

Dorfumbaukonzept Schallodenbach

Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit



03.12.2021



KERN
PLAN

Dorfumbaukonzept Schallodenbach

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
Schallodenbach - 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 Schallodenbach liegt im nördlichen Verbandsgemeindegebiet, entlang des Odenbach am Fuße des 460m hohen Reiserberg-Gipfels. Durch die Randlage zum Pfälzer Bergland, zur Martinshöhe und dem Landstuhler Bruch ist der Ort

vor allem für Natursuchende der optimale Wohnstandort, bietet jedoch auch grundsätzliche Versorgungsgelegenheiten. (Kindergarten, Grundschule, Bäckerei). Vom historischen Altort aus, ist Schallodenbach in unterschiedliche Richtungen gewachsen,

was zu einer zerstreuten Gesamterscheinung mit vereinzelt suburbanem Siedlungscharakter beigetragen hat.



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

Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 856 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: -21 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 18,0% (VG: 19,4 %);
Anteil der 20-64-Jährigen: 59,4% (VG: 58,8%)
Anteil der über 65-Jährigen: 22,6% (VG: 22,1 %)
- Geburten 2019: 2
- Wanderungssaldo Dezember 2019: -10
- Ländlich geprägter Wohnstandort
- Lage: im nördlichen Verbandsgemeindegebiet, Kreuzungsort von L 388 und L 382
- Schallodenbach verfügt über eine mittelmäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, Lage an der L 388 (Gehrweiler - Katzweiler) und der L 382 (Odenbach - Enkenbach-Alsenborn); die Busverbindung ins Oberzentrum Kaiserslautern verkehrt stündlich
- Alleinstellungsmerkmal: Ruhiger Wohnstandort mit Teilversorgungsfunktion (Grundschule, Arzt)
- Sehenswertes: „Burg Schallodenbach“, Gehöft mit verbauten Mauerresten

Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Dorferneuerungskonzept 2016

Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Schallodenbach ist die Bevölkerungsentwicklung stabil verlaufen (-0,9%)
- Die Ortsgemeinde weist einen negativen Wanderungssaldo auf

Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- 1 Bäckerei
- 1 Gaststätte
- 1 Allgemeinmediziner
- Breitband: 85% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s



Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Bürgerhaus
- Kindergarten im Ort
- Grundschule im Ort
- In Schallodenbach gibt es zahlreiche aktive Vereine (u.a. Sportverein, Judoverein, Musikverein, kath. Frauen, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr, Kerwejugend) mit aktivem Engagement
- Ein Vereinsring sorgt für Vereinskoooperationen



Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern befindet sich im Bereich Große Gasse, Kleine Gasse, Felsstraße und teilweise Hauptstraße
- Kleine Dorfhäuser bilden ein geschlossenes Straßenbild
- Ortsmittelpunkt (Rathausplatz) etwas ablegen und verwaist (Parkplatzcharakter)
- Teilweise erheblicher Sanierungsbedarf vorhanden

Wohnfunktion

- Schallodenbach hat 10 Leerstände
- Einzelne Baulücken mit Nachverdichtungspotenzial vorhanden
- Einige pot. Leerstände sind vorhanden
- Wenig Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Neuausweisung mit 18 Bauplätzen beabsichtigt



Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Sehr enge Verkehrswege im Ortskern aufgrund der baulichen Dichte
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente, Autos Parken im öffentlichen Straßenraum



Touristische Potenziale, Freizeit

- „Burg Schallodenbach“, Gehöft mit verbauten Mauerresten
- Verschiedene Wanderwege

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet

Defizite, Struktur und bauliche Potenziale

- Viele, teilweise stark sanierungsbedürftige Dorfhäuser
- Fehlende Parkmöglichkeiten
- vereinzelte Baulücken
- Leerstände werden häufig durch ortsansässige Investoren „fit“ gemacht und vermietet



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





Schallodenbach - strategische Ansätze

-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
- 1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:
 1. Sanierung Bürgerhaus
 2. Aufwertung und Gestaltung Platz vor dem Bürgerhaus
 3. Renaturierung, Gestaltung Odenbach

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 Schallodenbach kommt als Sanierungsgebiet in erster Linie der Bereich des alten Dorfkerns und den Ortsdurchfahrten 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.

Für Schallodenbach existiert ein Dorferneuerungskonzept aus dem Jahr 2016. Hieraus sollten möglichst viele Maßnahmen umgesetzt werden.

Finanzierung: Gemeinde
Förderung durch: Programm Dorferneuerung



Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

Vorrang Innen vor Außen

Vor dem Hintergrund der Belebung 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 Schallodenbach gibt nur wenige Innerortspotenziale, die nachfragegerecht kurzfristig erschlossen werden könnten. Hierbei handelt es sich um Baulücken.



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 verbandsgemeindeweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen Wettbewerb innerhalb der Ortsgemeinden zu vermeiden.

