

# Dorfumbaukonzept Heiligenmoschel

Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit



02.12.2021



KERN  
PLAN

# Dorfumbaukonzept Heiligenmoschel

Dorfentwicklung im Ortskern -  
eine interkommunale Zusammenarbeit

## Im Auftrag:



VG Otterbach-Otterberg  
Hauptstraße 27  
67697 Otterberg



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

## Gefördert durch:



### EUROPÄISCHE UNION

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

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

## IMPRESSUM

### Inhalt:

Profil, Faktencheck	3
Heiligenmoschel - strategische Ansätze	6
Dorfumbauinstrumente	8
Fazit und weiteres Vorgehen	12

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

# Profil, Faktencheck

Die Ortsgemeinde Heiligenmoschel liegt im nordöstlichen Verbandsgemeindegebiet, inmitten eines weichen Bruchgeländes mit verschiedenen Bachläufen am Fuß des Reiserberges. Aus dem Gelände und den verschiedensten Bachläufen von Moschelbach

und Pfaffenbach resultieren die unregelmäßig verlaufenden Ortsstraßen. Das ehemalige Bauerndorf präsentiert sich heute als ländlich geprägter Wohnstandort in den Ausläufern des Pfälzer Waldes. Mit mehreren (geplanten) Rundwanderwegen und

Radwegen sind in der Gemeinde zudem touristische Potenziale vorhanden.



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

## Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 600 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: -49 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 17,4% (VG: 19,4 %); Anteil der 20-64-Jährigen: 60,8% (VG: 58,8 %); Anteil der über 65-Jährigen: 21,9% (VG: 22,1 %)
- Geburten 2019: 2
- Wanderungssaldo Dezember 2019: -5
- Ländlich geprägter Wohn- und Pendlerstandort
- Lage: im nordöstlichen Rand der Verbandsgemeindegebiet östlich der Lauter, direkt an der L 388
- Heiligenmoschel verfügt über eine mittelmäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: Lage an der L 388, in deutlicher Entfernung zur B 270 (Idar-Oberstein-Pirmasens)
- Alleinstellungsmerkmal: ehemaliges Bauerndorf, Hofcafé mit Bioprodukten und Musikveranstaltungen,
- Sehenswertes: Hinkelstein an der Gemeindegrenze, alte Römerstraße, Rundwanderwege

## Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Dorferneuerungsplanung oder Innenentwicklungskonzept nicht vorhanden
- Aufstellungsbedarf einer Entwicklungsstrategie

## Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Heiligenmoschel ist in den letzten 10 Jahren ein deutlicher Bevölkerungsrückgang (-12,7%) zu verzeichnen
- Die Ortsgemeinde weist einen negativen Wanderungssaldo auf



## Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- 1 Bäckerei mit Produkten des täglichen Bedarfs, 1 Hofladen, 1 Metzgerei (einmal wöchentlich geöffnet)
- 1 Restaurant
- Breitband: 90% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s



### Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Bürgerhaus, Mehrweckhalle
- Kindergarten in den Nachbarorten Schallodenbach und Niederkirchen
- Grundschule in den Nachbarorten Schallodenbach und Niederkirchen
- In Heiligenmoschel gibt es mehrere Vereine (z.B. Sportverein, Förderverein Gemeinde, Förderverein FFW, Tennisverein, Frauengemeinschaft, Kirchenchor), in denen ein intensives Vereinsleben herrscht
- Die Vereine kooperieren untereinander



### Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern befindet sich im Bereich Stockwaldstraße, Hauptstraße, Im Hofeck, Römerstraße, Im Pfarrhof, Bergstraße
- geprägt durch die für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg typischen Drei- oder Vier-seitenhöfe
- Erheblicher Sanierungsbedarf, besonders an den Nebengebäuden vorhanden (Investitionsstau)
- Sanierung häufig nicht ortsbildgerecht

### Wohnfunktion

- Heiligenmoschel hat einige Leerstände (u.a. fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer)
- Wenige Baulücken
- Einige pot. Leerstände sind vorhanden
- 3 freie Bauplätze in Neubaugebiet (Zuschnitt und Topographie unattraktiv)
- Konstante Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Ältere Bausubstanz wird kaum nachgefragt
- Mehrere Nachverdichtungspotenziale (meist in zweiter Reihe) vorhanden



### Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Enge Seitenräume (Hauptstraße) - Gefahr für Fußgänger
- Kreuzungsbereich Bergstraße, Hauptstraße, Im Hofeck aufgrund enger Bebauung schlecht einsehbar
- Konfliktsituationen durch enge Bebauung, seitliches Parken und Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente, teilweise Parken im Straßenraum

### Touristische Potenziale, Freizeit

- Hinkelstein an der Gemeindegrenze
- Alte Römerstraße
- Rundwanderwege mit Bänken
- Wohnmobilstellplätze verfügbar
- Umfangreiche Planung für eine „Menhir-Sonnenuhr“, einen Planetenwanderweg und Mountainbike-Trails
- Gastronomisches Angebot für Tourismus fehlt

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet

## Defizite, Struktur und bauliche Potenziale

- Viele, teilweise stark sanierungsbedürftige Höfe
- Nebengebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf
- Fehlende Parkmöglichkeiten
- Vereinzelt innerörtliche Nachverdichtungspotenziale vorhanden
- vereinzelte Baulücken, Eigentümer jedoch nicht zum Verkauf bereit



Ausschnitt Luftbild Ortskern von Heiligenmoschel (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de))





-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
- 1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:
  1. Vitalisierung Bürgerhaus
  2. Sanierung Brunnen Römerstraße
  3. Straßenraumgestaltung Pfarrgasse, Im Hofeck
  4. Aufwertung Spielplatz hinter der Mehrzweckhalle
  5. Aufwertung Platzfläche im Bereich des Bürgerhauses/Buswendeplatzes

## Sanierungsgebiet



## Förderprogramm Vitalisierung



## Abriss/Rückbau



## Interessenbekundungsverfahren



# Dorfumbauinstrumente

## Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes



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

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

Für Heiligenmoschel kommt als Sanierungsgebiet in erster Linie der Bereich des alten Dorfkerns und der Ortsdurchfahrt in Frage.

Finanzierung: Gemeinde

Förderung durch: Leader

## Erstellung eines Dorferneuerungskonzeptes



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

Heiligenmoschel befindet sich aktuell im Prozess der Dorfmoderation, worauf aufbauend auch ein Dorfentwicklungskonzept erstellt werden soll. Ein aktuelles Dorferneuerungskonzept ist die Grundlage für die Förderung im Rahmen des Programms der Dorferneuerung. Im Konzept werden alle konkreten Maßnahmen für eine nachhaltige Dorferneuerung (sozial, baulich, infrastrukturell...) dargestellt. Ein ganzheitliches Dorferneuerungskonzept ist Fördervoraussetzung für das Programm der Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz.

Finanzierung: Gemeinde

Förderung durch: Programm Dorferneuerung

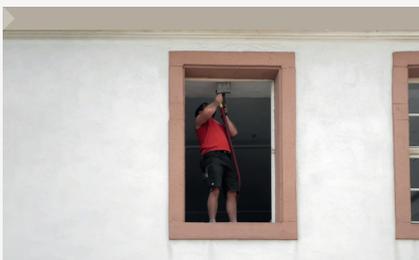


Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

### Vorrang Innen vor Außen

Vor dem Hintergrund der Belegung von Ortskernen, bezahlbarer Infrastruktur und solider Kommunalfinanzen – sollte ein Grundsatzbeschluss vom Ortsgemeinderat gefasst werden, um die Entwicklung und die Nachfrage gezielt auf die Innenbereiche zu lenken und auf weitere, größere Neubaugebieterschließungen im Außenbereich zu verzichten (falls es noch aktivierbare Potenziale im Innenbereich gibt). Mit einem solchen Beschluss gehen starke politische Signale einher.

In Heiligenmoschel gibt es besonders im östlichen Siedlungskörper einige Innerortspotenziale, die nachfragegerecht kurzfristig erschlossen werden könnten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Baulücken, aber auch eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ist beispielsweise zwischen Waldstraße und Rosenstraße denkbar.



