität ländlicher Räume für diese Personengruppe, da dort ein überproportional hohes Wanderungssaldo zu beobachten ist (Abb. 3). Zum weiteren Verständnis der Wanderungsbewegung älterer Menschen in periphere ländliche Räume ist es notwendig, den Motiven der Zuwanderern nachzugehen, wobei auf mehrere Untersuchungen in Brandenburg zurückgegriffen werden kann (Born/Goltz 2005, Born/Goltz 2006). Um mögliche positive Auswirkungen des Zuzugs älterer Menschen auf die Regionalentwicklung besser analysieren zu können, wurde die Gruppe der „Alten Menschen“ entsprechend ihrem Aktivitätsniveau in „Junge Alte“ und „Alte Alte“ differenziert wird; diese Differenzierung ist nicht an Altersangaben gebunden. Gerade für die „Alten Alten“ stellte sich heraus, dass ihre Zuwanderungsmotivation eng mit Pflege- und Betreuungsnotwendigkeiten innerhalb eines familiären oder institutionellen Kontextes verbunden war. Die „Jungen Alten“ weisen ein erhöhtes Aktivitätsniveau auf – ablesbar an einem höheren zeitlichen Aufenthalt außerhalb der eigenen Wohnung und einer höheren Reichweite. Aus statistischer Perspektive fallen außerdem höhere Einkommen und langfristigere Perspektiven, die auch einen Wegzug beinhalten können, auf.

Die Gründe für den Zuzug in periphere ländliche Räume Brandenburgs konnten dementsprechend in raumrelevante und familiäre Motive differenziert werden, wobei in den nördlichen Landesteilen der Landkreise Prignitz, Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel und Uckermark die raumrelevante Überlegungen überwogen (Abb. 4).

Besonders interessant ist das räumliche Muster der raumrelevanten Zuzugsmotive für den Aspekt der „Naturverbundenheit“, der die landschaftliche Differenzierung Brandenburgs widerspiegelt.

Die Dominanz landschaftsbezogener Argumente im Entscheidungsprozess älterer Zu-

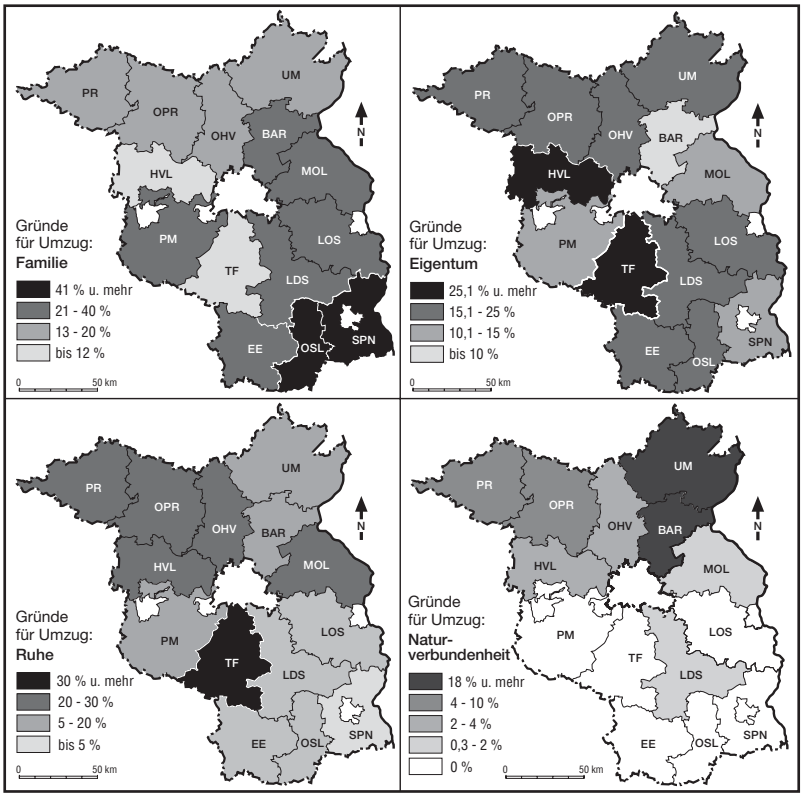


Abb. 4.:
Zuzugsmotivationen älterer Zuwanderer in periphere ländliche Räume Brandenburgs
(Quelle: Born/Goltz 2004; Entwurf: K.M. Born; Kartographie: D. Engel)

	Brandenburg	Prignitz	Toskana	Malta	Costa del Sol	Algarve
Lebenshaltungskosten	5,29	4,45	2,9	8,6	6,2	6,9
Klima und Umwelt	23,79	33,3	15,4	37,5	48,1	44,2
Gesundheit	6,28	12,6	10,6	14,6	18,4	15,2
Ablehnung des früheren Wohnorts	12,78	13,8	14,4	3,0	6,8	11,1
Bewunderung des Zuzugsorts	n/a	n/a	11,5	7,9	5,0	3,7
Arbeit	6,28	0	18,3	6,0	2,7	8,8
Familie	25,0	13,3	19,2	15,0	8,9	8,8
Andere	20,58	22,5	7,7	7,5	3,9	1,4
Anzahl der Befragten	534	108	104	267	337	217

Tab. 2:
Umzugsmotivationen älterer Menschen in Deutschland und dem Mittelmeerraum
(Quellen: Born/Goltz/Saupe 2004; King/Warnes/Williams 1998)

zügler in ländliche Räume wird durch andere Studien – hier aus dem Mittelmeerraum – unterstrichen (Tab. 2). Über die bereits genannten Motivationsbündel hinaus ist hier noch auf zwei für Ostdeutschland besonders wichtige Zuwanderungsmotive einzugehen: Zum einen führte die Privatisierungs- und Restitutionspolitik nach 1990 zu einer Rückkehr von wieder in ihre Rechte eingesetzten Alteigentümern und von ehemaligen Eigentümern, die ihr früheres Eigentum erworben haben; dazu sind auch die Landwirte zu zählen, die als sog. Neueinrichter landwirtschaftliche Betriebe gründeten (vgl. Born 2007b). Zum anderen müssen diejenigen Zuwanderer nach Ostdeutschland Erwähnung finden, die nach 1990 einen neuen Start, einen neuen Lebensabschnitt oder aber ein deutlich unterschiedliches Lebensumfeld suchten (vgl. die Schilderung bei Goltz 2001: 128).

Ein wichtiger Anknüpfungspunkt für die Bewertung möglicher positiver Effekte eines Zuzugs älterer Menschen in periphere Räume stellt die Integration der Zugewanderten in die dörfliche Sozialstruktur dar: In beiden Studien in Brandenburg konnten Hinweise für eine Einbindung der Zugezogenen – ablesbar an der Anzahl täglicher Kontakte, der Mitgliedschaften in Vereinen oder der Übernahme von ehrenamtlichen Ämtern – erkannt werden; die Befragten selbst charakterisierten bspw. in der Prignitz ihre Einbindung in die Dorfgemeinschaft mit über 65 % als sehr stark. Die gerade erst abgeschlossene Studie zu den Entstehungsparametern der sog. „Aktiven Dörfer“ (http://www.la21bb.de/service/rappaport_1.pdf) legt den Schluss nahe, dass ein großer Teil der auf die Revitalisierung der Dorfgemeinschaft gerichteten Aktivitäten von zugezogenen Bürgern getragen wird; nicht immer bleiben hier Konflikte zwischen Neu- und Altbürgern aus.

Beetz (2004: 159) umschreibt die Folgen dieser Mobilität als räumliche Segregation der Zugezogenen an den Ortsrändern, als soziale Differenzierung in sozial schwächere Mieter- und Eigentümerhaushalte sowie als Exklusion von den dörflich-lebensweltlichen Wissensbeständen. Als Ergebnis seiner Studie in südbrandenburgischen Dörfern sieht er die Entstehung sozialräumlich unterschiedlicher Milieus und verweist auf die große Zahl einkommens-

schwacher und auf Transferleistungen angewiesenen Zuwanderergruppen, die die sozioökonomischen Gegensätze eher polarisiert. Allerdings bleibt diese Analyse unvollkommen, da es ebenso einkommensstarke Zuwanderer gibt, so dass die Trennungslinien der dörflichen Gesellschaft nicht nur entlang von Wohndauer und familiärer Verwurzelung, sondern auch Berufstätigkeit und Einkommen verlaufen.

Angesichts der stark ausgedünnten Versorgungsinfrastruktur in ländlichen Peripherien und der bestehenden Mobilität von Zuwanderern – gerade die Jungen Alten verfügen über eigene Kraftfahrzeuge - kann eine Fokussierung des Versorgungsverhaltens auf die Unter- und Mittelzentren beobachtet werden; lediglich ärztliche Dienstleistungen werden durch Zuwanderer noch über einen längeren Zeitraum am alten Wohnstandort wahrgenommen. Hier bleibt offen, ob es sich dabei um eine Reaktion auf den Ärztemangel am neuen Wohnort oder die Fortführung alter Gewohnheiten handelt. Allerdings kann bei Zuwanderergruppe der Alten Alten nicht von echten Standortentscheidungen gesprochen werden, da die Gruppe der Pflegebedürftigen auf die Standorte der Familie bzw. der jeweiligen Institution angewiesen ist. Bei einer Betrachtung der Zuwanderungsbewegungen in die ländlichen Regionen Brandenburgs lässt sich beobachten, dass die zentralörtlichen Funktionen der Unter- und Mittelzentren durchaus im Blickfeld der Zuwanderer liegen und diese daher besonders von Zuwanderung profitieren. Insofern ergibt sich hier allerdings auch eine starke Dichotomie zu den gleichzeitigen Abwanderungsbewegungen anderer Bevölkerungsgruppen und zu den Ausdünnungstendenzen von Versorgungsangeboten aufgrund des Rückzugs von Unternehmen aus der Fläche.

Die mittel und langfristigen Lebensperspektiven der zugewanderten älteren Menschen in periphere ländliche Räume bemessen sich vor allem an ihrer gesundheitlichen Entwicklung in ihrer Auswirkung auf Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit und alltägliche Mobilität. Einschränkungen in beiden Bereichen können entweder durch Ausharren in der neu gewählten Umgebung oder aber durch einen weiteren Umzug, zumeist in Pflegeeinrichtungen, überwunden werden. Die Untersuchung unter den Zuwanderern in Brandenburg lässt keine eindeutigen Aussagen zu, da Ausharren und Umzug annähernd gleich häufig als mögliche Verhaltensweisen für den Fall einer gesundheitlichen Verschlechterung genannt wurden.

4 Regionalökonomische Implikationen

Zu den unmittelbaren regionalökonomischen Implikationen eines Zuzugs in periphere ländliche Gebiete gehört die Veränderung der Physiognomie ländlicher Siedlung durch die Nutzung bestehender Wohngebäude, die Umnutzung bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude in Baulücken oder am Siedlungsrand. Der damit verbundene Wandel des Erscheinungsbildes, des funktionalen Gefüges und des Charakters des Siedlungskörpers ist nicht nur aus geographischer Perspektive kritisch zu beleuchten, sondern impliziert durch die nachgefragten Arbeiten auch Beschäftigungsmöglichkeiten in der Baubranche. Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass durch Zuwanderungen auch Konkurrenzsituationen auf dem Grundstücksmarkt geschaffen werden können, wenn höhere Grundstücks- oder Immobilienpreise durch Einheimische nicht mehr aufgebracht werden können und die gängige Praxis des Vorhaltens von Grundstücken für die nachwachsende Generation nicht mehr möglich ist. Von derartigen Problemlagen sind nicht nur ländliche Gemeinden im Randbereich der Agglomerationsräume, sondern auch Gemeinden in Fremdenverkehrsregionen mit hoher Nachfrage nach Zweitwohnungen betroffen.

Zu den eindeutigen positiven Effekten der Zu-

wanderung in periphere ländliche Räume gehört die Sicherung der betriebsnotwendigen Mindestnutzung von Infrastruktur. Obgleich die Bevölkerungsentwicklung gerade in Ostdeutschland negativ ist, kann Zuwanderung zu einer Abflachung der Schrumpfung führen und den Trägern der Infrastruktur die Möglichkeit eröffnen, den Rückbau moderat zu gestalten.

Ein ähnlicher Stabilisierungs- bzw. Verzögerungseffekt ist auch bei der Nachfrage nach Gütern des täglichen und periodischen Bedarf zu vermuten; hinzu kommt bei der Zuwanderung älterer Menschen eine verstärkte Nachfrage nach altengerechten Produkten und Dienstleistungen. Die höhere Kaufkraft der Zugezogenen und deren gewohnte Ansprüche an eine bessere Raumausstattung können in peripheren ländlichen Räumen zu Modifikationen des Angebots führen.

Zu diesem Themenkomplex kann auch eine mögliche erhöhte Nachfrage nach Produkten spezifischer Qualität und Provenienz gehören: Naturverbundenheit und Landschaftsgenuss können hier durchaus auch kulinarische Dimensionen annehmen, zumal ältere Zuwanderer in periphere ländliche Räume über höhere Haushaltseinkommen verfügen.

Gerade die mit der Zuwanderung einhergehenden Stabilisierungs- und Spezialisierungseffekte im Versorgungsbereich eröffnen den ländlichen Kleinstädten eine neue Perspektive, die als Aufwertung beschrieben werden kann. Sie gelten nun aus ihrer Binnenperspektive nicht mehr als krisenbehaftete Retardierungsräume, sondern können auf ihre zentralörtlichen Funktionen zurückgreifen und eine „Kultur der Marginalität“ (Hannemann 2003) entwickeln. Berücksichtigt man in diesem Kontext die geringeren Reichweiten zugezogener älterer Menschen, verstärkt sich diese regionalökonomische und regionalsoziologische Zukunftsperspektive.

Die Befragungen in ländlichen Räumen durch den Autor und die Analyse des Programms „Aktive Dörfer“ (http://www.la21bb.de/service/rappaport_1.pdf) verdeutlichten die Annahme, dass ältere Zuwanderer sensibel gegenüber Bedrohungen der positiven Eigenschaften des Wahlwohnortes reagieren und daher ein starkes bürgerschaftliches Engagement in Form von spezifischen Vereinen oder Bürgerinitiativen entwickeln. Diese Einschätzung widerspricht zwar den Ergebnissen von Rückert-John (2005: 31), doch muss hier angemerkt werden, dass in dieser Untersuchung Umwelt- und Landschaftsschutz nicht gesondert als Engagementbereich ausgewiesen wurde. Für die Bedeutung dieses Aspekt spricht auch, dass die aus städtischen Räumen zugezogenen Menschen teilweise über eine erhöhte bürgerschaftliche Kompetenz im Umgang mit Behörden aufweisen: Gerade die Zuwanderer, die den peripheren Raum als Rückzugs- und Kreativraum nutzen, verfügen über Erfahrungen in der Akquirierung von Mitteln, wie bspw. an der Einrichtung eines Theaters im Oderbruch oder der Gestaltung eines Künstlerdorfes mit umfangreichen Bildungseinrichtungen am Stettiner Haff ablesbar ist.

In engem Zusammenhang mit dem bürgerschaftlichem Engagement zugezogener Menschen in periphere ländliche Räume steht auch deren potentielle Rolle als Innovationsträger: sie können nicht nur aktiv in das dörfliche Leben eingreifen, sondern aufgrund ihrer Erfahrung und ihrer oftmals besseren Ausbildung auch neue Ideen und Handlungsansätze zur Lösung alltäglicher Probleme anbieten und diese umsetzen.

Als Zwischenfazit dieser Reflektion der positiven Auswirkungen des Zuzugs von älteren Menschen in periphere ländliche Räume kann hier ein Stabilisierungs- und Spezialisierungseffekt im demographischen, infrastrukturellen und kulturellen Bereich konstatiert werden; eine weitere Differenzierung der zugezogenen alten Menschen verdeutlicht das Gewicht der „Best Age Rural Pioneers“ (BARPs) für die Regionalentwicklung.

Diesen positiven Effekten stehen allerdings nur geringe Auswirkungen im wichtigen sozialmedizinischen Dienst gegenüber: Familienbezogene Zuwanderer nutzen die bestehenden

Einrichtungen in vollem Umfang und belasten sie weiter, während die noch nicht pflege- oder betreuungsbedürftigen Zuwanderer über eine Kontinuität der Nutzung der Ärzte in den Herkunftsgebieten berichteten und als Gründe Gewöhnung, Qualität und die Untervorsorgung vor Ort angaben.

Mit dem verstärkten Zuzug älterer Zuwanderer wächst die Gefahr der Entstehung transitorischer Räume, die nur in einem bestimmten Lebensabschnitt genutzt werden; hierdurch wird eine fragmentierte und temporäre zuungunsten einer langfristigen Entwicklung hervorgerufen: Die absehbare Bevölkerungsdynamik in den ländlichen Siedlungen mit relativ hoher Fluktuation läuft gegenwärtigen Integrationsbemühungen zuwider.

Die Zuwanderung älterer Menschen in periphere Räume auf der Grundlage umfangreicher Standortabwägungen und individueller Zukunftsprojektionen kann neben der Entstehung transitorischer Räume auch eine Vertiefung der Benachteiligung unattraktiver Standorte nach sich ziehen und somit zu einer weiteren Ausdifferenzierung des Raumes führen; insofern kann das Ausbleiben von Zuwanderung als Stabilisierungs- und Entwicklungshemmnis interpretiert werden. Angesichts der ökonomischen und demographischen Entwicklung blieben diese Standorte dann dauerhaft von Entwicklungen abgekoppelt und sähen sich Schrumpfungs- und Wüstungsprozessen ausgesetzt.

Weiterhin sind die aus suburbanen Regionen bekannten Konflikte zwischen Neubürgern und Alteingesessenen auch in peripheren ländlichen Räumen zu beobachten, wobei allerdings zwei Verschärfungen ins Auge fallen: Das sozioökonomische Gefälle zwischen Neubürgern und Alteingesessenen kann in diesen Räumen zumindest für einzelne Zuwanderungsgruppen noch stärker ausfallen, während sich die sozialen und kulturellen Konflikte vor allem im Gegensatz zwischen freiwillig Zugezogenen und den im Raum Gefangenen manifestieren.

5 Steuerungsmöglichkeiten auf unterschiedlicher Ebene

Aufbauend auf der Prämisse, dass Zuwanderung für periphere ländliche Räume tatsächlich eine Chance bieten kann, die vielfältigen Defizite und Anpassungsschwierigkeiten an die Schrumpfungsprozesse abzumildern, ergibt sich die Frage nach den Steuerungsmöglichkeiten zur Moderation dieses Prozesses. In den hier wiedergegebenen Überlegungen geht es allerdings weniger darum, aktiv durch Wirtschaftsentwicklung Arbeitsplätze zu schaffen, als vielmehr Instrumente vorzustellen, mit denen der Zuzug im Allgemeinen gefördert werden kann. Als Handlungsebenen lassen sich hier die Raumplanung, das Regionalmanagement und die kommunale Entscheidungsebene differenzieren.

Eine Steuerung und Förderung des Zuzugs in periphere ländliche Räume lässt sich für die räumliche Planung zunächst aus den Grundsätzen der Raumordnung ableiten: Einerseits postuliert § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG die räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit und die Schaffung eines Systems leistungsfähiger Zentraler Orte; andererseits sieht § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG die Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur vor, worunter sicherlich die Abwendung von Schrumpfung und Überalterung zu subsumieren ist. Ein Abgleich der beispielhaft anhand der älteren Zuwanderer diskutierten positiven Standorteigenschaften mit den Grundsätzen und Handlungsmöglichkeiten der Raumplanung ermöglicht die Entwicklung von sechs Themenfeldern, die für die Förderung des Zuzugs in periphere ländliche Räume besonders relevant erscheinen.

1. Im Mittelpunkt jeglicher raumplanerischer Aktivitäten muss die Sicherung bzw. die Verbesserung der positiven Standorteigen-

schaften stehen. Die von den Zuwanderern besonders hervorgehobene Umweltqualität muss daher sowohl durch die Ausweisung von Schutzgebieten unterschiedlicher Intensität und Größe als auch die Einflussnahme auf die Intensität der Landbewirtschaftung gesichert werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die räumliche Konzentration von landschaftsbildbeeinflussenden (Windenergie) und von lärm- und geruchsemitierenden Anlagen (Windenergie, Biogas, Massentierhaltung etc.) und die Schaffung einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft. Fraglich bleibt in diesem Zusammenhang, ob die gegenwärtige Diskussion um die Einführung genmanipulierter Pflanzen nicht kontraproduktiv wirken wird.

2. Angesichts der Orientierung der Zuwanderer an zentralen Orten der unteren und mittleren Stufe ergibt sich die Notwendigkeit der Sicherung der dort konzentrierten Funktionen. Vor dem Hintergrund schrumpfender Räume (Rückgang von Bevölkerung, Erwerbsquote und Versorgungseinrichtungen) besteht allerdings der Zwang, die wirtschafts- und angebotskräftigsten zentralen Orte zu unterstützen und somit das zentralörtliche Netz auf seine stärksten Knoten zu reduzieren.
3. In Bezug auf die große Zahl älterer Zuwanderer bietet sich eine funktionsgerechte Ausstattung einzelner Mittelzentren als bevorzugte Zielpunkte einer Altenzuwanderung an; diese Mittelzentren sollten dann über eine angemessene medizinische, pflegerische und kulturelle Ausstattung verfügen, wie sie heute schon im Typus des Kurortes vorgehalten wird. Die Konzentration dieser Dienstleistungen auf bestimmte Standorte wäre nicht nur mit Kostenvorteilen für die öffentliche Hand verbunden, sondern würde für den Standort neben einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl auch Arbeitsplätze schaffen.
4. Die verkehrliche Infrastruktur muss den spezifischen Ansprüchen der Zuwanderer Rechnung tragen und eine gute Erreichbarkeit der Mittel- und Oberzentren gewährleisten. Gerade für die Mobilitätsanforderungen älterer Menschen spielen dabei für den alltäglichen Bedarf individuelle und für den periodischen Bedarf eher öffentliche Verkehrsträger eine entscheidende Rolle.
5. Der öffentliche Personennahverkehr in peripheren ländlichen Räumen muss als ein Element eventueller zuwandererorientierter Marketingmaßnahmen verstanden werden und darf daher nicht saisonalen Schwankungen unterliegen (wie bei der Koppelung von ÖPNV an den Schülertransport).
6. Angesichts der räumlich differenzierten Ab- und Zuwanderungsprozesse in peripheren ländlichen Räumen bedarf es einer mittel- und langfristigen Ausweisung von Stabilitäts- und Regressionsräumen. Die damit implizierte räumliche Lenkung der Zuwanderung kann durch konkrete Aussagen zur Qualität und Quantität zukünftiger Ausstattungsniveaus, Versorgungsleistungen oder Verkehrsanbindung erreicht werden. Eine solche eher langfristig orientierte Raumordnungspolitik regt zu Widerspruch an, da hierin wesentliche Paradigmen der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und der Freizügigkeit tangiert werden. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass angesichts der Intensität und Geschwindigkeit der Schrumpfungsprozesse und der bereits raumdifferenzierenden Wirkungen (Entwertung von Grundstücken und Immobilien, Reduzierung der Verkehrsinfrastruktur au Kostengründen etc.) derartige Räume bereits de facto bestehen. Einschränkend muss allerdings konstatiert werden, dass zu den negativen Auswirkungen einer derartigen Steuerung von Zuwanderung auch der damit verbundene Verzicht auf Raumpioniere einhergeht (vgl. den Beitrag von Bittl zu den Trägern der Entwicklung in Dalwitz in diesem Band. Eine Analyse der einschlägigen Literatur zu Schrumpfungsprozessen legt allerdings nahe, dass eine derartige Steuerung aus Sicht von Praktikern und Wissenschaftlern durchaus reflektiert wird

(vgl. dazu Winkler-Kühlken 2005, Müller/ Pohle 2003, Danielzyk/Winkel 2003).

Über dieses, auf die Tätigkeit staatlicher und parastaatlicher Institutionen bezogenes Feld der Raumplanung hinaus kann auch das Regionalmanagement einen Beitrag leisten, periphere ländliche Räume attraktiv für Zuwanderer zu gestalten. Dieses integrative Instrument der Raumplanung erscheint für diese Aufgabe besonders geeignet, da es die Aktivitäten der Akteure und Stakeholder des öffentlichen und privaten Bereichs bündelt und koordiniert (vgl. Fürst 1998 und 2001, Schäffer 2003). Diesem Koordinierungsauftrag kommt insofern besondere Bedeutung zu, als dass öffentliche Akteure in peripheren Räumen die Bedeutung der Zuwanderung einzelner Gruppen (alte Menschen, „Aussteiger") noch nicht in ihrer ganzen Tragweite erfasst haben und ihr noch immer kritisch gegenüberstehen. Für Regionalmanager hingegen, die auf die endogenen Potentiale der Region angewiesen sind, müssen Zuwanderer und deren Erfahrungen und Innovationspotentiale eine besondere Herausforderung darstellen, sie sollten zuwanderungssteigernden Maßnahmen nicht nur koordinieren, sondern die Integration der Zuwanderer unterstützen und bei der Implementierung ihrer Ansätze helfen. Dabei ergeben sich die nachfolgenden Handlungsoptionen:

1. Die Träger des Regionalmanagements müssen die Integration und Partizipation der Zuwanderer aktiv unterstützen, um deren Potentiale mit in die Region einbringen zu können; hierbei können von unterschiedlichen Zuwanderergruppen unterschiedliche Impulse ausgehen (alte Menschen: Innovationsimpulse; Lebenshaltungskostenoptimierer als Fernpendler: Kaufkraft, Steuereinnahmen, wirtschaftliche Aktivitäten; Künstler: Bildungs- und Kulturangebote).
2. Die Unterstützung von Zuwanderung muss zu den Aufgaben des Regionalmanagements gehören und mit der gleichen Intensität wie die Akquirierung von Unternehmen betrieben werden. In diesem Zusammenhang können die Träger des Regionalmanagements als Multiplikatoren des Verständnisses von Zuwanderung als fiskalische und arbeitsmarktpolitische Entwicklungschancen dienen.
3. Die Träger des Regionalmanagements und des Regionalmarketings verfügen über Möglichkeiten, Zuzugsbewegungen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung auf bestimmte Wachstums- und Stabilitätskerne zu fokussieren, indem sie frühzeitig mit potentiellen Zuwanderern in Kontakt treten und diese hinsichtlich ihrer Standortwahl beraten.
4. Die positiven Eigenschaften eines Zuwanderungsraumes sind nicht ausschließlich durch die Tätigkeit der Raumplanung auf Landes- und Regionsebene in Wert setzbar, sondern müssen in gleicher Intensität von den Trägern des Regionalmanagements gefördert werden, wobei in deren Aufgabenbereich insbesondere die Pflege der sog. weichen Standortfaktoren fallen muss: eine wohlwollende Grundhaltung gegenüber Zuwanderern, Anpassung an die spezifische Nachfrage dieser Gruppe und eine Integration der Neubürger.
5. In Bezug auf die Gruppe der zugewanderten aktiven Alten steht das Regionalmanagement vor der Aufgabe, diese so nachhaltig an den Raum zu binden, dass sie auch nach Wegfall ihrer Selbständigkeit im Raum verbleiben, die bestehenden Versorgungs- und Pflegeangebote mit auslasten und somit dazu beitragen, ländliche periphere Räume nicht zu transitorischen Räumen für aktive Alte werden zu lassen.

Eine letzte Handlungsebene umfasst die lokalen Akteure und Entscheidungsträger, die die für die Raumplanung und das Regionalmanagement entwickelten Handlungsansätze letztlich vor Ort umsetzen sollen. Sie spielen in Zusammenhang mit möglichen Chancen, die aus Zuwanderung für periphere Räume erwachsen können, eine besondere Rolle, da sie nicht nur die physiognomischen Effekte der Zuwanderung durch das Angebot geeigneter Immobilien steuern können, sondern auch Zu-

gewanderte zu Stakeholdern in der dörflichen Gemeinschaft machen und somit von deren Aktivitäten und Erfahren partizipieren können. Hierzu bedarf es einer Reihe von Handlungsmustern, die gerade auf lokaler Ebene umgesetzt werden können:

1. Lokale Akteure und Entscheidungsträger können auf die Qualität der Siedlung und ihres unmittelbaren Umfeldes hinwirken und so die Attraktivität steigern.
2. Die Integration der Zugewanderten auf kommunaler Ebene in Politik, Vereinswesen und Initiativen kann nur vor Ort geschehen. Konflikte zwischen autochthoner Bevölkerung und Zugewanderten müssen auf lokaler Ebene moderiert und entschärft werden.

6 Schlussbewertung: Zuwanderung als Chance für periphere ländliche Räume?

Eine abschließende Bewertung der Chancen, die durch die Zuwanderung für periphere ländliche Räume entstehen können, verdeutlicht den stark raumdifferenzierenden Aspekt dieser Fragestellung, da nur Siedlungen und Regionen mit einem deutlich definierten Profil von Zuwanderung betroffen sein können. Zu den Parametern, die dazu beitragen können, die Zuwanderung zu steuern, gehören die Qualität der landschaftlichen und dörflichen Umgebung, Entfernung und Ausstattung der Unter- und Mittelzentren, die Anbindung an Oberzentren und die Verfügbarkeit von Wohnraum. Für öffentliche und private Träger der ländlichen Entwicklung auf unterschiedlichen Ebenen ergibt sich hier ein umfangreiches Betätigungsfeld.

Insbesondere für Regionen mit hohem Zuzug älterer Menschen ergibt sich die Gefahr einer hohen Fluktuation von Menschen, die nur einen kurzen Abschnitt ihres Ruhestandes in diesen Räumen verbringen. Hier stellt sich die Frage nach einer mittel- und langfristigen Fortsetzung dieses Trends: Einerseits nimmt die Abwanderung in die Länder des Mittelmeerraums offenbar weiter zu, andererseits verweisen zukünftig sinkende Renten und erhöhte Aufwendungen für Pflege- und Betreuungsleistungen auf einen geringeren Wanderungsumfang.

Anmerkung

1 Weitaus schwieriger erscheint diese Betrachtung nach der neuerlichen Konzeption einer Raumstruktur, die auf Zentral-, Zwischen- und Peripherraum mit Dichteabstufungen verweist und somit den Begriff der Peripherie deutlich ausweitet (BBR 2005a: 19).

Literatur

Baum Sabine (2005). Interregionale Disparitäten und Entwicklung ländlicher Räume als regionalpolitische Herausforderung für die neuen EU-Mitgliedsstaaten. In: Agrarwirtschaft 54, 4, 210-224

Beck, Grit (2004). Wandern gegen den Strom: West-Ost-Migration in Deutschland. In: Swiaczny, F.; Haug, S. (Hrsg.): Bevölkerungsgeographische Forschung zur Migration und Integration. Wiesbaden, 95-112. (=Materialien zur Bevölkerungswissenschaft 112)

Beetz, Stefan (2004). Dörfer in Bewegung. Ein Jahrhundert sozialer Wandel und räumliche Mobilität in einer ostdeutschen ländlichen Region. Hamburg

Beetz, Stefan (2005). Migration. In: Beetz, S.; Brauer, K.; Neu, C. (Hrsg.): Handwörterbuch zur ländlichen Gesellschaft in Deutschland. Wiesbaden, 168-176

Böltken, Ferdinand; Bucher, Hansjörg; Janich, Helmut (1997). Wanderungsverflechtungen und Hintergründe räumlicher Mobilität in der Bundesrepublik Deutschland seit 1990. In: Informationen zur Raumentwicklung 1/2, 35-50

Born, Karl Martin (2007a). Nutzung und Bewertung der Infrastruktur durch die Bewohner der Prignitz. In: WZB-Mitteilungen (im Druck)

Born, Karl Martin (2007b). Die Dynamik von Eigentumsrechten im ländlichen Raum Ostdeutschlands. Ein Beitrag zum rechtsgeographischen Ansatz. (=Erdkundliches Wissen Bd. 144). Stuttgart

Born, Karl Martin; Goltz, Elke (2005). Zuwanderung älterer Menschen in ländliche Räume – eine Studie aus Brandenburg. In: Geographische Rundschau 57, 3; 52-56

Born, Karl Martin; Goltz, Elke (Hrsg.) (2006). Geographische Aspekte einer alternden Gesellschaft. Bericht eines Studienprojektes. (METAR 24). Berlin (Im Druck)

Budke, A. (2006). Raumpioniere in Berlin. In: Praxis Geographie 36, 4, 19-22

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004). Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung. Ausgabe 2004. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2005a). Raumordnungsbericht 2005. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2005b). Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung. Ausgabe 2005. Bonn

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1982). Und erstens kommt es anders … Ansätze zu einem Kontrastszenario der räumlichen Entwicklung (Schlussbericht des Forschungshabens MFPRS 77.14 der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung). Bonn-Bad Godesberg

Burdack, Joachim (1990). Dörfliche Neubaugebiete. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 1, 175-196

Büttner, Kerstin (2005). Jena - Frankfurt/Oder re-started?: Wissen-Milieus - Raum in Schrumpfungskontexten Ostdeutschlands. In: Kujath, H.-J. (Hrsg.): Knoten im Netz. Berlin, 369-394

Campbell, Rex R.; Johnson, Daniel M. (1976). Propositions on counterstream migration. In: Rural Sociology 41, 1, 127-145

Cooke, Philip (2002). Knowledge Economies. Clusters, Learning and Cooperative Advantage. London

Cribier, Françoise (1978). Die Wanderung der pensionierten Pariser Beamten. In: Kuls, W. (Hrsg.): Probleme der Bevölkerungsgeographie. Darmstadt, 239-249

Danielzyk, Rainer; Winkel, Rainer (2003). Auswirkungen der Schrumpfungsprozesse auf das raumordnerische Instrumentarium. In: Müller, B.; Siedentop, S. (Hrsg.). Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen. Hannover (=Arbeitsmaterial der ARL 303), 125-137

FOCUS ONLINE (2006). Die stärksten deutschen Landkreise. (19.12.2006; abgerufen am 16.3.2007)

Fürst, Dietrich (1998). Projekt und Regionalmanagement. In. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Methoden und Instrumente der räumlichen Planung. Hannover, 237-253

Fürst, Dietrich (2001). Regionalmanagement als Instrument einer nachhaltigen Raumentwicklung. In. Behrens, H.; Dehne, P.; Kaether, J. (Hrsg.): Regionalmanagement – Der Weg zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Neubrandenburg, 1-12

Gatzweiler, Hans-Peter (1975). Zur Selektivität interregionaler Wanderungen. Bonn

Goltz, Elke (2001). Regionale Bevölkerungsprozesse im Wirkungsbereich kommunaler Akteure – Beispiele aus ländlich peripheren Räumen des Landes Brandenburg/Landkreis Prignitz

Hannemann, Christine (2003). Marginalisierte Städte. Probleme, Differenzierungen und Chancen. Berlin

Heinz, Michael (2005). Entwicklungsstrategien für eine periphere Region : institutionelle und informelle Kooperationen als Träger neuer Ansätze ; das Beispiel Vorpommern mit Betonung der Stadt-Umland-Regionen Stralsund - Grimmen - Greifswald. Greifswald

Henkel, Gerhard (1993). Der ländliche Raum. Stuttgart

Ilbery, Brian; Bowler, I. 1998). From agricultural productivism to post-productivism. In. Ilbery, B. (Hrsg.): The geography of rural change. Harlow

Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (2006). INSM-Regionalranking (http://www.insm-regionalranking.de) (abgerufen am 16.3.2007)

Kaether, Johann (1994). Perspektiven der Regionalentwicklung in den ländlich peripheren Regionen im Norden Brandenburgs. Berlin

Kemper, F.-J.; Kuls, W. (1986). Wanderungen älterer Menschen im ländlichen Raum am Beispiel der nördlichen Landesteile von Rheinland-Pfalz. Bonn

King, R.; Warnes, A. M.; Williams, A. M. (1998). International retirement migration in Europe. In: International Journal for Population Geography 4, 91-111

Koch, Reinhold (1976). Altenwanderung und räumliche Konzentration alter Menschen. Bad Godesberg

Krätke, Stefan (1997). Regionen im Umbruch : Probleme der Regionalentwicklung an den Grenzen zwischen „Ost“ und „West“. Frankfurt/Main

Küppers, Kirsten (2006). Kleiner Grenzverkehr. In Polen wächst das Interesse an günstigen ostdeutschen Immobilien – vielen Gemeinden sind neue Mieter sehr willkommen. In. Berliner Zeitung vom 8.5.2006, 3

Lange, Bastian (2005). Sociospatial strategies of culturepreneurs : the example of Berlin and its new professional scenes. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 49, 2, 81-98

Mai, Ralf (2003). Die Alten der Zukunft. Eine bevölkerungsstatistische Analyse. Opladen

Meyer, Judith W.; Speare, Aldern (1985). Distinctively elderly mobility: Types and determinants. In: Economic Geography 61, 79-88

Mose, Ingo (2000). Eigenständige Regionalentwicklung – neue Chancen für die ländliche Peripherie? Vechta

Müller, Bernhard; Pohle, Hans (2003). Schrumpfung regional und kommunal gestalten – Thesen zu einem neuen Paradigma der Raumordnung. In: Müller, B.; Siedentop, S. (Hrsg.). Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/Sachsen-Anhalt und Thüringen. Hannover (=Arbeitsmaterial der ARL 303), 140-146

Polzin, Daniel (2005). Wanderungen älterer Menschen in Deutschland. Unveröffentlichter Bericht des Referats I 1 Raumentwicklung, Teilbereich Demographie im BBR

Rohr-Zänker, Ruth (1989). A review of the literature on elderly migration in the Federal Republic of Germany. In: Progress in Human Geography 13, 2, 209-221

Rohr-Zänker, Ruth (1998). Regionalentwicklung und Arbeitsmarkt. Zuwanderung hochqualifizierter Arbeitskräfte in strukturschwache Regionen – Am Beispiel der Weser-Ems-Region. Oldenburg

Rowles, Graham D. 81986). The geography of ageing and the aged: toward an integrated perspective. In: Progress in Human Geography 10, 511-539

Rückert-John, Jana (2005). Bürgerschaftliches Engagement. In: Beetz, S.; Brauer, K.; Neu, C. (Hrsg.): Handwörterbuch zur ländlichen Gesellschaft in Deutschland. Wiesbaden, 25-32

Schäffer, Verena (2003). Regionalmanagement in Sachsen-Anhalt. Theoretische Grundlagen und praktische Ausgestaltung im Vergleich dreier Regionen. Berlin (=METAR Band 44)

Schlömer, Claus 82004). Binnenwanderungen seit der deutschen Einigung. In: Raumforschung und Raumordnung 62, 2, 96-108

Winkler-Kühlken, Bärbel (2005). Demographischer Wandel in dünn besiedelten, strukturschwachen Räumen – was ist zu tun? In: Strubelt, W.; Zimmermann, H. (Hrsg.): Demographischer Wandel im Raum: Was tun wir? Hannover (= Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 225), 66-73

Wiseman, Robert F.; Roseman, Curtis C. (1979). A typology of elderly migration based on the decision making process. In: Economic Geography 55, 324-337

Entwicklung dörflichen Lebens durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz am Beispiel des Dorfes Dalwitz

Romuald Bittl*

Kurzfassung

Mecklenburg-Vorpommern hat seit einiger Zeit, aber besonders seit der Wiedervereinigung, enorme Bevölkerungsverluste erfahren, und die Prognosen für die Zukunft weisen auf einen weiteren Bevölkerungsrückgang hin. Gebäudeleerstand, Vergreisung und damit letztendlich eine Verödung der Dörfer sind zwangsläufig die Folgen. Der Politik ist dieser Umstand sehr wohl bewusst.

In diesem Beitrag werden zunächst der geschichtliche Hintergrund sowie die aktuelle sozioökonomische und demographische Situation des Landes beleuchtet. In den weiteren Ausführungen werden dann die Entwicklungsstrategie des Landes und die sich daraus ergebende Zielstellung für die Landesplanung und Raumordnung dargestellt. Anhand der Ortslage Dalwitz wird deren praktische Umsetzung dokumentiert. Das Beispiel zeigt, wie Dorfentwicklung trotz aller negativen Vorzeichen durch Engagement, perspektivisches Denken und entsprechend flankierende Instrumentarien des Landes gestaltet werden kann.

Abstract

Mecklenburg-Vorpommern (Mecklenburg-West Pomerania) has – for some time, but particularly since German reunion - experienced considerable population losses, and all prognoses predict even more depopulation. Vacant houses, a rapidly greying population and – in the very end – the desertion of whole villages are the foreseeable consequences. Politicians are well aware of this ongoing process.

This article gives a short overview of the historical background of Mecklenburg-Vorpommern and looks at the present socio-economic and demographic situation of this federal state. Then it briefly describes the general development framework and the respective objectives in federal state and regional planning. Finally the village of Dalwitz is used to illustrate how these objectives are put into practice. The example of Dalwitz also shows how – in spite of the bleak outlook – positive developments can be initiated by commitment and a strategic way of thinking of individuals as well as supportive political measures.

* Romuald Bittl, Fachbereichsleiter Flurneuordnung im Amt für Landwirtschaft, Bützow
R.Bittl@aflbuez.mvnet.de

1 Historische Ausgangssituation

Will man in ländlichen Regionen Dörfer erhalten oder besser weiterentwickeln, so kann dies nicht ohne eine Betrachtung des Umfeldes sowie die Berücksichtigung des sozialen und historischen Hintergrundes geschehen.

Mecklenburg-Vorpommern war seit jeher ein Agrarland. Schiffbau, See- und Hafenwirtschaft sowie die Fischerei konzentrierten sich auf die Hansestädte. Die politische Vertretung war weit in das 20. Jahrhundert stark mit dem Eigentum verknüpft. Bis zum 1. Weltkrieg behielt Mecklenburg seine ständische Verfassung. Neben dem großherzoglichen Domanium bestand der Landtag aus Vertretern der Ritterschaft (Adel mit ländlichem Grundbesitz) und den Vertretern der Städte (meist die lebenslänglich angestellten Bürgermeister). Das großherzogliche Eigentum umfasste 44,9 % des gesamten Landes mit 31,0 % der Einwohner. Die Städte hatten 11,9 % der Landesfläche mit 47,5 % der Einwohner. Der Rest der Landesfläche mit 43,1 % und 21,5 % der Einwohner unterstanden den ritterschaftlichen Gütern (Stampehl 1995). Mit der Dreiteilung des so genannten „echten Grundeigentums“ in Domanium, Ritterschaft und Landschaft/Städte war das gesamte Territorium des Landes erschöpft und kein Raum für anderes Eigentum (z.B. bäuerliches Eigentum).

Die Ritterschaft hatte gegenüber ihren Bauern und Landarbeitern grundherrschaftliche Stellung und übte demzufolge lokalobrigkeitliche und administrative Funktionen aus. Innerhalb der Güter war das wirtschaftliche, soziale wie auch das politische Handeln allein auf den Gutsherrn ausgerichtet. Eigenverantwortliches Handeln der Dorfgemeinschaft war aufgrund der Situation nicht möglich. Die Überreste der Leibeigenschaft wirkten in Mecklenburg bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts nach. Verbundenheit mit dem Dorf, eigenständiges und nachhaltiges Handeln als Triebfeder zum Verbleiben war aufgrund fehlender wirtschaftlicher Möglichkeiten nur sehr gering entwickelt. Mecklenburg-Vorpommern war insbesondere im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine Region mit starker Migration.

Selbst nach dem Ende des 1. Weltkrieges änderte sich die Abhängigkeit der Landbevölkerung von der jeweiligen Gutsherrschaft nicht. Lediglich durch die in den 1920er und 1930er Jahren betriebene Aufsiedlung von Gütern durch die Siedlungsunternehmen ergab sich im geringen Umfang eine territorial eng begrenzte Entwicklung von Dorfgemeinschaften außerhalb der Dominaldörfer (Stampehl 1995).

Mit Ende des 2. Weltkrieges bewirkten die Flüchtlingsströme einen enormen Bevölkerungszuwachs. Lebten 1939 1.163.519 Menschen in Mecklenburg-Vorpommern, so wuchs die Zahl im Oktober 1946 auf 2.139.640 Menschen an. Wie inhomogen die Zusammensetzung war, zeigt sich in der folgenden Darstellung über die „Neubildung einer einheitlichen Bauernbevölkerung“ von Friedrich Mager (1955: 564f):

Vollends geändert hat sich die Zusammensetzung des ländlichen Volkskörpers durch den gewaltigen Umsiedlungsprozeß, der schon in den beiden letzten Kriegsjahren einsetzte und 1945/46 sein größtes Ausmaß erreichte. Zum allergrößten Teil kam der riesige Zustrom von Flüchtlingen und Umsiedlern aus den verschiedenen östlich der Oder-Neiße-Linie gelegenen deutschen Siedlungsgebieten. Nach den endgültigen Ergebnissen der Volkszählung vom 29. Oktober 1946 verteilte sich die damalige Wohnbevölkerung des Landes Mecklenburg nach ihren vormaligen Wohnsitzen folgendermaßen: von der Ende Oktober 1946 festgestellten Gesamtbevölkerung Mecklenburgs (2.139.640 Seelen) waren bei Kriegsbeginn im Lande bereits ansässig 1.163.519 Menschen (54,4 Prozent), es kamen als Umsiedler hinzu aus Hinterpommern 339.853 (16 Prozent), aus Ostpreußen 188.613 (8,8 Prozent), aus der Tschechoslowakei 170.115 (8 Prozent), aus Schlesien 56.875 (2,7 Prozent), aus Polen 52.378 (2,4 Prozent), aus dem Danziger

Gebiet 35.379 (1,7 Prozent), aus der Neumark 30.764 (1,4 Prozent) und 24.211 (1,1 Prozent) Deutsche aus anderen Teilen des Ostens (Rumänien, Baltikum und Russland). Aus den westlichen Besatzungszonen stammten nur 38.876, aus Berlin 25.481 und aus sonstigen Gebieten 13.576 Umsiedler. (zitiert aus Statistische Praxis, 3. Jg. 1948, H.7)

Mit der sowjetischen Besatzung 1945 begann durch die Enteignung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes über 100 ha und die gleichzeitige Aufsiedlung (siehe Tab. 1) eine einschneidende Veränderung aller Bereiche in Mecklenburg-Vorpommern. Neben den Eigentumsstrukturen änderten sich die Siedlungsstruktur und das wirtschaftliche Handeln in den Ortslagen. Die Ergebnisse dieser Aufsiedlung wirken bis in die Gegenwart nach.

