



# L(i)ebenswertes Dorf:

In unserem Dorfkern leben -  
gemeinsam Gebäude aufwerten  
und Naturflächen schonen!



Impulse für den Dorfkern –  
eine Auswahl von Beispielen aus der Praxis

LEADER  
Mit gemeinsamen Projekten ländliche Kommunen stärken.



Aktionsgruppe  
Oberschwaben

**Herausgeber**

LEADER-Aktionsgruppe Oberschwaben

**Autoren**

Arbeitsgruppe MURMEL:

Federführung, Texte:

Dr. Barbara Malburg-Graf

Aufbau Beispielsammlung, Layout und Internet-Präsentation:

Daniel Walaschek

unter Mitwirkung von:

Sibylle Maringer, Petra Schmettow und Martin Wypior

und der

LEADER-Geschäftsstelle Oberschwaben:

Emmanuel Frank

Eine Internet-Version der Beispielsammlung finden Sie ab Februar 2009 unter [www.murmel-bw.de](http://www.murmel-bw.de) und unter [www.leader-oberschwaben.de](http://www.leader-oberschwaben.de)

Wir danken allen Beispielgebern, den Landratsämtern der Landkreise Alb-Donau-Kreis, Biberach und Sigmaringen, dem Regierungspräsidium Tübingen und allen am Projekt teilnehmenden Gemeinden sehr herzlich für die Unterstützung.

**Impulse für den Dorfkern**

„In unserem Dorfkern leben!“ ist das Motto des Leitprojekts der LEADER-Aktionsgruppe Oberschwaben zum Start der neuen LEADER-Förderperiode 2007-2013. 26 Gemeinden im LEADER-Aktionsgebiet haben sich unter der Koordination der LEADER-Geschäftsstelle zusammengefunden, um für ihre Gemeinden oder einzelne Ortsteile innovative Projekte der Innenentwicklung anzugehen und sich miteinander über gemeinsame Problemstellungen und Lösungsmöglichkeiten auszutauschen. Insbesondere solche Projekte, die zu Kooperation und Regionalbewusstsein im Aktionsgebiet beitragen, werden in der neuen EU-Förderperiode verstärkt gefördert. Das Land Baden-Württemberg leistet einen zusätzlichen Beitrag an finanzieller Förderung zu diesem Projekt. Denn Innenentwicklung und Qualitätsverbesserung der Dorfkerns sollen in den Gemeinden vorangetrieben werden – zur Schonung von Landschaft und zur Zukunftssicherung der Dörfer.

Schon heute gibt es in vielen Dörfern Gebäudeleerstände, der demographische Wandel wird diese Entwicklung aller Voraussicht nach verschärfen. Die Dorfkerns verlieren an Bedeutung und örtliche Potenziale bleiben ungenutzt. Dies kann die Lebensqualität in den Dörfern beeinträchtigen. Vielen Verantwortlichen in den Gemeinden stellt sich die Frage: Welche Lösungsansätze im Dorfkern tragen zu einer zukunftsfähigen Entwicklung für den gesamten Ort bei? Potenziale sind zum Beispiel größere Flächen in den Ortskernen, die durch das Aufgeben eines oder mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe frei werden. Potenziale beinhalten jedoch nicht nur die Flächen oder die Ortsbild prägenden Gebäude, große Potenziale bieten in erster Linie die Menschen, die sich selbst für das Leben im Dorf(-kern) und die Zukunftsfähigkeit ihrer Dörfer einsetzen.

Die vorliegende Broschüre vermittelt einen Einblick in eine Beispielsammlung „aus der Region für die Region“. Sie gibt Anregungen für lebendige Dörfer, insbesondere für belebte Dorfkerns und für ein Flächenmanagement in kleinen Gemeinden. Dabei geht es darum, den Blick zu schärfen für all die Initiativen zur Dorfkernstärkung, die es in der Region Oberschwaben schon gibt. Nach einer ersten Version der Broschüre anlässlich der „In unserem Dorfkern leben!“-Informationsveranstaltungen in Unterstadion und Hohentengen im Oktober 2008 ist dies eine Neuauflage. Sie enthält eine erweiterte Sammlung von Beispielen aus den am LEADER-Aktionsgebiet beteiligten Landkreisen Alb-Donau-Kreis, Biberach und Sigmaringen. Außerdem geht sie auf einzelne Aspekte des „LEADER-Dorfkern-Cafés“ der Informationsveranstaltungen ein, bei dem in kurzen Diskussionsrunden verschiedene Themen der Dorfkernstärkung mit den Teilnehmern diskutiert wurden. Die Gliederung der Broschüre in vier Themenbereiche

- Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer
- Die Gemeinde als Flächenmanager
- Umgang mit Flächen und Gebäuden im Dorfkern
- Argumente für das Leben und Wohnen im Dorfkern

soll das Spektrum der Anforderungen an die Zukunftsaufgabe Dorfkernstärkung aufzeigen. Eine überzeugte und ausdauernde Herangehensweise der Gemeindeverantwortlichen ist genauso wichtig wie das Mitmachen und die Eigeninitiative der Bürger.

Barbara Malburg-Graf  
für die Arbeitsgruppe MURMEL  
im Januar 2009

## Inhaltsübersicht

---

• Thema 1	
<b>Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer</b>	<b>6</b>
• Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt Schwenningen	7
• Seniorengenossenschaft Riedlingen	7
• Gemeinschaftsinitiative Dorfgemeinschaftshaus Mieterkingen	8
• Thema 2	
<b>Die Gemeinde als Flächenmanager</b>	<b>9</b>
• Hüttisheim	10
• Illmensee	12
• Ertingen	14
• Thema 3	
<b>Umgang mit Flächen und Gebäuden im Dorfkern</b>	<b>16</b>
• Umnutzung von Gebäuden	17
• Abbruch und Neubau von Gebäuden	20
• Thema 4	
<b>Argumente für das Leben und Wohnen im Dorfkern</b>	<b>22</b>
• Ansprechpartner und Standorte der Beispiele	24
• Quellenverzeichnis	26
• Erkenntnisse aus dem LEADER-Dorfkern-Café	28

---

„Je mehr sich die Bevölkerung einbringt und bereit ist etwas beizutragen, desto mehr ist los. Das ist ganz einfach. Wenn jeder drauf wartet, dass sich irgendwas bewegt, dann bewegt sich nicht viel oder wenig. Einfach nur abzuwarten, dass irgendwas passiert, das ist sicher nicht der richtige Weg.“

---

## Thema 1

## Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer

Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer, die eine hohe Lebensqualität aufweisen – zugegeben: ein weites Feld, aber auch ein zentrales Thema. Das gesamte Spektrum der Dorf- und Regionalentwicklung ist hier angesprochen. Bei den beiden Informationsveranstaltungen zum LEADER-Projekt „In unserem Dorfkern leben!“ in Unterstation und Hohentengen lautete eine von mehreren im LEADER-Dorfkern-Café diskutierten Fragen: Durch welche Aktivitäten entsteht aus Ihrer Sicht Lebensqualität im Dorf?

Die Antworten der Cafétisch-Gäste auf diese Frage lassen sich mit den Stichworten „Grundversorgung/Infrastruktur“, „Vereine und informell organisierte Dorfgemeinschaften“ und „Dorfgemeinschaftshäuser“ zusammenfassen. Das Thema Grundversorgung bzw. öffentliche Daseinsvorsorge gehört zu den - auch in Anbetracht des demographischen Wandels - dringlichsten Themen für Gemeinden ländlicher Regionen. Dabei ist an eine zukunftsweisende Energieversorgung genauso zu denken wie an die Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen oder mit Lebensmitteln. Medizinische Versorgung und Altenpflege gehören dazu und zunehmend wird deutlich, dass ein Breitband-Internet-Zugang als Standortfaktor für ländliche Gemeinden wichtig ist.