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

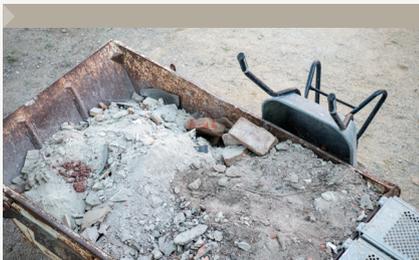


Foto: ©Mario Hösel - stock.adobe.com

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 Schallodenbach 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 Schallodenbach gilt es dabei, das typische Ortsbild mit Fensterläden, Farbtaschen an älteren Gebäuden aufzugreifen, aber auch neue Formen zu entwickeln.



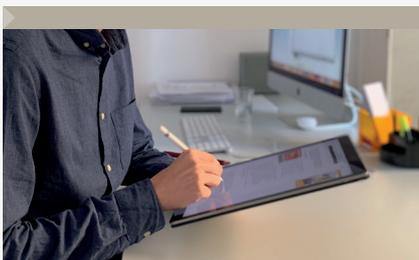
Foto: ©Robert Kneschke - stock.adobe.com

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 Schallodenbach könnte ein Interessenbekundungsverfahren dazu dienen einen Investor für eine Seniorenwohneinrichtung im Leerstand gegenüber des Bürgerhauses zu finden.



Dorfumbaumanager

Der Dorfumbaumanager begleitet aktiv den Prozess des Dorfumbaus. Er fungiert dabei als Kümmerner, 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.

Ein 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.

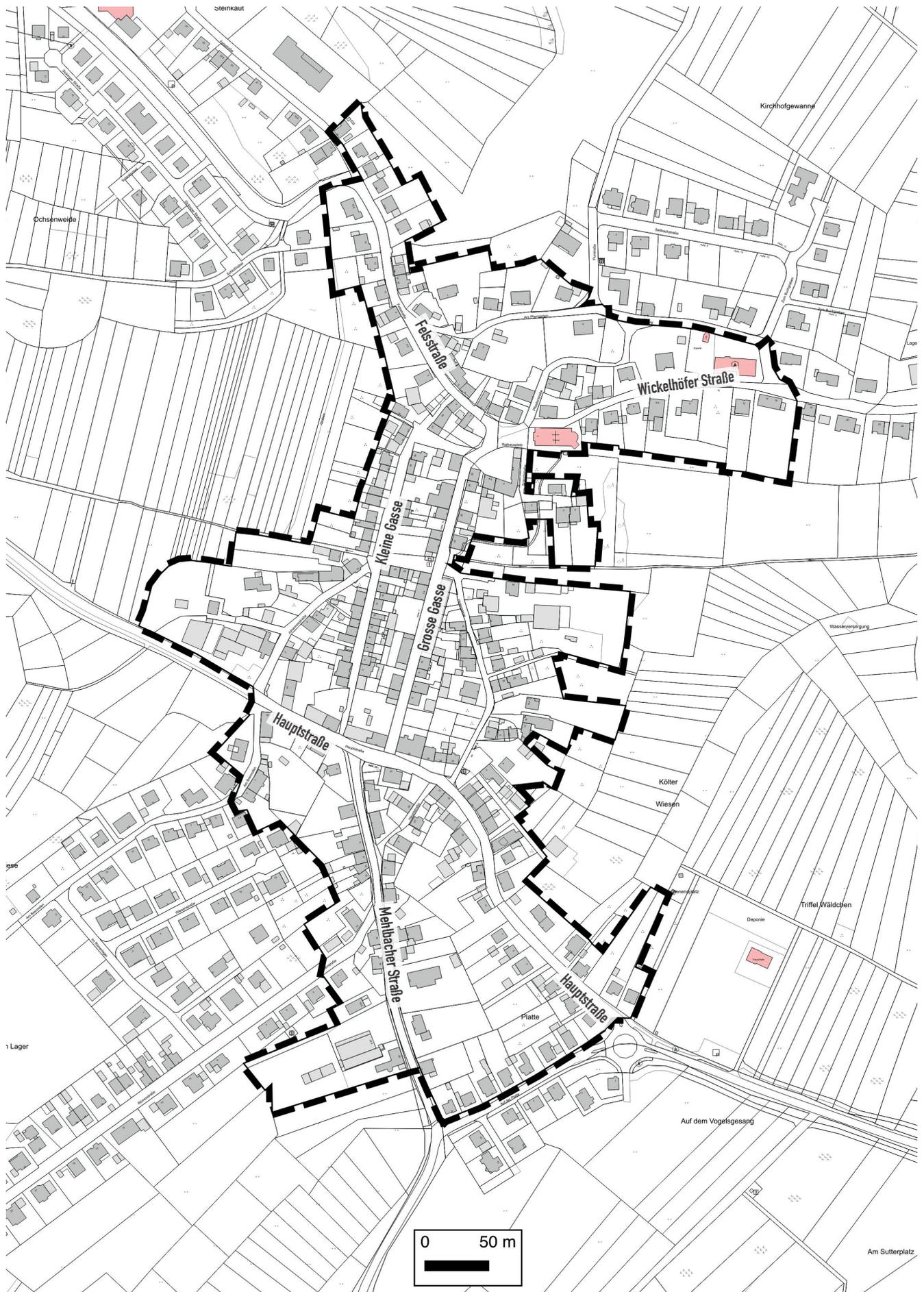


Leerstandserfassung

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 vorhanden Daten ständig zu aktualisieren.

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.