Durch die Bodenreform kam es auch zu einer Abwanderung der bisherigen Führungsschicht. Viele der Bodenreformsiedler hatten keine landwirtschaftliche Ausbildung oder waren als ehe-

Um den Forderungen der werktätigen Bauern und gerechte Verteilung des Bodens und zur Liquidierung des Großgrundbesitzes der Junker, Feudalherren, Fürsten und Grundbesitzer in Deutschland nachzukommen, und zwecks Zuteilung des Bodens an die landlosen und landarmen Bauern sowie auch an die deutschen Bauern, die aus anderen Gebieten umsiedeln, erlässt die Landesverwaltung Mecklenburg-Vorpommern folgende Verordnung:

Artikel I

1. Die demokratische Bodenreform ist eine unaufschiebbare nationale, wirtschaftliche und soziale Notwendigkeit. Sie soll die Liquidierung des feudalen, junkerlichen und Großgrundbesitzes gewährleisten und der Herrschaft der Junker und Großgrundbesitzer ein Ende bereiten, da diese Herrschaft immer eine Hauptquelle der Aggression und der Eroberungskriege war, die sich gegen andere Völker richtete. Die Bodenreform soll den jahrhundertealten Traum der landlosen und landarmen Bauern auf Übergabe des Gutslandes in ihr Eigentum verwirklichen. die Bodenreform ist daher einer der wichtigsten Bestandteile der demokratischen Umbildung unseres Landes und seiner wirtschaftlichen Wiedergeburt. Der Grundbesitz soll sich in unserer deutschen Heimat auf feste, gesunde und produktive Bauernwirtschaften stützen, die das Privateigentum ihrer Besitzer sind.
2. Ziel der Bodenreform ist:

a) Vergrößerung der Ackerfläche der bereits bestehenden Bauernhöfe, die weniger als 5 ha besitzen;

b) Schaffung neuer selbständiger Bauernhöfe;

c) Zuteilung von Land an Umsiedler und Flüchtlinge, die als Folge der räuberischen Kriegspolitik Hitlers Haus und Hof verloren haben;

d) Schaffung von Wirtschaften, die in der öffentlichen Hand liegen müssen, zwecks Versorgung der Arbeiter, Angestellten, Handwerker und sonstigen Werktätigen mit Fleisch- und Milchprodukten und Gemüse sowie Überlassung von kleinen Landparzellen für Kleingärten;

e) Erhaltung der alten und Einrichtung von neuen Wirtschaften und Ländereien für wissenschaftliche Forschungs- und Versuchszwecke der landwirtschaftlichen Schulen und für andere Landesaufgaben.

Tab. 1:
Auszug aus der Verordnung über die Bodenreform in Mecklenburg-Vorpommern vom 5.9.1945

malige Landarbeiter nur bedingt in der Lage, einen Betrieb zu führen. Dies führte unter anderem zu einem erheblichen Verlust bei den Ernteerträgen. Die wirtschaftlichen Probleme waren enorm.

Das Dorf wurde schon in den 1950er Jahren als Keimzelle zur Sicherung der Ernährung und damit Grundlage des wirtschaftlichen Wohlergehens angesehen. Aus diesem Grunde förderten die politisch Verantwortlichen die Dorfentwicklung durch entsprechende Programme. Insbesondere die Bautätigkeit wurde durch entsprechende Förderprogramme unterstützt. Die damalige Idealvorstellung spiegelt der Auszug in oben ausgeführtem Beitrag aus Friedrich Magers „Abhandlung und Geschichte des Bauerntums und der Bodenkultur im Lande Mecklenburg-Vorpommern“ wider.

Tatsächlich konnte sich jedoch kein Heimatverbundenes Bauerntum entwickeln. Ab 1952 begann eine staatliche Bodenpolitik, die durch genossenschaftliche Bodennutzung eine neue Kategorie von Eigentum, das genossenschaftliche Eigentum, schuf und die private Bodennutzung bis 1960 weitgehend verdrängte. Die politische Zielstellung war eine industrialisierte Landwirtschaft. Damit einher ging eine Entfremdung der ländlichen Bevölkerung zur Region. Und so kam es in diesen Jahren zu einer erneuten Abwanderungswelle. Erst nach Etablierung der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften entwickelten sich die Einwohnerzahlen der ländlichen Gemeinden wieder positiv.

Den nächsten großen Einschnitt bildete der Fall der Mauer: Nach 1989 drohte vielen Dorfbewohnern und Dörfern der wirtschaftliche und soziale Niedergang, was an massiven Veränderungen der Organisationsstruktur lag: In den ländlichen Regionen hatten seit 1960 die LPGs in vielen Bereichen die Fürsorge für die Dorfbewohner übernommen. Neben dem sicheren Arbeitsplatz hatten sie für Wohnung, Kindertagesstätten, Freizeitaktivitäten und Infrastruktur gesorgt. Mit der Wende zerbrach diese Gemeinschaft. Die landwirtschaftlichen Betriebe gingen in Liquidation oder zogen sich auf den rein wirtschaftlichen Bereich zurück. Damit einher ging ein starker Personalabbau (Abb. 1), der aufgrund der nunmehr einseitigen Ausrichtung auf die Landwirtschaft nicht kompensiert werden konnte.

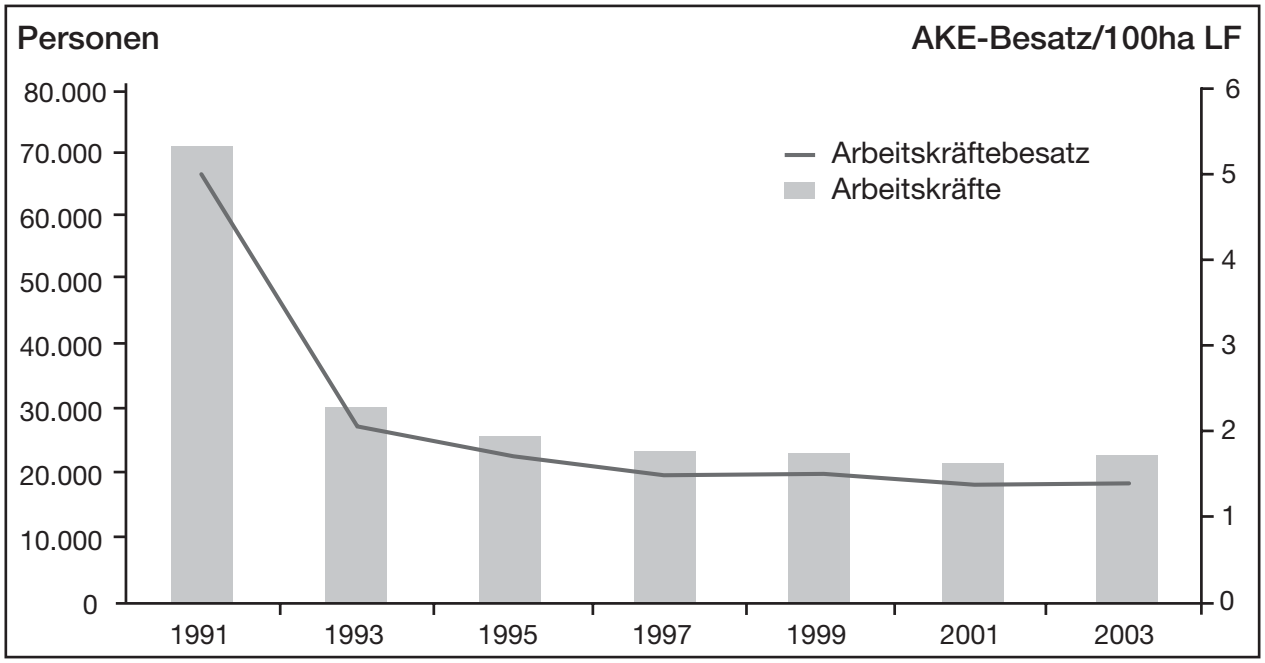


Abb. 1:
Arbeitskräfte und Arbeitskräftebesatz in den landwirtschaftlichen Betrieben Mecklenburg-Vorpommerns, 1991-2003

2 Gegenwärtige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern lebten Ende 2005 1,7 Millionen Einwohner. Die Landesfläche umfasst 23.174 km², dies sind rund 6,5 % der Gesamtfläche Deutschlands. Neben sechs kreisfreien Städten umfasst das Land zwölf Landkreise mit zusammen 964 Gemeinden. Die Siedlungsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleiner und mittlerer Siedlungen gekennzeichnet. Mehr als 70 % der Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns leben in Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern. Mit einem Anteil von 2,1 % an der Bevölkerung Deutschlands ist Mecklenburg-Vorpommern das am dünnsten besiedelte Bundesland (74 Einwohner je km²).

2.1 Demographische Entwicklungen

Die Schrumpfung der Bevölkerung ist derzeit ein bundesweites Problem. Richtigerweise muss jedoch hier von einem demographischen Wandel gesprochen werden, der die Komponenten Bevölkerungsrückgang, (Über-) Alterung und Internationalisierung enthält. Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte wirkt sich dieser Wandel auf Mecklenburg-Vorpommern besonders dramatisch aus, wobei der Aspekt Internationalisierung allerdings keine Rolle spielt.

In Mecklenburg-Vorpommern potenziert sich der demographische Wandel, da der Bevölkerungsrückgang nicht nur auf den Rückgang der Geburtenrate zurückzuführen ist, sondern durch eine hohe Abwanderungsrate über die Landesgrenzen hinweg verstärkt wird. Besonders stark ist die Abwanderung in der Altersgruppe der 17- bis 35-Jährigen (Abb. 2), und innerhalb dieser Altersgruppe sind es wiederum vor allem Frauen (Abb. 3), die abwandern. Dies hat dramatische Folgen für die Bevölkerungsentwicklung (Abb. 3 und 4).

2.2 Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Kennzeichnend für die wirtschaftliche Situation in Mecklenburg-Vorpommern ist eine im bundes- und europaweiten Vergleich anhaltende wirtschaftliche Strukturschwäche. Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von 17.087 EUR erzielte das Land 2003 nur 66,2 % des Bundesdurchschnitts. 2001 lag es unter der wichtigen 75 %-Marke des EU-Durchschnitts[1]. Damit gehört Mecklenburg-Vorpommern zu den wirtschaftsschwächsten Regionen der Europäischen Union.

Der Übergang von einer Plan- zu einer Marktwirtschaft hat einen tief greifenden Strukturwandel ausgelöst. Dieser drückt sich u.a. in einer ungewöhnlichen Zusammensetzung und Entwicklung von Wirtschaftsbereichen aus (siehe Abb. 5):

- Die traditionell geringe Industriedichte ist weiter gesunken und lag 2002 bei rund 28 Industriebeschäftigten pro 1.000 Einwohner; der Durchschnitt der neuen Länder lag ohne Berlin bei 44 und der Durchschnitt der alten Länder mit Berlin bei 81.
- Das verarbeitende Gewerbe hat im gesamtdeutschen Vergleich im Jahr 2003 einen sehr geringen Anteil an Beschäftigung (Mecklenburg-Vorpommern 10,2 %, Bundesrepublik 20,2 %) und Wertschöpfung (Mecklenburg-Vorpommern 9,6 %, Bundesrepublik 22,1 %).
- Die in der Bauwirtschaft entstandenen Überkapazitäten bauen sich seit 1995 ab, tragen in 2003 mit 6,2 % aber noch immer in stärkerem Maße zur Wirtschaftsleistung bei als dies im Bundesdurchschnitt (4,2 %) der Fall ist.
- Die Landesverwaltung als einer der größten Arbeitgeber hat einwohnerbezogen den höchsten Stellenbestand aller deutschen Flächenländer.

Der Prozess des Strukturwandels ist noch in vollem Gange. Zurzeit konzentriert sich fast das gesamte Wirtschaftswachstum auf die Stadt-Umland-Räume und auf die ländlichen

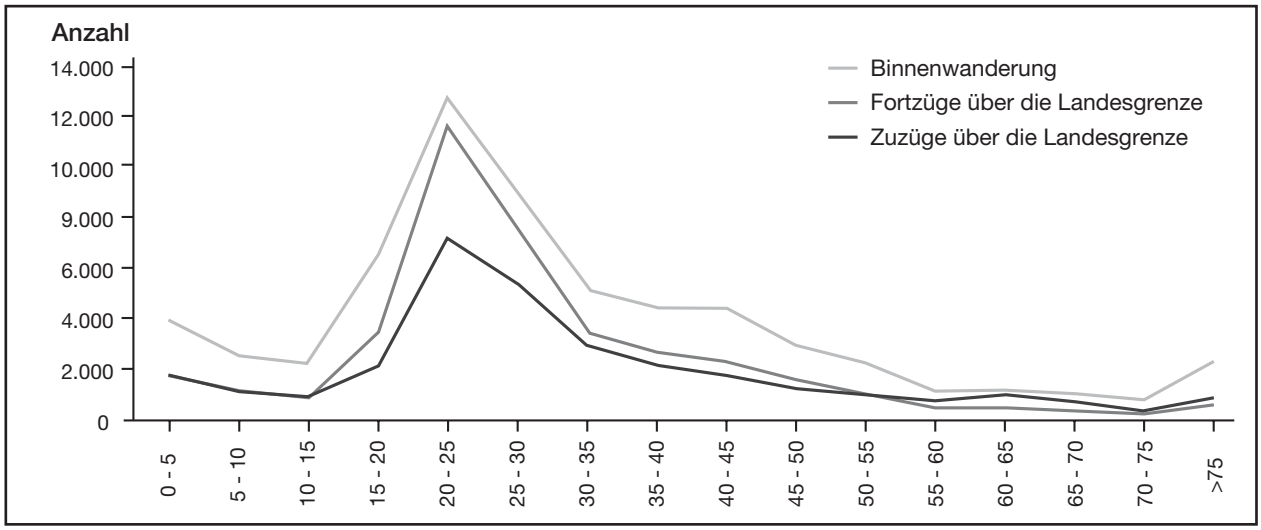


Abb. 2:
Wanderungen in Mecklenburg-Vorpommern, 2004

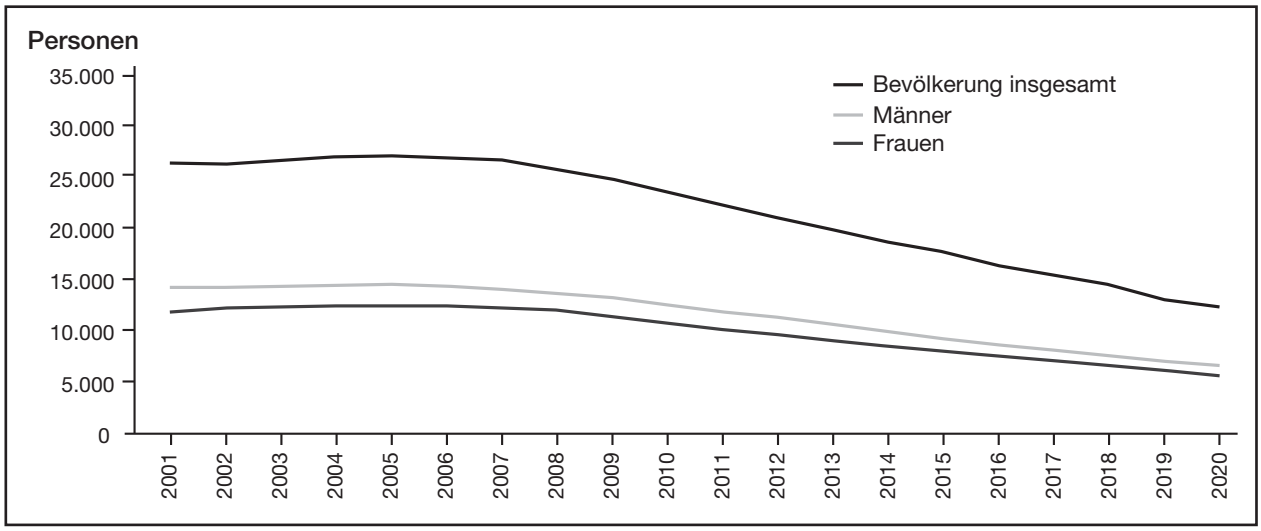


Abb. 3:
Bevölkerungsprognose für 18- bis 30-Jährige in Mecklenburg-Vorpommern, 2002 bis 2020

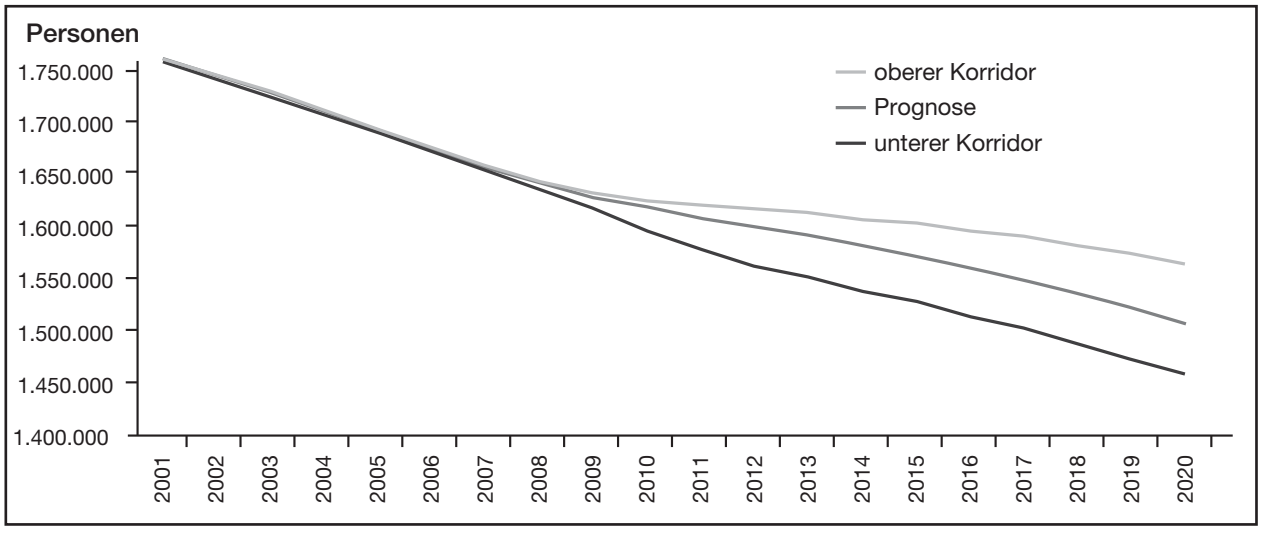


Abb. 4:
Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern, 2001-2020

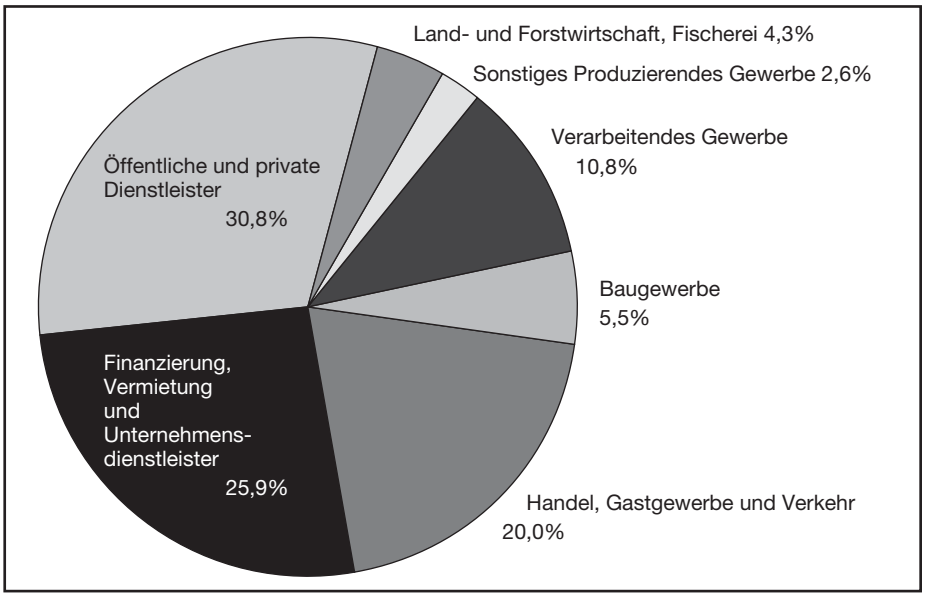


Abb. 5:
Struktur der Wirtschaftsleistung in Mecklenburg-Vorpommern, 2004

Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, hier insbesondere auf die touristisch relevanten Bereiche.

Der Dienstleistungssektor hat sich im Vergleich aller Wirtschaftsbereiche am dynamischsten entwickelt. 2003 erbrachte dieser Sektor (einschließlich Handel, Gastgewerbe und Verkehr) 77,7 % der Wirtschaftsleistung in Mecklenburg-Vorpommern; mit 528.200 Personen umfasste er 74,5 % aller Erwerbstätigen. Dabei stellt vor allem der Tourismus einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. So liegt der Anteil des Wirtschaftsbereiches Handel, Gastgewerbe und Verkehr an der wirtschaftlichen Gesamtleistung bei 19,3 % und damit über dem Bundesdurchschnitt von 18,0 %. Vergleicht man die Entwicklung des Tourismus seit 1992, haben sich die Übernachtungen mehr als verdreifacht. Die 54 prädikatisierten Gemeinden (Heilbäder, Seebäder, Luftkurorte und Erholungsorte) konnten 2003 mehr als 70 % aller Übernachtungen verbuchen. Obwohl in den touristisch attraktiven Gebieten schon von einem sehr hohen Niveau ausgegangen wurde, konnte die Dynamik der Entwicklung, insbesondere in den Seebädern, beibehalten werden. Insgesamt gesehen entwickelte sich der Tourismussektor kontinuierlich und birgt hinsichtlich der Beschäftigungsmöglichkeiten noch Potential, da das Land durch seine reizvolle, teilweise einmalige Landschaft und eine weitgehend intakte Umwelt für den Tourismus sehr gute Voraussetzungen bietet.

Land-, Forstwirtschaft und Fischerei haben eine besondere Bedeutung. Der Anteil dieses Wirtschaftsbereiches an der gesamten Wertschöpfung ist in Mecklenburg-Vorpommern mit 3,9 % mehr als dreimal so groß wie im Bundesdurchschnitt von 1,1 %. Bei der Erzeugungsstruktur der landwirtschaftlichen Primärproduktion gibt es Verlagerungen von der Viehhaltung hin zur Pflanzenproduktion. Weiter ausbaufähig ist die Veredelungswirtschaft insgesamt. Vermarktungsstrategien müssen besonders auf die das Land umgebenden Metropolen ausgerichtet werden.

Der sekundäre Sektor ist weiterhin problematisch: der Schiffsbau als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber musste gerade in den 1990er Jahren mehrfach Krisen überstehen. Andere große Industrieansiedlungen wie das Airbus-Werk oder BMW konnten nicht gewonnen werden. Einzelne Standorte im Bereich der Biotechnologie sowie der Medizin- und Umwelttechnik mit zum Teil internationalen Erfolgen haben keinen entscheidenden Einfluss auf die Beschäftigungssituation. So nimmt in Mecklenburg-Vorpommern die Zahl der Erwerbstätigen kontinuierlich ab.

Die Arbeitslosigkeit ist nach wie vor hoch, mit folgender regionaler Differenzierung in den Arbeitsamtsbezirken (Stand Mai 2004): Neubrandenburg 27,0 %, Rostock 21,1 %, Schwerin 16,5 % und Stralsund 23,3 %. Die Frauenarbeitslosigkeit ist in allen Arbeitsamtsbezirken geringer als die der Männer (Neubrandenburg 26,6 %, Rostock 20,2 %, Schwerin 15,0 %, Stralsund 20,5 %).

Die Erwerbsquote (Anteil der Erwerbspersonen an der erwerbsfähigen Bevölkerung) im Land lag im Mai 2003 bei 76 %, wobei die Frauenerwerbsquote 72,2 % und die der männlichen Erwerbspersonen 79,5 % betrug. Das durchschnittliche Verdienstniveau der Frauen ist aufgrund unterschiedlicher Beschäftigungsstrukturen, unterschiedlicher Ausbildung, der Anzahl an Berufsjahren und der Art der Tätigkeiten durchschnittlich um 25 % niedriger als das der Männer (siehe hierzu den Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Raumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, Stand August 2004).

Diese ökonomische Situation hat eine direkte Rückkoppelung zur demographischen Entwicklung. Angesichts der Probleme ist es nicht verwunderlich, dass viele Menschen das Land verlassen und damit wirtschaftliches Potenzial verloren geht. Dies trifft ländliche Räume besonders stark. Die schwierige wirtschaftliche Entwicklung ist damit eine wichtige indirekte Ursache (siehe Beitrag von Schmied in diesem Band) dafür, dass immer mehr Gebäude in Dörfern leer stehen.

3 Ländliche Entwicklungen

Zur Entwicklung der ländlichen Räume bedient sich die Landesregierung der beiden Säulen Wirtschaftsförderung und Strukturförderung. Während erstere dem Staat durch Investitionen direkten Einfluss auf wirtschaftliche Strukturen ermöglicht, soll letztere vor allem attraktive Rahmenbedingungen zur Ansiedlung und Entfaltung der Wirtschaft schaffen. Dabei sind die zu einer ganzheitlichen Entwicklung notwendigen Abwägungen der Interessen der Bevölkerung sowie der Natur und Umwelt herbeizuführen. Einen wesentlichen Anteil an der Strukturförderung hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, auf dessen Handlungs- bzw. Fördermöglichkeiten im Folgenden eingegangen wird.

3.1 Ausrichtungen des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz

Um ländliche Entwicklung anzustoßen, sind aus Sicht des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (früher Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei) drei Ziele zu verfolgen:

- Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse absichern,
- Erforderliche Infrastruktur erhalten und ggf. ausbauen und
- Arbeits- und Lebensraum in Gänze entwickeln.

Zur Realisierung dieser Ziele verfügt das Landwirtschaftsministerium über vier Hauptinstrumente und zwar die Förderrichtlinien

- der Flurneuordnung,
- der Dorferneuerung,
- des ländlichen Wegebaus und
- der Entwicklung des ländlichen Raumes nach LEADER.

Mecklenburg-Vorpommern hat den Status eines Ziel-I-Gebietes und damit die Möglichkeit, bis zu 75 % der ausgegebenen Fördermittel von der EU zu erhalten. In der neuen Förderperiode der EU von 2007 bis 2013 erfolgt die Bereitstellung von Mitteln für ländliche Entwick-

lung aus der ELER-Verordnung Nr. 1698/2005. ELER (Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums) ist ein bedeutendes Finanzinstrument für Maßnahmen der Entwicklung ländlicher Räume und beinhaltet die Förderschwerpunkte:

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft (mindestens 10 % der ELER-Mittel),
- Verbesserung der Umwelt und Landwirtschaft (mindestens 25 % der ELER-Mittel),
- Lebensqualität im ländlichen Raum und Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft (mindestens 10 % der ELER-Mittel) und
- LEADER (mindestens 5 % der ELER-Mittel).

Der „Entwicklungsplan für den ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommern 2007 – 2013“, der als Richtlinie für das politische Handeln in diesem Zeitraum dienen soll, liegt zur Zeit der Drucklegung dieses Beitrags nur als Entwurf vor. Die bereits 2005 beschlossenen Hauptpolitikfelder sind in vier ressortübergreifende Schwerpunktbereiche zusammengefasst worden:

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes,
- Verbesserung der Infrastruktur des Landes,
- Entwicklung von Forschung, Entwicklung von Humanressourcen und
- Teilhabe an sozialen Standards.

Darauf aufbauend sind die künftigen Förderprioritäten:

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Erhöhung der Wertschöpfung im ländlichen Raum,
- Sicherung der betrieblichen Investitionstätigkeit durch vorrangige Förderung,
- Verknüpfung der ELER-Förderung mit anderen Entwicklungszielen der Landespolitik (Gesundheitswirtschaft, Biomassenutzung, nachwachsende Rohstoffe).

3.2 Ländliche Entwicklung in Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Aufgabe der Raumordnung ist es, die für die räumliche Entwicklung maßgeblichen Aktivitäten der Gebietskörperschaften (Bund, Länder und Kommunen) im Rahmen übergreifender Konzepte aufeinander abzustimmen, um zu einer bestmöglichen und regional ausgeglichenen Entwicklung des Raumes zu gelangen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt.

In Mecklenburg-Vorpommern gilt noch der Raumordnungsplan von 1993. Mit dem sich im 2. Beteiligungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsprogramm wird dieser durch ein Entwicklungsprogramm, das den aktuellen Erfordernissen und Entwicklungen Rechnung trägt, abgelöst.

Im diesem Landesentwicklungsprogramm ist der ländliche Raum in Unterkategorien eingeteilt:

- ländliche Gemeinden im Umfeld zentraler Orte mit vorhandenen sozialen, kulturellen oder sonstigen infrastrukturellen Ausstattungen,
- ländliche Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis und
- strukturarme ländliche Räume.

Für die strukturarmen Räume, und das ist der überwiegende Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommerns, werden neben dem Erhalt der Landwirtschaft die Entwicklungspotentiale insbesondere im Natur- und Landtourismus gesehen. Hierfür ist es erforderlich, die Lebens- und Wohnqualität in angemessenem Rahmen zu entwickeln, gemeindeübergreifend erforderliche Infrastrukturen aufzubauen und dem ländlichen Charakter angepasste touristische Angebote zu entwickeln.

Allerdings legt das Raumentwicklungsprogramm eindeutige Priorität auf die Unterkategorien

1 und 2, was sich auch an der Ausrichtung der Förderaktivitäten zeigt. Daher werden manchmal Potentiale in Regionen der Unterkategorie 3 ignoriert. In diesen Fällen ist eine Entwicklung besonders schwierig, da ohne entsprechende Flankierung von außen gute Ansätze nicht umgesetzt werden können.

Die Flurneuordnungsbehörde versucht durch den konzentrierten Einsatz zusätzlicher Entwicklungsinstrumente in zeitlichem Zusammenhang mit der Durchführung von Bodenordnungsverfahren diese Problematik zu entschärfen. Gemeinden mit initiativ wirkenden Akteuren, so genannten Raumpionieren, und zukunftsweisenden Vorhaben soll damit ein Instrumentarium an die Hand gegeben werden, um schnell komplexe Lösungsansätze und notwendige Begleitmaßnahmen realisieren zu können. Die im folgendem beschriebene Ortslage zeigt die Herangehensweise seitens der Flurneuordnung an einem Fallbeispiel.

4 Entwicklung der Ortslage Dalwitz und Umnutzung der leer stehenden Bausubstanz

Dalwitz liegt am Rande der Mecklenburgischen Schweiz in einer Endmoränenlandschaft. Das kupierte Gelände erinnert stark an eine englische Parklandschaft. Der Ortsteil Dalwitz hat 150 Einwohner und gehört zur Gemeinde Walkendorf mit insgesamt 520 Einwohnern.

Dalwitz ist aufgrund seiner geschichtlichen Entwicklung ein typisches Mecklenburger Gutsdorf. Die bereits am Anfang ausgeführte Historie ist auf die Dalwitz'schen Verhältnisse fast vollständig übertragbar: Im 11. Jahrhundert war Dalwitz eine slawische Wasserburg. 1349 kamen Burg und Hof in den Besitz der Familie Bassewitz. Aus dem Geschlecht entstammten viele führende Beamte, Staatsmänner und Militärs. Im 19. Jahrhundert wurde das Gut Dalwitz von Heinrich Graf von Bassewitz (1829 – 1912) bewirtschaftet. Er führte moderne Landtechnik, u.a. Dampfpflug und Feldbahn, in Dalwitz ein. Gleichzeitig modernisierte er Haus und Wirtschaftsgebäude. Die im englischen Tudorstil entstandenen Gebäude sind größtenteils heute noch vorhanden und bilden den Kern der Ortslage Dalwitz.

Wie im Falle aller Güter über 100 ha wurde auch der Eigentümer von Gut Dalwitz 1945 enteignet. Dann wurde das Gut in der Bodenreform aufgesiedelt. In den 1950er Jahren erfolgte der Zusammenschluss zur LPG „Freier Bauer", die 1960er Jahre brachten die Trennung von Tier- und Pflanzenproduktion. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden durch die LPG (P) Behren-Lübchin bewirtschaftet. Die Wirtschaftsgebäude befanden sich in der Hand des VEG (Volkseigenes Gut) Walkendorf. Das Gutshaus selbst wurde ursprünglich im Zuge der Bodenreform unter Bodenreformsiedlern aufgeteilt und zu Wohnzwecken genutzt. Später erfolgte die Nutzung größtenteils als Kindergarten.

Nach der Wende wurde die Bewirtschaftung der Gebäude durch das VEG eingestellt. Eine Rückgabe der enteigneten Güter an die ursprünglichen Eigentümer erfolgte nicht, die Eigentumsverhältnisse aus der Bodenreform blieben erhalten. Damit befand sich am Anfang der 1990er Jahre die Hälfte der ursprünglich zum Gut gehörenden Flächen und Gebäude im Privateigentum ehemaliger Bodenreformbauern, die restlichen Flächen waren „Eigentum des Volkes". Deren Verwaltung übernahm die Treuhandanstalt bzw. die Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG).

1992 kehrte der Enkel des letzten Eigentümers des Gutes nach Dalwitz zurück und begann auf Pachtland einen landwirtschaftlichen Betrieb nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues aufzubauen. Mit Dr. Heinrich Graf von Bassewitz fand die Ortslage einen Fürsprecher und einen Akteur, der eine Vision für

die Region mit Tatkraft umzusetzen versuchte. Die Integration in die Dorfgemeinschaft verlief unproblematisch.

4.1 Problemstellungen

Der erneute Strukturwandel im Zuge der Wiedervereinigung traf die Landwirtschaft besonders hart. LPG und VEG stellten ihre Bewirtschaftung ein. Die neue Ausrichtung auf Wirtschaftlichkeit und Effizienz führte zur Freisetzung einer erheblichen Zahl von Beschäftigten, zum Anstieg der Arbeitslosenquote (auf 23 %) und zur Abwanderung der Bevölkerung mit dem Ergebnis, dass Mitte der 1990er Jahre 15 (25 % aller) Gebäude leer standen.

Hinzu kommen ungünstige politisch-planerische Entwicklungsvoraussetzungen: Im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Dalwitz als strukturschwacher ländlicher Raum mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Aber aufgrund der Finanzknappheit im Lande ist eine vordringliche Förderung nicht vorgesehen. Hinzu kommt, dass die Gemarkung unmittelbar an ein vorgeschlagenes FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) anschließt, und eventuell anstehende investive Maßnahmen daher einer umfangreichen umwelt- und naturschutzrechtlichen Prüfung bedürften.

Die stark zersplitterten Eigentumsverhältnisse, selbst innerhalb der Gebäude, die Konfrontation mit Erbengemeinschaften bei den Besitzständen sowie die fehlende Übereinstimmung von Eigentum und Nutzung verhinderten häufig Investitionen bzw. komplexe Lösungsansätze für die Ortslage.

Die Entwicklungsproblematik spiegelt sich auch in der Infrastruktur wieder, selbst bestehende Einrichtungen waren bzw. sind bedroht. So sollte z. B. die in der Gemeinde vorhandene Grundschule geschlossen werden, da das Schulkonzept Mecklenburg-Vorpommerns in den dünn besiedelten Gebieten eine starke Zentralisierung der Schulstandorte vorsieht.

4.2 Lösungswege

Daraus resultierend stellte die Gemeinde Walkendorf, nicht zuletzt auf Anregung von Dr. Graf von Bassewitz, einen Antrag auf Flurneuordnung. Im Jahre 2001 wurde ein Bodenordnungsverfahren angeordnet. Die Anordnung erfolgte entsprechend der gängigen Praxis in Mecklenburg-Vorpommern nach § 56 LwAnpG. Ziel der Flurneuordnung war es, die sich im Dorf entwickelnden Aktivitäten und deren Akteure durch gebündelten Einsatz der verfügbaren Instrumente maßgeblich zu unterstützen.

1999 konnte bereits durch das Zusammenwirken des Bürgermeisters Herrn Gering und Herrn Dr. Graf von Bassewitz die 1998 geschlossene Schule der Gemeinde in eine kirchliche Trägerschaft überführt und damit in ihrem Bestand gerettet werden. Derzeit besuchen 60 Kinder die Klassen 1 bis 4 der Grundschule. Im Jahr 2006 bzw. 2007 wird die Schule um die 5. und 6. Jahrgangsstufe erweitert. Der in Walkendorf befindliche Kindergarten wird seit 2005 privat betrieben. Derzeit besuchen 18 Kinder die Einrichtung.

Das Bodenordnungsverfahren hatte zwei Hauptziele. Zentral war zum einen die Lösung der Eigentumsprobleme in der Gemarkung, um

- den Bestand und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern,
- die notwendigen gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Gräben, Straßen usw.) in die öffentliche Hand zu überführen,
- die Bereitstellung von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen zu ermöglichen,
- Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Naturschutz zu lösen und um
- die Grundlage für investive Maßnahmen bei Gebäuden zu schaffen.

Zudem sollten aber gleichzeitig durch Einsatz und Koordinierung von Fördermitteln investive Maßnahmen umgesetzt werden, zur

- Erhaltung der überkommenen Bausubstanz,
- Verbesserung der Infrastruktur und

- Diversifizierung der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere im Bereich des Tourismus.

Durch den integralen Ansatz und die aktive Mitwirkung der Bewohner vor Ort konnten die Ziele innerhalb von fünf Jahren umgesetzt werden. Maßgeblichen Anteil daran hatte wiederum der Betriebsinhaber des Gutes Dalwitz.

Zu Beginn des Verfahrens erstellten die von den Einwohnern gewählten Vertreter der Ortslage einen Maßnahmeplan. Dieser fußte auf den zuvor durch die Flurneuordnungsbehörde abgefragten Vorhaben der Träger öffentlicher Belange (TöB). Den Mitarbeitern der Flurneuordnungsbehörde oblag es dabei, die diversen Planungen zu sichten, zu werten und mit den Vorstellungen der Bevölkerung abzustimmen. Im Maßnahmeplan wurden die geplanten öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen zusammengetragen, für die Abstimmung mit den TöB aufgearbeitet und die Kostenschätzung erarbeitet. Nach der Vorstellung und Diskussion der Planung mit den Einwohnern erfolgten die Abstimmung mit den TöB und die Genehmigung durch das Landwirtschaftsministerium.

Durch die Realisierung dieser Infrastrukturmaßnahmen konnte das Ortsbild wesentlich aufgewertet werden. Durch die Anlage von Wirtschaftswegen wurde die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen enorm erleichtert. Die Gestaltung und der Ausbau der Wege erfolgten so, dass gleichzeitig ein Wegenetz für Wanderer, Radfahrer und Reiter geschaffen wurde. Die Mehrfachnutzung ist ein wichtiger Beitrag für einen effizienten Mitteleinsatz und setzt das oftmals von Wirtschaftsverbänden zu Recht angemahnte Dual-User-Prinzip um.

Durch die Fördermittel des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forste und Fischerei (LM) konnten die ehemaligen Wirtschaftsgebäude sowohl äußerlich instand gesetzt als auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus den Wirtschaftsgebäuden entstanden Ferienwohnungen, eine Gaststätte sowie das Verwaltungsgebäude des Gutsbetriebes. Ein Teil der Gebäude wird als Pferdestall genutzt.

Der im Ort ansässige Reitbetrieb gründete einen Schleppjagdverein. Zur Unterbringung der Hunde wurde ein ehemaliges Werkstattgebäude der LPG zur Kennelanlage umgebaut. Damit war ein weiteres Gebäude vor dem Verfall gerettet. Die vom Schleppjagdverein abgehaltenen Reitjagden im Herbst sind eine ideale saisonverlängernde Touristenattraktion.

Die touristische Attraktivität sorgte für steigende Übernachtungszahlen. Einige der Feriengäste haben inzwischen sieben leer stehende Gebäude erworben, um in Dalwitz ihren Lebensabend zu verbringen. Weitere Gebäude wurden durch die Eigentümer zur touristischen Nutzung umgebaut. Damit konnte eine zusätzliche Wertschöpfung für die Familien im Ort erreicht werden.

Derzeit sind alle Gebäude der Ortschaft in Nutzung. Touristen sowie die Bewohner sichern darüber hinaus den Bestand eines „Tante Emma-Ladens“.

Im Zuge des Bodenordnungsverfahrens wurden 21 Maßnahmen der privaten Dorferneuerung durchgeführt. Dächer, Fenster, Türen und Fassaden wurden so erneuert. Mit den Mitteln des Förderprogramms zur Entwicklung der ländlichen Räume wurden im Rahmen der Diversifizierung drei leer stehende Gebäude um- bzw. ausgebaut.

Durch die Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse sind in der Ortslage die Grenzen an die örtlichen Besitzstände angepasst. Die gemeinschaftlichen Anlagen wie Wege und Gewässer wurden in das Eigentum der Gemeinde übertragen. Das Bodenordnungsverfahren ermöglichte überdies, Flächen, die für den Bau der Ortsentwässerung und eines Radweges zwischen Walkendorf und Dalwitz benötigt wurden, bereitzustellen. Naturschutzbelange wurden gesichert. Die Zusammenführung getrennten Boden- und Gebäudeeigentums erfolgte bei den zwei vorhandenen Fällen.

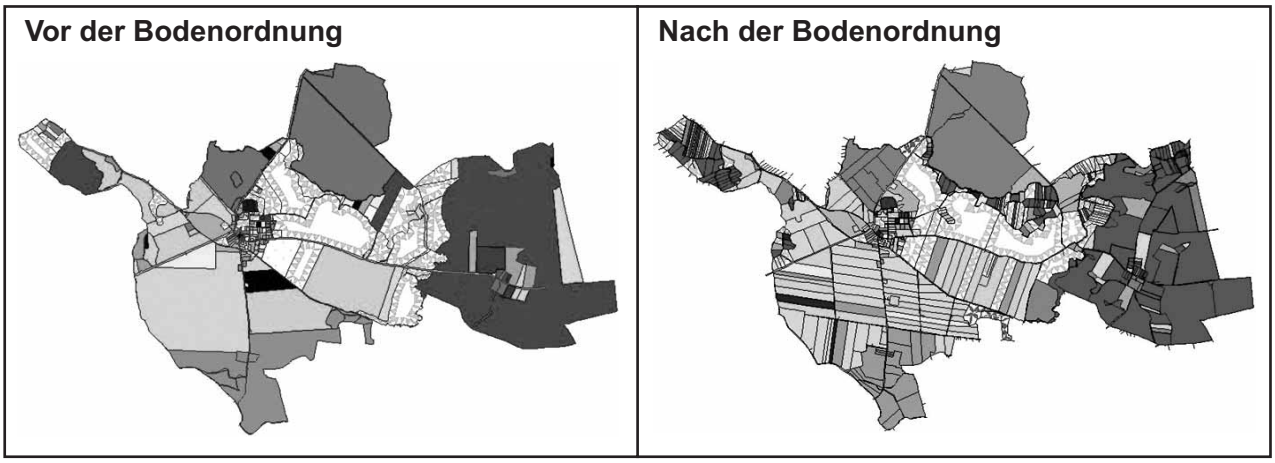


Abb. 6:
Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse in Dalwitz im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens

4.3 Ausblick

Mit der Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens wurde für die Ortslage Dalwitz und die umliegende Feldlage die Grundlage für eine weitere Entwicklung geschaffen. Inzwischen wirkt sich das Beispiel Dalwitz auf die Umgebung aus, was sich u.a. an der Gründung der Interessengemeinschaft „Mecklenburger Gutshöfe“ zeigt, die Tourismusbetriebe in alten Gutshäusern, Katen und Wirtschaftsgebäuden umfasst. Die Region entwickelt sich langsam zu einer florierenden Landtourismusregion.

Eine wesentliche Zielstellung ist dabei die Erhöhung der Wertschöpfung. Nur durch sie werden Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen und damit die Grundlage für die Erhaltung der Dörfer gelegt. Aufgrund der vorhandenen Situation liegt die Grundlage zur Erhöhung der Wertschöpfung vor allem im Bereich Tourismus und Landwirtschaft. Seitens der Landwirtschaft erhält die Bioenergiegewinnung einen immer höheren Stellenwert. Durch Kooperationen mit den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben versucht das Gut Dalwitz diesen Einkommenszweig zu entwickeln.

An den verschiedenen Aktivitäten partizipieren viele Wirtschaftsbetriebe, insbesondere im Dienstleistungssektor. Zur touristischen Vermarktung der Region bedarf es der Erlebbarmachung der Kulturlandschaft, der Baudenkmäler sowie der Parkanlagen. Hier wirkt sich das fehlende nachgeordnete Wegenetz besonders negativ aus. Die Höfe sind nur über die B110 und die K37 miteinander verbunden. Beide Straßen eignen sich nicht für Fußgänger und Radfahrer. Das Wegenetz ist durch die Großraumwirtschaft ausgedünnt und befindet sich vielfach in Privatbesitz. Natürliche Sehenswürdigkeiten sind daher nicht erlebbar. Die Vernetzung der Tourismusanbieter durch zweckmäßig ausgebaute Wege zum Wandern, Radfahren und Reiten ist jedoch dringend notwendig.

In diesem Kontext stehen auch die Bemühungen des Gutes Dalwitz, eine Abstimmung zu weiteren notwendigen Maßnahmen zwischen den Tourismusanbietern herzustellen. Auf dieser Grundlage sollen eindeutige, abgestimmte und überörtliche Ziele formuliert und umgesetzt werden.