Die LEADER-Aktionsgruppe Oberschwaben beschäftigt sich derzeit intensiv mit den Möglichkeiten einer zukunftsweisenden Energieversorgung. Denn auch für kleine Gemeinden ländlicher Regionen wird dieses Thema durch den Klimawandel und die knapper werdenden Vorräte fossiler Energieträger immer wichtiger. Die LEADER-Aktionsgruppe hat deshalb das Bioenergiedorf Mauenheim (Ortsteil der Gemeinde Immendingen im Landkreis Sigmaringen) besucht. Biogas-Abwärme und Holzenergie einer Hackschnitzheizung werden dort in ein Nahwärmenetz eingespeist und im Ort verteilt. Der im Blockheizkraftwerk

der Biogasanlage sowie durch mehrere Solarkraftwerke erzeugte Strom wird dem öffentlichen Netz zugeführt. Dieses Konzept erfüllt viele Anforderungen an die Nachhaltigkeit einer modernen Energieversorgung basierend auf erneuerbaren Energien. Dennoch ist auf diesem Sektor noch viel im Fluss. Wie die einzelnen Energiearten in einem vernünftigen Verhältnis gemixt werden sollten und wie Gesamtkonzepte für Orte oder Regionen aussehen können: Damit beschäftigt sich derzeit eine Reihe von Forschungsinstitutionen. Trotz noch nicht abschließend beantworteter Fragen wie der nachhaltigen Nutzung von Biogasenergie ist es eine lohnende Zukunftsinvestition für Gemeinden, über ihre lokalen Möglichkeiten im Bereich regenerativer Energien gründlich nachzudenken und eigene Konzepte zu entwickeln.

Wir möchten mit dem Thema 1 dieser Broschüre folgendes verdeutlichen: Die Dorfkernstärkung und das kommunale Flächenmanagement als dem Hauptanliegen des LEADER-Projekts „In unserem Dorfkern leben!“ müssen sich an den Erfordernissen der Daseinsvorsorge, an den Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität der Bürger und an den Dorfentwicklungszielen der Gemeinden orientieren. Zentrale Fragen sind: wie kann Leben und Wohnen mit hoher Qualität im Dorfkern aussehen, für welche Zwecke werden die Flächenpotenziale in Zukunft benötigt und welche Vorstellungen haben Bürger und Gemeindeverantwortliche dazu?

Zwei Beispiele für Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer, die wir präsentieren möchten, liegen im Bereich der Versorgung alter und hilfsbedürftiger Menschen, die „Hilfe von Haus zu Haus e.V.“ und die Seniorengenossenschaft Riedlingen. Ein anderes Beispiel, der Umbau des Schulhauses Mieterkingen in ein Dorfgemeinschaftshaus, soll die Bedeutung einer aktiven Dorfgemeinschaft veranschaulichen.

## Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt

Gemeinde Schwenningen (Heuberg), 1.523 Einwohner, Landkreis Sigmaringen

In Schwenningen wurde wie in den Gemeinden Bärenthal, Beuron, Buchheim und Irndorf (Landkreise Sigmaringen und Tuttlingen) vor drei Jahren der Verein „Hilfe von Haus zu Haus“ ins Leben gerufen. Im Rahmen des Projekts „Pro Lebensqualität“ der Europäischen Union, mit Hilfe der Kirchengemeinden und der Unterstützung durch die Kommunen konnte eine Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt auf die Beine gestellt werden. Bislang konnten nahezu 160 Mitglieder in den fünf Orten gewonnen werden, sich im Verein zu engagieren und durch ihre Mitgliedschaft Menschen in Notlagen unter die Arme zu greifen. Die Helfer des Vereins stehen z.B. für Einkäufe und Besorgungen, für hauswirtschaftliche Tätigkeiten, Gartenarbeit oder einfach nur für Gespräche zur Verfügung, jedoch nicht für Pflegeleistungen. Der Verein trägt somit - gegen einen geringen Stundensatz - zur Betreuung von alten und bedürftigen Menschen, aber auch zur Unterstützung von hilfsbedürftigen Familien bei.