### Kommunales Förderprogramm Vitalisierung

Mit dem kommunalen Förderprogramm „Vitalisierung“ kann die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude in zentraler Lage und die Nachnutzung von Grundstücken finanziell unterstützt werden und so die Vitalität der Dörfer steigern. Ob als Zuschuss für die Umnutzung zu Wohnraum – mit oder ohne soziale Komponente - oder als Mietzuschuss für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Ortskern. Die Varianten sind vielfältig. Es sollte jedoch ein verbands-gemeineweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen Wettbewerb innerhalb der Ortsgemeinden zu vermeiden.

In Heiligenmoschel kann besonders der Ortskern von einem Vitalisierungsprogramm profitieren. Eigentümer der alten landwirtschaftlichen Höfe könnten somit bei der Sanierung unterstützt werden. Dadurch wird auch die Attraktivität des Ortskerns für jüngere Familien gesteigert.



Foto: ©Mario Hösel - stock.adobe.com

### Kommunales Förderprogramm Abriss

Mit dem kommunalen Förderprogramm Abriss wird eine Beseitigung von „Schrottimmobilien“ unterstützt, die Schandflecken im Ortsbild darstellen, die nicht mehr nutzbar sind, die die Nachbarn schon lange stören und die ganze Straßenzüge in Mitleidenschaft ziehen.

Die Kommune unterstützt mit einem „kleinen“ Betrag die Bereitschaft von Eigentümern, ihren „Schrott“ selbst zu beseitigen und damit Freiraum zu schaffen, z.B. für eine Neubebauung oder kleine Freiräume im Ortskern.

In Heiligenmoschel können vor allem die Eigentümer der großen, alten Höfe das kommunale Förderprogramm Abriss nutzen, um Nebengebäude abzureißen, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Die durch das Programm entstehenden Freiflächen können als zusätzliche Freiflächen, Straßenraumaufweitungen oder für bauliche Erweiterungen genutzt werden. Der Abriss sollte jedoch immer der letzte Ausweg sein.



### Gestaltungsfibel

Eine Gestaltungsfibel ist ein informelles Instrument zur Bewahrung, Wiederherstellung und Weiterentwicklung des jeweiligen Ortsbildes. Die Gestaltungsfibel bildet die Grundlage, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, um die Charakteristik der einzelnen Ortsgemeinden zu erhalten. Eine Gestaltungsfibel ist z.B. Grundlage der Modernisierungsvereinbarung im Rahmen der Sanierung.

In Heiligenmoschel gilt es dabei, das typische Ortsbild mit Fensterläden, Farbtaschen, teilweise sichtbaren Fachwerkstrukturen an älteren Gebäuden aufzugreifen, aber auch neue Formen zu entwickeln.



Foto: ©Robert Kneschke - stock.adobe.com

### Interessenbekundungsverfahren

Brachliegende Grundstücke oder langjährig leer stehende Objekte in Ortskernen würden oft wiedergenutzt, wenn möglichen Investoren bekannt wäre, dass ein Ankauf möglich ist. Eine Wiedernutzung scheitert auch oft an fehlenden Ideen.

Ein Interessenbekundungsverfahren dient der Investorensuche und zielt auf die Findung und Umsetzung innovativer Projektideen ab, um besondere Standorte einer neuen Nutzung zuzuführen.

Für Heiligenmoschel könnte ein Interessenbekundungsverfahren dazu dienen die nicht mehr genutzte Halle des ehemaligen Raiffeisen Getränkemarktes in der Römerstraße einer neuen Nutzung zuzuführen.



### Dorfumbaumanager

Der Dorfumbaumanager begleitet aktiv den Prozess des Dorfumbaus. Er fungiert dabei als Kümmerer, der eventuelle Leerstände frühzeitig erkennt und eine Leerstanddatenbank pflegt.

Zusätzlich dient er als Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister. Eine Funktion als Förderlotse ist ebenfalls erwünscht. Der Dorfumbaumanager sollte auf Verbandsgemeindeebene in der Verwaltung angesiedelt sein.

Insbesondere der Umbau und die Wiedernutzung der landwirtschaftlichen Anwesen erfordert professionelle Hilfe für die Eigentümer, sei es bei der Suche nach Fördermöglichkeiten, der Beantragung von Fördermitteln oder der Umsetzung des Sanierungsgebietes.