Die umliegenden Gemeinden und Interessenvertreter der Landwirtschaft und des Tourismus sind bestrebt, im Zusammenhang mit weiteren Bodenordnungsverfahren die infrastrukturellen Mängel zu beseitigen. Im Zuge der Bodenordnungsverfahren sollen durch Einwerbung von Fördermitteln die Sanierung von Parkanlagen und Baudenkmälern ermöglicht werden. Zur Erhaltung der Kulturgüter versucht die Region neue Wege zu beschreiten. So versucht man in Anlehnung an die Lösungsansätze des „National Trust“ in Großbritannien die hohe finanzielle und zeitliche Belastung bei der Erhaltung und Betreuung durch die Beteiligung möglichst vieler Akteure auf eine breite Basis zu stellen.

5 Resümee

Wie am Beispiel der mecklenburgischen Ortslage Dalwitz deutlich gemacht, kann der Leerstand von Gebäuden durchaus eine Entwicklungschance für ein Dorf sein. Ein Leerstand von Gebäuden allein sagt noch nichts über die Zukunftsfähigkeit eines Ortes aus. Es ist jedoch ein wichtiger Indikator für die bisherige Entwicklung und für das mögliche Entwicklungspotential. Um Gebäude zu erhalten, müssen einige Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Grundsätzlich können Gebäude, die keiner Nutzung unterliegen, nicht langfristig gesichert werden. Es ist deshalb wichtig, Gebäude nutzen zu können. Darauf hat insbesondere die Bauleitplanung verstärkt zu achten. Daneben muss es die Möglichkeit für potentielle Nutzer geben, Gebäude (zu günstigen Konditionen) erwerben zu können. Für viele Käufer ist dabei neben dem Zustand des Gebäudes der Zuschnitt des entsprechenden Flurstückes wichtig. Gerade in Mecklenburg-Vorpommern scheitert eine neue bzw. veränderte Nutzung häufig an ungeklärten Eigentumsverhältnissen bzw. ungünstig geformten Eigentumsstrukturen. Diese Probleme müssen bei der Bearbeitung von Bodenordnungsverfahren berücksichtigt werden.

Neben den oben beschriebenen unmittelbaren Parametern muss zur Vitalisierung von Gebäuden und damit von Dörfern das Umfeld entsprechend gestaltet werden. Aufgrund der Finanzknappheit der Kommunen kann dies nur durch Strukturmaßnahmen des Landes, des Bundes und der EU erfolgen. Hier bestehen die Aufgaben auch weiterhin darin, die Infrastruktur zu erhalten und zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere das Gebiet der Kinderbetreuung und Ausbildung, der Verkehrsanbindungen und der medizinischen Versorgung. Daneben muss versucht werden, in den Dörfern ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Die Maßnahmen der Dorferneuerung haben sich hier bewährt und sollten somit fortgeführt werden.

Dennoch muss beachtet werden: Die Entwicklung ländlicher Regionen basiert nicht primär auf den von Bund und EU favorisierten externen Entwicklungskonzepten, insbesondere dann nicht, wenn damit in dünn besiedelten Bundesländern Regionen mit 30.000 – 50.000 Einwohnern erfasst werden sollen. Übergeordnete Planungen zur Schaffung von Infrastruktureinrichtungen werden bereits durch entsprechende Vorgaben der Raumordnung und durch die Tätigkeit von Planungsämtern hinreichend abgedeckt. Andere flankierende Maßnahmen, wie z.B. Unterstützung von Tourismusgebieten, wirken in viel kleineren Teilbereichen.

Stattdessen gilt: Die Entwicklung ländlicher Regionen erfolgt in kleinen überschaubaren Bereichen. Sie baut auf dem Engagement Einzelner auf. Diese müssen allerdings durch flankierende staatliche Instrumentarien unterstützt werden. Dabei ist auf einen überschaubaren Zeitrahmen zu achten.

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich dabei die Flurneuordnung mit ihren investiven und koordinatorischen Möglichkeiten bewährt. Förderung und entsprechende Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse bilden die Lösung für eine Vielzahl struktureller Probleme in den Kommunen.

Anmerkung

1 Von der EU-Statistikbehörde Eurostat bestätigte Werte liegen bislang nur für das Jahr 2001 vor. Quelle ist die Drucksache 4/1167 des Landtages Mecklenburg-Vorpommern vom 29.04.2004

Literatur

MAGER, Friedrich (1955). Geschichte des Bauerntums und der Bodenkultur im Lande Mecklenburg. Band 1, 1955

STAMPEHL, Anni (1995). Bodenrecht in Mecklenburg-Vorpommern, Band 1, Heft 7

Statistische Praxis, 3. Jahrgang, 1948

Verordnung über die Bodenreform im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 05.09.1945

Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen

Stefanie Arens*

Kurzfassung

Leerstand und Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude sind Ausdruck des aktuellen Struktur- und Funktionswandels in der Landwirtschaft und den ländlichen Regionen selbst. Dabei führt dieser Prozess nicht nur zu einzelbetrieblichen sozioökonomischen Veränderungen, sondern hat auch tief greifenden Einfluss und räumliche Folgewirkungen für die ländliche Kulturlandschaft, die ländliche Siedlungsstruktur und die regionale Identität, für Arbeitsmarkt und Einkommenssituation und damit für die gesamte kommunale und regionale Entwicklung.

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine - neuartige landwirtschaftliche oder außerlandwirtschaftliche - Umnutzung von nicht mehr, zwischen- oder unterwertig-genutzten landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz ein regional differenziertes raumwirksames Potenzial für ländliche Entwicklung entstehen kann. Vor diesem Hintergrund müssen die funktionslos gewordenen Gebäude nicht nur als architektonisches und kulturelles Erbe ländlicher Räume, sondern auch als gebaute Ressource verstanden werden, die es in Wert zu setzen gilt.

Die Mehrdimensionalität der Umnutzungsthematik zwingt dazu, die Gebäudesubstanz und ihre zukünftige Handhabung als Dimension und Handlungsfeld der integrierten ländlichen Entwicklung zu verstehen. Handlungsträger sind dabei nicht nur Bund und Länder, sondern - vor dem Hintergrund der Bedeutung des regionalen

Abstract

Empty agricultural buildings, which are no longer used for farming purposes, and their conversion are phenomena of the current structural and functional changes in agriculture as well as of the transformation of rural regions. The processes do not only imply socio-economic changes within single farm businesses, they also have a deep impact on rural cultural landscapes, rural settlements and regional identities as well as on labour markets, rural incomes and, thus, for local and regional development as a whole.

The conversion of redundant, temporally or functionally under-utilized farm buildings for new agricultural diversification or non-agricultural alternative purposes can be interpreted as a – regionally differing – potential for rural development. Therefore, currently functionless buildings do not only form an important part of the architectural and cultural heritage of rural areas but also a built resource, which should be re-used to revalidate them.

As conversion is a multidimensional phenomenon, it has to be handled in the context of integrated rural development. This concerns not only Federal and Federal State actors but also – with regard to the regional potential for conversion - actors from regional and municipal/ communal administration, agriculture and the general rural economy. This article suggests several starting points and measures which reinforce each other and which should be seen

* Dipl.-Geogr. Stephanie Arens, Doktorandin am Institut für Geographie,
Abt. Orts-, Regional- und Landesentwicklung/Raumplanung, Westfälische Wilhelms-Universität Münster
arenss@uni-muenster.de

Kontextes für Umnutzung – vor allem Akteure auf der regionalen und kommunalen Ebene aus Verwaltung, Landwirtschaft und Wirtschaft. Für sie werden verschiedene ineinander greifende Handlungsansätze und Maßnahmen aufgezeigt, die als Strategie zu verstehen sind, mit deren Hilfe Angebot an und Nachfrage nach funktionslos gewordener landwirtschaftlicher Bausubstanz zusammengeführt werden kann.

as a basic tool-set and part of an overall strategy for conversion needed to match the supply of and demand for redundant farm buildings.

1 Einleitung – Sich ändernde Funktionen ländlicher Räume

Die allgemeinen Veränderungen der sozioökonomischen Rahmenbedingungen der letzten Jahre haben im ländlichen Raum dazu geführt, dass sich dessen Funktionen verändert haben und neu interpretiert werden müssen. Dabei hat der Strukturwandel insbesondere die Wirtschafts- und Arbeitsplatzfunktion betroffen: die Bedeutung des primären Sektors, insbesondere die der Landwirtschaft, hat abgenommen, während die anderer Sektoren relativ zugenommen hat. Eine wichtige Konsequenz ist der Funktionsverlust landwirtschaftlicher Gebäude, was im schlimmsten Fall zu ausgeprägtem Leerstand führen kann. Dieser Struktur- und Funktionswandel innerhalb der Landwirtschaft erfordert von vielen Betrieben eine Neuorientierung, weg von der reinen Nahrungsmittelproduktion hin zur Vermarktung und Dienstleistung und der Erschließung weiterer landwirtschaftsnaher Betätigungsfelder.

Die Wohnfunktion ländlicher Räume wird vom demographischen Wandel beeinflusst und umgekehrt. Zuwanderung von Bevölkerung führt einerseits zu Suburbanisierung und/oder starker flächenhafter Ausbreitung der Dörfer, deren Infrastruktur auf den schnellen Zuwachs am Ortsrand oft nicht ausgelegt ist. Andererseits stehen mehr und mehr alte Hofstellen und vormals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in der Ortsmitte leer. Häufig werden diese nur noch vereinzelt von oft älteren Menschen bewohnt, für die es sich nicht mehr lohnt, noch in die Gebäude zu investieren. Eine Folge davon kann ein beschleunigter Verfall der Gebäude und damit auch der vorhandenen baulichen Strukturen sein. Der damit verbundene Attraktivitätsverlust einer Ortschaft kann, neben anderen Gründen wie z.B. Arbeitsplatzverlust, besonders in strukturschwachen ländlichen Räumen zu vermehrter Abwanderung führen. Neben den Wanderungsbewegungen kommt als weiterer demographischer Faktor die Überalterung der Bewohner – allerdings in regional sehr unterschiedlicher Ausprägung - hinzu, was zu geänderten Ansprüchen an Wohnform und Infrastrukturausstattung vor Ort führt.

Eng mit dieser Thematik verbunden sind das Pendlerwesen und dessen Auswirkungen auf die ländlichen Räume. Ob sich die Reduzierung der Pendlerpauschale negativ auf die Wohnnachfrage niederschlagen wird oder ob sie dazu führen wird, dass wieder vermehrt Arbeitsplätze in ländlichen Räumen geschaffen werden, bleibt abzuwarten.

Vor dem Hintergrund der Leitlinien der Nachhaltigkeit bekommen die Ökotop- und Naturschutzfunktion und auch die Ressourcenbereitstellungsfunktion ländlicher Räume verstärkt Bedeutung. Dies lässt sich einerseits an der Diskussion um Flächenverbrauch aufgrund der anhaltenden Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbegebieten festmachen, andererseits an der verstärkten Produktion alternativer Energie durch Windräder, Solaranlagen, Biogasanlagen etc. Energieerzeugung kann Landwirten ein zweites Einkommensstandbein ermögli-

chen, weil sie die benötigen Flächen bereitstellen, um die Ressourcen Sonne, Wind und Biomasse zu nutzen. Zudem bieten sich auch neue Nutzungsmöglichkeiten für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude an, z.B. durch Installation von Solaranlagen auf Scheunendächern. Es lässt sich festhalten: der aktuelle Struktur- und Funktionswandel in der Landwirtschaft und in den ländlichen Räumen stellt vielfältige Herausforderungen wie die Sicherung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzfunktion, die Steuerung der Bevölkerungsentwicklung, die Nutzung des vorhandenen Gebäudepotenzials, Flächensparen und die Beibehaltung der Ökotop- und Naturschutzfunktion. Dadurch eröffnen sich aber auch vielfältige Möglichkeiten und Perspektiven für die Nutzung leer stehender, ehemals landwirtschaftlich genutzter, Bausubstanz. Im Folgenden soll nun das Handlungsfeld „Umnutzung“ untersucht, die wesentlichen Akteure identifiziert und Handlungsempfehlungen aufgezeigt werden.

2 Handlungsfeld Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz

Umnutzung umfasst die unterwertige Nutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude bis zum völligen Leerstand der Gebäude. Unterwertig meint dabei eine sehr schlechte Ausnutzung der Gebäude. Um dies an einem Beispiel zu verdeutlichen: In dem in Abb. 1 dargestellten Vierseithof lebt nur noch eine ältere Dame, die die anderen Hofgebäude höchsten noch zum Teil als Unterstand für ein Auto o.ä. nutzt, der Großteil der Gebäude steht jedoch leer. In einigen Regionen sind Gebäudeleerstände bereits ein flächenhaftes Phänomen. Insofern darf Umnutzung nicht nur auf das einzelne Objekt bezogen betrachtet werden, sondern muss als flächenhaftes Gebäudepotenzial auch durch Raumplanung und Regionalentwicklung wahrgenommen und dessen positiven Effekte, die diese für die ländliche Kommunal- und Regionalentwicklung haben kann, nutzbar gemacht werden.

Abb. 1:
Unterwertige Nutzung eines Vierseithofes im Landkreis Traunstein (Quelle: eigenes Foto)

2.1 Umnutzungseffekte in ländlichen Räumen

Umnutzungen können raumwirksame Effekte haben, die in die Gemeinden oder Regionen ausstrahlen **(**vgl. Abb.2**)**.

So stärkt Umnutzung, wenn sie Teil landwirtschaftlicher Diversifizierung (z.B. Hofladen, Bauernhofcafé, Energieerzeugung etc.) ist und damit Einkommensalternativen bietet, die Tragfähigkeit der Landwirtschaft. Das Ortsbild und letztendlich auch die gebaute Kulturlandschaft werden durch Umnutzung der vorhandenen Gebäude erhalten und unterstützt, denn Umnutzungen tragen eher zum Erhalt einer regionalen Identität bei als unangepasste Neubauten. So kann sogar das Innen- und Außenimage einer Region verbessert werden, was sich wiederum positiv, z.B. in der touristischen Entwicklung, niederschlagen kann.

Gewerbliche Umnutzung kann zur Stabilisierung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze und einer Diversifizierung der Branchenstruktur führen. Besteht die Möglichkeit öffentlicher Umnutzungen, sollten die Bürger bei der Ideenfindung und in den Planungsprozess eingebunden werden. So können endogene Potenziale geweckt werden und öffentliche und private Entwicklungspartnerschaften entstehen.

Schließlich kann die Umnutzung des vorhande-

Abb. 2:
Umnutzungseffekte in ländlichen Räumen
(Quelle: eigene Darstellung)

nen Gebäudepotenzials zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Gemeinden beitragen, weil die bauliche Ressource weiterverwendet und die Ressource Boden geschont wird. Die bestehende Infrastruktur wird so in Anspruch genommen, was ein weiteres ökonomisches Argument ist.

2.2 Umnutzung auf der Objektebene - Angebot und Nachfrage

Bevor sich jedoch die beschriebenen Effekte der Umnutzung für die ländliche Regional- und Kommunalentwicklung entfalten können, müssen auf der Objektebene, also vor Ort, zunächst Angebot an und Nachfrage nach landwirtschaftlichen Gebäuden zusammentreffen. Dabei wird unterschieden zwischen Angebot an und Nachfrage nach (vgl. Abb.3)

- landwirtschaftlichen Dienstleistungen, z.B. Bauernhofcafé, Reiterhof, Lohnunternehmen,
- landwirtschaftlichen Immobilien, die vornehmlich durch die Folgegeneration oder Fremde genutzt werden, z.B. als Verkaufs- und Ausstellungsräume, Handwerk und Gewerbe, Wohnungen (vgl. Abb. 4), und
- landwirtschaftlichen Produkten im Zuge der Diversifizierung eines landwirtschaftlichen Betriebes, die zu geändertem Raumbedarf führen, z.B. Direktvermarktung im eigenen Hofladen, Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte.

Das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage wird als Umnutzungspotenzial bezeichnet und hängt von verschiedenen lokalen und regionalen Einflussfaktoren ab (vgl. Abb.3). Dazu gehören sozioökonomische Faktoren wie Arbeitsmarktsituation, demographische Entwicklung, Förderungsmöglichkeiten, Investitionsfähigkeit der Gebäude-Eigentümer, Sensibilisierung für das Thema Umnutzung, betriebsstrukturelle Ausgangsbedingungen und der Zustand der Hofstellen (z.B. Bausubstanz). Auch die Nähe zu zentralen Orten und Entwicklungsachsen, die häufig starke Suburbanisierungstendenzen nach sich zieht und neben der Wohnnachfrage auch Effekte für die Schaffung von Arbeitsplätzen verspricht, muss berücksichtigt werden. Darüber hinaus spielen planungsrechtliche Vorgaben sowie die siedlungsstrukturelle Lage der Betriebe (Einzelhöfe oder Hofstellen in Gemengelage) eine wichtige Rolle. Dass auch die politischen Rahmenbedingungen Einfluss haben, zeigt sich beson-

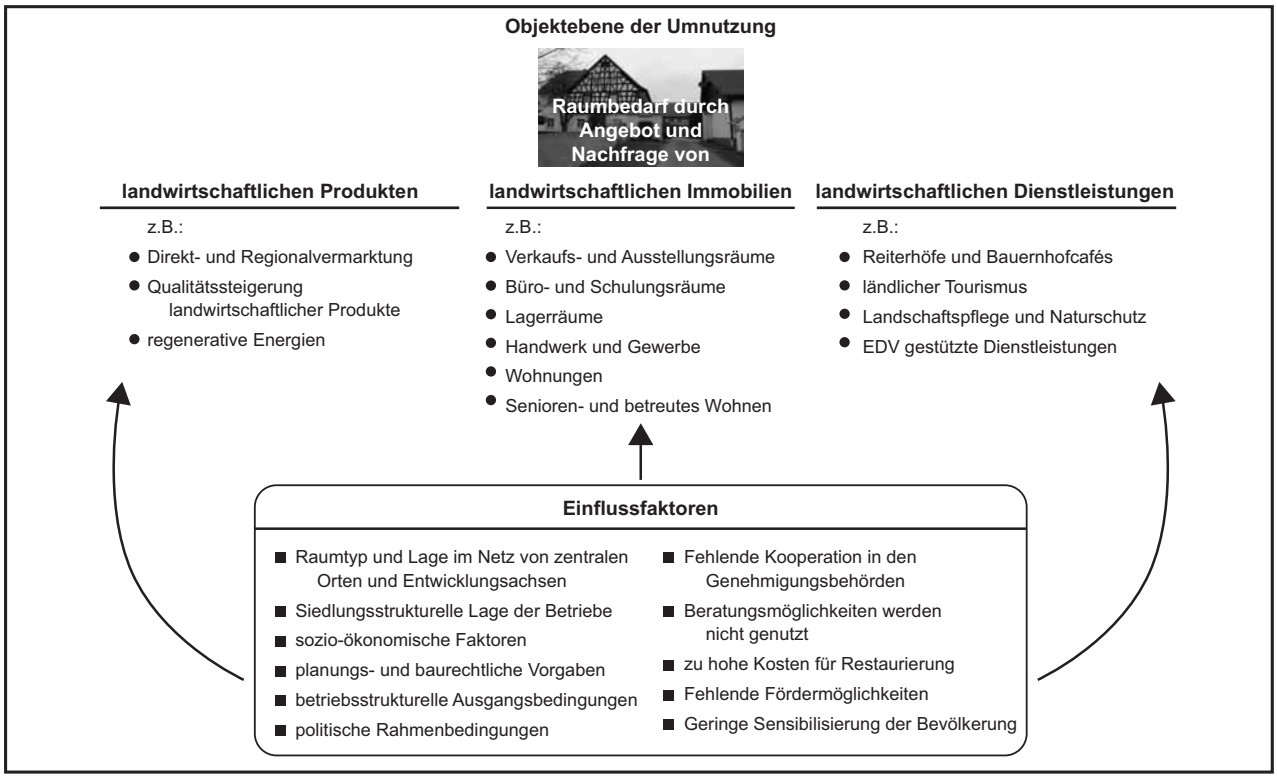


Abb. 3:
Objektebene der Umnutzung – Angebot und Nachfrage
(Quelle: eigene Darstellung)

Vorher: Stall

Nachher: Seniorenheim

Umnutzungsbeispiel Seniorenheim
in Schöppingen-Eggenrode
(Schulze-Eggenrode)

Nutzung vorher:	Tenne, Stall
Nutzung nachher:	Seniorenheim
Landwirtschaft:	Es wird von dem Betrieb noch aktive Landwirtschaft betrieben, allerdings nicht am Seniorenheim sondern auf einer anderen Hofstelle
Arbeitsplätze:	Vor allem für weibliche Pflegekräfte sind Arbeitsplätze entstanden
Betreiber:	Die neue Nutzung wird von der Altenteil-Generation und dem Hofnachfolger-Ehepaar betrieben
Gesamtkosten:	rund 212.000 €
Zuwendung:	rund 51.000 €

Abb. 4:
Umnutzungsbeispiel: Seniorenwohnheim in Schöppingen-Eggenrode
(Quelle: eigene Fotos, AfAO Coesfeld)

ders in den fünf Neuen Ländern. Dort führen die z.T. noch immer ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die daraus resultierende oftmals geringe Bindung der Hofstellen-Besitzer nicht selten zur Vernachlässigung der alten Gebäude. Aber auch die sehr schlechte Bausubstanz und die große Konkurrenz an nicht-landwirtschaftlichen Gebäudeleerständen verhindern häufig eine Umnutzung (vgl. Grabski-Kieron, Arens 2005).

Weitere Hemmnisse, die im konkreten Einzelfall auftauchen können, sind neben bereits genannten Einflussfaktoren:

- die fehlende Kooperation mit der örtlichen Baugenehmigungsbehörde und deren restriktive Auslegung des Baurechts sowie die gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Gewerbeaufsicht (z.B. für die Raumhöhe bei gewerblichen Umnutzungen) (vgl. Grabski-Kieron, Arens 2005),
- potenzielle Umnutzer, die die fachkundige Beratung der Landwirtschaftskammern und -ämter zu wenig nutzen,
- die schlechte Bausubstanz der Gebäude, so dass die Kosten für Restaurierung und Umnutzung im Vergleich zum Neubau oder zum zu erwartenden Gewinn durch Neunutzung zu hoch sind,
- fehlende bzw. wenig breit gefächerte Fördermöglichkeiten, die zudem in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich gehandhabt werden,
- mangelnde Sensibilisierung der Bevölkerung für die ortsbildprägende Bausubstanz und ihre Bedeutung.

Diese vielfältigen und komplexen Einflussfaktoren zeigen, dass bei der Umnutzung die Objektebene nicht ohne die regionale Ebene betrachtet werden kann und somit Umnutzung in eine übergreifende Handlungsstrategie einzubinden ist.

3 Handlungsstrategie Umnutzung und relevante Akteure

Handlungsstrategie bedeutet in diesem Zusammenhang die Erstellung eines Konzepts oder Vorgehensplans mit dem Ziel, leer stehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte, Gebäude umzunutzen, um so deren Potenzial auszuschöpfen. Dabei sollten einerseits die Grenzen der Umnutzung wahrgenommen werden (v.a. Rentabilität, Baurecht), andererseits ein Bündel von Maßnahmen entwickelt werden, durch das langfristig eine Strategie „Umnutzung“ etabliert werden kann. Diese Strategie muss schließlich im Sinne einer sektorübergreifenden integrierten ländlichen Entwicklung Teil eines Gesamtkonzepts werden. Dies erfordert das Handeln auf mehreren Ebenen (Bund, Land, Region und Kommunen) und das Einbeziehen verschiedener Akteursgruppen.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, verschiedene Hauptakteure zu identifizieren, die gleichzeitig als Multiplikatoren dienen können, und für diese dann spezifische und aufeinander abgestimmte Handlungsempfehlungen (Bündel von Maßnahmen s.o.) zu entwickeln, Auf den Handlungsebenen Bund und Länder müssen günstige Rahmenbedingungen und Anreize für Umnutzung geschaffen werden, entscheidend aber ist die Umsetzung auf den unteren Ebenen. Demzufolge liegt der Fokus in den folgenden Abschnitten auf der Handlungsebene der Regionen und Kommunen und den dort wirkenden Akteuren, die im Folgenden unterschieden werden in: Akteure aus Regionen und Kommunen aus Verwaltung und Planung, regionale und kommunale Vertreter der Landwirtschaft sowie regionale und kommunale Vertreter der Wirtschaft und Wirtschaftsförderung.

3.1 Akteure aus Regionen und Kommunen – Verwaltung und Planung

Um Umnutzung auf kommunaler und regionaler Ebene zielgerichtet vorantreiben zu kön-

nen, müssen neben anderen Maßnahmen, die weiter unten noch aufgeführt werden, zunächst das genaue Angebot an und die differenzierte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Gebäuden ermittelt und gegebenenfalls stimuliert werden. Dabei ist für die In-Wert-Setzung der Umnutzungspotenziale eine regionsspezifische und vergleichsweise detaillierte Datenbasis notwendig. Es muss Aufgabe der Regionen, Kreise und/oder Kommunen und der zuständigen Fachbehörden sein, diese Datenbasis zu erstellen, Um allerdings eine Reaktion auf das so erhobene Angebot zu provozieren, müssen die entsprechenden Informationen umfangreich und breit gestreut werden.

3.1.1 Ermittlung des Angebots

Um eine qualifizierte Bestandsaufnahme der zum Erhebungszeitpunkt und in voraussehbarer Zukunft umnutzbaren Gebäude zu erhalten, muss eine systematische Leerstanderfassung durchgeführt werden, damit die Kommunen darüber informiert sind, welches Bauvolumen ungenutzt vorhanden ist, inwiefern es umnutzungsgeeignet ist oder, falls der bauliche Zustand zu schlecht sein sollte, wie die durch einen Abriss gewonnene Fläche weitergenutzt werden könnte. Für die Kommunen ist es wichtig, auch diese „Abrissoption“ zu berücksichtigen, weil es nicht um Umnutzung um jeden Preis geht, sondern darum, eine zukunftsfähige gemeindliche Entwicklung zu gewährleisten.

In einem ersten Schritt muss eine Kartierung nach einem speziellen Kartierschlüssel vorgenommen werden, um einen genauen aktuellen Stand zu bekommen, wie alle landwirtschaftlichen Gebäude genutzt werden, wo welche Gebäude bereits leer stehen oder in Zukunft wahrscheinlich leer stehen werden. Anhand dieser kartographisch dargestellten Informationen lassen sich die Auswirkungen auf Dorfstruktur und Ortsbild gut ablesen (Abb. 5).

Die Frage, ob landwirtschaftliche Betriebe kurz-, mittel- oder langfristig aufgegeben werden und somit weitere Gebäude leer stehen werden, muss bei der Erfassung des Angebots berücksichtigt werden. Diese Perspektive der landwirtschaftlichen Betriebe für die Zukunft ebenso wie die mentale Bereitschaft der Hofeigentümer zur Umnutzung werden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben und durch Sekundärdaten von Landwirtschaftskammern und -ämtern ergänzt. Auch die Beobachtung der demographischen Entwicklung in den Regionen und Dörfern ist relevant, denn sie gibt ebenfalls Hinweise über zukünftige Leerstände. Auch diese Informationen können kartographisch dargestellt werden und sind wichtige Elemente für die Erhebung des Umnutzungsangebots.

Von fast größerer Bedeutung als die der Erfassung des Angebots und die eigentliche Herausforderung ist jedoch die Feststellung und Stimulierung der Nachfrage nach solchen Gebäuden (vgl. Abb.6).

3.1.2 Ermittlung (und Stimulierung) der Nachfrage

Ein Großteil der Umnutzungen wird bereits auf Initiative der Eigentümer selbst durchgeführt, so dass keine Stimulierung von außen notwendig ist. Allerdings gibt es in vielen Regionen bereits ein Überangebot an Gebäuden unterschiedlichster Qualität, die nicht mehr innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebes/der Familie des/r Eigentümer umgenutzt werden können und dem freien Markt zur Verfügung stehen. In diesen Fällen muss eine potenzielle Nachfrage ermittelt werden. Diese ist eng mit wirtschaftlichen, demographischen und siedlungsstrukturellen Faktoren vor Ort verknüpft (Abb. 6).

So weist die Gewerbe- und Siedlungsflächenentwicklung und deren Belegung auf die wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde und Region hin. Daraus können erste Schlüsse auf eine mögliche Nachfrage nach umnutzungsgeeigneten Gebäuden abgeleitet werden. Das bedeutet, dass sich vor allem die Kommunen bei starker Belegung der Gewerbe- und Siedlungsgebiete nach anderen Möglichkeiten umsehen müssen, um Bevölkerung und Betriebe vor Ort zu halten, wie das zum Beispiel im Kreis Herford der Fall ist. Hier werden alte Scheunen als geeignete alternative „Gewer-

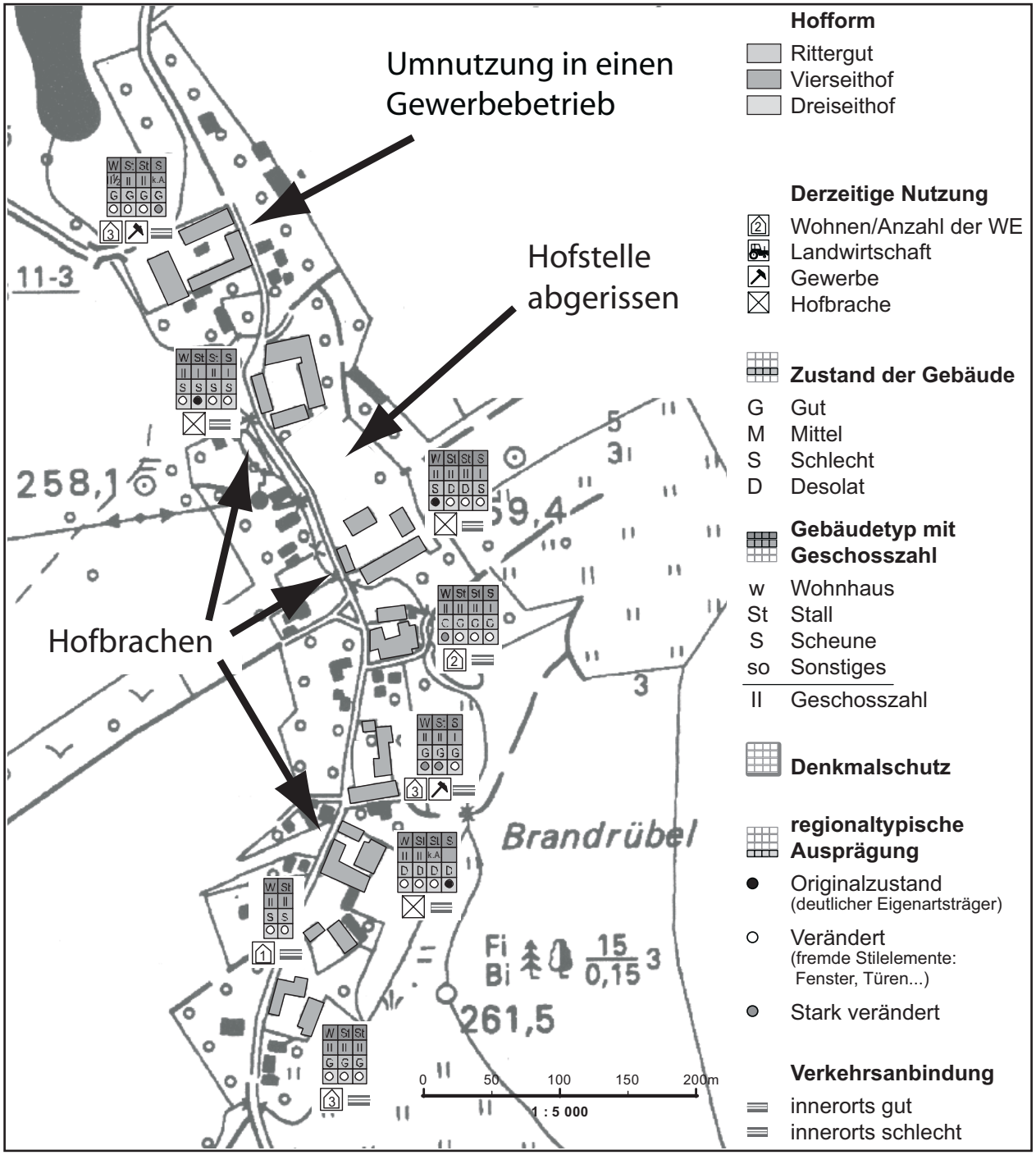


Abb. 5:
Beispiel Brandrübel, Thüringen
(Quelle: eigene Darstellung, Kartographie: C. Schoer, IfG 2002, Christian Göppner)

befläche“ wahrgenommen und entsprechend vermarktet. Ergänzend dazu sollten die Experten der Industrie- und Handelskammern sowie der Handwerkskammern zum Gründungsverhalten von Unternehmen und zur allgemeinen wirtschaftlichen Situation vor Ort befragt werden und ihre Einschätzung zum Thema Umnutzung eingeholt werden. Das Gründungsverhalten ist insofern relevant, als dass Gebäude-Umnutzung in einigen Branchen eine sehr günstige Alternative zum Neubau sein kann. Die Fallstudien haben aber gezeigt, dass es in manchen Regionen zwar sehr viele Existenzgründungen gibt, diese jedoch

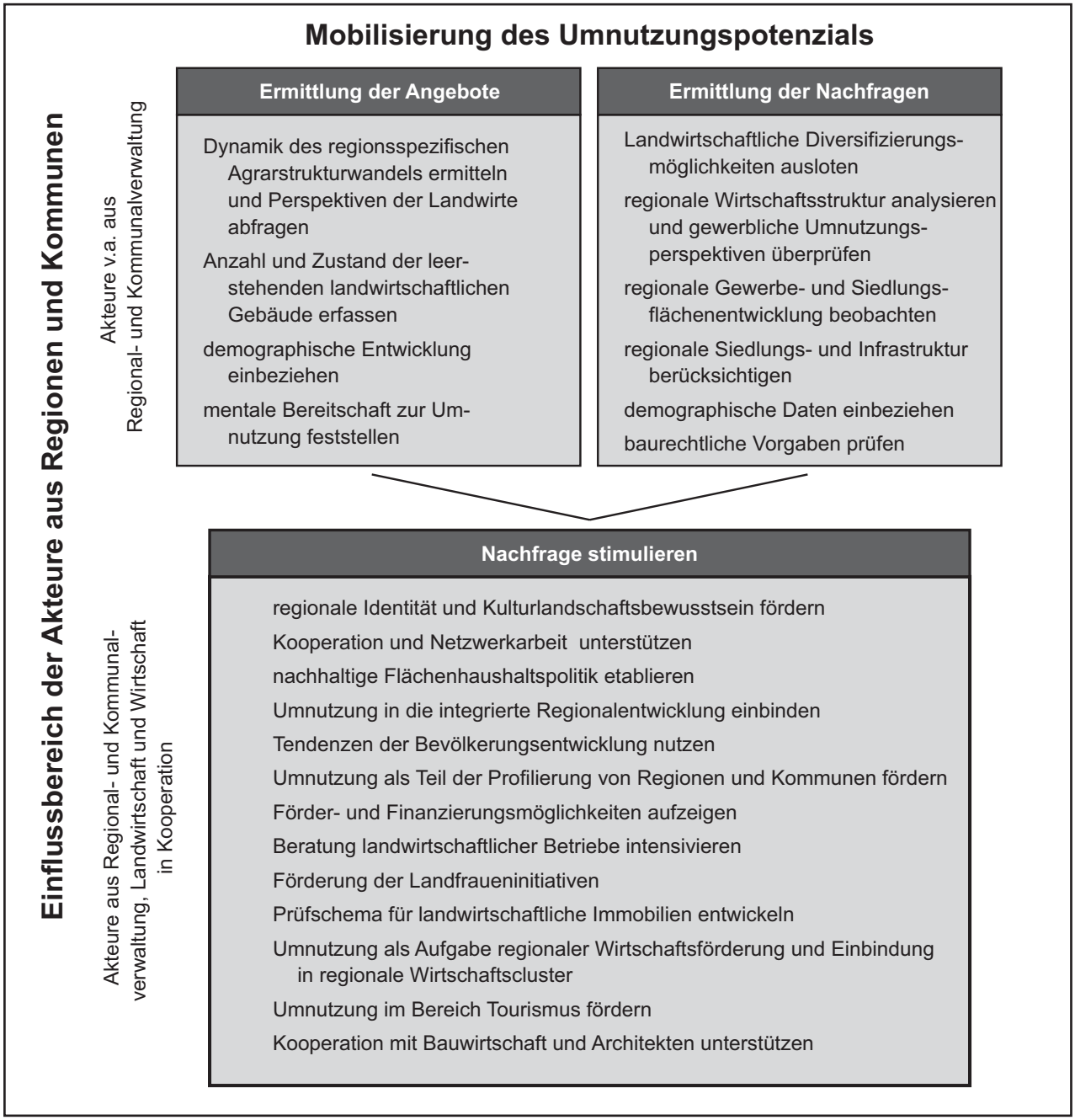


Abb. 6:
Mobilisierung des Umnutzungspotenzials
(Quelle: eigene Darstellung)

in Form von Ich-AGs erfolgen und somit keinen erhöhten Raumbedarf generieren: sie beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung kaum positiv, sind nicht besonders nachhaltig und stellen somit in den meisten Fällen auch keine Option für Umnutzung dar. Von großer Bedeutung für die Ermittlung der regionalen und kommunalen Nachfrage nach Umnutzung sind zudem die Bevölkerungsentwicklung und der jeweilige Umgang damit. Bei positiver Bevölkerungsentwicklung (in der Regel durch Zuwanderung) kann es zu einer erhöhten Nachfrage nach umzunutzenden Gebäuden vor allem im Bereich Wohnen kommen. Allerdings muss auch in dieser Situation von Seiten der Kommunen steuernd eingegriffen werden. Bei negativer Bevölkerungsentwicklung (in der Regel durch Abwanderung)

und/oder einer starken Überalterung mit einhergehender großer Leerstandsproblematik auch von Wohnhäusern oder ehemals gewerblich genutzten Gebäuden, muss von einer fehlenden oder zu geringen Nachfrage ausgegangen werden und Rückbau durch Abriss in Betracht gezogen werden.

Weitere wichtige Faktoren zur Ermittlung der potenziellen Nachfrage nach umnutzbaren Gebäuden sind die siedlungsstrukturelle Lage der Betriebe, also ob sie im baurechtlichen Außenbereich oder Innenbereich liegen, in kritischer Gemengelage o.ä., und die Infrastrukturausstattung vor Ort.

Letztlich ist es nicht möglich, die Nachfrage so präzise zu quantifizieren wie das Angebot, sie kann anhand der aufgeführten Faktoren nur annähernd abgeleitet werden. Die Erfahrungen von bisher vorgenommenen Untersuchungen zeigen jedoch, dass dem in den meisten Regionen ausreichend großen Angebot an leer stehender Bausubstanz eine eher geringe Nachfrage gegenübersteht (vgl. Grabski-Kieron, Arens 2005). Soll Umnutzung aber als Handlungsstrategie etabliert und in ländliche Entwicklungskonzepte einbezogen werden, müssen Handlungsvorschläge zur Stimulierung der Nachfrage nach Gebäuden erarbeitet werden.

Im Folgenden sollen nun Handlungsansätze vorgestellt werden, die als Bausteine für eine Gesamtstrategie zur Stimulierung von Umnutzung zu verstehen sind.

3.1.3 Regionale Identität und Kulturlandschaftsbewusstsein fördern

Alte Gebäude sind aufgrund ihrer „Geschichte“ oftmals wichtige Bedeutungsträger innerhalb eines Ortes und einer Region. Erfahrungen im Bereich Städtebau und Dorferneuerung haben gezeigt, dass revitalisierte Altbauten die Beziehung der Bewohner zu ihrer Gemeinde und zum vertrauten räumlichen Umfeld stärken und damit auch das Sozialgefüge stützen. Dagegen kann ein Neubaugebiet im Außenbereich eines Dorfes – ähnlich wie in den Städten – zu einem sozialen Gefälle zwischen Neubaugebiet und Kern führen. Besonders problematisch ist es, wenn sozial und räumlich mobile Familien vom Dorfkern an den Dorfrand, wo das Dorf weiter expandiert, ziehen, während im Dorfkern die sozial und räumlich immobile Bevölkerung zurückbleibt. Umnutzung ist dann eine notwendige Maßnahme zum Erhalt der gebauten Kulturlandschaft und kann dazu beitragen, die soziale Zonierung eines Dorfes zu verhindern bzw. vermindern. Es sollte außerdem angestrebt werden, eine Funktions- und Nutzungsmischung von, im günstigsten Fall, Wohnen, Arbeiten und Versorgen beizubehalten bzw. wieder neu zu etablieren denn das kann auch ein ein Standortvorteil sein (vgl. Internationale Vereinigung R.E.D. 2000: 14).

Einer der wichtigsten Bausteine der „Strategie Umnutzung“ ist deshalb die Förderung von regionaler Identität und Kulturlandschaftsbewusstsein. Ob Leerstand als inwertsetzbare „gebaute Ressource“ und als Potenzial ländlicher Entwicklung erkannt wird, hängt maßgeblich von der gesellschaftlicher Werthaltung und der Wahrnehmung der gebauten Kulturlandschaft allgemein sowie von individuell-mentalen Beweggründen ab. Eine fehlende Wertschätzung bedeutet, dass der Werterhalt vorhandener Gebäude durch Umnutzung nur schwer zu vermitteln ist. Landwirtschaftliche und nicht-landwirtschaftliche Betriebe sowie die Bevölkerung müssen also für das Thema sensibilisiert werden. Hauptakteure und Multiplikatoren müssen hier v.a. die Bürgermeister und die Mitarbeiter der Baugenehmigungsbehörde sowie die Planer sein, die jedoch nur entsprechend handeln können, wenn in ihrer eigenen Wahrnehmung eine positive Werthaltung bezogen auf die alten landwirtschaftlichen Gebäude vorhanden ist. Die Initiierung einer Sensibilisierungskampagne für die regionale Baukultur und Kulturlandschaft kann dabei helfen, das Bewusstsein für den Wert alter Gebäude für die Gesellschaft und das Dorf zu verbessern. Dies kann durch Exkursionen, Fotoausstellungen oder -wett-

bewerbe, Veranstaltungen ähnlich der Aktion „Tag des offenen Denkmals“, durch Konzerte in umgenutzten Hofstellen oder die Besichtigung guter Beispiele von umgenutzten Gebäuden geschehen. Zielgruppen müssen sowohl Politiker, Mitarbeiter der Genehmigungsbehörden und Wirtschaftsvertreter als auch „Normalbürger“ sein. Ergänzend dazu ist in vielen Regionen eine „Imagekampagne für die Region“ sinnvoll, die zur Verbesserung der Innen- und Außenwahrnehmung der Region beitragen soll. Diese ist jedoch vom Selbstbewusstsein der jeweiligen Region abhängig zu machen: im ohnehin traditionsbewussten Oberbayern ist sie weniger dringlich als im oberfränkischen Landkreis Hof, wo die vorherrschende Meinung „Weg mit dem alten Gelump“ der Umnutzung von Gebäuden entgegensteht (vgl. Grabski-Kieron, Arens, 2005).

Die Imagekampagne sollte ein Arbeitskreis aus Verwaltung (federführend) Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft, Tourismus und engagierten Bewohnern initiieren und auch betreuen. Dabei müssen Stärken und Besonderheiten der Region herausgearbeitet und identitätstiftende Symbole definiert werden. Die für ein erfolgreiches Image notwendigen Attribute dürfen dabei jedoch nicht von oben diktiert werden, sondern müssen aus der Region und von den Mitwirkenden selbst kommen.

Imagekampagnen schaffen und stärken nicht nur die regionale Identität nach innen und außen, sie haben auch einen positiven Einfluss auf die Stimulierung des endogenen Potenzials. Dies muss durch das Regionalmarketing aufgegriffen und für eine behutsame und nachhaltige Entwicklung von Siedlungen, Gewerbe und Landwirtschaft genutzt werden.

Sind wichtige Akteure und Multiplikatoren vor Ort (z.B. Landwirtschaftskammern und Agrarstrukturverwaltungen) bereits offen für die Umnutzungsthematik, dient deren Beratung und Ansprache des Themas Umnutzung ebenfalls der Sensibilisierung. Bei Zusammenarbeit von Kommunen, Kammern, Sparkassen und Wirtschaftsförderung ist auch die Auslobung so genannter regionaler „Umnutzungswettbewerbe“ sinnvoll. Dadurch bekommen innovative Umnutzer einerseits die für sie wichtige Anerkennung, andererseits trägt solch ein Wettbewerb zur weiteren Sensibilisierung vor Ort bei.

Sehr deutlich wird bereits hier die Bedeutung von Kooperation für die „Bewusstmachung“ des Themas Umnutzung.

3.1.4 Öffentlich-private Kooperation unterstützen

Die Suche nach und der Zusammenschluss von Partnern ist aber auch aufgrund der Tatsache, dass jeder Ort anders ist und dennoch kein Ort für sich alleine stehen kann, wichtig. Netzwerkbildung unter Ortschaften ist für den Erhalt der Kulturlandschaft, für eine infrastrukturelle Mindestausstattung, aber auch für die Fortentwicklung der Regionalentwicklung und schließlich zur Förderung von Umnutzung - betrachtet man sie wie hier als einen Teil der Regionalentwicklung - unerlässlich.