## Das Anliegen der beteiligten Gemeinden:

„Es war für die Bürgermeister ein großes Anliegen, da wir ziemlich viele ältere Menschen in unseren Dörfern haben, die zum Teil keine Hilfe mehr haben, weil die Kinder weggezogen sind oder zur Arbeit gehen...Wie können wir die älteren Leute in unseren Dörfern halten, dass sie nicht unbedingt ins Pflegeheim oder ins Altersheim müssen?...Das war der Gedanke: dass wir doch einige Menschen im Dorf behalten können.“

Monika Kohler, Vorsitzende des Vereins „Hilfe von Haus zu Haus e.V.“

## Das Anliegen des Bürgermeisters von Schwenningen:

„Jeder weiß, wie das Leben in früheren Jahren war. Da war es selbstverständlich, dass Nachbarschaftshilfe geleistet wurde – auch die Familienverbände waren ja wesentlich größer als heute. Aufgabe und Sinn dieses Vereins ist, das soziale Netz in einem Dorf wieder zu stärken, wieder zu beleben. Wenn man sich gegenseitig hilft, heute im Zeitalter der Vereinzelung, ist es bitter nötig, wieder ein Miteinander zu stärken und aufzubauen.“

Herbert Bucher, Bürgermeister der Gemeinde Schwenningen

## Seniorengenossenschaft Riedlingen e.V.

Stadt Riedlingen, 10.313 Einwohner, Landkreis Biberach

Auch die Seniorengenossenschaft Riedlingen hat sich die Hilfe für die wachsende Zahl älterer Menschen zur Aufgabe macht. Dabei werden auch pflegenaher Dienstleistungen angeboten. Der Zweck des mit dem Zukunftspreis des Instituts für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) 2004 ausgezeichneten Vereins ist die Unterstützung von hilfsbedürftigen Vereinsmitgliedern. Die Mitarbeiter des Vereins haben die Möglichkeit, für spätere Hilfsbedürftigkeit vorzusorgen, indem sie das Arbeitsentgelt beim Verein ansparen. Die Vereinstätigkeiten werden finanziert aus den Mitgliedsbeiträgen (32,- € pro Jahr bei Alleinstehenden) und einem geringen Teil der Leistungsentgelte. Der größte Teil der Leistungsentgelte geht an die Mitarbeiter. Zum Angebot gehören die Betreuung im häuslichen Umfeld, eine Tagespflege, betreutes Wohnen, eine barrierefreie Wohnanlage, Hilfen „rund ums Haus“ und im Umgang mit Computer und Internet, Essen auf Rädern, außerdem Beratungs- und Fahrdienste.

## Gemeinschaftsinitiative Dorfgemeinschaftshaus Mieterkingen

Gemeinde Herbertingen, Ortsteil Mieterkingen, 244 Einwohner, Landkreis Sigmaringen



### Die Geschichte des Gebäudes:

- Bau des Schul- und Rathauses in den Jahren 1839/40
- 1980er Jahre: Umbau des Erdgeschosses
- 2007-2008: Sanierungs- und Umbaumaßnahmen mit einem hohen Anteil an Eigenleistung der Bürger von Mieterkingen (Gesamtkosten 495.000 € + Eigenleistung)

### Warum sollte das ehemalige Schul- und Rathaus erhalten werden?

„Das Objekt selbst, das ehemalige Schul- und Rathaus hat Tradition im Dorf. Rein baulich gesehen

ist es mit Kirche, Pfarrhaus, Pfarrscheuer und Rathaus ein Ortsbild prägendes Gebäude, das man nicht unbedingt sang- und klanglos aufgeben wollte. Wir mussten eine Möglichkeit finden, wie man das Gebäude erhalten und ihm eine neue Nutzungsmöglichkeit geben kann. Man hatte bisher direkt im Ortskern keine Räumlichkeiten für Festivitäten, die den heutigen Anforderungen entsprechen... Die Gemeinde hat schon eine gewisse Verpflichtung, historische Gebäude, so weit das natürlich finanziell vertretbar ist, zu erhalten.“

### Warum konnte das Umbau-Projekt gelingen?

„Ein Faktor ist, dass sämtliche Mitglieder des Ortschaftsrats von Anfang an hinter der Maßnahme gestanden haben. Das andere war, dass die Bevölkerung von Anfang an über eine Bürgerversammlung mit eingebunden war und auch signalisiert hat, dass man das Projekt so in Angriff nehmen soll.“