### Grundstücksfonds, kommunale Grundstücksgesellschaft

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

Investoren wollen innerhalb kurzer Zeit eine Investition wieder einspielen. Andererseits werden Objekte für kleines Geld verkauft und die Wiedernutzung ist völlig unerwünscht. Kommunen können dann oft nicht direkt auf angebotene wichtige Objekte zugreifen, da die Summen nicht im Haushalt enthalten sind oder keine kurzfristigen Entscheidungen getroffen werden können.

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

Damit kann im Einzelfall zeitnah und flexible reagiert werden.

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

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



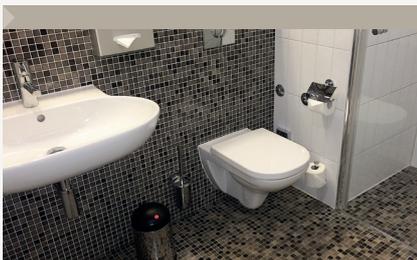
### „Tue Gutes und rede darüber“ – Marketing und Kommunikation

Leerstände und untergenutzte Objekte sind ja nicht ein Makel an sich, sondern stellen in erster Linie ein Potenzial für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Dies sollte auch so kommuniziert werden: In unserer Ortsgemeinde gibt es Bauland, Wohnraum für jeden Bedarf und jede Zielgruppe.

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

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

Als dynamische Kommune, die ihre Zukunft offensiv gestaltet – könnten auch weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen durchgeführt werden, z.B. Banner, Flyer, die auf Revitalisierungsobjekte hinweisen oder ein kommunaler Vitalisierungspreis. Eine „Abrissparty“ feiert die Beseitigung eines Leerstandes.



### Öffentliche Förderprogramme - alles andere als bekannt

Der Bundes- und Landesgesetzgeber initiiert oft neue Instrumente zur Unterstützung von „neuen“ Nutzungen in den Orten: Unterstützungsangebote für die

Einrichtung von Fremdenzimmern (z.B. über die Dorferneuerung oder spezielle Förderprogramme des Landes),

Einrichtung von Homeoffice-Arbeitsplätzen, Coworking-Spaces

KFW-Unterstützung für den barrierefreien und energetischen Umbau und die Sanierung von Gebäuden uvm.

Es stehen vielfältige Förderangebote bereit, um Leerstände wieder mit Leben zu füllen oder dem Ortskern neues Leben einzuhauchen – Förderangebot, die viel zu wenig bekannt sind.

Informationen für Eigentümer vor Ort, Auslage von Broschüren, Infos auf der Internetseite der Kommune, Vorstellung in Veranstaltungen: Kommunikation von Förderprogrammen ist ein mühsames Geschäft, aber sehr lohnenswert.