Zwischen landwirtschaftlichen Beratern, Wirtschaftsförderung, Architekten und regionalen Handwerkern, erfahrenen Umnutzern, Gemeinden, Genehmigungsbehörden, Kammern, Eigentümern, Interessenten und Nachfragern müssen dafür öffentlich-private Kooperationen geschaffen werden. Regionsansässige Forschungsinstitute und Universitäten sollten ebenfalls mit einbezogen werden, wenn es darum geht, Wissenstransfer zu gewährleisten und Entwicklungskonzepte für die Region zu erstellen, in denen die Umnutzungsthematik einen wichtigen Stellenwert bekommen soll. Regionalen und örtlichen Banken kommt in diesem Zusammenhang und in einer solchen Kooperation die Aufgabe zu, geeignete Finanzierungsmodelle für Umnutzung zu entwerfen. Solche „bunt“ gemischte Kooperationen haben zwar einerseits ein gewisses Konfliktpotenzial, können jedoch aufgrund der vielen Perspektiven der unterschiedlichen Partner und wegen ihrer Kenntnisse auch erhebliche Innovationspotenziale freisetzen und ein echtes Kompetenznetzwerk in Bezug auf Regionalentwicklung und Umnutzung werden.

Sie können ein Forum schaffen, in dem bereits durchgeführte Umnutzungen und deren Planung und Finanzierung in der Region vorgestellt werden, um so Nachahmer anzuregen. Sinnvollerweise sollten solche Informationen in einer regionalen „Best-Practice-Datenbank“ gespeichert werden, die vorbildhafte Umnutzungsbeispiele des regionalen Gebäudetyps enthält.

3.1.5 Nachhaltige Flächenhaushaltspolitik etablieren

Gemeinden entscheiden in ihrem Zuständigkeitsbereich maßgeblich über den Flächenhaushalt, der einen wichtigen Einfluss auf die Nutzung des Umnutzungspotenzials hat. Wichtigster Handlungsansatz hier ist die restriktive Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen und die Nutzung vorhandener Gebäude- und Flächenpotenziale. Das Land Baden-Württemberg hat mit MELAP (s. Beitrag Baumgartner in diesem Band) bereits ein Modellvorhaben initiiert, das ausgewählte Gemeinden bei der Verwirklichung einer neuen sparsamen Flächenhaushaltspolitik unterstützt. Um alle Möglichkeiten der Flächeneinsparung auszuloten, sollten auf kommunaler und regionaler Ebene Wege einer modifizierten Gemeindefinanzierung geprüft werden. Dies ist besonders wichtig, da sich die planerischen Möglichkeiten in der Vergangenheit als nicht ausreichend erwiesen haben, um dem Flächenverbrauch und der ungebremsten Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen wirksam zu begegnen. Die oben bereits angesprochene systematische Leerstandserfassung sollte in ein gemeindliches Leerstandskataster überführt werden, das in die Bebauungs- und Flächennutzungsplanung zwingend einzubeziehen ist. Das Leerstandskataster muss außerdem für alle relevanten regionalen und lokalen Akteure aus Behörde und Wirtschaft zugänglich sein und als Orientierung für die Bauleitplanung dienen. Das Kataster ist dabei durch eine entsprechende Gebäudevermarktung zu ergänzen, die z.B. in Form einer Hofbörse etabliert werden kann. Hierfür gibt es bereits einige gute Beispiele in verschiedenen Bundesländern.

Die Verwaltung und Fortführung des Leerstandskatasters könnte, in Rückkopplung mit den anderen Akteuren (Bürgermeister, Baugenehmigungsbehörde, Eigentümer, Kammern etc.) eine örtliche Immobilienfirma oder die Immobilienabteilung der Bank übernehmen. Damit wäre eine marktnahe Vermarktung gesichert. Kritisch ist jedoch, dass aufgrund der ökonomischen Zwänge in der freien Wirtschaft womöglich nur die „Filetstücke“ Beachtung finden und die so genannten „Problemfälle“, also Hofstellen und Gebäude, die aufgrund ihrer Lage oder ihrer schlechteren Bausubstanz schwieriger zu vermarkten sind, unberücksichtigt bleiben. Die Einbindung der Immobilienwirtschaft bietet aber grundsätzlich die Chance, eine innovative Form des Public-Private-Partnerships entstehen zu lassen und verschiedene Kompetenzen und Handlungsmöglichkeiten aus dem privatwirtschaftlichen und dem öffentlichen Bereich miteinander zu verbinden.

3.1.6 Umnutzung in die Regionalentwicklung einbinden

Die in Kapitel 2.1 dargestellten möglichen Auswirkungen, die Umnutzung für die ländliche Kommunal- und Regionalentwicklung haben kann, zeigen, wie wichtig es ist, die regionale und die Objektebene zusammen zu bringen. Umnutzung muss, im Sinne einer ökologischen Modernisierung, als querschnittsorientierte Handlungsstrategie in das Gesamtkonzept der Regionalentwicklung mit Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik, mit Berücksichtigung von Technologie, Umwelt und Naturschutz eingebunden werden, um so alle Potenziale, die in Umnutzung stecken, zu mobilisieren. Letztlich bedeutet dies, Umnutzung in den Kontext der integrierten ländlichen Entwicklung einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund können dabei Nutzungsziele für das Gebäudepotenzial entwickelt werden, die mit den Regionalentwicklungszielen abgestimmt werden sollten. Das

kann zum Beispiel das weiter oben erwähnte Ziel sein, Flächen zu sparen und die gebaute Ressource zu nutzen, z.B. ein leer stehendes Hofensemble als „Gewerbe-“ oder „Siedlungsgebiet“ zu verstehen und dessen Vermarktung entsprechend zu fördern.

3.1.7 Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung nutzen

Um eine umnutzungsbezogene Handlungsstrategie zu entwickeln, ist die Beobachtung und Analyse der örtlichen Bevölkerungsentwicklung wichtig. Kommunen müssen dazu angehalten werden, „ehrlich“ mit ihrer Bevölkerungsentwicklung umzugehen. Sie müssen wissen, wie sich die Bevölkerungsentwicklung zukünftig auf die Siedlungsstruktur auswirken wird und diese Information in die Strategien und Konzepte für die künftige Kommunalentwicklung einarbeiten. Dazu gehört auch, Trends der Bevölkerungsentwicklung in das weiter oben erwähnte Leerstandskataster aufzunehmen und diesem so eine „perspektivische“ Dimension zu geben.

Umnutzung bietet hervorragende Möglichkeiten, um der zunehmend älter werdenden Gesellschaft Rechnung zu tragen. Die Kommunen können neue, generationenübergreifende Wohnformen in umnutzungsgeeigneten Hofstellen unterstützen und fördern. Dafür müssen sie die Freiheit bekommen, sich für solche Projekte Anreize zu überlegen und so die Nachfrage danach zu stimulieren. Das könnte z.B. das Angebot sein, günstigen Wohnraum bereit zu stellen mit der „Auflage“ z.B. kleinere Reparaturen an den Gebäuden zu übernehmen oder einen kleinen kommunalen Hofladen zu betreuen o.ä. Auch betreutes Wohnen, Mittagstisch für Ältere und Kinder wären denkbar. Gute Beispiele für diese Art der Um- und Neunutzung gibt es bereits in vielen Regionen Deutschlands. Daraus könnten zusätzlich Arbeitsplätze entstehen und auf diese Weise eine gewisse Versorgungsinfrastruktur erhalten bleiben. In Zukunft werden, noch mehr als heute, wachsende und schrumpfende Ortein unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und z.T. innerhalb von Kommunen liegen. Vor diesem Hintergrund ist eine stärkere Zusammenarbeit der Ortschaften in einer Kommune bzw. zwischen verschiedenen Kommunen notwendig, von der alle Gemeinden und Kommunen profitieren können und die auch die Leerstandproblematik einbeziehen muss.

3.1.8 Umnutzung als Teil der Profilierung von Kommunen und Regionen

Der demographische Wandel und der in vielen ländlichen Regionen damit verbundene Rückgang der Bevölkerung werden Kommunen und Regionen zukünftig dazu zwingen, sich zu profilieren und ihre Attraktivität zu erhöhen. Dies sollte mit der Motivation geschehen, die Bevölkerung vor Ort zu halten und unter Umständen – je nach Image – neue Zielgruppen und potenzielle Umnutzungsnachfrager anzusprechen. Dabei können gute Umnutzungsprojekte auch Teil dieser Profilierung sein. Die Kommunen könnten z.B. potenzielle Zielgruppen definieren, die besonders angesprochen werden sollen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass ein Zielgruppenkatalog zwar hilfreich bei der ersten Ansprache von möglichen Nachnutzern sein kann, aber meist nicht ausreichend ist.

Es hat sich gezeigt, dass bestimmte Nachfragergruppen einen Raumbedarf haben, der durch leer stehende Scheunen und Ställe und ihre Umnutzung bedient werden kann. Sie können gezielt von den verschiedenen Akteuren mit geeigneten Marketingmaßnahmen und Anreizen angesprochen werden. Zu diesen Nachfragergruppen gehören unter anderem:

- gemeinnützige Vereine und Organisationen, die größere Gebäude mit Grundstück und Atmosphäre für soziale Einrichtungen, Tagungsstätten, Veranstaltungen nutzen wollen,
- Existenzgründer aller Branchen, v.a. aber aus dem Handwerk (Schreiner, Tischler u.ä.,) und Dienstleistungssektor (Werbeagenturen, Softwareentwickler etc.), für die

günstige Räumlichkeiten und ein ruhiges Ambiente in schöner Landschaft ein gutes Arbeitsumfeld schaffen, zugleich aber imagefördernd sind,

- Landwirte ohne eigenen Hof, die sich eine neue Existenz als Landwirt aufbauen möchten,
- ältere Menschen, die sich in ländlicher Umgebung zur Ruhe setzen wollen,
- finanziell schwächer gestellte Menschen, die günstig an Wohnraum kommen wollen,
- Liebhaber und Bastler, die eine Hofstelle in Eigenleistung herrichten wollen,
- Hofnachfolger und Erben, die die Hofstelle entweder weiter für Landwirtschaft, zum Wohnen oder aber für eine gewerbliche Gründung nutzen möchten,
- Künstler, die günstige und ausreichend große Gebäude für Werkstätten oder Ateliers und für Ausstellungen benötigen,
- Personen, die sich um ältere Landwirte kümmern wollen und später deren Hof übernehmen möchten.

Dass neue Bevölkerungsgruppen, die zwar in ländliche Regionen ziehen, um dort zu wohnen, aber weiterhin zu ihrem Arbeitsplatz pendeln, je nach Integrationswillen auch soziale Probleme verursachen können, sei hier nur am Rande erwähnt. Schmidt-Thomé (2005: 17) stellt dazu fest, dass

„[d]as Pendeln einer der stärksten Veränderungskräfte auf dem Land [ist] – und eine potenzielle Konfliktquelle, wenn die Erwartungen der Neuankömmlinge eine unvorhergesehene Herausforderung für die vorherrschende Kultur darstellen können."

Umnutzung verspricht hier die Chance einer besseren Integration der Zugezogenen in das Dorfleben, da sie deren Wertschätzung für die dorftypische Bauweise zeigt. Egal ob eine landwirtschaftliche, gewerbliche oder Wohnumnutzung geplant ist, ist es wichtig sich im Vorfeld für das tragfähigste Konzept zu entscheiden. Zunächst sollte überlegt werden, ob nicht eine Umnutzung innerhalb des landwirtschaftlichen Sektors gefunden werden kann, v.a. wenn der fragliche Hof weitergeführt werden soll. Hier müssen sämtliche Diversifizierungsmöglichkeiten (Direktvermarktung, Weiterverarbeitung der angebauten Produkte, Bauernhofcafé, Pferdepension, Ferienwohnung für Ferien auf dem Bauernhof etc.) überprüft werden, um die Zukunftsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes zu verbessern. Wenn eine landwirtschaftliche Diversifizierung für den Eigentümer nicht in Frage kommt, müssen frühzeitig andere Nutzungskonzepte entwickelt und dafür geeignete Nachfrager gesucht werden. Dies ist in erster Linie Aufgabe der Betriebseigner, jedoch müssen sie dabei von Kommunen und Kammern (Landwirtschaftskammer, IHK, HWK) unterstützt werden. Zusätzlich müssen Marktanalysen zur Tragfähigkeit der Nachnutzung durchgeführt und v.a. Bauamt und Gewerbeaufsichtsamt als Genehmigungsbehörden sowie Nachbarn mit eingebunden werden.

3.1.9 Fördermöglichkeiten und Finanzierungsbeispiele aufzeigen

Abgesehen von der oft mangelnden Bereitschaft zur Umnutzung und baurechtlichen Einschränkungen sind fehlende Finanzierungsmöglichkeiten das größte Hemmnis (Grabski-Kieron, Arens 2005). Die Regionen und Kommunen müssen daher - wollen sie Umnutzung vorantreiben - Fördermöglichkeiten und Finanzierungsbeispiele aufzeigen. Dies muss in Zusammenarbeit mit Agrarstrukturverwaltungen, Kammern und Wirtschaftsförderung geschehen, die z. T. über gewisse Fördermittel verfügen bzw. darüber entscheiden können. Es hat sich gezeigt, dass die meisten Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude bisher mit Hilfe der Dorferneuerung gefördert wurden. Allerdings wurde die Beschränkung der Förderung auf landwirtschaftliche Gebäude in Nordrhein-Westfalen 2004 aufgehoben, es werden jetzt allgemein die Erhaltung, Instandsetzung und Umnutzung von ländlichen Gebäuden mit

ortsbildprägendem Charakter gefördert[1].

Nachgedacht werden sollte in diesem Zusammenhang auch über die Entwicklung von regionalen Finanzierungsmodulen. Hier müssten neben den Kommunen, Agrarstrukturverwaltungen, Kammern und Wirtschaftsförderern auch die örtlichen Bauunternehmer, Architekten und Banken mit ihrem fachlichen Wissen, ihren Investitionsmöglichkeiten und ihrer Innovationsfreude, die wohlgemerkt v.a. bei letzteren oft zunächst noch stimuliert werden muss, einbezogen werden.

3.1.10 Fazit für Akteure aus Regionen und Kommunen

Leerstände haben - neben dem eher individuellen Aspekt des Wertverlusts infolge des Verfalls der Gebäude - auch negative Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturlandschaft mit gesamtgesellschaftliche Relevanz. Dies deutlich zu machen muss Aufgabe der Akteure aus Regionen und Kommunen sein, die mit Hilfe von Angebots- und Nachfrageermittlung zunächst über das Ausmaß der Leerstände aufklären müssen, um dann in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Multiplikatoren Strategien der Nachfragestimulierung zu erarbeiten und voranzubringen. Eine der wichtigsten Strategien ist hier sicher die Schaffung und Stärkung von regionaler Identität und Kulturlandschaftsbewusstsein. Daneben ist die Einbindung der Umnutzungsthematik in Konzepte der integrierten ländlichen Regionalentwicklung essenziell. Dazu gehören die Etablierung einer steuernden nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik und die Berücksichtigung von Tendenzen der regionalen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, die positive wie negative Auswirkungen auf die Umnutzung haben können. Neben diesen allgemeinen Aspekten muss es außerdem auch Aufgabe der Regionen und Kommunen sein, auf Fördermöglichkeiten und Finanzierungsbeispiele hinzuweisen. Unterstützt werden müssen sie dabei, wie bereits mehrfach angesprochen, von Akteuren aus Landwirtschaft und Wirtschaft, für die im Folgenden noch weitere spezifische Handlungsansätze aufgezeigt werden.

3.2 Akteure aus der Landwirtschaft

Umnutzung ist zunächst Thema der bäuerlichen Familien bzw. der Eigentümer von landwirtschaftlichen Gebäuden, erst dann das anderer Personen. Dabei sind mentale Hürden von Hofeigentümern, „Fremde“ auf den Hof einziehen zu lassen, wichtige und ernstzunehmende Hemmnisse, die häufig einer Umnutzung entgegenstehen (vgl. Bombeck 1997). Viele ältere landwirtschaftliche Familien sind hinsichtlich der weiteren Nutzung ihrer leer stehenden Gebäude wenig sensibilisiert und spüren keinen wirtschaftlichen Leidensdruck, der sie zum Handeln zwingen würde. So sind Umnutzungen vielfach mit einem Generationswechsel auf dem Hof verbunden, denn spätestens zu diesem Zeitpunkt stellen sich den Familien die Fragen, ob die Landwirtschaft zur Einkommenssicherung ausreicht und ob wirtschaftlicher Nutzen aus un- oder untergenutzten Gebäude gewonnen werden kann. Dies ist vor allem der Fall, 1) wenn der Hofnachfolger bzw. die Hofnachfolgerin einen außerlandwirtschaftlichen Beruf erlernt hat und die Gebäude des elterlichen Betriebes nun kostengünstig für seine bzw. ihre Existenzgründung genutzt werden können, oder 2) wenn mangels Alternativen auf dem außerlandwirtschaftlichen Arbeitsmarkt die Landwirtschaft in diversifizierter Form weitergeführt wird, was häufig einen geänderten Raumbedarf nach sich zieht.

Landwirtschaftskammern und -ämter sowie die Agrarstrukturverwaltungen in ihrer beratenden Funktion sind hier die Hauptakteure, um das Thema Umnutzung auf die Agenda der Landwirte zu setzen.

3.2.1 Beratung landwirtschaftlicher Betriebe

Eine immer stärker diversifizierte Landwirtschaft kann das Umnutzungsgeschehen in einer Region vorantreiben. Das heißt auch, die Landwirtschaft aus einer neuen Perspektive

heraus als regionalen Entwicklungsfaktor wahrzunehmen und unterschiedlichste Betriebsformen und Umnutzungstypen zu akzeptieren. Wichtig ist hier eine verstärkte und effektive Beratung, Aufklärung und Werbung seitens der Kammern und der Agrarstrukturverwaltungen hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen, finanziellen und baurechtlichen Möglichkeiten für Betriebe mit Umstrukturierungspotenzial. Dazu gehören die bereits erwähnten Existenzgründungen innerhalb und außerhalb der Landwirtschaft bei Generationswechsel auf dem Hof ebenso wie die Existenzgründungen innerhalb der Landwirtschaft bei Übergabe des Hofes an Dritte.

Bei landwirtschaftlicher Weiternutzung kommt Hofbörsen auf der Ebene der Landwirtschaftskammern und der Agrarstrukturverwaltungen eine wichtige Bedeutung zu (Bombeck 1997). Dabei muss die übliche Beratungspraxis der Landwirtschaftskammern von der herkömmlichen Begleitung der familieninternen Hofnachfolge auf eine außerfamiliäre Hofnachfolge ausgedehnt werden. Als hemmende Faktoren lassen sich hier seitens der beratenden Behörden jedoch die sogenannte „Wachsen oder Weichen"-Ideologie (immer weniger landwirtschaftliche Betriebe sollen immer größer werden) und die Vorbehalte der Kammern gegenüber landwirtschaftlichen Neueinsteigern identifizieren. Gerade letztere erfüllen jedoch oft die Forderung nach einer diversifizierten und multifunktionalen Landwirtschaft und erhöhen die Nachfrage nach umgenutzten Raum, wenn sie in Hochschul- oder sonstige Existenzgründernetzwerke oder in entstehende regionale Clusterbildungen eingebunden werden. Dies verlangt auch von den beteiligten Landwirtschaftsstellen ein Um- und Weiterdenken, vor allem auch eine Akzeptanz von kleinteiligen heterogenen Betriebsformen im Sinne eigenständiger Regionalentwicklung. Hier sind auch die Perspektiven der Nebenerwerbslandwirtschaft bewusst zu unterstützen, deren Professionalisierung und Ausweitung in den Agrotourismus o.ä. Langfristig ist das landwirtschaftliche Steuerwesen hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den Zielsetzungen multifunktionaler Landwirtschaft zu überprüfen und eine Vergewerblichung von Agrarbetrieben zu überdenken (vgl. Grabski-Kieron, Arens 2005).

Weiterhin ist wichtig den Landwirten zu vermitteln, welche vielfältigen Möglichkeiten und Einkommensalternativen es für sie gibt und wie diese gefördert werden. Dabei bieten besonders die so genannte 2. Säule der europäischen Agrarpolitik mit dem Schwerpunkt der ländlichen Entwicklung sowie der Rahmen der Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepte zahlreiche Ansätze zur Förderung von Umnutzungsvorhaben. Landwirte müssen Orientierungs- und Entscheidungshilfen erhalten, z.B. in Form von Rentabilitätsstudien in Bezug auf geänderten Raumbedarf für bestimmte Produkte oder bestimmte landwirtschaftliche, landwirtschaftsnahe oder außerlandwirtschaftliche Nutzungen oder Dienstleistungen. Dabei müssten neben Investitionskosten auch Arbeitsstunden oder „Kosten" für Vermietungen u.a. einbezogen werden. Solche Rentabilitätsstudien können von den Kammern oder auch von den Kommunen und Wirtschaftsförderern an Dritte in Auftrag gegeben werden und sollten zwar detailliert, aber dennoch übertragbar sein.

3.2.2 Förderung der Landfraueninitiative

Landfrauen(verbände) sind vielerorts bereits als „Innovationsmotor" im ländlichen Raum bekannt und anerkannt. Denn es sind maßgeblich die Landfrauen, die schon lange die wirtschaftliche Nutzung der unter Wert genutzten Wirtschaftsgebäude durch Umnutzung vorantreiben. Die Umnutzungen reichen dabei von Bauernhofcafés und Bauernmärkten über sogenannte „Melkhüser", in denen Touristen frische Milchprodukte angeboten werden, und Ferienwohnungen bis hin zu Tagesbetreuung und betreutem Wohnen von Kindern und Senioren. Auch durch die Veröffentlichung ihrer Rezeptbücher, deren Vertrieb im Wesentlichen über den „Familienverteiler" und die Mund-zu-Mund-Propaganda läuft, sowie ihre Catering-

services tragen Landfrauen erheblich zum Bekannt-Werden und damit zum Marketing ihrer ländlichen Regionen bei.

Aufbau und Betreuung eines durch Umnutzung eröffneten Geschäftsfeldes bedeutet für die Landfrauen allerdings nochmals zusätzliche Arbeitsbelastung, über Landwirtschaft und Familie hinaus. Unterstützung und Förderung müssen in der Zukunft auch diesem Aspekt Rechnung tragen. Dies kann z.B. durch Finanzmittel, Wettbewerbe und Preisverleihungen für besonders vorbildliche Beispiele geschehen.

3.2.3 Prüfung der landwirtschaftlichen Immobilien

Landwirtschaftliche Altgebäude haben bei vielen Umnutzungsakteuren ein schlechtes Image, Sanierungsarbeiten gelten als aufwendig und teuer („Fass ohne Boden“). Dies ist ein Faktor, der besonders für viele Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen großes Gewicht besitzt, wenn sie sich auf dem Markt behaupten wollen. Weitere mögliche Hemmnisse sind die Lage einer Hofstelle, eine mangelnde Gebäudefunktionalität aus der Sicht moderner Ansprüche an Wohn- und Arbeitsräume, zu kleine oder zu große Gebäudedimensionen, Gebäude-Altlasten, eine problematische infrastrukturelle Erschließung sowohl im Innen-, wie im Außenbereich (Zuwegung, Ver- und Entsorgung), Nachbarschaftsprobleme, Immissionsschutz- und Grenzbebauungsprobleme in Ortslagen und nicht zuletzt eine oft mäßige bis schlechte Gebäudequalität.

Um herauszufinden, welche Gebäude umnutzungsgeeignet sind, sollten die Immobilien im Zuge einer Beratung nach einem einfachen Punkteschlüssel geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung nach Lage- und Gebäudemerkmalen bewertet werden, damit interessierten Eigentümern frühzeitig eine Orientierung gegeben werden kann. Ein solches vereinfachtes Prüfschema muss in Kooperation mit Fachleuten (Architekten, Ingenieuren, Handwerkern, evtl. Gewerbeaufsichtsamt und Denkmalschutzbehörde usw.) erarbeitet und den landwirtschaftlichen Beratern an die Hand gegeben werden. Dabei ist besonders auch die Funktionalität der Gebäude, also deren Eignung für gewerbliche Umnutzungen zu berücksichtigen; einige bauliche Auflagen (z.B. Deckenhöhe) sollten seitens des Gewerbeaufsichtsamtes überdacht und gegebenenfalls flexibilisiert werden.

3.2.4 Fazit für Akteure aus der Landwirtschaft

Die Akteure aus der Landwirtschaft haben v.a. die Aufgabe, ihre Klientel zu beraten, zu betreuen und zu begleiten und ihr so das nötige Rüstzeug für eine Umnutzung mit auf den Weg zu geben. Dabei geht es nicht nur um planungsrechtliche und wirtschaftliche Beratung, sondern auch darum, Landwirte, die ihre Hofstelle aufgeben müssen oder wollen, behutsam an das Thema Umnutzung heranzuführen. Eine besondere Unterstützung seitens der Akteure aus der Landwirtschaft, also Kammern und Ämter, sollten die Landfrauen genießen, die zum Teil selbst schon umnutzungsrelevante Multiplikatoren im ländlichen Raum geworden sind.

Eine ähnlich wichtige Multiplikatorenrolle könnten die Akteure aus der Wirtschaft haben, die sie aber noch zu wenig wahrnehmen Wie sie diese ausfüllen können, wird abschließend aufgezeigt.

3.3 Akteure aus der Wirtschaft

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Umnutzungspotenziale in der Fläche nur dann wirklich stimuliert werden können, wenn die regionale Wirtschaft (Wirtschaftsförderung, Kammern und Unternehmensverbände oder andere Organisationen) einbezogen wird. Denn gerade für klein- und mittelständische Unternehmen, die für den ländlichen Raum entscheidend sind, bietet Umnutzung - trotz aller Hindernisse und Einschränkungen - auch Chancen. Bisher stand die Landwirtschaft und deren Gebäudepotenzial nur auf der Agenda sehr weniger Wirtschaftsvertreter und wurde daher auch kaum in den Kontext regionaler und lokaler Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung gestellt. Dies müsste sich durch Beach-

tung der folgenden Handlungsansätze grundsätzlich ändern.

3.3.1 Umnutzung als Aufgabe der Wirtschaftsförderung

Zu den wichtigsten Aufgaben der Wirtschaftsförderer zählen die Bestandspflege ansässiger Unternehmen, die Weiterqualifikation von Arbeitnehmern, die regionale Profilierung, die Entwicklung kreativer Milieus und das Regionalmarketing. Gute Umnutzungsbeispiele können über den Erhalt der gebauten Kulturlandschaft zur Profilierung einer Region als Wirtschaftsstandort beitragen, haben positive Effekte für die regionale Wirtschaftsentwicklung und fallen somit durchaus in den Aufgabenbereich der Wirtschaftsförderung.

Um das wirtschaftliche Potenzial von Umnutzungen auszuschöpfen, muss jedoch eine intensivere Zusammenarbeit zwischen Dienststellen und Vertretern der Landwirtschaft auf der einen Seite und Verbänden der gewerblichen Wirtschaft, der Handwerkerschaft und des Dienstleistungsgewerbes auf der anderen erfolgen. Unterschiedliche Formen des Informationsaustausches und der Zusammenarbeit (die bereits angesprochenen Hofbörsen, Leerstandskataster, Internetauftritte oder Arbeitskreise) müssen dabei angedacht und den Bedürfnissen der einzelnen Regionen entsprechend initiiert werden.

Die Chancen zur Freisetzung von Umnutzungspotenzial und zur Generierung von Nachfrage liegen darin, die Thematik in regionale Wirtschaftscluster einzubinden, wobei enge Zusammenarbeit und querschnittsorientierte Entwicklungskonzepte notwendig sind. Ein Beispiel könnte hier die Etablierung eines Ernährungsclusters sein, in das die Landwirte einbezogen werden, indem sie als Ergänzung zur bestehenden Nahrungsmittelindustrie wahrgenommen werden[2]. So könnten in diesem Kontext innovative „Umnutzungs"-Handlungsfelder aufgespürt werden.

Eine weitere Möglichkeit Umnutzungspotenzial zu stimulieren ist, dieses als einen Aspekt des Regionalmarketings ländlicher Regionen aufzugreifen und dadurch in die Region hinein (Binnenmarketing) wie auch nach außen zu wirken (Außenmarketing). Um Umnutzung mit den unterschiedlichen Marketinginstrumenten propagieren zu können, ist es notwendig, Angebot- und Nachfrageseite des Gebäudeleerstands, z.B. im Rahmen der erwähnten Leerstandserfassung und von regionalen Stärken- und Schwächeanalysen systematisch aufzuarbeiten und in der Diagnose auch Risiken anzusprechen. Der Fördergrundsatz integrierter ländlicher Entwicklung kommt dieser Aufgabe entgegen.

Um auch finanzielle Anreize für Umnutzung zu schaffen und die aufgrund der Gebäudebewertung geringere Kreditvergabe der Banken bei Altbauten gegenüber Neubauten aufzufangen, wäre die Einrichtung eines sektor- und akteursübergreifenden Regionalfonds sinnvoll. Dafür müssen sich alle bereits genannten regionalen und kommunalen Akteure zusammenschließen. Durch eine solche weitestgehend unbürokratische regionale Förderung könnten ergänzende Finanzierungen abgewickelt und innovative Umnutzungsvorhaben unterstützt werden.

Eine der wichtigsten Aufgaben ist hier die bereits oben erwähnte Netzwerkarbeit, d.h. auch hier müssen Industrie- und Handelskammern und die Handwerkskammern eingebunden werden, denn sie sind wichtige Multiplikatoren im regionalen Wirtschaftsgeschehen und können in Kooperation mit den Landwirtschaftskammern und -ämtern als Vermittler zwischen Anbietern und Nachfragern fungieren. Die Kammern müssen dafür mit den nötigen Daten zu Leerständen versorgt werden, damit sie diese an Interessenten, z.B. Existenzgründer, weitergeben können.

3.3.2 Tourismus

Ländlicher Tourismus ist bislang das am weitesten verbreitete Geschäftsfeld im Bereich Umnutzung: Landwirtschaftliche Gebäude sind besonders geeignet für touristische Umnutzung (z.B. für Beherbergung, Gastronomie

oder andere innovative tourismusorientierte Projekte). denn sie bieten Atmosphäre und eröffnen Landwirtsfamilien ein zweites ökonomisches Standbein.

Besonders in touristisch attraktiven Gebieten findet man Ferienwohnungen, Cafés u.ä. In manchen Regionen muss man allerdings schon von einer Sättigung des Marktes ausgehen; dort geht es im Wesentlichen darum, die Qualität der Angebote zu verbessern. Dennoch bieten sich auch im Bereich des ländlichen Erholungswesens durchaus noch Umnutzungsmöglichkeiten. Allerdings sind hier genaue regionale Marktstudien erforderlich, die aufzeigen, in welchem touristischen Segment noch Potenzial besteht. So könnte neben Kurzzeit- und Tagestourismus und neben den üblichen touristischen Zielgruppen wie Familien oder ältere Menschen beispielsweise auch um Geschäftsreisende und Manager geworben werden, die in der Region zu tun haben. Dabei handelt es sich um eine Zielgruppe, die bisher noch nicht in den Fokus des ländlichen Tourismus genommen worden ist.

3.3.3 Kooperation der Bauwirtschaft und Architekten

Architekten und (Bau-)Handwerksbetriebe, Baustoffhändler u. a. sind nicht nur potenzielle Nachfrager für umnutzbare Gebäude, sie sollten Umnutzung zukünftig stärker als bisher auch als Sektor des regionalen Arbeitsmarktes verstehen, in dem sie sich spezialisieren und profilieren können. Das heißt, dass diese Branchen im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit der regionalen landwirtschaftlichen Bausubstanz und ihrer Erhaltung sensibilisiert und geschult werden müssen, denn Voraussetzung für eine gelungene Umnutzung ist gutes Fachpersonal. Denkbar wären hier z.B. auf die Bauwirtschaft zugeschnittene Informationsveranstaltungen und -broschüren zu den Themen regionale Bauweise und Baustoffe, die federführend von Kammern und Innungen übernommen und von Bund und Ländern finanziell gefördert werden müssten. So entstehen regionale Kompetenznetzwerke für alte Bausubstanz, die dann wichtige Hilfestellungen für die Umnutzungsplanung geben können. Dieses Netzwerk muss über eine gute Öffentlichkeitsarbeit verfügen, damit mögliche Interessenten davon erfahren. Innovationen sind, trotz der alten Bausubstanz, dabei keine Grenzen gesetzt, denn Umnutzung bedeutet nicht etwa nur Konservierung des Althergebrachten, sondern kreativer und moderner Umgang und Verbindung von Altem mit Neuem - neuen Ideen, Baustoffen, Formen und Nutzungen. Bauwirtschaft und Architekten müssen deshalb beim (Um-)Bauen von Altgebäuden innovativ sein. Durch technische Neuerungen z.B. im Innenausbau oder bei der Isolierung von Altgebäuden wird die Nutzung der gebauten Ressource und ihrer „embodied energy“ attraktiver. So bietet ein isolierender Innenausbau aus Holz viele neue Möglichkeiten, gerade auch vor dem Hintergrund der Notwendigkeit Energie zu sparen. Altgebäude können außerdem als Träger für innovative Energieanlagen (z.B. Solarkollektoren) dienen, da sie häufig riesige Dachflächen besitzen.

Einer der wichtigsten Faktoren ist der Kostenfaktor einer Umnutzung. Dabei gilt: „Man weiß nie, was einem mit einem Altbau alles blüht. Wenn man die Augen offen hält, findet man ebenso viele Möglichkeiten Geld zu sparen, wie auszugeben“ (Internationale Vereinigung R.E.D. 2000: 13). Um die Kosten für eine Umnutzung besser abschätzen zu können und transparenter zu machen, könnten die entsprechenden Fachleute dazu angehalten werden, regionale teilstandardisierte und damit übertragbare Arbeitspakete für Umbauprojekte zu entwickeln. Denn es hat sich gezeigt, dass trotz einer gewissen baulichen Vielfalt gerade die regionaltypischen Hofgebäude sich in Baumaterialien und im Aufmaß sehr ähneln. Regionaltypisches Baumaterial aus Abrissmaßnahmen könnte im Rahmen einer regionalen Baustoffbörse wieder auf den regionalen Markt gebracht und wiederverwertet werden und so für Sanierungen, vor allem für solche mit Denkmalschutzauflagen, wieder genutzt werden. Dies geschieht zum Beispiel in der Region Wesermarsch heute schon. Durch

eine derartige Einrichtung eröffnet sich Bauunternehmern, Architekten und dem Baustoffhandel ein neues Geschäftsfeld, das zur Unterstützung der regionalen Wertschöpfungskette im Sinne einer ökologischen Modernisierung beitragen kann. Vielleicht gelingt es so, über die regionale Baukultur Kulturlandschaft auch als „weichen Standortfaktor“ zu etablieren.

3.3.4 Fazit für Akteure aus der Wirtschaft

Für die Akteure aus der Wirtschaft, also die Wirtschaftsförderer und die Vertreter der Kammern kommt es vor allem darauf an, Landwirtschaft als einen für den ländlichen Raum wichtigen Wirtschaftsbereich zu sehen, dessen Diversifizierungsmöglichkeiten unbedingt in regionale Wirtschaftcluster eingebunden werden müssen. Die Wirtschaftscluster können ihrerseits dabei Hinweise darauf geben, welche Arten der Umnutzung in bestimmten Regionen denkbar wären. Neben dem Tourismus kann Umnutzung auch für Betriebe der Bauwirtschaft und Architekten ein neues und innovatives Geschäftsfeld bieten, wovon auch Regionen und Kommunen profitieren könnten.

4 Zusammenfassung und Fazit

Wenn in Zukunft stärkere raumwirksame Impulse durch Umnutzung entstehen sollen, dann setzt dies eine größere Wertschätzung der alten landwirtschaftlichen Bausubstanz aus der Perspektive der Wissenschaft, Gesellschaft und Planung und einen größeren gesellschaftlichen Konsens unter den relevanten Akteuren im ländlichen Raum voraus. Umnutzung wird zwar nicht in allen ländlichen Räumen die wachsende Leerstandsproblematik lösen können, doch kann sie dort, wo sie stattfindet, wichtige Entwicklungsimpulse geben.

Wie sehr Umnutzung dabei von gesamtgesellschaftlichen und –wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, wurde hier dargestellt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen müssen allerdings kleinregional ausdifferenziert werden, um wirksam zu sein.

Dabei können nicht alle erwähnten Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden; jedoch bauen sie aufeinander auf und können eine längerfristige Strategie in Bezug auf Umnutzung bilden, deren Voraussetzungen der politische Wille vor Ort, diese alten Gebäude zu erhalten, und die gleichzeitige Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema sind. Denn Umnutzung steht in scharfer Konkurrenz zu standardisierten, meist günstigeren Neubauten.

Für die In-Wert-Setzung von Umnutzungspotenzialen und eine wirksamere ländliche Raumentwicklung sind die Netzwerkarbeit zwischen Vertretern der Gemeinden, der Wirtschaft und den Bürgern in den ländlichen Regionen sowie ideelle, beratende und finanzielle Unterstützung notwendig. Perspektiven bietet besonders die Einbindung des Themas Umnutzung in regionale Wirtschaftscluster.

Hier müssen auch Bund und Länder Rahmenbedingungen schaffen, die alte Gebäude zumindest nicht benachteiligen. Mit der Abschaffung der Eigenheimpauschale ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung getan. Ein Eingreifen in den Marktmechanismus der Immobilienwirtschaft ist nicht nötig, eine Beeinflussung aber möglich und sinnvoll. Denn es geht nicht darum, um jeden Preis umzunutzen, sondern das Potenzial, das in den alten Gebäuden als gebauter Ressource oder in deren Flächen steckt, für Eigentümer und Gesellschaft nutzbar zu machen.

Um dies zu erreichen, muss Umnutzung in eine integrierte Entwicklung einbezogen werden, die im regionalen Bezugsrahmen querschnitts- und akteursorientierte Strategien und Planungskonzepte für die ländliche Entwicklung verfolgt und damit auch für eine stärkere

Stimulierung von Umnutzungspotenzialen von großer Bedeutung ist. Allerdings haben Fallstudien gezeigt, dass ein integrierter Ansatz schwer durchzusetzen ist, weil das Denken der Verantwortlichen aus Politik und Wirtschaft und die dazugehörigen Strukturen in den meisten Fällen noch sehr sektoral sind (Grabski-Kieron, Arens 2005). Hier gibt es noch Handlungsbedarf. Neben den in diesem Beitrag genannten Handlungsträgern müssen hier auch Forschung und Wissenschaft angesprochen werden, deren Aufgabe es ist, die Bedeutung von Umnutzung für die ländliche Entwicklung herauszuarbeiten und anschließend für den nötigen Wissenstransfer zu sorgen.

Anmerkungen

1 Zurzeit sind bei investiven Maßnahmen (z.B. bei der gewerblichen Umnutzung max. 25% bzw. max. 100.000 € förderfähig, bei Umnutzung zu Wohnzwecken 10% bzw. max. 50.000 €. Die Förderung hängt dabei von der Höhe des Einkommens der Antragsteller ab (NRW-Programm „Ländlicher Raum 2007-2013).

2 Beiträge zu einer regionalen Clusterbildung seitens der Landwirtschaft sollten als Fördergrundsatz der Gemeinschaftsaufgabe Agrarwirtschaft und Küstenschutz (GAK) geprüft und aufgenommen werden, dies ist jedoch eher die Aufgabe von Bund und Ländern.

Literatur

Bombeck, H. (1997). Substanz auf Abruf. Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur als Entwicklungspotenzial ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen. Dissertation, Universität Hannover

Grabski-Kieron, U.; Arens, S. (2005). Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume. Endbericht zum Forschungsvorhaben des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft. Münster

Internationale Vereinigung R.E.D. (2000): Neue Nutzung in alten Gebäuden. Bitburg

Schmidt-Thomé, K. (2005). „Europäische Perspektiven auf die Beziehung zwischen Stadt und Land.“ In: Altrock, Uwe et al. hg. (2005). Landliebe-Landleben. Ländlicher Raum im Spiegel von Sozialwissenschaften und Planungstheorie. Berlin, Reihe Planungsrundschau, 13-29

Ansiedlung von Familien in alter Bausubstanz macht kleine Dörfer attraktiver

Ute Roericht und Angela Kunz*

Kurzfassung

Der Leerstand alter Häuser und Höfe stellt aufgrund der demographischen Entwicklung auch in kleinen Dörfern des ländlichen Raums Sachsens ein zunehmendes Problem dar. Seit 1993 erwarben 1340 junge Familien solche alte Bausubstanz zu Wohnzwecken. Im Ergebnis einer Befragung dieser Familien durch die „Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft“ (LfL) konnte festgestellt werden, dass diese sehr zufrieden wohnen und die Dörfer in wirtschaftlicher, soziokultureller und ökologischer Hinsicht beleben. Die Wertschätzung für Schönheit, Heimat und Nachbarschaft sowie eine sehr gute Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen lässt diese Familien die Erschwernisse durch weite Wege zu Schule, Arbeit und Versorgungseinrichtungen (noch) akzeptieren. Diese Untersuchung zeigt eine Lebensqualität des ländlichen Raums, die sich von dem derzeit in den Medien gezeichneten Negativ-Image deutlich abhebt.

Abstract

Due to the ongoing demographic changes, empty houses and farmsteads have become a major problem in the small villages of rural Saxony. Yet, since 1993 some 1340 young families have bought up older buildings for residential purposes. A survey conducted by the „Saxon State Institute for Agriculture“ (LfL) among these families has shown that they are very satisfied with their living circumstances and that they make a major contribution to the economic and socio-cultural life as well as to the sustainability in the villages. These families appreciate the beauty, sense of belonging and neighbourhood networks and excellent childcare facilities these villages offer, and for them these advantages – so far - more than outbalance the disadvantages of long distances to schools, work and service facilities. This survey provides evidence for a high quality of life in rural areas which is in striking contrast to the negative image usually presented by the media.

* Dipl.-Soz. Ute Roericht und
Dr. Angela Kunz, Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, Referat Ländliche Entwicklung
Angela.Kunz@pillnitz.lfl.smul.sachsen.de

1 Einleitung

Das Essener Dorfsymposium befasst sich seit 1977 systematisch mit den Dörfern. Im Mittelpunkt der Diskussion durch Vertreter aus Wissenschaft, Kommunen, Planung und Verwaltung stehen dabei regelmäßig die Probleme der ländlichen Entwicklung, die momentan oder perspektivisch am dringlichsten erscheinen. Zurzeit wird in der Öffentlichkeit ein düsteres Bild von der Zukunft der Dörfer gezeichnet: Wegzug, Leerstand, fehlende Arbeitsplätze, Überalterung und zu teure Infrastruktur sind Aspekte, die das Image der Dörfer bestimmen. Es ist also folgerichtig, dass die Auswirkungen der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den ländlichen Raum in den Fokus der 2006 in Bleiwäsche stattfindenden Veranstaltung gelangten.

In den Dörfern des Freistaates Sachsen wird gegenwärtig von Abrisskosten für nicht mehr sanierungs- oder umnutzungsfähige Bausubstanz in Höhe von ca. 200 Millionen Euro ausgegangen (Worm im Druck), obwohl seit 1993 im Rahmen der Förderung von Dorfentwicklungsmaßnahmen durch EU-, Bundes- und Landesmittel beispielsweise ca. 5.000 Umnutzungen von Gebäuden mit Hilfe von Fördermitteln erfolgten. Fast 4.000 dieser Objekte dienen der Wohnnutzung, was die Richtung des Strukturwandels in den Dörfern abbildet. Inwieweit allerdings die Wirkungen nachhaltig sind, bedarf vertiefender Untersuchungen.

2 Untersuchungsdesign

Im Folgenden wird vorgestellt, wie Familien, die in den Jahren zwischen 1994 und 2005 mit Hilfe von Fördermitteln Eigentum in Form eines alten Gebäudes oder Hofs in einem kleinen Dorf[1] Sachsens erwarben um dort zu wohnen[2], die Lebensverhältnisse bewerten und welche Wirkungen diese Ansiedlung für die kommunale Entwicklung hat. Die Untersuchung erfolgte im Rahmen der Evaluierung der Nachhaltigkeit der Ansiedlung von Familien mit Kindern und jungen Paaren in Dörfern des Freistaates[3]. Dazu wurden sämtliche 1.340 Familien schriftlich befragt (Rücklauf: 995 Familien, 74 %). Um die Wirkung der Ansiedlung von Familien in den Dörfern abzuschätzen erhielten auch Kommunen, in denen mehr als fünf dieser Familien lebten, einen Fragebogen (N=93, 67 Kommunen antworteten, Rücklauf 72 %). In zwei Fokusgruppen wurden die Ergebnisse der Befragungen mit Vertretern der Kommunen und Familien diskutiert.

3 Wer erwirbt ein Haus in kleinen Dörfern?

Ein Drittel der befragten Familien lebte bereits vor dem Erwerb ihres Hauses im Dorf (in der Folge dorfansässige Familien genannt), jede 10. Familie zog aus einem Nachbarort zu. Zusammen mit den Familien, die aus der näheren Umgebung kamen, lebten über 80 % dieser Familien schon vor dem Kauf ihres Hauses in der jeweiligen Gegend. Nur 10 % der befragten Familien zogen aus einer sächsischen Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern in ein Dorf. Die meisten Zuzüge von Familien erfolgten aus Klein- und Mittelstädten (5.000 bis 100.000 Einwohner): 22 % der Familien lebten vor dem Hauskauf in einer solchen Stadt. Damit unterscheiden sich diese Familien deutlich von denen der „Stadt-Umlandwanderung“, die besonders in den 1980er und 1990er Jahren aus (Groß-)Städten wegzogen. In einer Unter-

suchung des IÖR zu Bewohnern von Neubaugebieten im Umland von Dresden waren immerhin zwei Drittel aller Befragten aus Dresden zugezogen (Müller et al. 1997: 49).