„Sie müssen den Großteil der Bürger begeistern können, dass so etwas funktioniert. Mit drei Leuten schaffen Sie so etwas nicht. Und wenn ich an die Ortschaftsratsitzungen denke, das waren sachliche Diskussionen... Wenn es um Baudetails ging, konnte jeder seine Ideen einbringen. Man hat sich in der Diskussion auf eine Ausführung geeinigt und wenn's zu teuer war, war dann das Nächste: No mach mir s'halt selber.“

„Das war wirklich eine Gemeinschaftsleistung, von Ortschaftsrat und Bevölkerung, vom 12jährigen bis zum 75jährigen. Das ist dann auch eine andere Identifikation mit dem, was man hat oder was man schafft. Das ist dann das Gebäude von allen und wenn jeder einen Großteil persönlichen Einsatz gebracht hat, ja, seinen Teil dazu beigetragen hat, dann kann man auch stolz darauf sein... Wenn Sie dann sehen, wie das Projekt Fortschritte macht, wie es ist, wenn man gemeinsam ein Gewerk in Angriff nimmt und sieht dann nachher: ja, das ist ein gutes Ergebnis... das schweiß ja dann auch zusammen und motiviert für den nächsten Schritt... so hat sich tatsächlich eine richtige Euphorie entwickelt.“



(Alle Zitate von Ortsvorsteher Martin Rude, 14.10.2008)

## Thema 2

### Die Gemeinde als Flächenmanager

Was ist Flächenmanagement? Auf kommunaler Ebene sind darunter unserer Auffassung nach alle Aktivitäten einer Gemeinde zu verstehen, die auf eine langfristig geplante Nutzung der vorhandenen und auch der in absehbarer Zeit frei werdenden Flächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen und ungenutzte Gebäude oder Wohnungen) ausgerichtet sind und die eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung beabsichtigen. Wie kann eine Gemeinde, wie können die Gemeindeverantwortlichen, allen voran der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin den Dorfkern stärken und Flächenmanagement betreiben? Wie können Flächen aktiviert werden und wie können die Planungen zur Nutzung dieser Potenziale umgesetzt werden? Wie und wann bindet man Bürger ein? Welche liegenschaftspolitischen Möglichkeiten hat die Gemeinde, d. h. in welchem Umfang kann sie Grundstücke erwerben, entwickeln und gegebenenfalls wieder verkaufen?

Im Rahmen der Bauleitplanung, bestehend aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen, macht die Gemeinde Vorgaben, die einen Handlungsrahmen für Private darstellen. Eine wichtige Aufgabe ist beispielsweise die Festlegung im Flächennutzungsplan, wo sich Bauerwartungsland befindet und wo nicht gebaut werden darf. Weniger Einfluss hat eine Gemeinde jedoch auf leer stehende Gebäude, Brachflächen oder Baulücken, die sich in Privateigentum befinden. Eine im Idealfall mit allen Bürgern abgestimmte Planung für Flächen- und Gebäudepotenziale voranzutreiben, das Gespräch mit Eigentümern zu suchen und gegebenenfalls auch Investoren für Objekte zu finden, sind dabei die größten Herausforderungen für die Gemeinden.

Hierfür gibt es keinen Königsweg. Erste entscheidende Voraussetzung für das Flächenmanagement ist die Bereitschaft, sich der Thematik in