### Leerstandserfassung

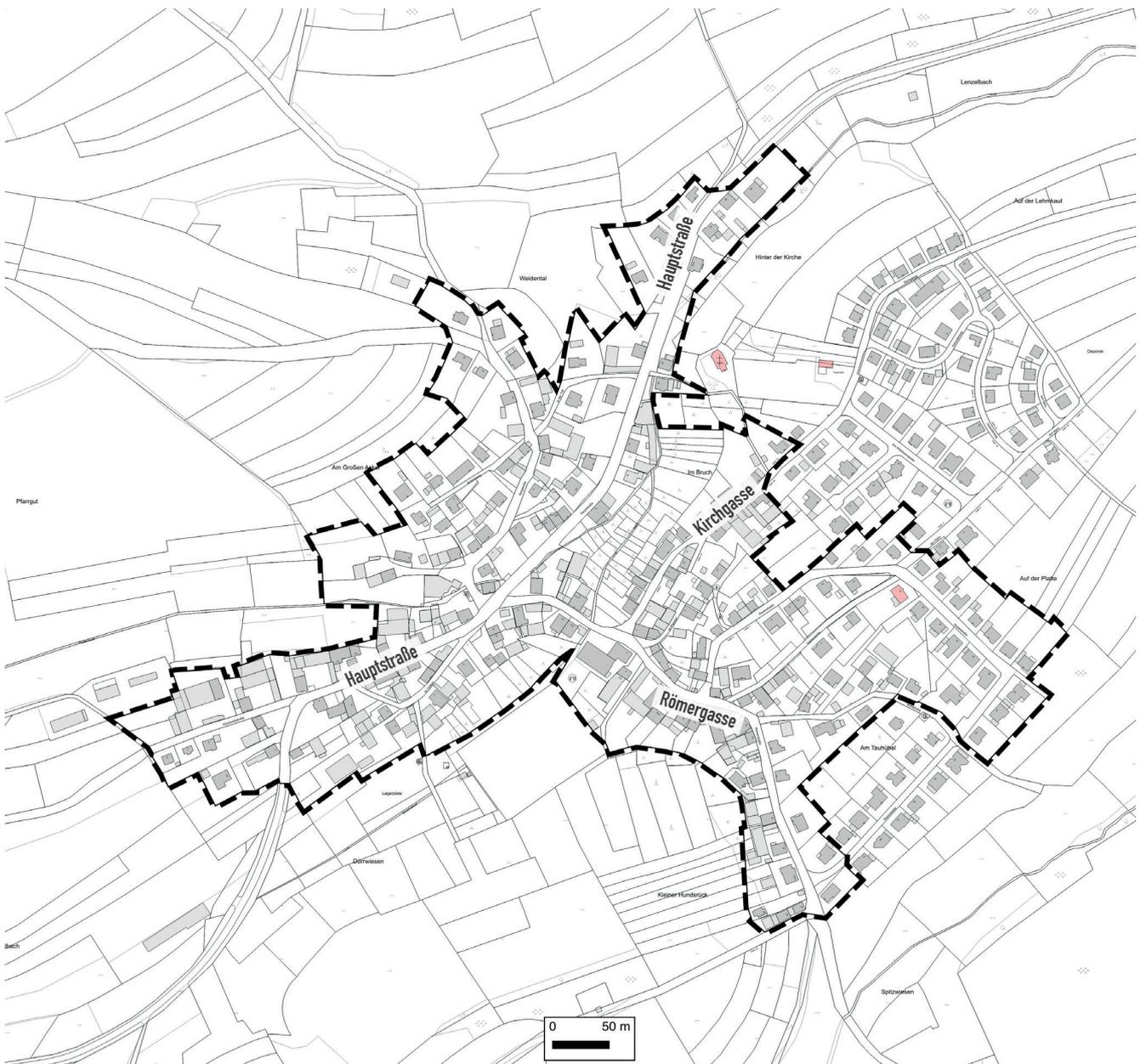
Grundlage eines erfolgreichen Leerstandsmanagements ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der räumlichen Leerstandsentwicklung. Der Dorfmanager gleicht jährlich zu einem festgelegten Stichtag mittels GIS-Tool die tagesaktuellen Einwohnermeldedaten mit den Adressdaten des Katasters ab und kann so Objekte ohne Einwohnermeldung (Leerstände) und Objekte, die anhand der Geburtsjahre ausschließlich von Personen über 70 Jahre bewohnt werden (potenzielle Leerstände), herausfiltern. Anschließend muss zeitnah eine Abstimmung der Ergebnisse auf Richtigkeit mit den jeweiligen Ortsbürgermeistern erfolgen.

In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg gibt es bereits eine jährliche Leerstandserfassung. Dennoch ist es wichtig die vorhandenen Daten ständig zu aktualisieren.

### weitere Maßnahmen:

- Gebäudebörse
- Homeoffice in Verbindung mit dem Standortfaktor Breitband
- Ideenwettbewerb
- Standortvermarktung
- Fördertopf für unrentierliche Kosten

### Grenze Vorbereitende Untersuchungen



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



## ► Fazit und weiteres Vorgehen

In dieser Broschüre wurden die wesentlichen Daten und Fakten, Stärken und Schwächen der Ortsgemeinde zusammenfassend dargestellt und wichtige Themenfelder für die künftige Entwicklung der Ortsgemeinde aufgezeigt. Die Broschüre ist somit Grundlage für die weitere Entwicklung.

Der Ergebnisbericht und die zugehörigen Maßnahmen und Ansätze sind ein Leitfaden, wie das Dorf in den nächsten Jahren umgebaut werden kann. In dieser Broschüre wurden die Entwicklungspotenziale aufgezeigt und Ansätze für das weitere Vorgehen im Bereich der Innenentwicklung geliefert. Die Umsetzung der Projekte sollten dabei immer fachlich begleitet werden.

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