Während Familien, die bereits vor dem Hauskauf im Dorf ansässig waren, vor allem in Dörfern ab 500 Einwohnern leben, zogen neue Familien bevorzugt in sehr kleine Dörfer. So lebt heute fast die Hälfte der befragten Familien in einem Dorf mit bis zu 500 Einwohnern, jede 11. Familie sogar in einem Dorf mit weniger als 100 Einwohnern. Besonders diese kleinen Dörfer sind also für zuziehende Familien interessant – dort fehlende Ausstattungsmerkmale werden von ihnen in Kauf genommen, wie Anmerkungen der Familien während der Befragungen sowie die Gruppendiskussion zeigten.

4 Gründe für den Wohneigentumserwerb und Lebenszufriedenheit

Was zieht nun Familien in die Dörfer? Die von uns befragten Familien erwarben ihr Haus in den Dörfern Sachsens aus verschiedenen Gründen, die sich auf vier Bereiche verteilen: „Schönheit“, „Lebendigkeit“, „Heimat“ und „ökonomische Existenz“ (Abb. 1)[4].

Der mit Abstand wichtigste Grund ist für die Familien das Wohnen in einem schönen Dorf, mit einer landschaftlich schönen Umgebung, naturnah und ruhig („Schönheit“). Diese Qualität steht in deutlicher Abgrenzung zum städtischen Raum und ist das bedeutendste Pfund, mit dem der ländliche Raum wuchern kann.

„Schönheit“ ist für die zugezogenen Familien eindeutig der wichtigste Zuzugsgrund und prozentual gewichtiger als für bereits ansässige Familien. Denen ist die Bindung an ihre Familie und Freunde („Heimat“) als Grund für die Wohnortwahl wichtiger als den zugezogenen Familien. Der dritte große Faktor ist „Lebendigkeit“: lebendige Dörfer, viele Familien mit Kindern, einer Schule im Dorf oder einer guten Verkehrsanbindung. Erst an vierter Stelle folgt die „ökonomische Existenz“ als Grund für die Wohnortwahl.

Wie in Abb. 1 zu sehen ist, ist „Schönheit“ der wichtigste Wohngrund für Familien in kleineren Dörfern, während „Lebendigkeit“ und „Heimat“ mit zunehmender Dorfgröße für die Familien wichtiger werden.

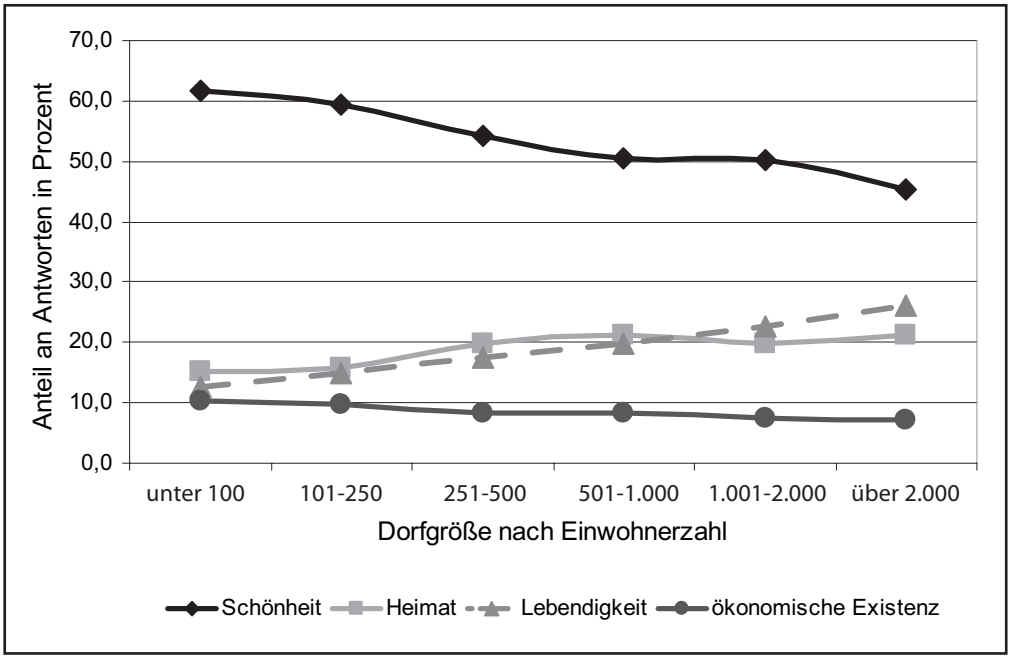


Abb. 1: Gründe für das Wohnen im Dorf und der Gegend

Eine schöne Umgebung, ein schönes Dorf sind Gründe für die Ansiedlung, die viele Menschen nennen würden und die noch nichts darüber aussagen, warum es diese Familien vorzogen, alte Häuser zu erwerben statt neu zu bauen. Die Antworten auf die Frage nach dem Grund für den Erwerb ihres Hauses sind in Tab. 1 zusammengestellt.

Der Wunsch, ein eigenes Haus zu besitzen, unterscheidet die Familien noch nicht von denen, die neu bauen, wohl aber die folgenden Nennungen: die Familien wollten ein geräumiges, altes und preisgünstiges Haus kaufen, welches ihnen ein kinderfreundliches Wohnen auf dem Lande ermöglicht. Auf diese Weise Wohneigentum zu bilden, ist Familien im ländlichen Raum Sachsens eher möglich als im städtischen Raum; die Familien erwarben ihr, wenn auch teilweise sanierungsbedürftiges, Haus[5] und Grundstück für durchschnittlich 56.000 €. Für diesen Preis kann in den städtischen Gebieten Sachsens dagegen lediglich ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung mit einem Zimmer erworben werden.

Über mehr Wohnraum als vor dem Hauskauf verfügen 88 % der Familien, wobei zugezogene Familien dies häufiger als bereits dorfansässige Familien angaben.

Dementsprechend hoch fällt die Wohnzufriedenheit der Familien aus. Heute leben 86 % aller befragten Familien zufriedener als vor dem Kauf des Hauses. Insgesamt 90 % der Familien sind sehr zufrieden und zufrieden mit ihrer Wohnsituation (Mittelwert von 1,64 auf einer Skala von 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden). Damit liegen die hier untersuchten Familien deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 75 % (Thießen 2005). Dass bei der Bewertung der Wohnzufriedenheit die Unterscheidung zwischen Eigentümern und Mietern eine wichtige Rolle spielt und erstere zufriedener wohnen als die letzteren, zeigen nicht nur Daten des Sozioökonomischen Panels (Statistisches Bundesamt 2006: 503[6], siehe auch Jokl 1997).

Dabei finden sich durchaus Unterschiede bei der Bewertung der Wohnzufriedenheit. So sind Familien, die bereits vor dem Hauskauf im Dorf (Mittelwert 1,54) oder im Nachbarort (Mittelwert 1,58) lebten, deutlich zufriedener als solche, die aus anderen Bundesländern (westliche Bundesländer Mittelwert 1,82; östliche Bundesländer Mittelwert 1,92) zuzogen. Familien, bei denen sich einer der Partner im Erziehungsurlaub befand (Mittelwert 1,30), waren zufriedener als Familien, in denen ein Arbeitsloser (Mittelwert 1,90) oder Vorruheständler/Rentner lebt (Mittelwert 2,00). Ähnlich den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) 2004 steigt auch bei den von uns befragten Familien

Gründe für den Erwerb des Hauses (Mehrfachnennungen möglich)	%
Wir wollten ein eigenes Haus haben	85
Wir wollten ein altes Haus kaufen	68
Das Haus hat die richtige Größe für die Familie	66
Wir wollten kinderfreundlich auf dem Land leben	66
Wir suchten ein preisgünstiges Haus	61
Wir wohnten als Mieter im Haus	12
Wir suchten Haus, in dem wir unser Unternehmen unterbringen konnten	10

Tab. 1:
Gründe für den Erwerb des Hauses

die Wohnzufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen[7]. Familien mit einem monatlichen Einkommen unter 1.000 € sind deutlich seltener zufrieden mit ihrer Wohnsituation (nur 79 % sehr zufrieden und zufrieden, Mittelwert 2,0) als Familien mit einem Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2.500 € (94 %, Mittelwert 1,5). Ab einem verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 € und mehr sind über 90 % der Familien mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden. Der Zusammenhang zwischen Zufriedenheit und Haushaltseinkommen spiegelt sich in der zwar schwachen, aber statisch hoch signifikanten Korrelation wider (r=0,164, Irrtumswahrscheinlichkeit p<0,000).

Nun ist ein Hauskauf für die meisten Familien in Deutschland ein einmaliges Ereignis. Die Familien wurden deshalb gefragt, ob sie ihr Haus noch einmal kaufen würden, um zu ermitteln, wie viele zu ihrer einstigen Entscheidung stehen. Fast drei Viertel der Familien hätten ihr Haus noch einmal gekauft. Dem stimmten überdurchschnittlich viele Familien zu, die aus einer Großstadt zuzogen (82 %), gefolgt von Familien, die aus dem Dorf stammten (78 %). Familien, die bereits als Mieter in ihrem Haus gelebt hatten und dieses dann erwarben, würden ihren Kauf am seltensten wiederholen (64 %).

Die Familien waren auch gebeten worden, die Gründe anzugeben, weswegen sie ihr Haus noch einmal bzw. nicht mehr kaufen würden[8]. Die Angaben von 529 Familien wurden nachträglich kodiert (Abb. 2).

Aus Sicht der Familien sprechen nicht nur mehr als zwei Drittel aller Nennungen für den nochmaligen Kauf eines alten Hauses auf dem Lande. Auch die ganz eigene Qualität des Lebens auf dem Lande wird sichtbar: naturnah, ruhig in schöner Umgebung (22 %) und mit viel Platz für Kinder, Hobbys und Tiere (15 %).

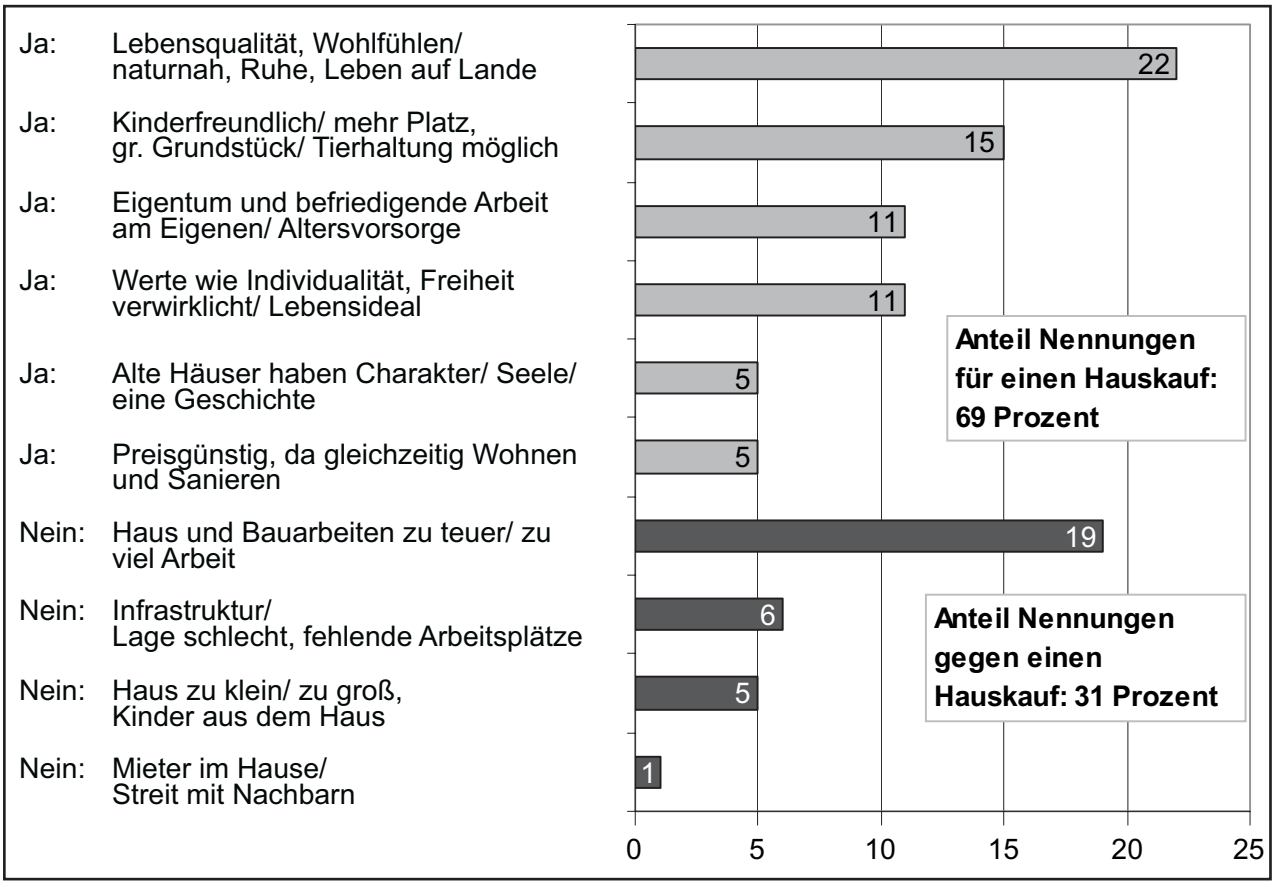


Abb. 2:
Gründe für oder gegen einen nochmaligen Hauskauf (Anteil an allen Antworten in Prozent)

Im Gegensatz dazu entfielen auf die zu hohen Kosten und den immensen Arbeitsaufwand einer Altbausanierung als Grund, der gegen die Wiederholung des Hauskaufes angeführt wurde, nur 19 %. Erstaunlich ist auch, dass die in Forschung, Verwaltung und Politik fast einhellig benannten Defizite des ländlichen Raums wie eine schlechtere Infrastrukturausstattung und Versorgungsdichte sowie fehlende Arbeitsplätzen nur in 6 % der Nennungen auftauchen.

Für die Familien sind diese Defizite nur selten ein Grund, der zu einer größeren Unzufriedenheit mit der Wohnsituation führt oder sie von der Wiederholung des Hauskaufs abhalten würde. Stattdessen meinten 76 % aller Familien, dass sie in ihrer Gegend alt werden möchten und 73 %, dass ihre Kinder gut in der Gegend aufwachsen können. Ein Teil dieser Einschätzung beruht auf den von den Familien selbst so gesehenen Vorteilen des Lebens in ihrem Dorf.

5 Die Stärken kleiner Dörfer und „Pionier-Familien“

Die Familien wurden befragt, worin sie die besonderen Stärken ihres Dorfes sehen[9] (Tab. 2). Neben der schon erwähnten Bedeutung von Schönheit des Dorfes und der Umgebung wird hier die besondere Stellung der sozialen Gemeinschaft für die Menschen deutlich. Zusammengefasst entfallen auf alle sozialen Komponenten rund 40 % der Angaben. Das heißt, „Schönheit“ und „Gemeinschaft“ verwurzeln Menschen in den Dörfern.

Kommunale Vertreter stellten fest, dass Familien in alten Häusern sehr aktiv seien, das Vereins- und Dorflebens belebten und stärkten, neue Ideen einbrächten, sich stark für die Gemeinschaft engagierten und für das Wohnen im ländlichen Raum überhaupt Werbung machten. Besonders deutlich werden diese Wirkungen, wenn man die Familien betrachtet, die nicht nur ein altes, sondern auch noch eines der 187 denkmalgeschützten Häuser erwarben. Diese Familien nennen wir „Pionier“-Familien[10]. Auf diese Familien trifft nicht nur Vorgenanntes zu, diese Familien sind auch, wie Tab. 3 verdeutlicht, zufriedener mit ihrer Wohnsituation, würden ihre Häuser häufiger als die anderen Familien wieder erwerben und engagieren sich überdurchschnittlich stark im Dorf.

Der Anteil von Familien, die aus einer sächsischen Großstadt zuzogen, ist unter den „Pionier“-Familien fast doppelt so hoch (19,8 %)

Stärken des Dorfes	N	Anteil an		
		allen Nennungen	Nennungen d. Dorfansässigen	Nennungen d. Zugezogenen
Dorf/Lage des Dorfes/der Umgebung sehr schön	281	31	22	34
guter Zusammenhalt der Menschen, Gemeinschaft	199	22	26	20
Vereins- und Dorfleben, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot	145	16	20	14
gute Infrastruktur/Verkehrsanbindung, stadtnah	94	10	8	11
kinderfreundlich, Kinder-/Jugendangebot, viele Kinder, Schule	66	7	8	7
Alleinstellungsmerkmal, Tourismus	43	5	6	4
anderes	73	9	8	9
alle Angaben	901			
Familien, die Angaben machten	662			

Tab. 2:
Stärken der Dörfer im ländlichen Raum Sachsens

Indikatoren des Wohnens und der Beteiligung am Dorfleben	„Pionier"- Familien in denkmalgeschützten Häusern	übrige Familien
Wohnzufriedenheit (in Schulnoten, Mittelwert)	1,5*	1,7*
würden ein solches Haus noch einmal kaufen (Zustimmung)	79%	73%
Beteiligungen am Dorfleben (Mittelwert aller Angaben)	1,9**	1,5**
- darunter Mitarbeit in der Gemeindevertretung	8%	5%
- darunter Mitarbeit an Vorhaben der Dorfentwicklung	19%	14%
* signifikant auf dem Fehlerniveau p<= 0,05 ** signifikant auf dem Fehlerniveau p<= 0,01		

Tab. 3:
„Pionier"-Familien und übrige Familien im Vergleich

wie unter allen befragten Familien (10 % aller Familien), höhere Bildungsabschlüsse sind häufiger vertreten und auch der Anteil von Selbständigen liegt in dieser Gruppe höher. Diese „Pionier"-Familien bringen neue Ideen und Inhalte in das Dorfleben ein und geben der gesamten Dorfentwicklung damit Impulse, die den Dörfern auch eine neue Entwicklung ermöglicht.

Sowohl die befragten Kommunen, die vielerlei Anstrengungen auf sich nehmen, um die Dörfer attraktiv für Familien zu halten, als auch die Familien, die aktiv an der Dorfentwicklung und dem soziokulturellen Leben teilnehmen, sehen, wie durch das schlechte Image des ländlichen Raums in der öffentlichen Wahrnehmung ihre Bemühungen zunichte gemacht werden. Die Familien äußerten in der Gruppendiskussion zudem ihre Irritation darüber, wie ihr zufriedenes und gutes Leben nur unter negativen Vorzeichen dargestellt wird, die positiven Seiten des ländlichen Raums wie „Schönheit," Natur und „Lebendigkeit" dagegen kaum gezeigt werden. Dabei benennen die Familien die Defizite deutlich.

6 Defizite bei Infrastrukturausstattung und Versorgungseinrichtungen führen zu langen Wegen

Um die Lebensverhältnisse der Familien in kleinen Dörfern bewerten zu können, wurden die untersuchten Familien befragt, welche der folgenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen es in ihrem Dorf bzw. ihrer Kommune gibt (Tab. 4).

Den höchsten Ausstattungsgrad haben Dörfer und Kommunen nach Angaben der Familien bei Kindertagesstätten und beim ÖPNV. Bei der Kinderbetreuung unternehmen die Kommunen und Dörfer große Anstrengungen: sie bieten häufig sehr lange Öffnungszeiten[11] an und ermöglichen damit auch Familien mit langen Arbeitswegen eine Berufstätigkeit. Die Kommunen sehen Investitionen in Kindertagesstätten und Schulen deshalb auch als ihre wichtigste Maßnahme zur Ansiedlung von Familien. Dass sich dies auszahlt, zeigt die hohe Zufriedenheit der befragten Familien. Es sind die Einrichtungen, mit denen die Familien am zufriedensten in den Dörfern sind (Mittelwert von 1,9 auf einer Skala von 1 = sehr zufrieden bis 5 = überhaupt nicht zufrieden). Die hohen Zahlen des ÖPNV-Anschlusses in den Dörfern entstehen vor allem durch den Schülertransport; in den Ferien, am Abend und am Wochenende steht der ÖPNV nach Angaben vieler Familien nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Befragung gab es nur bei knapp einem Viertel der Familien eine Schule im Dorf bzw. bei knapp drei Viertel eine Schule in der Kommune. Der Anteil der Familien mit

Einrichtung	Anteil der Familien, bei denen Infrastruktur/Dienstleistung im Dorf oder in der Kommune vorhanden ist (in %)	
	im Dorf	im Dorf oder Kommune
Kindertagesstätte/Hort	49	86
Schule (nicht typisiert)	24	71
Ausbildungsplätze	13	33
Anschluss an den ÖPNV	74	90
Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs	41	74
Medizinische Versorgung	33	72
Bank-, Sparkassen- oder Postfiliale oder Geldautomat	21	65

Tab. 4:
Ausstattung mit Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen in kleinen Dörfern

Schule in Dorf und Kommune wird aber noch abnehmen, da weitere Schulschließungen geplant sind. Das schon derzeit bestehende Defizit beim Zugang zu Bildung im ländlichen Raum machen die Angaben zum Anteil der Abiturienten eines Jahrganges im Vergleich von Städten und dem ländlichen Raum deutlich. Den höchsten Anteil weist die kreisfreie Stadt Hoyerswerda mit 36 % auf, gefolgt von den anderen Städten mit mehr als 30 %. In den Landkreisen (Niederschlesischer Oberlausitzkreis und Kamenz) beträgt der Anteil nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (2007) dagegen nur 19 %. Auch die befragten Familien nehmen häufig sehr lange Schulwege für ihre Kinder in Kauf: der Durchschnittsschulweg war im Herbst 2005 bereits 10,4 km lang!

Bei den Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs und bei der Erreichbarkeit einer Filiale eines Geldinstitutes, der Post oder einfach eines Geldautomaten sehen die Familien, wie die Umfrage zeigte, selbst die größten Defizite. Die medizinische Versorgung wird von den Familien bisher relativ selten vermisst – hier wird die Nachfrage aber mit zunehmendem Lebensalter der Familien steigen.

Die Ausstattung der Dörfer mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, aber auch mit Arbeitsplätzen zeigt sich an den Wegen, welche die Familien zurücklegen müssen (Tab. 5).

Die Familien haben in ihren Wohndörfern nicht nur relativ selten Zugang zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Im Vergleich

Weglänge	Arbeit (Befragung)	Arbeit (Sachsen)*	Kita	Schule	Einkauf	Freizeit	Kultur
bis 10 km	32	57	90	53	57	54	28
10-25 km	40	30	10	39	36	35	37
25-50 km	17	9	0	7	6	9	26
über 50 km	11	4	0	1	1	2	9
Durchschnitt	37,1	k.A.	4,0	10,4	9,8	10,6	20,3
Median	15	k.A.	3	8	8	8	16
N	1.606	k.A.	329	728	1.763	942	637

Tab. 5:
Wegelängen (einfache Strecke) zu verschiedenen Einrichtungen im ländlichen Raum Sachsens (Angaben in %), Quelle: eigene Befragung, *Ernst (2004: 6)

zu anderen Beschäftigten in Sachsen haben die befragten Familien auch ungleich längere Arbeitswege zurückzulegen und dafür höhere Mobilitätskosten und Zeitaufwendungen zu tragen. Trotz dieser höheren Kosten leben auch Familien, bei denen (mindestens) ein Arbeitsweg über 100 km lang ist, genauso zufrieden wie andere Familien in ihrem Haus (Mittelwert 1,61) und würden ihr Haus genauso häufig wieder kaufen.

7 Kommunen schätzen die Attraktivitätssteigerung und Substanzerhaltung

Im Rahmen der Studie wurden auch die Kommunen zu den Auswirkungen der Ansiedlung von Familien in alter Bausubstanz befragt. Die Ergebnisse sind in Abb. 3 dargestellt.

Die stärkste Wirkung aus kommunaler Sicht entfaltet die Ansiedlung in alten Häusern hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung des Dorfbildes, des Erhaltes von Bausubstanz (auch denkmalgeschützter) sowie der Auslastung von Kindertageseinrichtungen und Schulen. Der Erhalt alter Bausubstanz und die damit häufig verbundene Sanierung alter, traditioneller Häuser entfalten eine Vorbildwirkung auf die Nachbarn, der gesamte Ort wird in der Außendarstellung aufgewertet, und dadurch werden mehr Menschen (Besucher und Zuziehende) angezogen – so formulieren dies die kommunalen Vertreter. Auch dem Wohnraumleerstand, der in vielen Kommunen Ostdeutschland in der Nachwendezeit ein gravierendes Problem geworden ist, wird mit der Ansiedlung entgegen gewirkt: wenn Familien neu in Dörfer zuziehen (zwei Drittel aller befragten Familien, siehe 3) oder Familien Wohnraum erwerben, die zuvor bei den Eltern lebten (10 % der befragten Familien). Die Beseitigung von Leerstand erhöht ebenso wie der Erhalt alter Bausubstanz die Attraktivität des ganzen Dorfes.

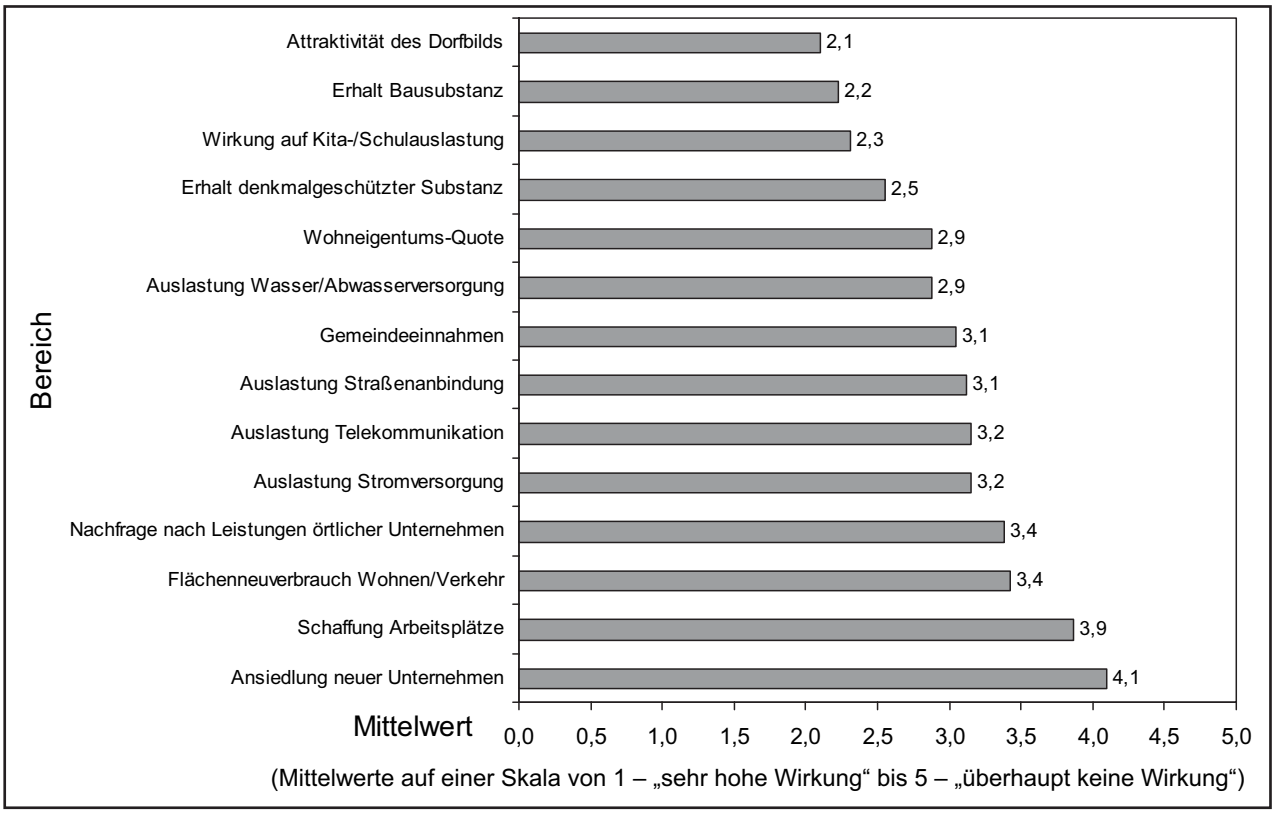


Abb. 3:
Wirkung der Ansiedlung von Familien auf die verschiedenen kommunalen Bereiche

Eine Ansiedlung von Familien kann in den Dörfern auch für eine bessere Infrastrukturauslastung sorgen. Auf den Erhalt und die Auslastung der technischen Infrastruktur wie Straßen und Versorgungsmedien hat die Ansiedlung von Familien aber nach Angaben der Kommunen nur einen mittelmäßigen Effekt, er fällt bei der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung am größten aus. Diese Einschätzung beruht auf dem Verhältnis von Alt- und Neubau beim Wohneigentum in den Dörfern. Die Kommunen wurden auch zur Anzahl der zwischen 1994 und 2005 neu gebauten Häuser von Familien und jungen Paaren befragt. Von 67 Kommunen machten 51 dazu Angaben: Während 2554 Familien und junge Paare in den Kommunen neue Eigenheime bauten, kauften im gleichen Zeitraum nur 517 bzw. 17 % alte Häuser[12]. Familien in neuen Häusern haben in den untersuchten Kommunen damit einen wesentlich stärkeren Einfluss auf die Infrastrukturauslastung als die Familien, die ein altes Haus erwarben. Für einen Großteil dieser neu gebauten Häuser mussten Medienanschlüsse neu verlegt werden – was nicht im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs und Wirtschaftens ist. Eine verbesserte Auslastung bestehender Infrastruktur ist deshalb vor allem bei einer konsequenten Ansiedlung auf bereits erschlossenen Grundstücken zu erreichen.

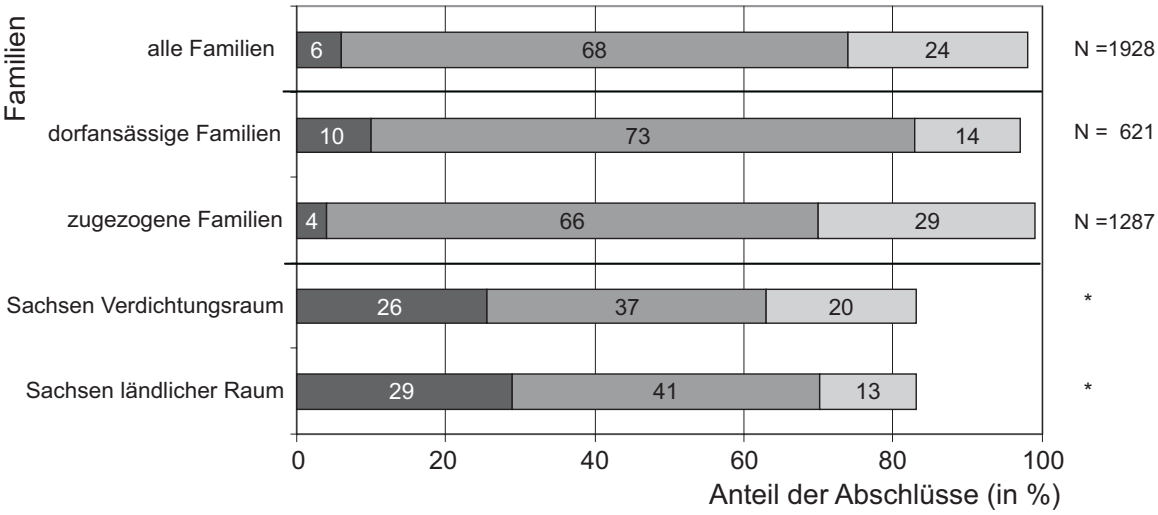
8 Ansiedlung in alter Bausubstanz hat vielfältige wirtschaftliche Effekte

Der ländliche Raum verliert, besonders in den neuen Bundesländern, einen großen Anteil an jungen, hoch qualifizierten Menschen (und deren potenzielle Kinder). Der Erwerb alter Häuser durch junge Paare und Familien mit Kindern wirkt diesem Abwanderungstrend entgegen, häufig handelt es sich sogar um eine Rückwanderung von hoch Qualifizierten. Die von uns untersuchten Familien, speziell die zugezogenen, verfügen über ein überdurchschnittlich hohes Bildungsniveau (siehe Abb. 4). Das wird besonders deutlich, wenn deren Werte mit den Angaben des Statistischen Landesamtes (2005) für den Verdichtungsraum und den ländlichen Raum Sachsens verglichen werden.

Die Familien mit hohem Bildungskapital sind den sich verändernden Anforderungen der Arbeitswelt besser gewachsen. Dies zeigt der erhobene Erwerbsstatus vor dem Hauskauf und zur Zeit der Befragung. Während die Anzahl der abhängig beschäftigten Vollzeiterwerbstätigen von 69 auf 54 % zurückging, nahmen die Anteile der Selbständigen[13] (von 7 auf 15 %) und abhängig beschäftigten Teilzeitbeschäftigten (von 9 auf 13 %) am stärksten zu.

Aber nicht nur die befragten Familien selbst können sich auf dem Arbeitsmarkt besser positionieren, sie wirken darüber hinaus auf den regionalen Arbeitsmarkt. So haben sich von den 277 Selbständigen (Befragte und ihre Partner) mehr als die Hälfte erst nach dem Kauf des Hauses selbständig gemacht, ein Drittel aller Selbständigen hat weitere, insgesamt 560, Arbeitsplätze geschaffen.

Die Familien haben nicht nur direkt neue Arbeitsplätze geschaffen – auch indirekt schufen oder sicherten sie Arbeitsplätze durch die an ihren Häusern notwendigen Sanierungsarbeiten. Von 995 Familien gaben 926 an, an ihrem Haus umfangreiche Bauarbeiten vorgenommen zu haben (93 %). Viele der Arbeiten führten die Familien selbst aus, für welche sie aber zumindest Baumaterialien erwerben mussten und so den Umsatz regionaler Baustoffanbieter erhöhten. Die Familien vergaben aber auch im großen Maße Bauaufträge, die vorrangig der regionalen Bauwirtschaft erteilt wurden. Bei der Auswahl der Firmen war es der Mehrheit der Familien (57 %) wichtig, dass diese Betriebe aus der Region kamen. Die beauftragten Baufirmen kamen in 61 % aller Fälle aus einem Umkreis von 20 km, weitere 24 % aus einem Umkreis von 20 bis 50 km. Vor allem



* Hochrechnung der Ein-Prozent-Stichprobe, Rest zu 100% sind fehlende Angaben sowie kein Abschluss.
Angaben des Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen 2005, Daten des Mikrozensus 2004

Abb. 4:
(Höchster) Schulabschluss der Befragten und ihrer Partner im Vergleich zu Sachsen

dorfansässige Familien legten Wert auf Firmen aus der Gegend: Fast zwei Drittel dieser Familien beauftragten Firmen aus der unmittelbaren Umgebung (Umkreis von 20 km)[14].

Dass die Ansiedlung von Familien in alten Häusern, und speziell den Selbständigen unter ihnen, allein aber nicht die Probleme des regionalen Arbeitsmarktes lösen können, zeigt die Einschätzung der Kommunen, dass die Ansiedlung von Familien in alten Häusern einen geringen Einfluss auf den regionalen Arbeitsmarkt hat.

9 Ökologische Wirkungen einer Ansiedlung in bestehender Bausubstanz

Erhalt und Schutz der Kulturlandschaft und ihrer Siedlungsformen werden über eine Ansiedlung in bestehender Bausubstanz besser gewahrt als durch Wohnungsneubau. Durch den Erhalt alter, häufig denkmalgeschützter Bausubstanz erfährt meist nicht nur das Grundstück und sein direktes Umfeld, sondern darüber hinaus das gesamte Dorf eine Attraktivitätssteigerung. Dies wird bei Neubaugebieten am Dorfrand nur selten erreicht; durch diese Bautätigkeit entstehen häufig nur uniforme bzw. unangepasste suburbanisierte Ortsteile.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wurde von einigen Familien als eine Stärke ihres Dorfes hervorgehoben, die sich auch im Alter der Häuser zeigt. Durchschnittlich sind die Häuser der befragten Familien 120 Jahre alt, die Häuser unter Denkmalschutz sogar 180 Jahre (Anteil denkmalgeschützter Häuser 19 %). Zum Erscheinungsbild eines alten Grundstücks gehört aber nicht nur die gebaute Struktur, die besondere Attraktivität besteht in den im Vergleich zu Neubaugrundstücken im Durchschnitt größeren Grundstücken sowie im alten Baumbestand, einem Standortvorteil, der auf Neubaugrundstücken nur selten vorhanden ist. Von den Befragten verfügen 54 % der Grundstücke über einen solchen Baumbestand, häufiger bei den Familien, die neu in die Dörfer gezogen sind, als bei den dorfansässigen (59 % im Vergleich zu 42 %).

Durch die Nutzung bereits vorhandener Bau-

substanz wird die Flächenneuversiegelung minimiert. Das gilt nicht nur für die Wohnbauten an sich, sondern auch hinsichtlich der bereits vorhandenen Anschlüsse an Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsnetz sowie für den Flächenbedarf für Straßen-, Wege- und Parkflächenbau. Gleichzeitig wird die bereits vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Darüber hinaus nutzt fast jede fünfte Familie alternative Energien wie Sonne, Wind, Wasser, Erdwärme oder Biomasse. Jede 9. Familie verfügt auf ihrem Grundstück über eine Regenwassernutzungsanlage.

10 Entgegen dem Image – das Leben auf dem Lande ist für Familien attraktiv!

Leerstand und Verfall von ländlicher Bausubstanz kann durch die Ansiedlung von Familien reduziert werden, wenn diese ein altes Haus erwerben. Gegenüber der Eigentumsbildung in Neubaugebieten verwurzeln die Familien stärker, was auf einer besonders hohen Wohnzufriedenheit beruht und sich auch auf ihr Bleibeverhalten auswirkt. Darüber hinaus hat eine solche Ansiedlung in baulicher, soziokultureller, ökonomischer und ökologischer Hinsicht - gegenwärtig allerdings eher eine qualitative als quantitative - Wirkung auf die Dörfer. Die Stärken der sächsischen Dörfer sind Schönheit von Siedlung und Landschaft sowie das Potenzial, Heimat zu vermitteln. Von den Familien wird die sehr gute ortsnahe Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen geschätzt. Defizite in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarf, der teilweise unzureichende Zugang zu Bank- und Postdienstleistungen sowie sehr weite Wege zur Arbeit und zur Schule werden gegenwärtig aufgrund der bestehenden und durch die Ansiedlung wachsenden Attraktivität der Dörfer in Kauf genommen. Die Verbesserung des Images der Dörfer wird allerdings von den Bewohnern als eine für die Zukunftsfähigkeit der Dörfer wichtige Rahmenbedingung eingefordert.

Anmerkungen

1 Gemeint sind Dörfer als Siedlungseinheit mit weniger als 2000 Einwohnern.

2 Gefördert zwischen 1994 und 7/2005 nach Maßgaben der Richtlinie 74/93 (veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr. 52/1994 vom 22.09.1994, S.1214) und Richtlinie 53/2000, Abschnitt 2.3.4 (veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr. 3/2001 vom 18.01.2001, S.72).

3 In diesem Beitrag wird nur auf ausgewählte Aspekte eingegangen. Umfassend sind die Ergebnisse ab 07/ 07 unter: http://www.landwirtschaft.sachsen.de/de/wu/Landwirtschaft/lfl/inhalt/4973.html zu finden.

4 Die Antworten auf diese Fragen wurden faktorenanalytisch auf vier Bereiche reduziert, Extraktionsverfahren Maximum-Likelihood, Rotationsverfahren Varimax.

5 Über 90 % der befragten Familien gaben an, am Haus Bauarbeiten ausgeführt zu haben.

6 Auf einer Skala von 0 (ganz und gar nicht zufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) lag der Mittelwert ostdeutscher Eigentümer 2004 bei 8,1; der Mittelwert ostdeutscher Mieter dagegen bei 7,3.

7 Wir hatten die Familien nach ihrem monatlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen gefragt. Aufgrund der sehr niedrigen Einkommen bleibt zu vermuten, dass die Familien die Kosten für Bau- und Erwerbsfinanzierung bereits abgezogen haben und hier nur noch Gelder angegeben wurden, die den Familien tatsächlich zum Lebenserhalt und Konsum zur Verfügung standen.

8 Die Frage lautete: „Würden Sie wieder ein solches Haus kaufen und einziehen? Warum?“

9 Die Stärken wurden offen abgefragt und nachträglich kodiert.

10 Der hier verwendete Pionier-Begriff wurde zum einen an die Gentrifizierungsdebatte der Stadtsoziologie um die Wiederaufwertung von Stadtvierteln mit attraktiver Bausubstanz und die diesen Wiederaufwertungsprozess in Gang setzenden „Pioniere“, zum anderen an die derzeit häufig benutzte Kategorie der „Raumpioniere“ angelehnt.

11 Ein Bürgermeister berichtete, dass Kinder bei Bedarf auch über die Öffnungszeiten des Kindergartens hinaus betreut werden können, die Kindergärtnerin das Kind mit zu sich nimmt und die Eltern es dann dort abholen können.

12 Diese Zahl betrifft allerdings nur den geförderten Kauf eines Hauses.

13 Diese Angaben beziehen sich auf die Familien. Der Anteil der Selbständigen an den Erwerbstätigen liegt in der Befragung bei 18 % und damit deutlich über dem Durchschnitt im Freistaat Sachsen von 11 %.

14 Weitere 20 Prozent der Firmen kamen aus dem Umkreis von 20 bis 50 km. Bei den zugezogenen Familien stammten 59 % der beauftragten Firmen aus einem Umkreis von weniger als 20 km und 26 % der Firmen kam aus einem Umkreis von 20 bis 50 km. Von allen Familien konnten 13 % nicht sagen, woher die Firmen kamen oder machten dazu keine Angaben.

Literatur

Ernst, B. A. (2004). Die Arbeit im Wandel – ausgewählte Ergebnisse zu den Veränderungen in der sächsischen Arbeitswelt. In: Statistisches Landesamt des Freistaat Sachsen: Statistik in Sachsen 2/2004. Kamenz

Jokl, S. (1997). Eigentum statt Miete. Die eigenen vier Wände als optimale Wohn- und Vermögensform. Bonn

Müller, B., O. Schmidt und M. Holzweissig (1997). Wohnverhältnisse und Migrationsmotive der Einwohner von Neubaugebieten in Umlandgemeinden von Dresden. IÖR-Text 114. Dresden

Statistisches Bundesamt (2006). Datenreport 2006. Wohnzufriedenheit. Bonn, S.503

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2007). Absolventen/Abgänger allgemein bildender Schulen 2005/06 – Bildungsstatistik (22.05.2007). Kamenz.
Im Internet: http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Bildung/index2.html?allgemein/insgesamt/start.html

Thießen, Friedrich. Professur für Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre TU Chemnitz Pressemitteilung vom 3.8.2005 (2005): Studie – Wohnzufriedenheit liegt in Chemnitz über dem Durchschnitt.
Im Internet: http://www.tu-chemnitz.de/tu/presse/2005/08.03-11.10.html

Worm, W. (im Druck). Grundlagen für eine Abrissförderung. Grundlage für eine Förderung von Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen. Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft. Dresden

Das rheinlandpfälzische Dorf Bärweiler: vor 20 Jahren Prototyp von Leerstand und düsteren Prognosen - heute wiederbelebt

Hans Gehm*

Zusammenfassung

In den 1980er Jahren galt der kleine Ort Bärweiler in Rheinland-Pfalz als ein „sterbendes Dorf“. Auf der Suche nach außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen hatten viele Menschen das Dorf verlassen, Gebäude standen leer und drohten zu Verfallen. Mit Hilfe eines qualifizierten Dorfentwicklungskonzeptes und der aktiven Mitarbeit der Bevölkerung gelang es, den Abwärtstrend zu stoppen. Das Dorf wurde durch private und öffentliche Baumaßnahmen nicht nur visuell aufgewertet, die Zusammenarbeit der Vereine und Gruppierungen an den verschiedenen Projekten hat auch das dörfliche Sozial- und Kulturleben gestärkt. Die Bevölkerungsentwicklung ist zwar weiterhin rückläufig, aber der Erhalt der alten Bausubstanz, die positive Ortsbildgestaltung und – insbesondere - die aktive Beteiligung der Bevölkerung, auch der Kinder und Jugendlichen, an der Entwicklung des Ortes haben dazu geführt, dass Bärweiler heute als erfolgreiches Beispiel der Dorferneuerung gelten kann.

Summary

During the 1980s, Bärweiler, a small rural community in Rhineland-Palatine, was apostrophized as a „dying village“. Many people had left in search for non-agricultural jobs elsewhere; buildings were in disuse and dilapidating. A „qualified village regeneration concept“ and the active assistance of the population made it possible to stop this downward trend. The village has not only been visually improved by private and public renovation and building measures, but the cooperation of the local societies, clubs and other groupings in these projects has also strengthened the social and cultural life in the village. The demographic development is still negative, but the conservation of the traditional buildings, the positive change in the aesthetics of the built environment and the active participation of the inhabitants, including children and youths, in village development all help to explain why Bärweiler can be seen as a successful example of village regeneration.

* Ortsbürgermeister Hans Gehm, Ortsgemeinde Bärweiler, Verbandsgemeinde Bad Sobernheim
Gehm-Baerweiler@t-online.de

1 Bärweiler - ein sterbendes Dorf?

Bärweiler ist eine kleine Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim im Landkreis Bad Kreuznach. Die Gemarkung einschließlich der Ortslage umfasst 611 ha, mit 465 ha agrarischer Nutzfläche und 100 ha Wald. Im Ort, der 1363 zum ersten Mal urkundlich erwähnt wurde, war bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhundert die Landwirtschaft prägend und sicherte vielen Familien die Existenz. Doch mit dem in den 1950er und 1960er Jahren einsetzenden Agrarstrukturwandel sank die Bedeutung der Landwirtschaft und es kam zum Exodus gerade junger Menschen. 1986 gab es noch sieben landwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb, 2006 war es noch ein einziger. Der überwiegende Rest der verbliebenen Bevölkerung suchte sich Arbeitsstellen im sekundären und tertiären Sektor und pendelt in die umliegenden größeren Orte, bis Mainz, Wiesbaden und Frankfurt am Main.

In den 1980er Jahren wurde dem Dorf eine düstere Zukunft vorhergesagt, es galt als in seinem Bestand gefährdet. Diese Einschätzung geht auf eine Studie der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz unter Leitung von Prof. Dr. Heinz Schürmann zurück. Dabei hatte Bärweiler zu diesem Zeitpunkt mehr als 300 Einwohner, deutlich mehr als die 17 % (von insgesamt 2.300) Problemgemeinden mit weniger als 200 Einwohnern, die Schürmann (1994) als „sterbende Dörfer“ in Rheinland-Pfalz beschrieb und die sich in der Eifel und im Hunsrück konzentrierten.

Die düstere Prognose ging darauf zurück, dass Bärweiler die ganze Palette prototypischer Probleme eines Ortes in ungünstiger Lage (Henkel 1993: 210f) in sich vereint(e): Von Nachteil für Bärweiler ist nicht nur die große Entfernung zu Oberzentren, sondern auch die Randlage im Gemeindeverbund (10km nach Bad Sobernheim). Auch die Infrastrukturausstattung ist denkbar schlecht: Die Schule am Ort schloss 1973 (Verlegung der Grundschule nach Bad Sobernheim), die letzte Gaststätte und der letzte Einzelhändler in den 1980er Jahren (Buchberger 2004: 60ff). Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt daher teilweise über motorisierte Händler, dennoch sind Einkaufsfahrten in die umliegenden Orte notwendig. Doch auch dies ist nicht unproblematisch, denn es gibt nur eine schlechte Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel. Diese Faktoren und der bereits erwähnte negative Bevölkerungssaldo sowie die damit einhergehende Tendenz zur Überalterung schienen das Schicksal Bärweilers zu besiegeln.

Dass sich die Prognose in dieser Form nicht erfüllt hat, ist teilweise der Hilfe von außen in Form der Dorferneuerung, teilweise den eigenen Anstrengungen der Ortsgemeinde und ihrer Bürger zu verdanken.

2 Bärweiler in der Dorferneuerung

Die erste Phase einer ganzheitlichen Dorferneuerung setzte in Bärweiler 1984 ein. Zunächst wurde der Schwerpunkt auf den fortschreitenden Verfall der ortsprägenden Bausubstanz gelegt, da sie als Schlüssel der Identität und Attraktivität eines Dorfes gilt. 1986 waren fast ein Viertel aller Gebäude in Bärweiler unbewohnt bzw. ungenutzt, laut einer Prognose sollte der Leerstand bis 2006 auf 30-40 % steigen (Schürmann 1986: 72f). Mit dem Erhalt von Wohngebäuden und der Umnutzung von (meist) landwirtschaftlichen Gebäuden wollte man den baulichen Niedergang des Ortes verhindern und gleichzeitig die Entvölkerung Bärweilers stoppen.

2.1 Die Maßnahmen

Nach Fertigstellung eines qualifizierten Dorfentwicklungskonzeptes im Jahr 1987 (siehe

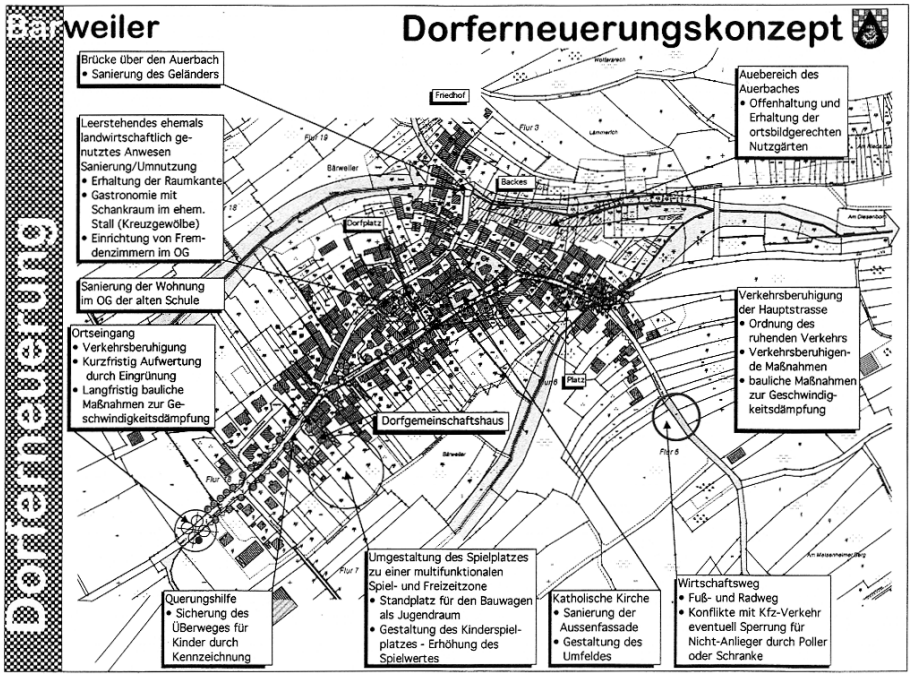


Abb. 1:
Dorferneuerungskonzept Bärweiler aus dem Jahr 1986

Abb. 1) wurden im Laufe von fast 20 Jahren 32 private Einzelmaßnahmen und drei gemeindliche Maßnahmen genehmigt und durchgeführt. Insgesamt wurden 1.023.700 € investiert, wovon 318.500 € vom Land als Zuschuss gewährt wurden. 2004 begann die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes.

Zu den privaten Einzelmaßnahmen gehörten die vollkommene Sanierung von 19 Wohnhäusern sowie der Umbau von 8 Scheunen bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnhäusern. Die Immobilien wurden mit viel Liebe zum Detail renoviert und dadurch moderner Wohnraum in alten Rahmen geschaffen. Dies ermöglichte einigen Familien vor Ort zu bleiben und zog gleichzeitig Neubürger an.

Einiges Aufsehen erregte der Fall eines italienischen Künstlers, der ein 11 x 22 m großes Gebäude, das ursprünglich als Fest- und Tanzsaal, dann als Matratzenfabrik und Lagerhalle genutzt worden war, zum Atelier umbaute. Jetzt stellt der Hausherr dort eigene Werke, aber auch Skulpturen, Grafiken und Gemälde anderer Künstler aus. Die gute Dorfgemeinschaft und Nachbarschaftshilfe veranlasste den Künstler, der weiterhin ein Geschäft in Bad Kreuznach beibehielt, ummittelbar hinter seiner neuen Wirkungsstätte sein neues Wohnhaus zu errichten. Dies ist ein Beispiel dafür, dass auch kleine Dörfer wie Bärweiler für zuziehende „Pioniere“ attraktiv sind (siehe Beitrag von Born in diesem Band) und dann ihrerseits zur Aufwertung des Ortes beitragen.

An öffentlichen Maßnahmen sind der Umbau der alten Schule zum Bürgerhaus, die Gestaltung eines Dorfplatzes mit Haus am Dorfplatz, die Einrichtung eines Buswartehäuschens, die Renovierung des historischen Backhauses und die Umgestaltung des bestehenden Spielplatzes mit neuem Stellplatz für den zum Jugendtreff hergerichteten Bauwagen zu nennen.

Die drei wichtigsten öffentlichen Maßnahmen im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms waren das Bürgerhaus, das Haus am neu gestalteten Dorfplatz und der multifunktionale Kinder- und Jugendtreff.

Das Problem Bärweilers war nämlich, dass es Verfall gerade in zentraler Lage gab. Mehrere Gebäude waren bereits einsturzgefährdet, nicht alle konnten erhalten werden. Daher bemühte sich der Gemeinderat um die Aufwertung der Dorfmitte. Mitte der 1990er Jahre wurde ein Teil der alten, leer stehenden Gebäude und Schuppen aufwendig renoviert und zum kleinen Bür-

gerhaus bzw. Haus am Dorfplatz, verwandelt. Dabei wurde bewusst das Fachwerk erhalten bzw. freigelegt, obwohl es in der eigentlich von Sandsteinbauten dominierten Gegend, nicht typisch ist. Aber vor dem jetzigen Gebäude stand auf diesem Grundstück ebenfalls ein Fachwerkhaus, so dass das Bemühen um historische Kontinuität den Ausschlag gab. Der über 30 m^2 große Hauptraum ist ein großes Bürgerzimmer, in dem sich Vereine und Gruppen treffen. Da es auch eine kleine Küchenzeile und Toiletten gibt, kann das Haus auch für kleinere Feiern gemietet werden.

Im Bereich der restlichen ehemaligen alten Gebäude wurde der Dorfplatz neu gestaltet. Es entstand eine Grünanlage mit Linden, Sträuchern und Blumenstauden. Bruchsteinmauern aus Steinen, die aus den Abrisshäusern stammen, begrenzen das Areal. An der Stelle des ehemaligen Torhauses wurde eine Pergola errichtet, die besonders im Sommer zum Verweilen einlädt. Ein Brunnen und eine Beleuchtung, die an die Zeit um 1900 erinnert, ergänzen das Ensemble.

Ein weiteres Projekt war die Bereitstellung eines multifunktionalen Spiel- und Jugendraumes, mit dem es gelang, auch jüngere Altersgruppen in den Dorferneuerungsprozess einzubinden. Der alte Spielplatz war renovierungsbedürftig, einen für Jugendliche geeigneten Treffpunkt gab es überhaupt nicht. So entstand die Idee, einen ehemaligen Bauwagen zum Freizeitort für Kinder und Jugendliche umzubauen. 2003 begann die Umsetzung der geplanten Maßnahme unter praktischer Einbeziehung der ortsansässigen Kinder und Jugendlichen. Der so entstandene „blaue Flitzer“ erhielt seinen Stellplatz auf dem neu gestalteten Spielplatz am Bürgerhaus.

2.2 Die Erfahrungen

Die wichtigste Lehre aus 20 Jahren Dorfentwicklung war, dass die Maßnahmen das Wir-Gefühl in der Bevölkerung und das großes Zugehörigkeitsgefühl der Einwohner zu ihrem Ort verstärkt haben. Umgekehrt waren die Teilnahme an und der Erfolg der Dorferneuerung nur aufgrund des aktiven Engagements der Bärweiler Bürger möglich. Die Einwohner Bärweilers sind sich bewusst, dass die durchgeführten Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen nicht als Vorzeigeobjekt geplant waren, sondern ihre Lebensqualität steigern sollten.

Damit ist der wohl wichtigste Faktor für die Wiederbelebung Bärweilers das Bürgerengagement. Bärweiler hat für einen Ort seiner Größe ein besonders reichhaltiges sozial-kulturelles Leben: Neben einem Turnverein (TVB 21 e.V.), einem Landfrauen- und einem Feuerwehrförderverein gibt es einen Singkreis und eine Theatergruppe. Die Vereine fungieren als Mittelpunkt des Gemeindelebens. Sie organisieren nicht nur die vielfältigen Veranstaltungen, die so erwirtschafteten Erlöse kommen auch der Gemeinde zu Gute. „Gesunde Vereine“ können daher auch als ein Zeichen für das „gesunde Dorfleben“ gewertet werden.

Auch die Kirchengemeinde(n) (die evangelische organisiert z.B. die Frauenhilfe und den Kindergottesdienst) sind wichtig für die Dorferneuerung. Im kleinen Bärweiler gibt es sogar zwei denkmalgeschützte Kirchen, die für die Bürger einen hohen Stellenwert haben. Dies zeigte sich an der Beteilung bei ihrer Renovierung. Bei beiden Erneuerungsmaßnahmen arbeiteten Zivil- und Kirchengemeinde Hand in Hand.

Mit anderen Worten, örtliche Vereine und Gruppierungen haben bei der baulichen Umgestaltung des Dorfes eine wichtige Rolle gespielt. Insgesamt erbrachten die Bärweiler Bürger mehrere tausend Stunden an Eigenleistung. wobei alle Altersgruppen eingebunden waren. Zudem unterstützen die verschiedenen ansässigen Vereine und Gruppen auch immer wieder die Projekte im Ort mit finanziellen Mitteln[1]. Daher gilt der Ausspruch des Bärweiler Altbürgermeister Günter Germann: „Das wichtigste Kapital der Gemeinde steht in keinem Haushaltsplan: es sind die Bürgerinnen und Bürger.“

3 Bärweiler heute und in Zukunft

Durch den Versuch des bewussten Gegensteuerns gegen die negativen Tendenzen der 1970er und 1980er Jahre konnte die Attraktivität des Ortes gesteigert werden. Die Dorferneuerung hat in Bärweiler in den letzten beiden Jahrzehnten optisch eine hervorragende Wirkung erzielt. Nur noch vergleichsweise wenige Gebäude stehen im Ort leer, und die ortsbildprägende Bausubstanz ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, in einem guten bis sehr guten Zustand. Gleichzeitig hat sich das Kultur- und Gemeinschaftsangebot erweitert, das soziale Miteinander intensiviert, ist die Lebensqualität angestiegen.

Daher ist Bärweiler im Dorferneuerungswettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ mehrfach ausgezeichnet worden. Besonders erfreulich war der 5. Platz mit 500 € Geldpreis beim Wettbewerb Kinder- und Jugendfreundliche Dorferneuerung 2002 in der Kategorie „Jugendpreis“. Die in Bärweiler gewonnenen Erfahrungen sind auch für andere interessant, was zum Beispiel Besuche von Dorferneuerern aus Polen und Tschechien zeigten.

Dennoch muss klar konstatiert werden: Der demographische Wandel stellt immer noch ein großes Problem dar, denn die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin negativ. Die Einwohnerzahl sank von 344 im Jahr 1979 bis 1983 auf 312, stieg dann kurzfristig etwas an, um dann erneut von 1987 bis 2005 kontinuierlich von 330 auf 279 abzunehmen. Laut Gemeindestatistik 2005 hatten von diesen 279 Einwohner 272 Personen ihren Haupt- und 7 ihren Nebenwohnsitz in Bärweiler. Die Anzahl der bewohnten Adressen betrug damit 89, d.h. die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt lag bei 3,1. Das bedeutet, dass die Maßnahmen keine Steigerung der Bevölkerung erreicht, sicher aber den Schrumpfungsprozess verlangsamt haben. Renovierung und Umnutzung leer stehender Gebäude haben teilweise neue Einwohner nach Bärweiler gezogen und alte am Ort gehalten.

Relativ erfreulich ist die Altersstruktur: Der Anteil der Kinder und Jugendliche unter 20 Jahre lag 2005 bei 20,6 %, der der Personen zwischen 20 bis unter 60 Jahren bei 45,6 % und der der Über-60jährigen bereits bei 33,9 %. Somit ist in Bärweiler der Anteil der Unter-20jährigen in den letzten zwei Jahrzehnten - entgegen dem Trend - sogar ganz leicht gestiegen, was wohl auch auf die kinder- und jugendfreundlichen Maßnahmen der Gemeinde zurückzuführen sein dürfte. Dennoch ist dies angesichts des gegenwärtigen allgemeinen demographischen Wandels nur ein kurzlebiger Erfolg.

Es gilt also die bisherigen Bemühungen um die Weiterentwicklung von Bärweiler in veränderter Form fortzuführen, was durch die Fortschreibung des Dorferneuerungsprogramms und Dorfmoderation geschehen soll. Gegenwärtig werden mit Hilfe der Dorfplanerin Nathalie Franzen (siehe deren Beitrag über Erfahrungen mit Gebäudeumnutzung in diesem Band) mit den Bürgern die neuen Schwerpunkte erarbeitet. Wie sich bereits herauskristallisiert hat, gehören dazu insbesondere die Bereiche Verkehrsberuhigung und Anschluss der Haushalte an Breitband-Internet/DSL (mit der Hoffnung auf eine Steigerung der beruflichen Chancen der Bärweiler Bürger).

Anmerkungen

1 Auch nach 20 Jahren Dorferneuerung sind das Engagement, der Gemeinschaftsgeist und der Wille das Dorf attraktiv zu machen ungebrochen. Aktuell wird durch Spenden der Vereine, der Privatleute und durch die Mitarbeit der Bürger der Einbau einer Kühlungsanlage in der Leichenhalle ermöglicht.

Literatur

Buchberger, Sigrid (2004). „Zum gegenwärtigen Strukturwandel des Dorfes Bärweiler in Rheinland-Pfalz.“ Institut für Geographie, Universität Duisburg-Essen, Essen

Henkel, Gerhard (1993). Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse in Deutschland seit dem 19. Jahrhundert. Stuttgart

Schürmann, Heinz (1994). „Funktionaler Wandel und Aktionsraummuster in ländlichen Gemeinden des Naheraumes am Beispiel von Mandel und Bärweiler.“ In: Freckmann, K. Hrsg. (1994). Das Land an der Nahe – Kultur und Struktur. Köln/Bonn, 105-115

Schürmann, Heinz (1994). „Sterbende Dörfer in Rheinland-Pfalz. Zur Situation und Zukunft ländlicher Räume.“ Kulturlandschaft. Zeitschrift für Angewandte Historische Geographie 4, 1, 26-29

Schürmann, Heinz et al. (1993). Dorfentwicklung Bärweiler: Situation und Wandel, Aktionsraumverhalten. Gesamtbefragung der Haushalte in Bärweiler - Ergebnisse und Auswertung. Geographisches Institut der Johannes Gutenberg-Universität, Mainz

Schürmann, Heinz; Schneider R. (1986). „Bärweiler. Ein Film zur Dorfentwicklung.“ Geographisches Institut der Universität, Mainz

Schürmann, Heinz zusammen mit VG Sobernheim; Ritter M. (1987). „Dorferneuerungskonzept Bärweiler.“ Verbandsgemeindeverwaltung Sobernheim/Bauabteilung, Sobernheim

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (o.D.). Meine Heimat – Mein Dorf, meine Stadt (http://www.infothek.statistik.rip.de/lis/MeineRegione/index.asp, eingesehen am 24.2.2007)

Ortskerne beleben – Flächen sparen. Das baden-württembergische Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP)

Martin Baumgartner*

Kurzfassung

Seit dem Jahr 2003 führt das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg ein „Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP)“ durch. Als bisherige Erkenntnis kann festgehalten werden, dass in den Gemeinden des ländlichen Raums in der Regel die künftige Bevölkerungsentwicklung überschätzt und die innerörtlichen Potenziale unterschätzt werden, so dass in weiten Teilen des ländlichen Raums die Ausweisung neuer Wohngebiete entbehrlich ist.

Die Förderung des Modellvorhabens in Höhe von rund 10 Millionen € erfolgt auf der Grundlage des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR). Dieses Programm mit seinen vier Förderschwerpunkten Arbeiten, Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnen ist ein Förderangebot des Landes Baden-Württemberg zur ganzheitlichen Strukturverbesserung ländlich geprägter Orte.

Abstract

In 2003 the Baden-Württemberg Ministry for Nutrition and Rural Areas launched a model project to stop land consumption by activating the housing potential of core areas in existing settlements, the so-called MELAP (*Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials*). So far, the project has shown that rural municipalities tend to overestimate local population growth and to underestimate the potential of existing (vacant) buildings, i.e. in many rural areas it is no longer necessary to designate new housing areas.

This model project has been supported with approx. € 10 Mio. from the Programme for Developing Rural Areas (ELR = *Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum*), which concentrates on four areas, i.e. work, basic infrastructure and services, communal institutions as well as housing. This programme is Baden-Württemberg‘s offer for holistic structural improvements of rural settlements.

1 Mit dem Modellvorhaben „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“ (MELAP), das im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt wird, sollen in Baden-Württemberg Anstöße gegeben werden, in ländlich geprägten Gebieten durch die Nutzung innerörtlicher Brachen die Ortskerne zu stärken und damit die Erschließung von Neubauflächen in der Landschaft überflüssig zu machen.

Zunächst wurden durch das „Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum“ Untersuchungen gefördert, die die innerörtlichen Potentiale ermitteln sollten, die durch die Umnutzung leer stehender Bausubstanz, Baulückenschließung oder Nachverdichtung bestehen, und die

* LMR Martin Baumgartner, Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum, Baden Württemberg, Stuttgart
martin.baumgartner@mlr.bwl.de

zeigen sollten, dass die Nutzung dieser Potentiale eine ansonsten notwendige Ausweisung von Neubaugebieten ersetzen kann. Außerdem waren konkrete Vorschläge zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse zu machen. In 13 Modellgemeinden wird die Umsetzung der erfolgversprechendsten Konzeptionen mit rund 10 Mio. € aus dem ELR gefördert. Zu den Gemeinden gehören Oberndorf-Aistaig (Kreis Rottweil), Buchheim (Kreis Tuttlingen), Großrinderfeld-Gerchsheim und Creglingen-Münster (Main-Tauber-Kreis), Illmensee/Ruschweiler (Kreis Sigmaringen), Aitrach-Mooshausen (Kreis Ravensburg), Wüstenrot-Neuhütten (Kreis Heilbronn), Schopfloch-Oberiflingen/ Unteriflingen (Kreis Freudenstadt), Schöntal-Oberkessach (Hohenlohekreis), Obernheim (Zollernalbkreis), Osterburken-Schlierstadt und Schefflenz-Unterschefflenz (Neckar-Odenwald-Kreis), Bad Dürrheim-Unterbaldingen (Schwarzwald-Baar-Kreis) (siehe Abbildung im Beitrag von Fox in diesem Band).

Das Modellvorhaben wird von der Forschungsgruppe Stadt und Umwelt, Prof. G. Schöfl, Ludwigsburg, wissenschaftlich begleitet.

2 Mit dem MELAP werden Zielsetzungen des Baugesetzbuches (§1a Abs. 1: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden") und des Landesumweltplans (deutliche Rückführung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungszwecke) unterstützt. Außerdem wird ein Beitrag zur Umsetzung des Projekts „Flächenressourcen-Management" der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) geleistet.

Unterstützt wird das Modellprojekt vom Gemeindetag, vom Städtetag und vom Landkreistag Baden-Württemberg, vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., der Arbeitsgemeinschaft der Badisch-Württembergischen Bauernverbände, der Architektenkammer Baden-Württemberg, der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft e.V. sowie der Arbeitsgemeinschaft der baden-württembergischen Bausparkassen. Diese waren an der Ausschreibung beteiligt und haben an der Auswahl der zu fördernden Konzeptionen und Umsetzungsmaßnahmen mitgewirkt. Sie bilden ein fachlich begleitendes Gremium.

3 Der bisherige Verlauf von MELAP führt zur Erkenntnis, dass in den Gemeinden des ländlichen Raums in der Regel die künftige Bevölkerungsentwicklung (weit) überschätzt und die innerörtlichen Potenziale (weit) unterschätzt werden, so dass in weiten Teilen des ländlichen Raums die Ausweisung neuer Wohngebiete entbehrlich ist.

In den 13 Modellorten mit insgesamt rund 14.000 Einwohnern wurde ein Potenzial von rund 1.300 Wohneinheiten ermittelt. Davon entfallen auf Umnutzung 260, Baulücken 440, und Modernisierung 320. Den Rest bilden Sondergebäude und freie Bauplätze in Neubaugebieten. Damit wäre der Bauflächenbedarf für mindestens 15 Jahre gedeckt.

4 Fördergrundlage für das MELAP ist das ELR. Dieses Programm ist ein Förderangebot des Landes zur ganzheitlichen Strukturverbesserung von Orten im ländlichen Raum („Strukturverbesserung des Ortes in seiner Gesamtheit"). Es leistet einen erheblichen Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, insbesondere im Bauhandwerk.

Im Rahmen des ELR wurden seit 1995 über 750 Mio. € bereitgestellt, womit ein Investitionsvolumen von rund 5,5 Mrd. € angestoßen wird. Neben der Umsetzung von kommunalen Maßnahmen werden damit direkt über 20.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Indirekt wird

eine weit darüber hinausgehende Zahl von Arbeitsplätzen geschaffen bzw. gesichert. Die Programmentscheidung für das Jahr 2006 umfasst ein Volumen von rund 44 Mio. €.

5 Die vier Förderschwerpunkte Wohnen, Arbeiten, Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen (siehe Abb. 1) stehen nicht isoliert nebeneinander; sie greifen vielmehr ineinander und eröffnen im Zusammenwirken neue Perspektiven.

Beim Förderschwerpunkt Wohnen geht es zum einen um die Schaffung von neuem Wohnraum, vor allem durch Umnutzung (z.B. ehemaliger Scheunen, Dachausbau), aber auch durch die Schließung von Baulücken. Zum anderen sollen auch zeitgemäße Wohnverhältnisse erreicht werden (umfassende Wohngebäuderenovierung und -modernisierung sowie Maßnahmen zur attraktiveren Gestaltung des Wohnumfeldes).

Unter dem Förderschwerpunkt Arbeiten werden zum einen die Investitionen privater Gewerbebetriebe, vor allem in Verbindung mit der Umnutzung vorhandener Gebäude, der Reaktivierung von Gewerbebrachen und der Entflechtung unverträglicher Gemengelagen, gefördert. Zum anderen wird die dazu notwendige Erschließung von Gewerbegebieten in das Programm einbezogen.

Im Rahmen des Förderschwerpunkts Grundversorgung sollen privat-gewerbliche Maßnahmen unterstützt werden, denen für die Funktionsfähigkeit wie auch die Lebensqualität in den Dörfern eine besondere Bedeutung zukommt (z.B. „Tante-Emma-Laden“, Dorfgasthaus).

Dem Förderschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtungen liegt die Erkenntnis zugrunde, dass neben der Grundversorgung mit Waren und privaten Dienstleistungen gerade auch in kleineren Orten Einrichtungen zur Förderung des Gemeinschaftslebens (z.B. Dorfgemeinschaftshäuser) notwendig sind. Wohnungen und Arbeitsplätze allein reichen nicht aus, wenn die bestehenden sozialen Strukturen erhalten und gestärkt werden sollen. Hierzu bedarf es entsprechender Räumlichkeiten für die Vereine, die Jugend und für die Begegnung der Bevölkerung insgesamt. Auch hier soll bei der Förderung die Umnutzung vorhandener Gebäude im Vordergrund stehen.

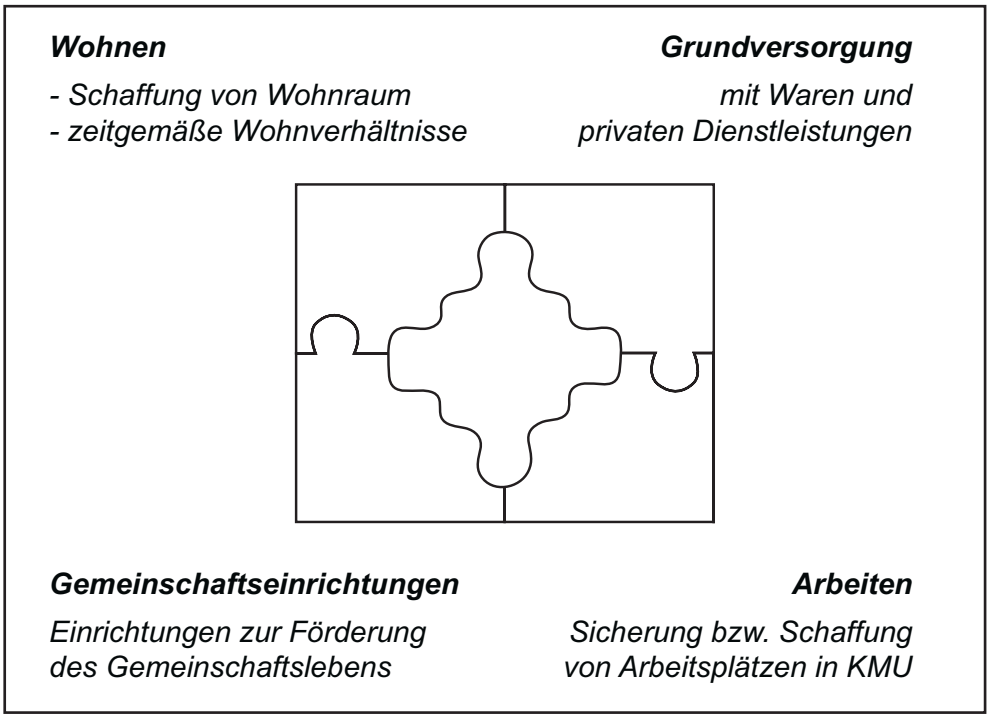


Abb. 1: Förderschwerpunkte des MELAP

6 Das ELR ist Anlass und Chance, die bisherige örtliche Entwicklung zu überdenken, Stärken und Schwächen zu ermitteln, sich auf die Eigenart des Ortes zu besinnen und ein Leitbild für die künftige Entwicklung zu entwerfen („Den Ort entsprechend seiner jeweiligen Eigenart entwickeln“).

Bei der Antragstellung werden die strukturverbessernden Maßnahmen nach Prioritäten geordnet und in ein strukturelles Gesamtkonzept eingebettet. In diesem Konzept stellt die Gemeinde für den zur Förderung angemeldeten Ort die Ausgangslage dar und formuliert Entwicklungsziele, die in einem Leitbild für den Ort konzentriert werden. Dabei werden die Einzelmaßnahmen in ihrer Bedeutung, Auswirkung und Dringlichkeit begründet und die Finanzierbarkeit dargelegt. Bei der Analyse und den Entwicklungszielen soll auf alle Förderschwerpunkte eingegangen werden. Das heißt aber nicht, dass auch Einzelmaßnahmen aus allen vier Förderschwerpunkten benannt werden müssen.

Für dieses strukturelle Gesamtkonzept werden den Gemeinden keine Vorgaben gemacht. Die Darlegungen sollen vielmehr auf die konkrete örtliche Situation zugeschnitten, die speziellen Probleme und Lösungen herausgearbeitet und auf das Wesentliche konzentriert sein. Dabei können selbstverständlich bereits vorliegende Konzepte (z. B. Örtliches Entwicklungskonzept, städtebauliche Voruntersuchung) verwendet werden. Bei Fortsetzungsanträgen ist es unabdingbar, dass der Umsetzungsstand der bereits aufgenommenen Einzelmaßnahmen dargestellt wird.

Die Anträge der Gemeinden werden im Sinne eines „Wettbewerbs der besten Ideen“ zunächst auf Kreis- und dann auf Regierungsbezirksebene priorisiert. Auf dieser Grundlage entscheidet das Ministerium über die Aufnahme in das Förderprogramm.

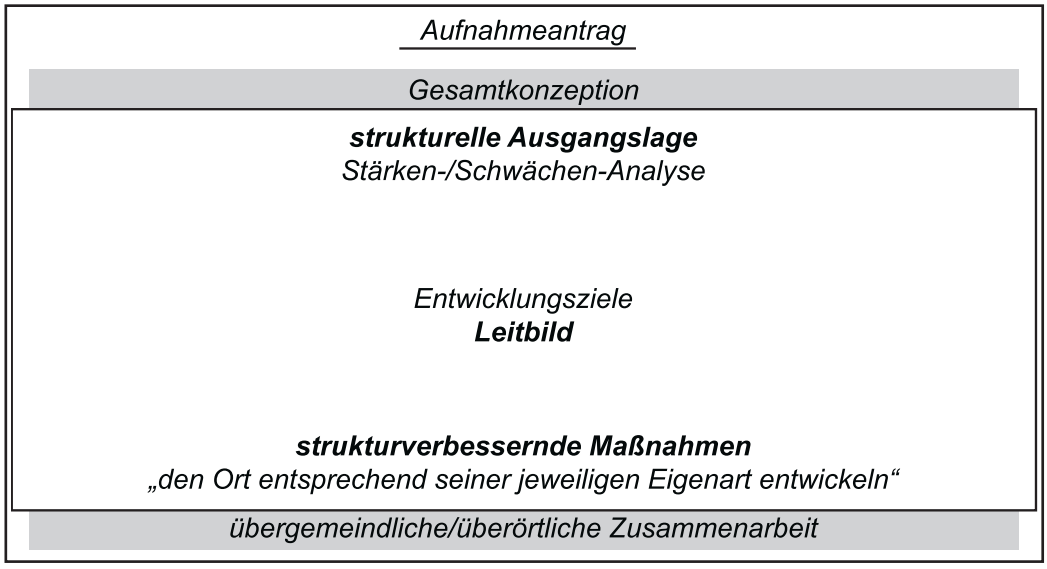


Abb. 2: Ablauf eines MELAP-Verfahrens

7 Das ELR ist auch ein Instrument für die Gemeinde, um Privatpersonen einen Anreiz zur Umsetzung von strukturverbessernden Maßnahmen (z.B. Entflechtung einer störenden Gemengelage, Umnutzung alter Bausubstanz, Baulückenschließung) im Sinne der örtlichen Entwicklungskonzeption zu bieten.

Als Bedingung für die Aufnahme privater Vorhaben - ob im gewerblichen oder nicht-gewerblichen Bereich - gilt die Einbettung in die örtliche Gesamtkonzeption. Adressaten einer privat-gewerblichen Förderung sind kleine und mittlere Unternehmen (KMU).

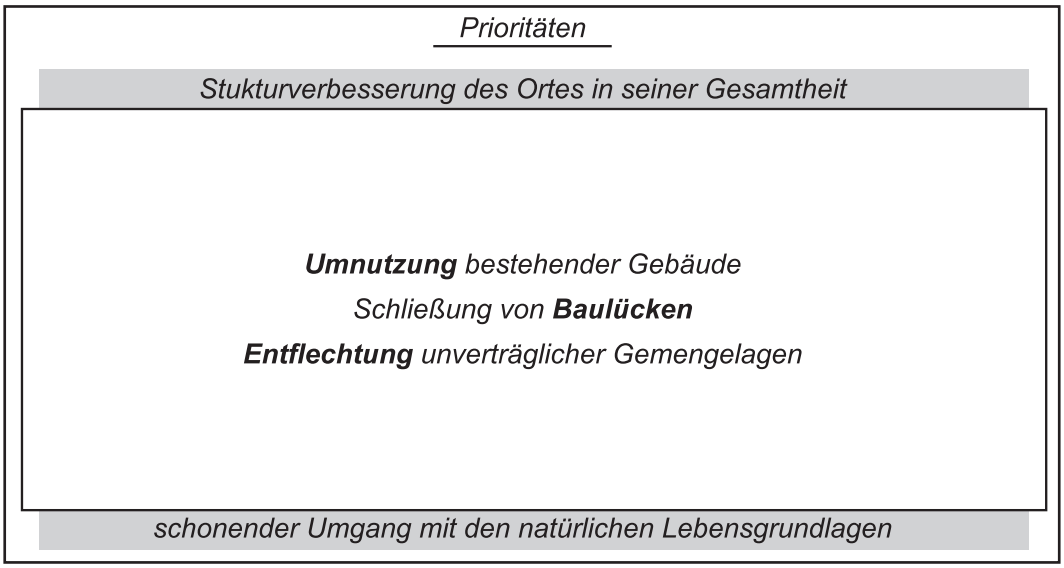


Abb. 3: Prioritäten des MELAP

Mit der Forderung eines „schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen“ ist das ELR auch ökologischen Zielsetzungen verpflichtet. Hierbei kommt es darauf an, in möglichst vielen Bereichen Umweltgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umnutzungen und Baulückenschließungen tragen zu einem geringeren Landschaftsverbrauch bei. Energiesparende Bauweisen und die Verwendung einheimischer nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz) dienen ebenfalls den Zielen des Programms.

Internet

ELR: www.elr.baden-wuerttemberg.de (eingesehen am 11.10.2006)

MELAP: www.melap-bw.de (eingesehen am 11.10.2006)

DORF KOMM: www.leader-hohenlohe-taube.de (eingesehen am 11.10.2006)

Ortskerne beleben – Flächen sparen. Modellprojekte zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP) am Beispiel der Gemeinde Schefflenz

Peter Fox*

1 Schefflenz – eine strukturschwache Gemeinde im ländlichen Raum

Schefflenz ist eine strukturschwache Gemeinde im ländlichen Raum im engeren Sinne. Sie liegt im nördlichen Baden-Württemberg und hat 4.400 Einwohner in vier Ortsteilen. Als strukturschwache Gemeinde profitiert Schefflenz von zusätzlichen Fördermitteln der EU (Ziel 2). Der Gemeindehaushalt 2006 umfasst ein Volumen von 10,7 Mio. € im Kernhaushalt, davon 6,5 Mio. € im Verwaltungs- und 4,2 Mio. € im Vermögenshaushalt.

Auch die Einwohnerverteilung auf die einzelnen Ortsteile zeigt die dörfliche Struktur dieser Gemeinde. Die Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile verteilen sich wie folgt:

Kleineicholzheim	263
Oberschefflenz	1.641
Mittelschefflenz	1.120
Unterschefflenz	1.244

Wie in vielen Gemeinden, so ist auch in Schefflenz die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, ohne dass dies dramatische Ausmaße angenommen hätte. Das liegt jedoch nur darin begründet, dass am Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Wiedervereinigung das Geburtendefizit durch Zuwanderung nahezu aufgefangen werden konnte, was aber in Zukunft nicht so bleiben dürfte.

Die Bevölkerung ist aber nicht nur rückläufig, sie wird auch älter. Waren 1993 noch 44,6 % der Bevölkerung über 40 Jahre alt, so waren es 2004 bereits 52,6 %. Und die Alterung der lokalen Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren noch stärker und schneller fortsetzen.

Gegenläufig zur Einwohnerentwicklung verhält sich der pro Einwohner zur Verfügung stehende Wohnraum. Ein steigender Wohnraumbedarf aufgrund des wachsenden Wohlstandes, aber auch die rückläufigen Einwohnerzahlen haben dazu geführt, dass innerhalb von 10 Jahren die durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung von 2,67 auf 2,33 gesunken ist.

An der problematischen Situation im Altort ist nicht nur der allgemeine Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre schuld, sondern auch die Vorliebe vieler Bewohner für die Neubaugebiete in Unterschefflenz: In den letzten 30 Jahren zogen viele Unterschefflenzer Einwohner aus dem Altort weg und bauten in den Neubaugebieten am Ortsrand neu.

Seit etwa 1970 wurden folgende neue Wohngebiete erschlossen:

- Karchgäßlein (1968) WA/4,0 ha
- Tonacker II (1970) WA/5,3 ha
- Herlich (Herlichwiesen) (1972) WA/3,8 ha
- Herlich-Steige (1974) WA/4,6 ha
- Tonacker III (1985) WA/1,3 ha

Dies ergab eine Wohnneubaugebietsentwicklung von insgesamt 19,0 ha. Ein weiteres geplantes Baugebiet die Erweiterung „Herlich-Steige“ mit 5,0 ha stand (!) an.

* Bürgermeister Peter Fox, Gemeinde Schefflenz
Peter.Fox@schefflenz.de

Anzumerken ist, dass wegen der noch bis vor kurzem möglichen Familienbevorratung von Bauplätzen einige Neubaugebiete noch nicht vollständig bebaut sind und damit noch gewisse Bauplatzreserven in den genannten Baugebieten bestehen. Umgekehrt lassen einige in den Neubaugebieten wohnenden Unterschefflenzer, die aus dem Altort stammen, ihre Häuser im Altort bis heute leer stehen. Dies sind zurzeit ca. 25 Gebäude!

Die Neubaulanderschließung in den letzten Jahren hat dem Wanderungsgewinn Rechnung getragen, so dass die ausgewiesenen 19,0 ha nahezu verbaut sind (bis auf die in Familienbevorratung befindlichen Bauplätze). Durch die anzunehmende Neutralisierung des Wanderungssaldos in den kommenden Jahren wird die Flächenausweisung von Neubaugebieten in dem ursprünglichen anvisierten Maß nicht mehr notwendig sein. Das im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Unterschefflenz ausgewiesene Erweiterungsneubaugebiet „Herlich-Steige“ von ca. 5,0 ha ist unter diesem Aspekt in Frage zu stellen.

2 Vom Bauerndorf zur Wohngemeinde

Parallel zur demographischen Veränderung hat sich ein Strukturwandel in der Landwirtschaft vollzogen. Die Landwirtschaft bestimmte früher das Leben und Arbeiten in Schefflenz: Bewirtschafteten 1979 noch 107 Betriebe 1.739 ha, so waren es 2005 nur noch 40 Betriebe mit insgesamt 1.947 ha. Die durchschnittliche Betriebsgröße stieg dagegen von 16 auf 49 ha.

Auch die Beschäftigungsstruktur allgemein ist im Wandel begriffen. Betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Ort im Jahr 1998 noch 483, sank sie bis 2005 auf 395. Gleichzeitig stieg die Zahl der Auspendler von 1203 auf 1236.

3 Bisherige Dorfentwicklung

In Schefflenz wird seit Mitte der 1980er Jahre, davon verstärkt seit Mitte der 1990er Jahre, Dorfentwicklung betrieben. Größtenteils konnten bisher jedoch nur Einzelprojekte realisiert werden. Diesen Einzelmaßnahmen von privater und gemeindlicher Seite ist es aber zu verdanken, dass sich das Ortsbild von Unterschefflenz stark verbessert hat.

25 private Wohnmaßnahmen (Scheunenumnutzungen, Modernisierungen sowie auch Gebäudeabbrüche) wurden über den Altortbereich verteilt durchgeführt. Teilweise ging von diesen Projekten auch eine Impulswirkung auf andere, nicht durch die „Dorfentwicklung“ bzw. das „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ geförderte, Maßnahmen aus. Ganz wichtig für die Erneuerung des Ortes waren jedoch die Straßenausbaumaßnahmen durch die Gemeinde. Hierbei konnten desolate Straßenabschnitte in Wohnumfeldbereichen nach heutigen Qualitätskriterien ausgebaut und neu gestaltet werden.

Hinzu kam eine wesentliche Verbesserung der sehr stark belastenden und die Lebensqualität beeinträchtigenden Verkehrssituation in und durch Unterschefflenz. Durch den Neubau einer Gemeindeumgehungsstraße konnte eine Verbesserung und Entlastung der Bewohner des Altortes von der bis dahin sehr unbefriedigenden Verkehrssituation erreicht werden. Die gewählte Ausbauvariante des ortsmittigen Kreiselverkehrs stellt eine sehr gute Lösung dar, um die beiden „Teilortsbereiche rechts und links der Schefflenz“ ortsgerecht wieder zu verbinden.

Der zusätzliche Vorteil dieser Maßnahmen liegt jedoch in der Bewusstseinsverbesserung

der Einwohner des Altortes sowie in dem Bewusstwerden der anderen Einwohner, dass eine Erneuerung des Altortes für die Zukunft sehr wichtig ist. Damit war für das MELAP-Programm eine wichtige und gute Ausgangsbasis vorhanden.

4 Das Modellprojekt MELAP

Im Jahre 2002 schrieb das Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg das Projekt MELAP aus. Die Gemeinde Schefflenz beteiligte sich mit einem Antrag vom 28.05.2002 an dieser Ausschreibung und wurde für die 1. Stufe des Modellvorhabens „Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ berücksichtigt.

Ausschlaggebend dafür waren sicher auch der Erfahrungsschatz, auf den die Gemeinde aus 20 Jahren Dorfentwicklung zurückgreifen kann, sowie die in dieser Zeit gewachsenen Ideen.

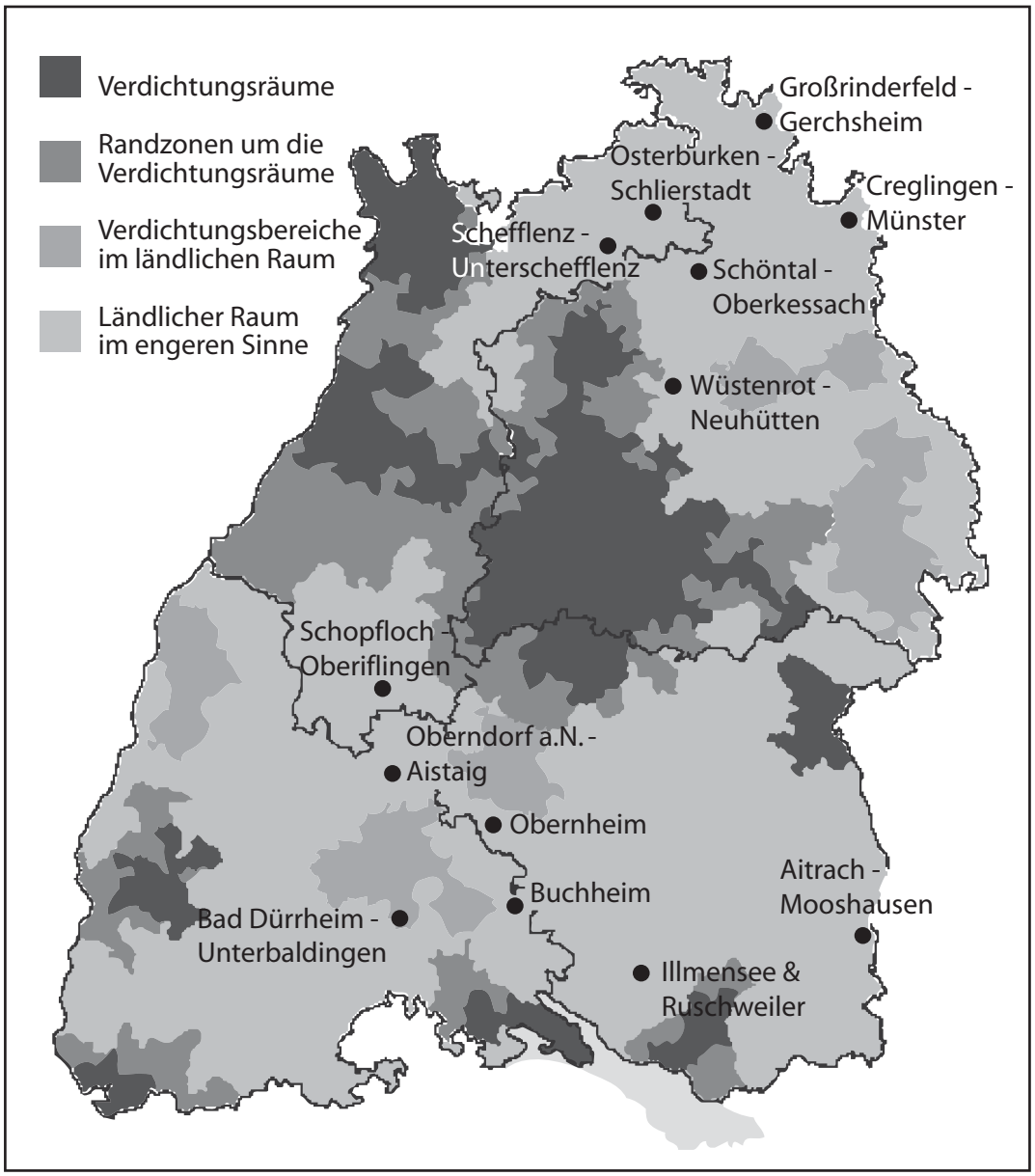


Abb. 1: MELAP-Gemeinden

4.1 MELAP Stufe 1

Im Zuge der ersten Stufe waren umfangreiche Bestandsermittlungen erforderlich. Die Kosten hierfür wurden durch das Land Baden-Württemberg mit einem Zuschusssatz von 80% gefördert. In welcher Tiefe und Breite diese Ermittlungen durchzuführen waren, wurde den Gemeinden weitgehend frei überlassen, so dass sowohl das beauftragte Planungsbüro als auch die Gemeinde Neuland betreten mussten. Um aber möglichst aussagekräftige Ergebnisse und damit die Chance für die Aufnahme in Stufe 2 zu erhalten, war klar, dass nur auf Basis einer breiten Bürgerbeteiligung und Bürgerbefragung eine Analyse des Ist-Zustandes und eine Meinungsbildung über den Umfang der möglichen Potenzialerschließung erreicht werden konnte.

4.1.1 Bürgerbeteiligung

Wie wichtig es war, die Bürger bereits in diesem Erhebungs- und Entwicklungsstadium mit einzubeziehen, hat sich sehr schnell gezeigt. Die Bürgerinformationen waren das einzig wirksame Mittel, die Ziele und Möglichkeiten MELAP in die Bevölkerung hineinzutragen.

Die erste Bürgerversammlung fand am 26.02.2003 statt. Hierbei konnte nur ein sehr verhaltenes Interesse bei der Bevölkerung festgestellt werden. Lediglich ca. 20 Personen kamen zu dieser Veranstaltung. Bei der zweiten angesetzten Bürgerinformation am 17.03.2003 war das Bild ähnlich. Um das Interesse zu verstärken, war deshalb eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit erforderlich. Ein in unserem Bekanntmachungsblatt veröffentlichter Bericht, in dem beispielhaft ein Projekt mit allen Inhalten und Finanzierungsmöglichkeiten sowie - und das war sehr wichtig – das fertige Ergebnis präsentiert wurde, brachte schließlich den Durchbruch. Die dann am 21.03.2003 dritte Bürgerinformation brachte eine sehr gute Besucherzahl von ca. 90 Personen und zeigte das sehr starke Interesse an der Gesamtthematik des MELAP.

Natürlich war es damit nicht getan. Die so gewonnenen Erkenntnisse wurden weiterhin in die Öffentlichkeit getragen, so auch bei den jährlich stattfindenden Bürgerempfängen der Gemeinde.

4.1.2 Fragebogenaktion

Nachdem es gelungen war, Ziele und Möglichkeiten von MELAP auf breiter Basis in die Bevölkerung zu tragen, galt es jetzt, im Rahmen einer Fragebogenaktion sowohl den Zustand der Gebäude, die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, die Bewohnerstruktur und die subjektive Beurteilung des jeweiligen Gebäudezustandes zu erheben. Der Inhalt der hierfür entwickelten Fragebögen war eine Herausforderung insoweit, als dass alle relevanten Daten erfasst, dabei aber Rücksichtnahme auf die Privatsphäre genommen werden sollte. Die Fragebogen gingen an jeden Haushaltsvorstand im Untersuchungsbereich, dem Ortskern von Unterschefflenz.

Die Fragebögen waren untergliedert in

- Haushaltsbogen,
- Wohnungsbogen und
- Eigentümerbogen.

Unter Hilfestellung der Gemeindeverwaltung wurden dann von 197 möglichen Gebäudeeigentümern 110 Fragebögen zur weiteren Bearbeitung und Auswertung an die Gemeinde zurückgegeben. Nicht alle Fragebögen konnten voll in allen Bereichen bewertet werden. Trotzdem ergab die Auswertung der Fragebögen in vielen Punkten wichtige und verwertbare Informationen.

Die so gewonnen Erkenntnisse wurden in verschiedenen Analysekarten graphisch und im Untersuchungsbericht schriftlich zusammengefasst. Die aus der Analyse gezogenen Rückschlüsse auf aktivierbare Potenziale wurden anschließend in einem Maßnahmenplan, der sowohl private als auch begleitende kommunale Maßnahmen enthält, zusammengefasst.

4.1.3 Ergebnisse, Rückschlüsse

Im Untersuchungsbereich gibt es 197 Grundstücke mit Wohngebäuden, davon stehen

25 leer – und dies bei einer Einwohnerzahl von etwa 480 Personen im Untersuchungsbereich.

4.1.3.1 Haushaltsbogen

Die Haushaltsgröße verteilt sich wie folgt: Es gibt jeweils 30 % 1- und 2-Peronenhaushalte, 14 % 3- und 16 % 4-Personenhaushalte. Größere Haushalte sind relativ selten (jeweils 4 % 5- und 6-Personenhaushalte).

In etwa 35 % der Haushalte ist jeweils ein Mitglied im Rentenalter, in 16 % der Haushalte sind 2 Mitglieder im Rentenalter, was die erwähnte Alterung der Dorfgemeinschaft im Ortskern widerspiegelt. Es zeigte sich auch, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre mit ca. 19 % relativ niedrig ist, der Anteil der Über-45jährigen mit ca. 50 % dagegen sehr hoch.

Bei den Berufen der Haushaltsmitglieder ist der Anteil der Rentner mit 28 % anteilsmäßig sehr hoch. Arbeitslose spielen im Bereich von Unterschefflenz eine untergeordnete Rolle (1 %). Die Zahlen für Kinder bzw. Schüler und Lehrlinge sind niedrig.

Die Mehrzahl der Arbeitsplätze der Befragten liegt im Nahbereich bzw. in der näheren Umgebung, meistens in Mosbach, Schefflenz selbst oder Heilbronn. Arbeitsplätze im weiteren Bereich haben eher eine untergeordnete Bedeutung. In der Regel fahren die Berufstätigen zum Arbeitsplatz mit dem eigenen PKW (72 %), 12 % nutzen öffentliche Verkehrsmittel. In Unterschefflenz können 14 % zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ihrem Arbeitsplatz gelangen, da sich das Arbeitsplatzangebot durch die in den letzten Jahren ausgewiesenen Gewerbegebiete und die angesiedelten Gewerbebetriebe befriedigend entwickelt hat.

Die Haushalte leben zum überwiegenden Teil im eigenen Haus, lediglich 9 % (!) wohnen in Miete. Mietverträge bestehen nur in geringem Umfang, sehr oft wird die Mietvereinbarung mündlich getroffen. Die Mietvereinbarungen sind in der Regel unbegrenzt.

4.1.3.2 Wohnungsbogen

Sehr viele Wohnungsbögen wurden bei der Frage nach der Wohnungsgröße mangelhaft ausgefüllt, so dass hier keine genauen Angaben möglich sind. Der Durchschnitt der Wohnflächengrößen liegt bei 135 qm.

Verblüffend ist die Angabe zur Raumhöhe: lediglich 47 % der Wohnungen verfügen über eine Raumhöhe von über 2,30 m.

Bei der Frage nach dem Wohnungszuschnitt machten 25 % der Befragten keine Angaben, 62 % bezeichneten ihren Wohnungszuschnitt als gut und nur 12 % als schlecht. Dies deutet darauf hin, dass sich die Befragten an die bestehende Wohnung sehr stark gewöhnt haben und sich eine Veränderung kaum vorstellen können. Grundsätzlich liegt hier aber doch ein großes Potenzial, das durch Beratungen über mögliche Modernisierungen genutzt werden sollte. Ein Teil der Wohnungen könnte bei späteren Modernisierungen im Rahmen einer Dorfentwicklungsmaßnahme deutlich verbessert werden.

Die Frage nach Mängeln der Wohnung zeigte, dass ein erheblicher Modernisierungsbedarf besteht.

32 % der Wohnungen haben starke Mängel im Bereich der Installationen. Zwar verfügen 77 % über eine separate Dusche oder Bad, aber 7 % haben überhaupt kein Bad und bei weiteren 7 % ist das Bad mit der Küche gekoppelt. Die Ausstattung mit Toiletten dagegen entspricht in der Regel bereits einem modernen Standard: bei 90 % liegen sie innerhalb der Wohnung, nur bei einem kleineren Teil immer noch außerhalb der Wohnung bzw. sogar außerhalb des Hauses.

Wasser- und Kanalanschlüsse sind bei allen Wohnungen vorhanden. Nur wenige Gebäude verfügen noch nicht über einen Gasanschluss und müssen mit Gastank versorgt werden.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt noch zu einem sehr großen Prozentsatz (53 %) mit Einzelöfen; nur 37 % besitzen eine Zentralheizung, 9 % machen hier keine Angaben. Dies hat auch

Folgen für die verwendeten Heizmaterialien; 20 % der Heizungen werden noch mit Kohle und Holz bestückt.

Den allgemeinen Wohnungszustand schätzten die Befragten wie folgt ein: Insgesamt 27 % der Wohnungseigentümer sahen eine Modernisierung der entsprechenden Wohnung als notwendig an, 6 % hielten ihre Wohnungen in der vorhandenen Form sogar für nicht bewohnbar.

Die Frage nach in den letzten 5 Jahren durchgeführten Reparaturen ergab, dass bei 61 % der Wohnungen Reparaturen vorgenommen worden waren, bei 30 % allerdings nicht. Der überwiegende Teil der durchgeführten Reparaturen waren Schönheitsreparaturen (22 %), die Verlegung neuer Böden (22 %) sowie der Einbau von neuen Türen und Fenstern (17 %). Bei den durchgeführten Reparaturen waren meist Summen zwischen 1.000 € und 10.000 € investiert worden, lediglich bei 31 % der Reparaturen war ein Betrag über 20.000 € ausgegeben worden.

Auf die Frage, ob der Wohnungseigentümer bereit wäre, weitere anstehende Erneuerungen in seiner Wohnung vorzunehmen, ergab sich folgendes, sehr aufschlussreiches Gesamtbild: Hier sagten eindeutig 46 % ja zu weiteren Erneuerungen und 11 % ja zu Teilerneuerungen. Dies lässt ein großes Renovierungs- und Modernisierungspotenzial erkennen.

Da die Lebensqualität im Untersuchungsbereich, wie bereits erwähnt auch entscheidend von der Verkehrssituation beeinflusst wird, wurden auch Fragen über die PKW pro Wohnung gestellt.

30 % haben einen PKW und 26 % zwei PKW im Haushalt zur Verfügung, 9 % sogar 3 und mehr. Aber: lediglich 30 % haben einen Stellplatz, 16 % zwei Stellplätze, 20 % haben 3 und mehr Stellplätze. während 34 % keinen privaten Stellplatz haben. Das bedeutet, dass im Altortbereich dringend das Parkproblem von der Planung aufgegriffen und gelöst werden muss; je nach Möglichkeit müssen mit dem Ausbau von Straßen zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für Anwohner geschaffen werden.

Die Aussagen im Wohnungsbogen wurden in einem gesonderten Analyseplan „Gebäudezustand und Nutzungen“ aufgenommen und dargestellt. In diese Karte eingearbeitet sind ebenfalls öffentliche Straßenbereiche, die sich in der Oberfläche im Querschnitt oder in der Übersichtlichkeit als mangelhaft und den Anforderungen nicht gerecht werdend darstellen. Diese Karte fasst auch die unterschiedlichen Qualitätsstandards und Ausbaudringlichkeit der Wohnungen und Gebäude zusammen. Die Legende zeigt anschaulich die Anzahl der Gebäude mit Instandsetzungsmängeln sowie die Gebäude mit deutlichen Instandsetzungsmängeln, bei denen eine Modernisierungsnotwendigkeit dringend erforderlich ist.

Darüber hinaus sind in dieser Karte auch abbruchreife Gebäude mit sehr starken Substanzmängeln dargestellt.

4.1.3.3 Eigentümerbogen

Der Eigentümerbogen enthielt Fragen zum Eigentum, zu Gebäudealter, zu getätigten Investitionssummen, zur Art der am Gebäude durchgeführten Maßnahmen sowie zum Wunsch nach weiteren notwendigen Veränderungen. Daneben diente der Eigentümerbogen der Sammlung von Information zu genutzten oder nicht genutzten Nebengebäuden und zur Neuerschließung und Neuordnung von Grundstücken.

Insgesamt besitzen 42 % der Gebäudeeigentümer weitere Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Hierbei besteht zu über 56 % die Rechtsform des Alleineigentums, zu 24 % Gemeinschaftseigentum und lediglich zu 15 % Bruchteilseigentum.

Ein wichtiger Aspekt ist das Alter der Gebäude, um auch daraus Schlüsse für notwendige Modernisierungen oder Umbauten zu ziehen zu können. Zu dieser Fragestellung wurden 105 verwertbare Fragebogen abgegeben. Ergänzt man diese Fragebögen mit eigenen Untersuchungen vor Ort für die Gebäude, für die ein Fragebogen fehlt, ergibt sich ein relativ vollständiges Bild des Ist-Zustandes.

Aus der Zeit vor 1800 sind noch 23 Gebäude (12 % der Bausubstanz) vorhanden. 43 % der Wohngebäude stammen aus dem Zeitraum von 1801 bis 1900. 24 % wurden zwischen 1901 und 1950 erstellt und 21 % zwischen 1951 und 2003.

Die große Anzahl der Altgebäude vor 1900 (insgesamt 55 %) erklärt den hohen Bedarf und die starke Nachfrage nach Modernisierungs-, Renovierungs- und Umbaumaßnahmen. In diesem Bereich liegt für Unterschefflenz ein sehr großes Potenzial, durch das Schaffen von zeitgerechtem Wohnwert in älteren Gebäuden eine starke Nachfrage nach alternativen neuen Bauten (z.B. auch in Neubaugebieten) abzufangen. Hier hat Unterschefflenz die Möglichkeit, die z.T. gravierenden Mängel bei der jetzigen Wohnungssituation zu beseitigen und korrigierend in die Wohnentwicklung einzugreifen.

Die Darstellung des Gebäudealters ist in einem dafür erstellten eigenen Analyseplan gut ablesbar. Die Quartiere mit Altbausubstanz vor 1900 sind homogen und noch zusammenhängend vorhanden. Bei der Modernisierung von Altgebäuden bzw. der Umnutzung von hierfür geeigneten Scheunen ist intensiv zu prüfen, inwieweit untergeordnete, nicht stark optisch wirkende Nebengebäude, vor allem auch mit schlechter Bausubstanz, aus dem Verband genommen werden können, um verbessere Licht- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnbausubstanz zu erreichen und damit eine Aufwertung zu schaffen.

Es ist festzustellen, dass 42 % der Gebäude von ihren jetzigen Eigentümern geerbt oder im Wege der Schenkung erworben wurden, 40 % waren käuflich erworben worden.

Auf die Frage der Nutzung dieser Grundstücke bzw. der Gebäude gaben 58 % eine reine Eigennutzung an, 7 % waren teilweise vermietet, lediglich 5 % der Gebäude waren ganz vermietet oder verpachtet. Bezogen auf die 105 auswertbaren Eigentümerbogen standen 18 Gebäude (17 %) leer.

Bei der Frage nach der Investition in die Gebäude durch die Eigentümer gaben 23 % an, keine Investitionen in vorangegangenen 10 Jahren vorgenommen zu haben, 13 % hatten lediglich bis 5.000 € investiert, weitere 13 % 5.000 bis 10.000 €, 17 % 10.000 bis 30.000 € und 33 % hatten über 30.000 € in die Gebäude investiert.

Geld floss vor allem in die Wohnungsrenovierung (28 %), weitere 18 % gingen in den Bereich der Fassadenrenovierung, 17 % wurden für die Erneuerung der Dacheindeckung aufgewendet und 10 % für den Einbau von Versorgungsanlagen sowie 10 % in den Einbau eines Bades, WC oder Dusche. Für grundlegenden Dachumbau bzw. Dachausbau wurden lediglich 5 % investiert. Hier besteht noch ein großes Potential.

Sehr wichtig war die Frage nach der Bereitschaft zu weiteren Veränderungen: Hier sagen 46 % der Eigentümer aus, weitere Veränderungen an den Gebäuden vornehmen zu wollen. Daraus wird ganz klar erkennbar, dass noch ein sehr großer Beratungsbedarf am Einzelobjekt notwendig sein wird, denn auf die Frage nach der Art der möglichen Veränderungen werden relativ gleichmäßig über alle Bereiche innerhalb eines Wohngebäudes verteilt diverse Maßnahmen aufgezählt. Dazu zählen im Bereich Sonstiges (13 % der Nennungen) auch Maßnahmen wie Teilabriss, Neubau, Ausbau und totale Umbauten bestehender Gebäude.

Unklar blieb, wie konkret diese geplanten Maßnahmen sind, denn 60 % der Eigentümer machten dazu keine Angabe. Der überwiegende Teil (21 %) gab allerdings einen Zeitraum von ein bis drei Jahren an, weitere 10 % von 4 bis 5 Jahren. Die relative große Unsicherheit bei dieser zeitlichen Festlegung kann mit einer möglichen Bezuschussung in Zusammenhang gebracht werden. Hier liegt ein im Moment nicht klar fassbares Potenzial. Die Ergebnisse sind ebenfalls in einem gesonderten Analyseplan zusammengefasst.

Eine wichtige Erkenntnis kann aus der Frage gewonnen werden, ob bei dem eigenen Wohnhaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Hierbei antworten 17 % mit ja. Bei

diesen 18 – aber wahrscheinlich wesentlich mehr - (von 105) Gebäuden ist ein weiterer Beratungsbedarf erkennbar.

Die starke Verbundenheit der jetzigen Eigentümer mit ihrem Wohngebäude bzw. dem Ortsteil Unterschefflenz ist aus der Beantwortung der Frage nach einem geplanten Gebäudeverkauf erkennbar. Hier antworten 91 % mit einem Nein, nur bei 9 % könnte ein Gebäudeverkauf in Frage kommen.

Überraschend ist auch die Antwort auf die Frage nach einer neuen altengerechten Wohnung im Ortsbereich. Hier antworten 93 % mit nein. Lediglich 7 % könnten sich vorstellen, in eine altengerechte Wohnung im Ortsbereich umzuziehen und ihr Eigentum zu veräußern. Dies passt auch gut zu der 9 %igen Einwilligung bei der Frage nach einem Gebäudeverkauf.

Da die Dachlandschaft des Altortes sehr stark von den Neben- bzw. Wirtschaftsgebäuden geprägt ist, ist die Frage nach der ehemaligen landwirtschaftlichen Bausubstanz sehr wichtig und aufschlussreich. Bei der Frage, ob die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude noch genutzt werden, antworteten 70 % mit „Nein“. 30 % der landwirtschaftlichen Nebengebäude werden zwar noch genutzt, jedoch zum überwiegenden Teil als Lager- und Schuppengebäude oder als Garagen. 9 % der Eigentümer planten eine Umnutzung von Nebengebäuden Dies stellt ein zusätzliches Potenzial innerhalb des Untersuchungsbereiches dar und könnte etwa 10 weitere neue Gebäude für den Ort bedeuten.

Die Frage nach eventuell notwendigen Grundstückszuschnittsveränderungen erwies sich als schwierig für die Eigentümer. 91 % verneinten die Frage, lediglich 9 % antworten hier mit ja. Die Frage, ob eine Grundstücksneuordnung grundsätzlich denkbar sei, beantworteten allerdings 13 % mit „Ja“, und auf die Frage, ob sie bei einer Neuerschließung Flächen von hinteren Grundstücken abtreten würden, reagierten ebenfalls 11 % positiv. Dies lässt den Schluss zu, dass bei den Einwohnern die jetzigen Grundstückssituationen zunächst als gegeben betracht werden und man sich ungern über eine Veränderung der angestammten Grundstücke Gedanken macht, sich jedoch „Möglichkeiten“ offen lässt! In diesem Bereich, vor allem bei den bereits beabsichtigten baulichen Erschließungen, sind weitere Beratungsgespräche notwendig. Hier muss eine sehr intensive Aufklärungsarbeit geleistet werden, dass im Zuge der Flurneuordnung der Gesamtgemeinde für die entsprechenden jetzigen Eigentümer von Grundstücken große Vorteile in Veränderungen liegen. Die Vorteile von Veränderungen im Zuge der Flurneuordnung, die nahezu kostenneutral für die Eigentümer sind, müssen in der Öffentlichkeit noch stärker bewusst gemacht werden.

Bei der Frage, ob freie Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, zur Eigennutzung oder Fremdnutzung herangezogen würden, wird die Eigennutzung favorisiert. Nur 12 % der Eigentümer wären zur Fremdnutzung von Grundstücksteilen oder Grundstücken bereit.

Die abschließende Frage des Gesamtfragebogens beschäftigte sich mit der persönlichen Einstellung zum MELAP-Programm. Hierbei ergab sich folgendes Resultat: 57 % der Befragten befürworteten das Gesamtprogramm, 31 % waren noch unentschlossen, lediglich 11 % äußerten eine negative Meinung. Hieraus ist insgesamt eine sehr positive Einstellung zum MELAP-Programm abzulesen. Dennoch ist noch sehr viel Informationsarbeit zu leisten, die in den verschiedenen Bereichen aufgekeimten oder schwach erkennbaren Interessen und Vorstellungen der Bewohner sind weiter zu begleiten und entsprechende Hilfestellungen anzubieten.

4.1.4 Potenzialermittlung

Die durch Informationsvorstellungen, Umfragen und eigene Erhebungen gewonnenen Erkenntnisse wurden ausgewertet und das für eine Umsetzung geeignete Potenzial ermittelt. Dabei war von Anfang an klar, dass eine einhundertprozentige Umsetzung nicht möglich sein würde.

	Bestand	Abbruch	Wohnraumneuschaffung
Gebäude im Ortsbereich insgesamt	321 = 100 %		
davon Nebengebäude	124 = 39 %		
davon abzubrechen		25	
davon umnutzbar			19
davon Wohngebäude	197 = 61 %		
Von den Wohngebäuden			
sind leerstehend	25 = 13 %	5	20
sind 1- 2 Personenhaushalte	60 = 30 %		Durch Umbau sind weitere Wohnungseinheiten möglich, hier jedoch nicht eingerechnet
sind zu modernisieren	45 = 23 %		
Bebauung in Baulücken und Scheunenersatz			31
Gesamtwohnraumreserve			70

Tab. 1:
Ergebnis der potenziellen Wohnraumreserven in Unterschefflenz

Allerdings zeigen die Zahlen (Tab. 1), dass insgesamt eine Wohnraumreserve von 70 Wohnungen vorhanden ist – ohne die durch Umbau und Modernisierung aktivierbaren Reserven mitzurechnen.

Dies führt zu folgender Bilanz: Bei einer Gesamtwohnraumreserve von 70 Wohneinheiten und unter Berücksichtigung des weiteren Potenzials bei Freiwerden der Ein- und Zweipersonenhaushalte reicht die Reserve für ca. 17 Jahre aus, wenn man von einem Bauplatzbedarf von 4 Bauplätzen pro Jahr ausgeht. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 650 m² und einem Erschließungsaufwand von 15 % könnte damit eine Neubaugebietsfläche von 5,2 ha eingespart werden. Diese Bilanz zeigt, dass damit das geplante Neubaugebiet mit 5 ha nicht mehr erforderlich ist.

4.2 MELAP Stufe 2

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und der durchaus positiven Resonanz auf die Befragungen wurde Unterschefflenz schließlich in die zweite Projektstufe des Förderprogramms MELAP als einer von landesweit 13 Orten aufgenommen. Zwischenzeitlich liegen uns zahlreiche gelungene Beispiele vor, in welcher Weise die dem Projekt zugrunde liegenden Ideen vor Ort umgesetzt werden können. Diese guten Projektbeispiele sollen im Folgen dargestellt werden.

4.2.1 Baureifmachung mit anschließendem Lückenschluss

Ein historisches zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit 50° steilem Dach stand nach dem Tod des letzten Eigentümers leer. Es wurde vom Landesdenkmalamt zum Abbruch freigegeben, weil die Sanierungskosten die Neubaukosten überschritten hätten. Das Altgebäude wurde abgerissen und die entstandene Lücke durch einen Neubau geschlossen. Die Wohnungsgröße beträgt 68 m², der Bruttorauminhalt 650 m³. Die Gesamtkosten betrugen 130.000 €. Ein Zuschuss aus MELAP in Höhe von 20.000 € wurde gewährt.

Der Neubau ist in der Kubatur dem ursprünglichen historischen Altwohnhaus angelehnt. Es ist ebenfalls zweigeschossig und ohne Unterkellerung. Die Dachneigung beträgt 42°. Kleinformatige Fenster als senkrecht stehendes Rechteck fügen sich in die Umgebungsbebauung ein. Das Haus verfügt über einen seitlichen Durchgang mit ca. 3 m Breite, um eine Gartenzufahrt zu erhalten.

Mit dieser Maßnahme ist es gelungen, den oh-

nehin notwendigen Abbruch des Altgebäudes durch eine unmittelbar anschließende Wiederbebauung auszugleichen. Gleichzeitig wurde eine Straßenraumverbesserung und eine bessere Grundstückserschließung erreicht. Auch wurde die Altersstruktur im Ortskern damit verbessert.

4.2.2 Umnutzung ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzter Gebäude

Weitere Positivbeispiele betreffen die Umnutzung von ehemals nicht als Wohnungen genutzten Gebäude.

Eine ehemalige Gerberei in Schefflenz stand 15 Jahre leer. Die Bausubstanz war noch gut, die Gebäudegröße von 22 x 9,50 m bot sich zur Wohnraumnutzung an. Die Gesamterhaltungsmaßnahme für das Gebäude sieht im Endausbau 3 Wohnungen vor, davon sind 2 bereits umgesetzt. Die erforderlichen Dachgauben sind für die drei Wohnungen bereits ausgeführt worden, als das Dach erneuert wurde. Mit dieser Maßnahme konnte ein ortsbildprägendes Gebäude erhalten werden. Mit Folgemaßnahmen (siehe unten) in der unmittelbaren angrenzenden Nachbarschaft erfährt der Ort mit dem sogenannten „Schefflenzer Venedig“ an der Schefflenz eine bemerkenswerte Aufwertung. Dadurch, dass die Wohnungen vermietet werden, wird auch der Altort in seiner Einwohnerstruktur aufgewertet. Für jede der entstandenen Wohnungen wurden 20.000 € aus MELAP bewilligt.

Ähnlich erfolgreichversprechend ist die Umnutzung großvolumiger ehemals landwirtschaftlicher Scheunen. Sie sind Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens mit großem Wohnhaus, Scheune, Stallungen und Nebengebäuden, wovon insbesondere diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile ungenutzt sind. Das Wohnhaus bewohnen die Eltern mit Sohn und dessen Familie, die Wohnsituation ist beengt. Die Scheune parallel zur Schefflenz soll nun zu Wohnraum umgenutzt werden. Dabei soll das Hauptwirtschaftsgebäude in seiner Substanz mit Fachwerk und Natursteinmauerwerk erhalten bleiben. Zusätzliche Fenster und Dachgaben sollen für ausreichende Belichtung sorgen.

Dadurch wird der Erhalt dieses ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes gesichert und es entstehen 2 Wohnungen zu 70 und 200 m² in vorher ungenutzter Bausubstanz. Der Verbleib der jungen Familie im Ortskern wirkt sich positiv auf die Altersstruktur aus. Die Umbaukosten werden auf insgesamt 325.000 € geschätzt. Für jede geschaffene Wohnung wurden 20.000 € aus MELAP bewilligt.

4.2.3 Beseitigung von Leerstand durch Modernisierung

Ein Wohnhaus stand längere Zeit leer und wurde 2003 vom jetzigen Eigentümer erworben. Die Bausubstanz war gut, die Ausstattung jedoch veraltet und das Dach in einem sehr schlechten Zustand.

Das Haus musste grundlegend saniert werden. Dazu gehörten die Dacherneuerung mit Ziegeleindeckung und Dämmung, das Aufbringen von Vollwärmeschutz auf die Fassade im Obergeschoß, die Erneuerung von Fenstern, Elektroheizung, Bad sowie das Aufarbeiten der Böden und Türen. Diese Maßnahmen wurden mit MELAP-Mitteln unterstützt.

4.2.4 Einsatz alter Bautechniken und Innenraumgestaltung mit natürlichen Materialien

Ein historisches Kleinbauernhaus mit Kleinscheune und sehr kleinem Stall stand seit vielen Jahren leer. Viele Versuche, es einem neuen Besitzer zuzuführen und zu renovieren, schlugen fehl. Die jetzige Eigentümerin hat das Gebäude 2003 erworben. Es war in einem insgesamt schlechten Zustand. Der Kauf kam nur zustande aufgrund des sehr niedrigen Kaufpreises und der Tatsache, dass sich das derzeitige Wohnhaus der neuen Eigentümerin in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Das Haus wurde zur eigenen Wohnnutzung saniert. Das sichtbare Fachwerk blieb erhalten, ebenso die historischen Fenster. Sie wurden

als Kastenfenster ausgebildet. Die Bearbeitung der Wände wurde mit Lehm ausgeführt. So wurde das Fachwerkhaus als ortsbildprägendes Beispiel eines Kleinbauernhauses erhalten und gleichzeitig attraktiver Wohnraum geschaffen. Das Wohnumfeld wurde aufgewertet. Die Wohnungsgröße beträgt 70 m², der Bruttorauminhalt 550 m³. Die Gesamtkosten betrugen bei hoher Eigenleistung 40.000 €. Diese Kosten wurden mit 12.000 € aus MELAP gefördert.

5 Zusammenfassung

Für Unterschefflenz kann festgestellt werden, dass sich Maßnahmen, die bereits früher im Rahmen des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt worden waren, insgesamt sehr positiv auf die Entwicklung des Modellprojektes ausgewirkt haben. Die ELR-Maßnahmen hatten einen wesentlichen Anschub bewirkt und die Anknüpfung an die intensiveren MELAP-Maßnahmen sehr erleichtert.

Die bisherigen MELAP-Maßnahmen, die positiv zur vollen Zufriedenheit der Eigentümer abgewickelt wurden und optisch gut wirken, sind stark werbewirksam. Die Erfahrung, dass die Beratung vor Ort ein wesentliches Instrumentarium darstellt, wurde auch durch die MELAP-Arbeit bestätigt.

Das MELAP-Konzept aus dem Jahre 2003, das Gebäudemodernisierungen favorisiert, erwies sich als der richtige Weg. Im Zuge der durchgeführten Maßnahmen konnte in der bisher relativ kurzen Zeit eine spür- und sichtbare, über den Ort verteilte, wohnumfeldverbessernde Attraktivitätssteigerung erzielt werden.

Wichtig war es, die Belange der Bewohner ernst zu nehmen und auch auf Wünsche nach sogenannten kleinen Maßnahmen zu reagieren. Es hat sich bewährt, in den Beratungen in der Vorphase bzw. Frühphase einer Maßnahme nicht zu stark die Bestimmungen für eine Förderung zu betonen. Gestalterische Bedingungen sind jedoch unverzichtbar, und es hat sich herausgestellt, dass diese im Verlauf der weiteren Beratungsgespräche viel einfacher, verständlicher und glaubwürdiger an die Bauherren herangetragen werden konnten.

Hierzu im Gegensatz steht die Vorgehensweise, bei der Entwurfsbearbeitung von Baugesuchen sehr frühzeitig zu beraten und notwendige Abstimmungen vorzunehmen. Dabei ist es von großem Vorteil, Beratungsskizzen zu entwerfen und Varianten aufzuzeigen, die den Bauherren nichts kosten, aber der Beratung einen hohen Wert für den Bauherren vermitteln. Wichtig für die Beratungstätigkeit ist zudem, bei den verschiedenen Maßnahmen die gleichen Qualitätsansprüche beizubehalten.

Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude? Erfahrungen und Best-Practice – Beispiele aus Rheinland-Pfalz und Hessen

Nathalie Franzen*

Zusammenfassung

Dieser Beitrag reflektiert die Vorträge und Diskussionen des Dorferneuerungssymposiums über Leerstand und Umnutzung aus meiner Sicht als Dorfplanerin und stellt anhand von Beispielen aus Rheinland-Pfalz und Hessen Möglichkeiten wie auch Probleme bei der Umnutzung von Gebäuden dar. Daraus abgeleitet werden einige Handlungsempfehlungen für Politik und Gemeinden, die die Innenentwicklung von Dörfern positiv voran bringen könnten.

Abstract

This contribution reflects the papers and discussions of the Village Regeneration Symposium on vacant housing and conversion from the point of view of a village planner and uses examples from Rhineland-Palatine and Hesse to illustrate the possibilities but also problems involved in the conversion of buildings. In addition, these examples will be used to suggest ways of action for politicians and municipalities which could be of benefit for the internal development of villages.

1 Was wurde bisher durch die Dorferneuerung erreicht?

Grundsätzlich wird das Thema „Umnutzung leerstehender Gebäude“ schon lange als ein Schwerpunkt in der Dorferneuerung betrachtet und entsprechend gefördert, aber vor dem Hintergrund der aktuellen Veränderungen im ländlichen Raum - hier möchte ich vor allem den demographischen Wandel hervorheben - steigt der Handlungsbedarf. Nicht nur in den Neuen, sondern auch in den Alten Bundesländern finden wir, in unterschiedlicher regionaler Ausprägung, leerstehende Gebäude. Seit Jahrzehnten werden auch in peripheren Dörfern Neubaugebiete ausgewiesen, damit die Kinder der Ortsansässigen dort bauen können. Dies ist natürlich grundsätzlich zu begrüßen, aber die Potentiale in den Ortskernen werden bis heute nur unzureichend genutzt. Der Umbau von Scheunen, so zeigen schon viele positive Beispiele, kann ein modernes Wohnen in historischem Ambiente, das heute vielfach künstlich geschaffen wird („Landhausstil“), sehr gut ermöglichen. Das Potential an umnutzungsfähiger Bausubstanz in den Ortskernen ist sehr groß und wächst weiter.

* Dipl.-Geographin Nathalie Franzen, Geographisches Planungsbüro, Mainz
info@dorfplanerin.de

2 Gründe für das Leerstehen von Gebäuden

Gründe für das Leerstehen von Gebäuden sind zum einen die rückläufige Landwirtschaft, was zum Freiwerden von Wirtschaftsgebäuden führt, aber auch zum Fortzug der Nicht-Hofnachfolger, wenn sie einen außerlandwirtschaflichen Beruf erlernen und in der Nähe des Anwesens keine passende Arbeitsstelle finden. Zum anderen wird es auch schwieriger, Folgenutzer für nicht-landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu finden, da teilweise Sanierungen lange aufgeschoben wurden und nun eine schlechte Substanz vorliegt oder da eine zu große Diskrepanz zwischen dem erzielbaren und dem erwarteten Erlös besteht. Dabei ist die Möglichkeit der Vermarktung in der Nähe von Arbeitsplatz- und Versorgungszentren natürlich ungleich größer als im peripheren ländlichen Raum. Häufig ist auch gerade für nicht mit Altbausubstanz erfahrene potentielle Interessenten der erste Eindruck eines Gebäudes mit jahrelang unterlassenen Sanierungen, womöglich noch mit verfallenden Wirtschaftsgebäuden, eher abschreckend. Hier kann von der Gemeinde die Initiative ergriffen werden, indem ein Planer beauftragt wird, Vorschläge für Umnutzungs- und Sanierungsmöglichkeiten für besonders sanierungsbedürftige Gebäude zu erstellen, mit denen dann die Vermarktung für den Eigentümer erleichtert wird. Auch die Einrichtung von Haus und Hof-Börsen bzw. die Vorstellung von zu veräußernden Immobilien über die Internetseiten der Gemeinde (vergleichbar den dort angebotenen Bauplätzen) wäre hilfreich.

Bei Leerstands- bzw. Nutzungskartierungen ist in den Orten immer wieder festzustellen, dass neben den leerstehenden Gebäuden auch viele weitere noch bewohnte Anwesen zu berücksichtigen sind, in denen nur noch ein bis zwei hochbetagte Menschen leben. Ganz abgesehen von der meist nicht seniorenangepassten Ausstattung stellt sich hier die Frage, wie die Zukunft dieser Gebäude aussieht: meist findet sich kein Nachfolger, da Kinder und/oder Enkelkinder inzwischen entweder im Neubaugebiet oder im suburbanen Raum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes leben. Eine Veränderung ist von vielen älteren Menschen nicht gewünscht oder auch nicht finanzierbar, man möchte im eigenen Haus wohnen bleiben, solange es geht. Positive Beispiele für seniorengerechtes Wohnen gibt es natürlich auch, vom betreuten Wohnen bis hin zu Senioren-Wohngemeinschaften. Aber diese Wohnformen werden noch viel zu selten eingerichtet, und dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die sozialen und zwischenmenschlichen Aspekte gerade im Alter eine wichtige Rolle spielen: hier ist es zu kurz gedacht, die alleinstehenden älteren Menschen eines Dorfes zu einer Wohngemeinschaft zusammenbringen zu wollen, wenn es doch zwischen Einzelnen möglicherweise Spannungen und Konflikte aus der Vergangenheit gibt. Ein sehr behutsames Vorgehen ist hier wichtig, und die Arbeit vor Ort, z.B. im Rahmen von Küchentischgesprächen, zeigt, dass eher eine seniorengerechte Anpassung des eigenen Domizils gewünscht wird (barrierefreier Umbau). Dabei spielt eine gute Beratung, aber auch finanzielle Unterstützung eine wichtige Rolle. Dies wäre ein weiterer Ansatzpunkt für die Dorferneuerungsprogramme.

3 Leerstände als Möglichkeit zur Entwicklung von Dörfern

Zum einen sollte vor jeder Baulandausweisung sehr genau geprüft werden, ob der Bedarf nicht auch innerhalb des Ortes gedeckt werden kann, z.B. durch Scheunenumbauten, neue Erschließung von der Rückseite der Grundstücke, Entkernung und das Schließen von Baulücken (die Bevorratung von ausgewiesenen Bauplätzen über Generationen ist

ein noch heute bestehendes Problem aus den 1970er und 1980er Jahren, bevor Gemeinden dazu übergingen, die Bauflächen anzukaufen, um sie dann mit Terminbindung an Bauwillige weiter vermarkten zu können). In Hessen beispielsweise schließen sich neuerdings die Aufnahme ins Dorferneuerungsprogramm und das gleichzeitige Ausweisen von Neubaugebieten aus.

Auch der komplette Abriss von Gebäuden, soweit sie nicht von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind, sollte kein Tabu bleiben, um Baumöglichkeiten oder Freiflächen in beengten Ortskernen zu schaffen.

4 Gelungene Beispiele für Umnutzung in Wohngebäude

Dass der Umbau von ehemaligen Nebengebäuden individuelle und sehr ansprechende Wohnungen schaffen kann, sei an den folgenden Beispielen vorgestellt.

4.1 Umbau einer rheinhessischen Hofreite zu 5 Wohnungen

Nach dem Umzug eines Winzerbetriebes in ein größeres Anwesen standen die Scheune und das rechtwinklig angebaute Kelterhaus leer. Die Scheune hatte starke bauliche Mängel, die hintere Rückwand stand vor dem Einsturz; das Kelterhaus war noch in recht gutem Zustand. Die neuen Eigentümer planten fünf Wohneinheiten (70 – 85m²), und zwar drei Maisonette-Wohnungen im Kelterhaus sowie Nebenräume (Heizraum, Öllagerraum) und eine Gewerbefläche (Planungsbüro) in der Scheune. Die Maßnahme wurde aus dem rheinland-pfälzischen Dorferneuerungsprogramm gefördert und wirkt am Ortseingang des Dorfes sehr positiv durch die regionstypische Gestaltung und die umfassende Eingrünung.

Aber es gab auch einige Hürden zu überwinden: Das Baurecht hing von der Genehmigung einer Grundstückszufahrt ab, was durch die Lage an einer Landesstraße erschwert wurde, da die an die Gebäude angrenzende Freifläche schon außerhalb der Ortslage liegt. Damit die Struktur der rheinhessischen Hofreite nicht zerstört wurde, sollte aber genau über die Freifläche die Zufahrt erfolgen. Die Gemeinde zeigte sich hierbei sehr unflexibel; eine Zufahrt über wenige Meter eines Feldweges wurde nur nach langwierigen Verhandlungen und gegen einen hohen finanziellen Beitrag ermöglicht. Die vorgeschlagenen Alternativen (Zufahrt durch den Innenhof des Anwesens, Schaffung von Garagen im Erdgeschoss) hätten den Charakter und den Wohnwert des gesamten Anwesens deutlich gemindert, außerdem wären dann nur noch zwei bis drei Wohnungen möglich gewesen.

Abb. 1:
Scheunenumbau in Rheinhessen vorher – nachher (Fotos: N. Franzen)

Abb. 2:
Scheunenumbau im Schlitzerland (Fotos: N. Franzen)

4.2 Umbau einer Scheune zu zwei Wohnungen im Schlitzerland (Hessen)

Eigentlich wollte eine Tochter der Familie im Obstgarten des Anwesens ein neues Haus bauen, aufgrund der Beratung und Fördermöglichkeiten des Dorferneuerungsprogramms entschied sie sich aber für einen Scheunenumbau. Es wurden zwei große Wohnungen geschaffen, davon trägt eine durch Vermietung zum Abtrag des Kredites bei. Die verschiedenen Ebenen in der Scheune wurden beibehalten, so dass sehr individuelle und ansprechende Wohnräume entstanden sind.

Inzwischen wurde auch das alte Wohnhaus saniert und eine separate Wohneinheit für die zweite Tochter geschaffen, so dass nun die ganze Familie weiterhin auf einem Grundstück, aber in individuellen Wohnungen zusammenlebt.

5 Innenentwicklung statt Neubaugebiet

„Unser Neubaugebiet ist der Dorfkern“ – das ist der Slogan der Innenentwicklung in Duchroth im Landkreis Bad Kreuznach (Abb. 3). Die Gemeinde ist seit Anfang der 1990er Jahre in der Dorferneuerung engagiert, es wurden über 20 leerstehende Scheunen und Nebengebäude zu Wohnungen und Gästezimmern ausgebaut. Duchroth ist ein Weindorf in sehr schöner Lage. Die Entfernung nach Mainz beträgt ca. 60 Minuten, ins Mittelzentrum Bad

Abb. 3:
Umgebaute Scheunen in Duchroth (Fotos: N. Franzen)

Kreuznach 25 Minuten. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt, die 16 Weinbaubetriebe bewirtschaften im Durchschnitt jeweils 2,3 ha. Die Bevölkerungszahl ist seit 1990 stabil mit ca. 590 Einwohnern bei abnehmendem Anteil der Unter-20jährigen zugunsten der 20- bis 60Jährigen (17,8 % im Vergleich zu 56,9 %, Stand Ende 2005).

Dorfplaner B. Backes hat das Dorferneuerungskonzept gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet. Staatliche Fördermittel mit Schwerpunkt im privaten Bereich und viel Eigeninitiative haben in den letzten Jahren vieles bewegt: Denkmalgeschützte Häuser wurden restauriert, ausgebaut und Scheunen zu Wohnraum umgebaut. Das Dorf wurde mit Reben begrünt, viele Rosen gepflanzt, Streuobstwiesen angelegt, Bauerngärten gepflegt und der Ringpfad, als Duchrother Besonderheit, mit Rosenbögen verschönert sowie ein Dorfteich mit Kräutergärtchen angelegt. Diese Bemühungen wurden mehrfach mit Preisen ausgezeichnet, so 1993, 1996 und 2004 mit der Silbermedaille des Landeswettbewerbs „Unser Dorf soll schöner werden“ und dem Umweltpreis des Landes 1992 und 2004.

6 Umnutzungen für gewerbliche Zwecke

Positive Beispiele für gewerbliche Nutzungen früherer landwirtschaftlicher Gebäude findet man u.a. in Eckelsheim im Landkreis Alzey-Worms (Rheinland-Pfalz), einem vom Weinbau geprägten Ort mit ca. 500 Einwohnern.

6.1 Der Klosterhof, ein Hotel in historischer Bausubstanz

Zu den gewerblichen Umnutzungen in Eckelsheim gehört die Umwandlung einer alten Hofreite in ein Hotel garni***: Der Klosterhof wurde über 10 Jahre nach und nach saniert, dabei entstanden sieben Doppelzimmer und eine Suite. Die Eigentümer legten besonderen wert auf die Verwendung regionaler und biologischer Baustoffe, jedes Zimmer erhielt eine individuelle Gestaltung. Ebenfalls auf dem Anwesen untergebracht ist ein kleiner Laden für Dekorationsartikel und Accessoires, die das Paar von ihren regelmäßigen Aufenthalten in Südostasien mitbringt.

6.2 Der Kulturhof, ein Weingasthaus in Eckelsheim

Der Kulturhof wurde von einer Gruppe von Bürgern erworben und saniert, und an die Betreiber des Lokales verpachtet. Beteiligt sind hier auch einige örtliche Winzer, deren Weine in der in einem Gewölbekeller des Gasthofes untergebrachten Vinothek probiert und erworben werden können.

Träger der dargestellten gewerblichen Maß-

Abb. 4:
Der Klosterhof in Eckelsheim (Fotos: N. Franzen)

Abb. 5:
Der Kulturhof in Eckelsheim (Fotos: N. Franzen)

nahmen waren jeweils Privatpersonen. Diese und weitere Aktivitäten (kulturelle Angebote in einer Kirchenruine, Kräuterhöfe, Aktionen der ansässigen Winzer usw.) haben dazu geführt, dass Eckelsheim 2005 die Goldmedaille auf Landesebene im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ erringen konnte. Derzeit stehen hier nur wenige Gebäude leer, und durch den Ruf des Ortes ist es leichter geworden, frei werdende Objekte zu veräußern.

7 Schwierigkeiten bei der Umnutzung von leerstehenden Gebäuden

Ein großes Hindernis für den Kauf bzw. die Sanierung von Altbauten ist das heutige Finanzierungsgebaren der Banken: Es ist um einiges leichter, eine Baufinanzierung für einen Neubau zu erhalten als für ein älteres Gebäude, vor allem in peripherer Lage. Hier wird durch die in Altbaufragen meist unkundigen Bankmitarbeiter vielfach der Ankauf und die Sanierung ortsbildprägender Gebäude mit der Begründung verhindert, dass ein altes Gebäude oder auch ein Kulturdenkmal ein schönes Hobby, aber keine sinnvolle Investition sei. Dabei bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sogar passende Kredite an, die aber nur über eine Hausbank beantragt werden können. Hier wäre es beispielsweise sinnvoll, z.B. aus dem Dorferneuerungsprogramm nicht nur Zuschüsse zu gewähren, sondern auch eine Bürgschaft für den Altbau-Kredit zu übernehmen. Solange es einfacher ist, einen Neubau zu finanzieren als eine Altbausanierung, werden die Suburbanisierung und die weitere Ausweisung von Neubaugebieten mit der unausweichlichen Zersiedelung nicht zu verringern sein. Sinnvoll wäre auch ein ganzheitliches Dorfmarketing, in dem die Gemeinden nicht nur ihre Bauplätze im Neubaugebiet, sondern auch die umnutzbaren Gebäude und Grundstücke am Markt anbieten sollten.

8 Ausblick und Empfehlungen

Es gibt zwar viele positive Beispiele für die Dorfentwicklung, es gilt aber, diese noch weiter bekannt zumachen und Anreize zu schaffen, im Dorf zu wohnen und auch dort zu arbeiten. Das Leben im Dorfkern als Gegensatz zum anonymen Leben in der Großstadt oder auch zum stark individualisierten Wohnen im Neubaugebiet bietet eine ganz besondere Lebensqualität.

Falls Gemeinden es schaffen, sich diesen Ent-

wicklungen zu stellen, und nicht nur für morgen, sondern auch für übermorgen vorausschauend planen, die Dorfgemeinschaft zum Engagement für ihren Ort motivieren und sie dabei unterstützen, ist eine positive Zukunft auch für periphere Dörfer möglich. Wichtig dafür ist ein ganzheitliches Leitbild, das mit den Ortsbewohnern zusammen erarbeitet und umgesetzt wird.

Literatur

Backes, Bernhard (2005). Dorferneuerung Duchroth: Darstellung der Gemeinde im Rahmen der Dorferneuerung. Duchroth (Handreichung des Planers zur Information über die Dorferneuerungsmaßnahmen)

Henkel, Gerhard (2004). Der ländliche Raum. Stuttgart

Internet

Duchroth: http://www.duchroth.de

Klosterhof Eckelsheim: http://www.klosterhof-eckelsheim.de

Kulturhof Eckelsheim: http://www.kulturhof-eckelsheim.de

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: http://www.infothek.statistik.rlp.de/lis/MeineRegion/index.asp

Fotos

Nathalie Franzen bzw. Studierende am Geographischen Institut der Universität Mainz im Rahmen von Lehrveranstaltungen von Frau Franzen

RURAL 1 (2007): 121-122

Resolution “Bleiwäsche 15” Leerstände von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?

Carl-Hans Hauptmeyer*

1 Schrumpfung versus Wachstum?

Überalterung, Abwanderung, Verlust der Basisinfrastruktur: in manchen Dörfern drohen die Dorfkerne zu veröden.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Tätigkeiten spielen in den meisten Dörfern eine untergeordnete Rolle. Immer mehr alte Gebäude und ganze Gehöfte stehen leer. Der Osten und Norden Deutschlands sind hiervon stärker betroffen als der Westen und Süden. Zugleich nimmt die Dorfbewohnerzahl in verkehrsmäßig gut erschlossenen und in landschaftlich reizvollen Räumen zu, gerade nahe der Ballungszentren. Die Abfolge und das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum sind normale historische Prozesse. Rückgang kann der Start zum Neuanfang sein.

2 Leerstände - aktuelle Probleme

Reduzierte oder im zukünftigen Förderumfang noch unbekannte öffentliche Mittel, insbesondere der EU, führen zu Planungsunsicherheit im ländlichen Raum. Stellenabbau im öffentlichen Sektor und schwierige Auftragslagen privater Unternehmer lassen die Zahl der kreativen Experten für den ländlichen Raum zugleich zurückgehen.

In dieser Situation zeigen Detailstudien, dass Leerstände von Gebäuden im ländlichen Raum weit umfangreicher sind als zumeist angenommen. Da exakte Daten fehlen, bedarf es einer umfassenden empirischen Analyse der Leerstände und ihrer jeweiligen Ursachen. Auf dieser Basis sind fallspezifische Lösungen für die einzelnen Dörfer von Gebäudeabriss bis -umnutzung zu finden.

Es gibt eine Fülle guter Beispiele für die Wiedergewinnung, den Erhalt und die Erweiterung dörflichen Lebens und Wirtschaftens. Doch selbst Experten sind hierüber bisweilen unzureichend informiert. Eine allgemeine im Internet zugängliche Informationsbörse sollte vorhandene regional oder lokal zugängliche Kenntnisse zusammenfügen.

Viele, nicht nur ältere, Menschen suchen in der internationalisierten Welt Heimat und finden sie oft in Dörfern und Kleinstädten. Das Wissen und das Handeln dieser, und gerade der älteren Menschen aktiv in die Entwicklung der ländlichen Räume zu integrieren ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.

* Prof. Dr. Carl-Hans Hauptmeyer, Historisches Seminar, Leibniz Universität Hannover
hauptmeyer@hist.uni-hannover.de

3 Reduktion als Chance

Die Ausweisung von Neubaugebieten im ländlichen Raum ist nur noch in Ausnahmefällen sinnvoll. Sollen die Dorfkerne nicht veröden und sollen sie in ihrer Vielfalt der Gebäude und Gärten bewahrt bleiben, ist die Umnutzung vorhandener Bausubstanz oberstes Ziel. Abriss und Neubau sind dabei in ortsbildtypischer und funktionsgerechter Weise zu verbinden.

In dem aktuellen raschen Veränderungsprozess liegt eine große Zukunftschance, die Geduld und Kreativität im Umgang mit dem Überkommenen verlangt, Wesensmerkmale der vielfältigen ländlichen Kulturräume erhält und zukunftsfähig macht. Das Dorf der Zukunft wächst aus den Potenzialen der im Dorf lebenden Menschen. Diese benötigen die wechselseitige Unterstützung durch Politik, Verwaltung und Planung.

Hannover, 21.05.06

29 Jahre interdisziplinärer Arbeitskreis Dorfentwicklung („BLEIWÄSCHER KREIS“)

Gerhard Henkel*

1 Entstehung, Struktur und Leitziele des Arbeitskreises

Der interdisziplinäre Arbeitskreis Dorfentwicklung besteht seit 1977. Er wurde initiiert und begründet von Prof. Dr. Gerhard Henkel aus Essen, der diesen Kreis bis heute leitet, und von Prof. Dr. Carl-Hans Hauptmeyer aus Hannover, der ebenfalls von Anfang an dabei ist und bis heute mit Rat und Tat zur Seite steht.

Zielsetzung des Arbeitskreises Dorfentwicklung war und ist es, anstehende Aufgaben und Probleme des ländlichen Raumes im Diskurs von Wissenschaftlern, Planern, Politikern und Dorfbewohnern zu behandeln und möglichst auch Antworten oder Anregungen zu geben. Zu den wesentlichen Tätigkeiten des interdisziplinären Kreises gehört es, regelmäßig einschlägige Dorftagungen durchzuführen. Der Arbeitskreis veranstaltete bislang 15 (zweitägige) Dorfsymposien und 10 (eintägige) Workshops.

Die im Rhythmus von zwei Jahren durchgeführten Dorfsymposien haben mit einer Ausnahme (1992 in Wilhelmsthal/Thüringen) in Bleiwäsche im Kreis Paderborn stattgefunden. Nach diesem ländlichen Tagungsort in der Öffentlichkeit bekannt geworden, hat sich der „Bleiwäscher Kreis“ inzwischen zu einem anerkannten Forum wissenschaftlicher und gesellschaftspolitischer Bemühungen um den ländlichen Raum entwickelt und etabliert.

Der innere Kern des sehr locker organisierten Arbeitskreises Dorfentwicklung wird gebildet von Kolleginnen und Kollegen der Fachrichtungen Architektur (u. a. Simons, Stuttgart; Wenzel, Weimar), Geographie (Henkel, Essen; Priebs, Bremen; Schmied, Bayreuth), Geschichte (Hauptmeyer, Hannover), Soziologie (Haindl, Frankfurt; Weigert, Eckernförde). Dazu kommen Planer, Fachexperten und Beamte aus Bundes- und Länderministerien, Kreisen und Kommunen sowie einschlägigen Akademien, Forschungsinstituten, Verbänden und Arbeitsgemeinschaften (z.B. ASG, GEWOS, ECOVAST, Landkreistag).

Die Dorfsymposien in Bleiwäsche bzw. Wilhelmsthal haben stets ein interdisziplinäres und z.T. internationales Referenten- und Teilnehmerfeld an Wissenschaftlern und Praktikern. Durch die Beschränkung auf wenige einführende Vorträge und eine überschaubare Teilnehmerzahl ergeben sich jeweils sehr intensive Arbeitssitzungen mit großen Freiräumen zum Nachdenken und Diskutieren. Außerdem stellt man sich bewusst der Aufgabe, die Tagungsergebnisse in knapper Form zusammenzufassen. Die so entstandenen „Bleiwäscher Resolutionen“ wurden in den verschiedenartigsten Fachorganen sowie in Presse und Rundfunk publiziert und damit zu einem bekannten Mar-

* Prof. Dr. Gerhard Henkel, Institut für Geographie, Universität Duisburg-Essen
gerhard.henkel@uni-essen.de

kenzeichen der bisherigen Arbeit. Insgesamt haben sich die interdisziplinären Dorfsymposien des Arbeitskreises Dorfentwicklung bis heute zu einem anerkannten Forum wissenschaftlicher und gesellschaftspolitischer Bemühungen um den ländlichen Raum entwickelt.

Der Arbeitskreis Dorfentwicklung entstand 1977 im Rahmen des Arbeitskreises für genetische Siedlungsforschung in Mitteleuropa, der sich vor allem aus Geographen, Historikern und Archäologen zusammensetzte. Er sah seine Aufgabe anfangs darin, die Kenntnisse und Methoden der genetischen Siedlungsforschung für die gegenwärtige und zukünftige Dorfentwicklung nutzbar zu machen. Der rasche Struktur- und Funktionswandel, der in den zurückliegenden Jahrzehnten die Dörfer grundlegend veränderte, hatte zu einem erheblichen Verlust der überkommenen historisch-geographischen Substanzen geführt. Die allmählich einsetzenden ordnenden Maßnahmen der Dorfsanierung, Modernisierung, Dorferneuerung u. ä. blieben zunächst vor allem den ausführenden Institutionen wie Flurbereinigung oder Landesentwicklungsgesellschaften vorbehalten, ohne dass sich diejenigen Wissenschaften, die traditionell über ländliche Siedlungen arbeiteten, mit diesen aktuellen Fragestellungen auseinandersetzten.

Auf diese Lücke seitens der Wissenschaft wollte der Arbeitskreis zunächst aufmerksam machen bzw. zum Abbau des Defizits beitragen. Die damals gestellte Aufgabe, die Dorfentwicklung mit den Möglichkeiten der genetischen Siedlungsforschung zu fundieren, ist heute zwar nicht erfüllt, aber doch als solche aufgezeigt und weitgehend akzeptiert. Die inzwischen allgemeingültigen politischen Programme der „erhaltenden Dorferneuerung“ sind nicht zuletzt auf die ersten Bleiwäscher Arbeiten und Aktivitäten zurückzuführen. Der Arbeitskreis Dorfentwicklung hat seinen ursprünglichen Ansatz bis heute nicht vernachlässigt, er hat sich jedoch durch seine zunehmend ganzheitlichen Fragestellungen zu einem weiter gespannten interdisziplinären Dorfforum entwickelt.

Die bisherigen inhaltlichen Schwerpunkte des Arbeitskreises Dorfentwicklung lassen sich an den Programmen und publizierten Ergebnissen der Bleiwäscher Dorfsymposien ablesen.

2 Die Bleiwäscher Dorfsymposien

BLEIWÄSCHE 1, vom 28. - 30. März 1979

Thema:
„DIE ERHALTENDE DORFERNEUERUNG ALS OBJEKT DER GENETISCHEN SIEDLUNGSFORSCHUNG“

Im Wesentlichen ging es darum, die Wissenschaft für die im politischen Raum neu gestellte Aufgabe Dorferneuerung zu interessieren. Darüber hinaus wurden die inhaltlichen und methodischen Möglichkeiten der genetischen Siedlungsforschung für die gegenwärtige und zukünftige Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Außerdem wurden die Kriterien der erhaltenden Erneuerung, die eine angemessene Bewahrung der überlieferten Dorfmerkmale bzw. Dorfidentität bei Erneuerungsmaßnahmen beinhaltet, aufgearbeitet. Der genetischen Siedlungsforschung wurden die folgenden Aufgaben gestellt: Wissenschaftliche Analyse, Klassifizierung und Darstellung der historisch-geographischen Substanzen in der heutigen Kulturlandschaft; Erläuterungen der heutigen Funktionen vor dem Hintergrund der früheren Bedeutungen und des funktionalen Wandels; Erforschung der Beziehungen der Dorfbewohner zur historisch entstandenen Umwelt; Transparentmachen der wissenschaftlichen Ergebnisse für Dorfbewohner, Politiker und Planer, um deren kritisches historisches Bewusstsein – als Grundlage zur Durchführung einer erhaltenden Dorferneuerung – zu stärken.

Publikation:
Berichte zur deutschen Landeskunde, 53 (1), 1979: 49 ff.

BLEIWÄSCHE 2, vom 19. - 21. März 1980

Thema:
„DIE ERHALTENDE DORFERNEUERUNG ZWISCHEN WISSENSCHAFT, PRAXIS UND DENKMALPFLEGE“

Diese Tagung galt vor allem dem intensiven Erfahrungsaustausch zwischen Wissenschaft, Verwaltung und Planung über die Ziele und Maßnahmen der Dorferneuerung. In Erweiterung des 1. Bleiwäscher Dorfforums wurde das Konzept einer ganzheitlichen Dorfentwicklung erarbeitet, die nicht nur das äußere Bild, sondern auch das innere Funktionieren eines Dorfes, die Arbeits- und Lebensverhältnisse der Dorfbewohner berücksichtigt. Für Förderungsmassnahmen im Dorf wurden daher u.a. folgende neue Schwerpunkte gefordert: Erhaltung bzw. Wiedergewinnung der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Funktionsvielfalt im Dorf, z.B. Geschäft, Gasthof, Schule, Kindergarten, Post; Erhaltung bzw. Erneuerung räumlicher Kommunikationsbereiche im Dorf wie Straßen, Plätze und Höfe, die als traditionelle Arbeits-, Spiel- und Feierabendräume dienen. Als besonders notwendig erschien es, die zunehmende soziale und demographische Aushöhlung der alten Dorfkerne zu stoppen und vor allem junge Familien für das Leben in den Dorfmitten zu gewinnen. Es wurde festgestellt, dass vielfach ein zu enges Ressortdenken in Wissenschaft und Politik die ganzheitliche Betrachtung und Behandlung des Dorfes verhindert.

Publikation:
Berichte zur deutschen Landeskunde, 54 (1), 1980: 39 ff.

BLEIWÄSCHE 3, vom 17. - 19. März 1982

Thema:
„DORFBEWOHNER UND DORFENTWICKLUNG“

Im Mittelpunkt stand das Bemühen von Wissenschaft, Verwaltung und Politik, dem Dorfbewohner näher zu kommen. Diese Zielsetzung resultierte aus der allgemeinen Erkenntnis, dass in der Vergangenheit bei den meisten Dorfplanungen und auch Dorfforschungen die Vorstellungen der Dorfbewohner ignoriert bzw. zu wenig nachgefragt worden sind. Die bisher geübten Formen der „Bürgerbeteiligung“ wurden von Forschern, Planern und Dorfbewohnern als unzureichend beurteilt. Ein grundlegendes Problem liegt darin, dass die wissenschaftlichen Zugänge zum Dorf äußerst schwierig sind. Über die hierfür geeigneten Methoden besteht in der Dorfforschung kein Konsens. In dem Bemühen, die Vorstellungen der Dorfbewohner besser zu erfahren und stärker zur Geltung zu bringen, sind von Forschern und Planern folgende Grundsätze zu beachten: Dorfforschung und -planung erkennen und akzeptieren die Notwendigkeit einer wirklich lokalspezifischen Dorfentwicklung; Forschung und Planung sind von Beginn an kommunikativ, d.h. als ein beidseitiger Lehr-Lern-Vorgang angelegt. In der Vergangenheit war es vielfach so, dass „Experten“ Analysen und Konzepte erarbeitet haben, die erst nach Fertigstellung den Dorfbewohnern vorgestellt und erläutert wurden. Statt dessen sollten die Dorfbewohner bei Planungen von Anfang an zum Mitdenken, Mitsprechen und Mitverantworten angehalten werden, um die ständigen Gefahren der Fremdbestimmung zu mindern.

Publikation (einschl. der Bleiwäscher „Resolution“ 1, 2 und 3):
Henkel, G. (Hg.) (1982): Dorfbewohner und Dorfentwicklung. – Essener Geographische Arbeiten, 2, Paderborn (Schöningh).

BLEIWÄSCHE 4, vom 21. - 22. Mai 1984

Thema:
„LEITBILDER DES DORFES. NEUE PERSPEKTIVEN FÜR DEN LÄNDLICHEN RAUM“

Die gegenwärtigen Leitbilder („gedachte Ordnungen“ oder „geistige Formprinzipien“) zeigen den wahrscheinlichen Weg in die Zukunft. Die Frage nach der Zukunft des Dorfes bzw. ländlichen Raumes ist damit zugleich eine Frage nach den gegenwärtig dominierenden politischen, wirtschaftlichen, kulturellen und

wissenschaftlichen Leitbildern. Das Thema Leitbilder des Dorfes wurde zunächst – über den „Umweg“ der Spezialdisziplinen – aus der Sicht sieben verschiedener Fächer behandelt: Agrarwissenschaft, Architektur/Siedlungsplanung, Geographie, Geschichte, Kommunal-/Verwaltungs-/Politikwissenschaft, Soziologie, Wirtschaftswissenschaft. In einer Zusammenschau ließen sich einige übergreifende Leitbilder bzw. Entwicklungslinien herausfiltern: Die Entwicklung zum politischen, administrativen, wirtschaftlichen und kulturellen Zentralismus verläuft in unserer Gesellschaft zumindest mittelfristig ungebremst. Die zurückliegenden Reformen, z.B. im kommunalen, schulischen, postalischen, agrarischen Bereich, haben fast systematisch die Entmündigung des Landes begünstigt. Durch ständige Autonomie- und Autarkieverluste sind die vielfältigen Möglichkeiten des Selbsthandelns und Selbstverantwortens im ländlichen Raum auf ein Minimum reduziert. Die Frage, ob sich der ländliche Raum in absehbarer Zeit aus der Fremdsteuerung durch die Verdichtungsgebiete und höherrangigen zentralen Orte befreien kann, wurde sehr zurückhaltend beurteilt. Übereinstimmung bestand darin, dass die zukünftigen Leitbilder des ländlichen Raumes positiv durch mehr Selbstverantwortung bzw. Selbstbestimmung geprägt sein müssen. Hilfe „von oben“ im Sinne einer umfassenden funktionalen Dezentralisierung ist jedoch nur begrenzt zu erwarten. Es bleibt daher die Hoffnung auf die eigene Regenerationskraft des ländlichen Raumes.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1984): Leitbilder des Dorfes. Neue Perspektiven für den ländlichen Raum. – Berlin-Vilseck (Verlag Dr. Tesdorpf).

BLEIWÄSCHE 5, vom 12. - 13. Mai 1986

Thema:
„KOMMUNALE GEBIETSREFORM UND AUTONOMIE IM LÄNDLICHEN RAUM“

Das Thema „Kommunale Gebietsreform“ hat wie kaum eine andere Reform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland die innenpolitische Diskussion beschäftigt. In den überregionalen Schlagzeilen waren zu diesem Zeitpunkt zwar die Eingemeindungen von Städten wie Wattenscheid oder Gießen und Wetzlar, die Masse der Eingemeindungen vollzog sich jedoch im ländlichen Raum, und die Veränderungen waren hier nicht minder einschneidend. Etwa 16.000 Dörfer der Bundesrepublik verloren in den 1960er und 1970er Jahren ihre politische Selbständigkeit. Ungefähr 250.000 kommunale Parlamentssitze wurden im ländlichen Raum beseitigt. Mit der Distanz von 10-15 Jahren erfolgte in Bleiwäsche eine kritische Auseinandersetzung mit der kommunalen Gebietsreform und ihren verschiedenartigen Auswirkungen. Es wurde gefragt nach den „vorbereitenden“ Beweggründen und Argumenten in den 1960er und frühen 1970er Jahren sowie nach den tatsächlichen positiven und negativen Ergebnissen und Konsequenzen der Reform. Es wurden empirische Erhebungen vorgetragen, die belegen, dass die Eingemeindungen von den betroffenen Bürgern auch heute noch als substantieller und schmerzhafter Verlust empfunden werden. Es wurde von neugebildeten „Dorfräten“ berichtet, die quasi im außerparlamentarischen Raum entstehen, um die Defizite an lokalpolitischer Meinungs- und Willensbildung abzubauen. Nach einer umfassenden Bestandsanalyse gelang es in Bleiwäsche, eine Reihe von Vorschlägen zur Minderung der schwerwiegenden Folgen der Gebietsreform und zur Stärkung lokaler Autonomien zu erarbeiten.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1986): Kommunale Gebietsreform und Autonomie im ländlichen Raum. – Essener Geographische Arbeiten, 15, Paderborn (Schöningh).

BLEIWÄSCHE 6, vom 16. - 17. Mai 1988

Thema:
„KULTUR AUF DEM LANDE“

Die Existenz einer eigenständigen ländlichen Kultur wird bisweilen bestritten, die evtl. im ländlichen Raum anzutreffende Kultur wird

nicht selten als „abgesunkene Stadtkultur“ bezeichnet.

Die städtische Kultur gilt vielfach als Hochkultur und damit höherwertig als die Kultur des ländlichen Raumes. Dabei steht vor allem die institutionalisierte Kultur in Form von Opern- und Schauspielhäusern, Museen und Kunstgalerien im Zentrum der Betrachtung. Mit solchen Wertungen wird jedoch der Kulturbegriff verkürzt. Kultur wurde in Bleiwäsche definiert als die Gesamtheit von Wertorientierung, Verhaltensweisen und geistigen wie gestalterischen Leistungen („Kultur-schöpfungen“), die von den Menschen – als kulturfähigen Wesen – in der Auseinandersetzung mit der Mitwelt geschaffen und praktiziert werden. Bei einem solch ganzheitlichen Verständnis von Kultur, das auch das soziale Leben einschließt, gewinnt die Kultur auf dem Lande eine gleiche Wertigkeit wie die Stadtkultur. Ländliche Kultur ist persönlicher, dichter, konkreter und mehr durch Handeln, durch aktive Teilhabe der Bevölkerung geprägt („Aktiv-Kultur“), ihr Charakteristikum bleibt – trotz der Wechselbeziehungen zur städtischen Kultur – die Überschaubarkeit und Lokaltypik. Nach einer ausführlichen Beschreibung der (Veränderungen der) ländlichen Kultur in der Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft wurden die aktuellen Möglichkeiten und zukünftigen Chancen für die ländliche Kultur erörtert. Eine der wesentlichen gesellschaftlichen Aufgaben der ländlichen Kultur wurde darin gesehen, „Frieden mit der Natur“ zu schaffen.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1988): Kultur auf dem Lande. – Essener Geographische Arbeiten, 16, Paderborn (Schöningh).

BLEIWÄSCHE 7, vom 7. - 8. Mai 1990

Thema:
„SCHADET DIE WISSENSCHAFT DEM DORF?“

Das sicherlich z.T. rhetorisch gemeinte Tagungsthema hat seine Begründung und Schubkraft in der bisherigen politischen Behandlung des ländlichen Raumes, die zunehmend von einer urbanzentralistischen Fremdsteuerung geprägt wird. Der Staat trägt mit vielen externen Maßnahmen der Strukturpolitik (über Raumordnung und Fachpolitiken) dazu bei, ländliche Gebiete zu schwächen. Hieraus wurde die Kernfrage der Tagung abgeleitet: Leistet die Wissenschaft der zunehmenden politischen Fernsteuerung und Schwächung des ländlichen Raumes Vorschub? Schadet die Wissenschaft also dem Dorf? Kann die Wissenschaft in einer so eindeutig von den urbanen Zentren bestimmten Gesellschaft überhaupt gegen die allgemeinen Trends steuern, gar zu einem Anwalt des Dorfes werden? Gibt es Ansätze für neue wissenschaftliche Zugänge zum Dorf, für eine dorfgerechte Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik? Wie können die von Politik und Wissenschaft entmündigten Bürger und Politiker des ländlichen Raumes wieder in die Lage versetzt werden, an der Gestaltung ihrer Lebensräume durch eigenes Verantworten und Handeln mitzuwirken? Tatsächlich kündigt sich in jüngster Zeit ein wichtiger Paradigmenwechsel in der Wissenschaft an: die Abkehr vom herkömmlichen Zentrale Orte-Konzept in der Raumordnung und bei den Fachplanungen.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1990): Schadet die Wissenschaft dem Dorf? – Essener Geographische Arbeiten, 22, Paderborn (Schöningh).

BLEIWÄSCHE 8, vom 25.-26. Mai 1992 (in Wilhelmsthal/Thüringen)

Thema:
„DER LÄNDLICHE RAUM IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN“

Die Tagung, die erstmals nicht in Bleiwäsche, sondern dem Thema entsprechend, im neuen Bundesland Thüringen stattfand, hatte drei Ziele: Analyse der Entwicklung des ländlichen Raumes in der DDR, Beleuchtung der Situation nach der Wiedervereinigung, Vorstellung von Perspektiven für die Zukunft. Nach der Behandlung raumordnungspolitischer Konzepte für den ländlichen Raum standen die Dörfer mit ihren

Wirtschafts-, Siedlungs-, Sozial- und Kommunalstrukturen im Mittelpunkt des Interesses. Der Beschreibung von spezifischen Potentialen und Problemen des ländlichen Raumes bzw. Dorfes folgte die Formulierung von Leitzielen. Zuletzt wurde der politische Handlungsbedarf auf einige wesentliche Strategien konzentriert:

- Regional orientierte, lokal präsente „aktivierende“ Wirtschaftsförderung, um vorhandene Arbeits- und Erwerbsmöglichkeiten zu erhalten und neue zu schaffen, mit Augenmaß: nicht jedes Dorf benötigt ein riesiges Gewerbegebiet, aber jedes Dorf darf auch Wirtschaftsstandort sein.
- Langfristige Stabilisierung der mehrgliedrigen Agrarstruktur (Genossenschaften, Gruppenlandwirtschaft, Einzelbetriebe)
- Vorrang von Erhalt und Umnutzung gegenüber Flächensanierung in der Dorferneuerung, Revitalisierung der Ortskerne
- Stärkung der kommunalen Kompetenz im Sinne des Subsidiaritätsprinzips, Aufbau starker Kommunalverwaltungen in „Ämtern“ oder „Verwaltungsgemeinschaften“
- Förderung des Ehrenamtes, des Vereins- und Verbandswesens sowie der regionalen Aktivitäten

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1992): Der ländliche Raum in den neuen Bundesländern. – Essener Geographische Arbeiten, 24, Paderborn (Schöningh).

BLEIWÄSCHE 9, vom 9. - 10. Mai 1994

Thema:
„AUßERLANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITSPLÄTZE IM LÄNDLICHEN RAUM“

Angesichts der seit Jahrzehnten gravierenden Arbeitsplatzverluste in der Land- und Forstwirtschaft sowie im ländlichen Handwerk sind Anstrengungen und Strategien zur Schaffung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im ländlichen Raum das Gebot der Stunde. Im Mittelpunkt der Bleiwäscher Tagung standen innovative Projekte und Modelle, die in jüngster Zeit erprobt wurden und den Anschein vermitteln, dass sie erfolgversprechend und möglicherweise auf andere Orte und Regionen übertragbar sind. U.a. wurden die folgenden Themen behandelt:

- Das Landhandwerk im neuzeitlichen Deutschland, Bilanz und Perspektiven der Beschäftigungsentwicklung im ländlichen Raum,
- Ursachen der relativ niedrigen Arbeitslosenquote im Hochsauerlandkreis (NRW),
- Arbeitsplatzsicherung durch Kultur,
- Kommunalpolitik und dörfliches Handwerk,
- Beratung zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Landfrauen,
- Informations- und Kommunikationstechniken im ländlichen Raum,
- Sanfter Tourismus als Wirtschaftsfaktor,
- Ländliche Arbeitsplätze durch dezentrale Energieversorgung,
- Nachbarschaftsläden und Postagenturen.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1995): Außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze im ländlichen Raum.
– Essener Geographische Arbeiten, 26, Essen (Klartext Verlag).

Bleiwäsche 10, vom 13. - 14.Mai 1996

Thema:
„DAS DORF IN WISSENSCHAFT UND KUNST“

Die unterschiedlichen Annäherungen an das Dorf sowie die Darstellungen des Dorfes seitens der Wissenschaft und der Kunst standen im Mittelpunkt dieser Tagung. Wissenschaftliche Forschungen verfolgen zumeist spezielle Fragestellungen, suchen nach Regeln und Kategorien und formulieren auf einem hohen Abstraktionsniveau. Anschaulichkeit und Umsetzungsmöglichkeit leiden oft darunter. Kann die Kunst zusätzliche Erkenntnisse der Realitäten

des Dorfes und des ländlichen Raumes liefern bzw. vermitteln, die der wissenschaftlichen Betrachtungsweise verschlossen bleiben?

Wissenschaft beruht auf rationalen und objektiven Kriterien, Kunst darf emotional und subjektiv sein. Wissenschaft will nach methodischen Prinzipien möglichst eindeutig klären, Kunst lässt an einem Ereignis oder Objekt grundsätzliche und vielfältige Assoziationen und Interpretationen zu. Kunst kann die Sinne weit mehr reizen und fesseln als Wissenschaft.

In dreifacher Hinsicht muss es ein Anliegen der wissenschaftlichen Tätigkeit sein, die Vorteile des künstlerischen Umgangs mit Dorf und ländlichem Raum zu nutzen. Die Wissenschaft sollte nicht nur spezielle, sondern auch ganzheitliche Fragen behandeln (z.B. zur Autonomie des Dorfes, Kulturlandschaftspflege, zu Dorfmonographien). Sie sollte nicht nur quantitative Methoden pflegen sondern auch qualitative und sensitive, die alle Sinne einbeziehen (z.B. die früher geübte teilnehmende Beobachtung). Sie sollte sprachlich verständliche, ausdrucksstarke sowie (z.B. durch Fotos und Filme) anschauliche Beschreibungen vorlegen.

In großer Vitalität haben sich in den letzten Jahren dörfliche kulturell-künstlerische Aktivitäten entfaltet. Diese haben nicht zuletzt für die Bevölkerung einen hohen Bildungswert. Wissenschaft und Planung sollten diese Fülle der Dorfkultur vor Ort respektieren und umfassend in ihre Vorhaben einbeziehen.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1997): Das Dorf in Wissenschaft und Kunst. – Essener Geographische Arbeiten, 28, Essen (Klartext Verlag).

Bleiwäsche 11, vom 25. - 26. Mai 1998

Thema:
„20 JAHRE DORFERNEUERUNG – BILANZEN UND PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT“

Das staatliche Programm der Dorferneuerung hat im ländlichen Raum Akzente gesetzt und Spuren hinterlassen. Dieses Bleiwäscher Dorfsymposium versuchte zunächst, die bisherige Entwicklung aus verschiedenen Blickwinkeln zu recherchieren und kritisch zu bewerten. Im Mittelpunkt standen dann Konzepte und Beispiele, die als Vorbilder gelten können. Nicht zuletzt wurde nach den Leitbildern gefragt, die für die zukünftige Entwicklung fixiert werden müssen. Dabei spielten vor allem auch die neuen globalen Anforderungen der Kommunalen Agenda 21 eine Rolle.

Dorferneuerung wird in Deutschland quantitativ und qualitativ sehr unterschiedlich betrieben. Vereinfacht ist jedoch eine gemeinsame Schnittmenge auszumachen, die sich auch in vielen Köpfen festgesetzt hat: Fassadensanierung und Dorfplatzpflasterung. Aber Dorferneuerung will und sollte mehr sein als Fachwerksanierung oder eine Platzgestaltung mit öffentlicher Förderung, auch mehr als ein Bündel derartiger Maßnahmen. „Dorferneuerung ist ein Prozeß, der Prozeß des gemeinsamen Denkens, Sprechens, Planens und Tuns mit dem Wissen um den Schatz von Tradition und mit dem Blick auf die künftige Entwicklung des Dorfes.“ (J. Thomas in LÖBF-Mitteilungen 1/1998).

Von einer solchen komplexen Dorferneuerung sind wir immer noch weit entfernt. Gerade in jüngsten Publikationen wird resümiert, dass die Dorferneuerung dem Anspruch eines integralen Entwicklungsprogramms für ländliche Siedlungen – in der Realität und von den theoretischen Grundlagen her – nicht gerecht wird. Für viele Bürger ist Dorferneuerung zu schematisch, zu bürokratisch. Sie hätten die Dorferneuerungsmittel lieber für einen Kindergarten, ein Jugendfreizeithaus, eine Verwaltungsnebenstelle oder die Erhaltung bzw. Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder Geschäften ausgegeben.

Das Symposium zog im interdisziplinären Diskurs Bilanz und gab zugleich Anregungen, das alles in allem erfolgreiche Steuerungsmittel Dorferneuerung weiter zu verbessern, d. h. nicht zuletzt komplexer, flexibler sowie orts- und bürgernäher auszurichten.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (1999): 20 Jahre Dorferneuerung – Bilanzen und Perspektiven für die Zukunft. – Essener Geographische Arbeiten, 30, Essen (Selbstverlag Institut für Geographie der Universität Essen).

Bleiwäsche 12, vom 22. - 23. Mai 2000

Thema:
„DAS DORF IM EINFLUSSBEREICH VON GROßSTÄDTEN“

In Deutschland unterscheidet die Raumordnung zumindest drei verschiedene Kategorien ländlicher Räume. Im Mittelpunkt staatlicher und „ländlicher“ Interessen steht zumeist der periphere ländliche Raum. Am stärksten verändert aber hat sich – oft bis zur Unkenntlichkeit der historisch gewachsenen Strukturen – der ländliche Raum im Einflussbereich von Großstädten.

Auf diese, dem permanenten Druck der Großstadt ausgesetzte Dorflandschaft richtete sich das Interesse des interdisziplinären Dorfsymposiums Bleiwäsche 12. Dabei wurde u. a. auch die seit einigen Jahren ausgetragene „Zwischenstadt“-Diskussion weitergeführt, wobei hier jedoch der vorrangige Blickwinkel ausdrücklich dem Dorf galt.

Zunächst ging es darum, die bisherige Entwicklung darzustellen und kritisch zu bewerten. Im Mittelpunkt standen dann Konzepte und Beispiele, die als Vorbilder für die Zukunft gelten können. Nicht zuletzt wurde auch nach Leitbildern gefragt, die heute für die Zukunft fixiert werden müssen. Im Dialog von Wissenschaft, Verwaltung, Planung und Praxis wurden dabei u.a. Fragen einer persistenten ländlichen Identität oder die neuen globalen Anforderungen der Kommunalen Agenda 21 angesprochen.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (2000): Das Dorf im Einflussbereich von Großstädten. – Essener Geographische Arbeiten, 31, Essen (Selbstverlag Institut für Geographie der Universität Essen).

Bleiwäsche 13, vom 05. - 07. Mai 2002

Thema:
„BÜRGERBÜRO – BÜRGERLADEN – KOMM-IN. MULTIFUNKTIONELLE DIENSTLEISTUNGSZENTREN IM LÄNDLICHEN RAUM. EIN MODELL, UM DEN INFRASTRUKTURVERFALL IN DÖRFERN ZU STOPPEN?“

Die Infrastrukturverluste in deutschen Dörfern seit etwa 50 Jahren sind gravierend und offenbar kaum aufzuhalten. Zwar gibt es Unterschiede hinsichtlich der Rückgänge in den verschiedenen Gebietskategorien ländlicher Räume sowie nach der Größe der Dörfer. Kleine Dörfer sind in der Regel am stärksten betroffen. Aber der Trend gilt allgemein. Nach Schätzungen betragen die Verluste seit den 1950er Jahren bundesweit zwischen 50 und 90 Prozent.

Gibt es einen Ausweg aus diesem Negativtrend? Das interdisziplinäre Dorfsymposium Bleiwäsche 13 fokussierte sein Interesse auf ein zentrales Entwicklungsproblem des ländliches Raumes und einige erfolgsversprechende Hoffungszeichen am Horizont. Können multifunktionale Dienstleistungszentren, die öffentliche und private Serviceangebote bündeln, den Abwärtstrend aufhalten? Können also Einrichtungen wie Bürgerbüro, Bürgerladen oder KOMM-IN ein Modell für Deutschland werden, um den Infrastrukturverfall in Dörfern zu stoppen?

Zunächst ging es in Bleiwäsche darum, die bisherige Infrastrukturentwicklung in Dörfern darzustellen und kritisch zu bewerten. Im Mittelpunkt standen dann Konzepte und Beispiele, die eventuell als Vorbilder für andere Regionen und Orte gelten können. Es wurde dabei auch nach den Leitbildern gefragt, die für eine sinnvolle Entwicklung in der Zukunft unabdingbar sind. Im Dialog von Wissenschaft, Verwaltung, Planung und Praxis ging es nicht zuletzt um die Potentiale der ökonomischen, kulturell-sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit des ländlichen Raumes.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (2002): BÜRGERBÜRO – BÜRGERLADEN – KOMM-IN. Multifunktionale Dienstleistungszentren im ländlichen Raum. – Essener Geographische Arbeiten, 34. Selbstverlag Institut für Geographie der Universität Essen. Essen 2002.

Bleiwäsche 14, vom 16. - 18. Mai 2004

Thema:
„DÖRFLICHE LEBENSSTILE – MYTHOS, CHANCE ODER HEMMSCHUH DER LÄNDLICHEN ENTWICKLUNG?“

Viele Traditionen des Lebens und Arbeitens sind in den letzten Jahrzehnten durch Individualisierung, Informationstechnologie und Globalisierung ins Wanken geraten. Selbst auf dem Lande scheint nichts mehr so zu sein, wie es noch vor 50 Jahren war. Eine weitverbreitete These spricht von einer sich beschleunigenden Angleichung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Stadt und Land.

Seit einigen Jahren treten Fragen der Lebensstile, der (Wohn-)Zufriedenheit und des Gemeinwohls immer stärker in die öffentliche Diskussion. Besonders in den Fächern Soziologie, Geographie und Kulturanthropologie sind in den letzten zehn Jahren zahlreiche theoretische und empirische Arbeiten zu dörflichen und städtischen Lebensstilen entstanden. Deren Ergebnisse sind für manche Beobachter überraschend. Trotz aller Angleichungsprozesse bestehen offenbar gravierende Unterschiede zwischen dörflichen und städtischen Lebensstilen. Ländliche Lebensstile genießen außerdem eine hohe Wertschätzung in Stadt und Land.

Das interdisziplinäre Dorfsymposium Bleiwäsche 14 richtete sein Interesse auf die Lebenskultur des Dorfes. Zunächst wurde der Wandel der dörflichen Lebensstile von etwa 1950 bis heute skizziert. Im Mittelpunkt standen dann die wesentlichen Merkmale der gegenwärtigen dörflichen Lebensstile. Des weiteren wurden die Chancen und Auswirkungen ländlicher Lebensstile auf die dörfliche Kommunal-, Kirchen- und Vereinspolitik untersucht. Im Dialog von Wissenschaft, Verwaltung, Planung und Praxis ging es nicht zuletzt um die Frage, ob ländliche Lebensstile für die Gesamtgesellschaft von Nutzen sind.

Publikation:
Henkel, G. (Hg.) (2004): Dörfliche Lebensstile. Mythos, Chance oder Hemmschuh der Ländlichen Entwicklung? – Essener Geographische Arbeiten, 36. Selbstverlag Institut für Geographie der Universität Duisburg-Essen. Essen 2004.

Bleiwäsche 15, vom 14. - 16. Mai 2006

Thema:
„LEERSTAND VON GEBÄUDEN IN DÖRFERN – BEGINN DER DORFAUFLÖSUNG ODER CHANCEN DURCH UMNUTZUNG?“

Noch vor 50 Jahren waren alle Dörfer in Deutschland im wahrsten Sinne des Wortes „voll“; jeder Quadratmeter war genutzt durch Wohnungen für Menschen, Ställe für Tiere, Speicher für Erntevorräte und Schuppen für Maschinen. Durch Neubausiedlungen am Rande der Dörfer, aber auch durch die bald einsetzende Landflucht entstanden dann bereits in den 1960er Jahren Leerstände in den Dorfkernen, auf die man mit den staatlichen Förderprogrammen der Dorfsanierung und Dorferneuerung reagierte.

Inzwischen ist es in den meisten Dörfern zu einer zweiten Welle des Gebäudeleerstandes gekommen. Außerdem sind besonders viele alte Bauernhäuser nur noch von ein bis zwei älteren Personen bewohnt, eine Nutzungsnachfolge ist höchst ungewiß. Die Probleme sind brennend, sie gehen an die Substanz des Dorfes, und sie sind in West- wie in Ostdeutschland flächendeckend verbreitet. Gleichwohl gibt es Unterschiede von Region zu Region, besonders betroffen sind offenbar die großen Bauernhäuser und Gehöfte.

Das 15. interdisziplinäre Dorfsymposium in Bleiwäsche stellte den Leerstand von Gebäuden in

Dorfkernen in den Mittelpunkt. Zunächst wurden Ausmaß und Ursachen dieser Entwicklung vorgetragen. Im Brennpunkt standen dann die Fragen der notwendigen Umnutzungen. Hier wurden sowohl generelle Handlungsstrategien und Förderprogramme als auch gelungene Beispiele aus den Kommunen vorgestellt. Im Dialog von Wissenschaft, Verwaltung, Planung und Praxis ging es nicht zuletzt um die Frage, ob der Kernbestand des Dorfes zu retten ist, ob dessen baulich-kulturelle, ökonomisch-soziale und ökologische Potentiale an die nächste Generation weitergegeben werden können.

Publikation:
SCHMIED, D. und HENKEL, G. (Hg.) (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern. Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? - RURAL, Band 1, Göttingen (Cuvillier Verlag).

3 Sonstige Aktivitäten

Neben den alle zwei Jahre in Bleiwäsche stattfindenden Dorfsymposien gab und gibt es eine Reihe weiterer Aktivitäten des interdisziplinären Arbeitskreises Dorfentwicklung:

- In den Jahren zwischen den Bleiwäsche-Tagungen fanden in der Regel auf den Deutschen Geographentagen Arbeitskreis-Sitzungen statt. Dort wurde über das zurückliegende Bleiwäsche-Symposium berichtet und zukünftige Themen diskutiert. Außerdem gab es auch immer gern genutzte Angebote zu Vorträgen, bisweilen mit thematischen Schwerpunkten, wie zuletzt auf dem Geographentag in Trier. Ein vielbeachteter zweitägiger Workshop fand 1999 in Weimar statt.
- Auf anderen Deutschen Geographentagen wurden vom Arbeitskreis Dorfentwicklung einschlägige Fachsitzungen initiiert und durchgeführt und nachher auch publiziert. Insgesamt wurden zahlreiche Dissertationen zur ländlichen Entwicklung angeregt und begleitet.
- Vom Arbeitskreis Dorfentwicklung gingen mehrere Aktionen konkreter Politikberatung aus, z. B. bei der Erarbeitung und Neufassung von Dorferneuerungsgrundsätzen oder der Gemeindeordnungen in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung.
- Durch seine interdisziplinäre Ausrichtung waren und sind ständige Kontakte zwischen den Fächern einerseits und zur Praxis (Kommunen, Ministerien, Agrarverwaltung, Planungsbüros) andererseits ein besonderes Anliegen des Bleiwäscher Kreises. So bestehen intensive Kontakte zu internationalen Verbänden für den ländlichen Raum wie ECOVAST, zu den einschlägigen Land-Akademien der Länder ebenso wie zu diversen wissenschaftlichen Arbeitskreisen, z. B. der Architektur, der Land- und Agrarsoziologie und der Agrargeschichte. Kontakte zum benachbarten Ausland gibt es u. a. zu Österreich, der Schweiz, den Niederlanden, Polen und der Slowakei.

Für die zukünftige Arbeit gibt es kein festes Programm. Der Arbeitskreis Dorfentwicklung ist dementsprechend offen für jede Art von Mitarbeit und einschlägige Anregungen.

Prof. Dr. G. HENKEL, Institut für Geographie der Universität Duisburg-Essen (seit Beginn Sprecher des interdisziplinären Arbeitskreises)

Essen, im Februar 2007