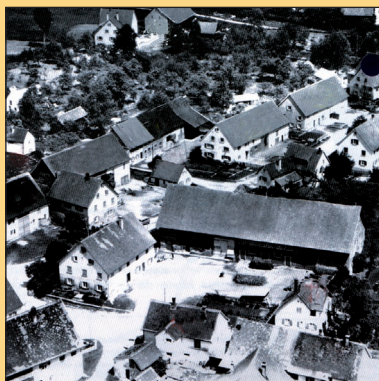
Zeiten abnehmender Bevölkerung und eines tiefgreifenden und umfassenden globalen Wandels (mit schnellen Veränderungen in Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft) auf der kommunalen Ebene zu stellen. Da es große Unterschiede zwischen den Problemstellungen und den Standortfaktoren von Gemeinden gibt, müssen Lösungsansätze auch von der jeweiligen Gemeinde gefunden werden. Will man in Zukunft die sich zuspitzende Konkurrenz zwischen Gemeinden um Einwohner, Gewerbetreibende und Einrichtungen der Daseinsvorsorge eindämmen, sind jedoch auch gemeindeübergreifendes Flächenmanagement und damit auch Kooperationen von Gemeinden erforderlich. Die Beispiele dieser Broschüre zeigen Aspekte eines kommunalen Flächenmanagements und damit des Umgangs mit dem Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ von drei Gemeinden, nämlich Hüttisheim (Alb-Donau-Kreis), Illmensee (Landkreis Sigmaringen) und Ertingen (Landkreis Biberach).

## Gemeinde Hüttisheim

1.352 Einwohner, Alb-Donau-Kreis

### Das Thema:

Prozess der Entwicklung einer neuen Dorfmitte: Formulierung von Leitzielen, Festsetzung in einem Bebauungsplan und Aktivierung von Flächen



Luftbild des „Lehner-Areals“



Gaststätte „Kreuz“



Gelb eingefärbt: „Kreuz-Areal“ (5.500 m<sup>2</sup>), „Lehner-Areal“ (3.000 m<sup>2</sup>) und „Hagel-Hof“ (3.000 m<sup>2</sup>) - die geplante Dorfmitte

### Die Ausgangssituation:

Mitten im Dorfkern von Hüttisheim werden nacheinander drei benachbarte landwirtschaftliche Anwesen aufgegeben – das Kreuz-Areal (5.500 m<sup>2</sup>), auf dem sich auch eine früher weithin bekannte Gaststätte namens „Kreuz“ befand, das Lehner-Areal (3.000 m<sup>2</sup>) und vor kurzer Zeit erst der Hagel-Hof (3.000 m<sup>2</sup>). Damit entsteht ein Flächenpotenzial von 1,15 Hektar – eine große Chance für die Entwicklung einer neuen Dorfmitte.

### Der Prozess:

Schon früh sind sich die meisten Gemeindeverantwortlichen einig: diese Flächen dürfen nicht brach liegen. In einem ersten Schritt wird fachliches Know-How von außen einbezogen: ein Planungsbüro erstellt eine Bestands- und Potenzialanalyse für die Dorfmitte. Das Ergebnis wird bei einer zweitägigen Klausursitzung des Gemeinderats im Jahr 2002 diskutiert. Am Schluss der Klausurtagung stehen Ziele für die Gemeinde- und Dorfkernentwicklung: Gewährleistung von Grundversorgung und Schaffung von Wohnraum im Dorfkern, Neugestaltung der Ortsdurchfahrt und Konzentration von Gemeinschaftseinrichtungen im Zentrum.

Basierend auf einem Dorfentwicklungskonzept entscheidet man sich für die Erstellung des Bebauungsplans „Dorfmitte 1“. Er wird als geeignetes Instrument angesehen, um die formulierten Ziele zum Ausdruck zu bringen und räumlich zu verorten. Im Bebauungsplan wird das Gesamt-Areal als Mischgebiet ausgewiesen, bei dem unter anderem Wohnbebauung mit fünf Bauplätzen, gewerbliche Nutzung in bestehenden Gebäuden und sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen des Dorfes konzentriert werden sollen. Auch die gestalterischen Vorstellungen des Gemeinderats werden im Plan festgeschrieben. Mit Hilfe des Baurechts möchte man gewährleisten, dass die Vision einer neuen Dorfmitte, die auch Teile des Alten bewahrt, in der Zukunft umgesetzt wird. Durch Gespräche mit den noch im Ort ansässigen Landwirten und durch Bürgerversammlungen werden die Bürger in die Diskussion einbezogen, die teilweise auch kontrovers verläuft. Akzeptanz für das Vorhaben ist unerlässlich – alle sollen mitziehen.



Bebauungsplan „Dorfmitte 1“

### Detailplanungen und Umsetzungsschritte:

Die Gemeinde hat zwei der drei Flächen schon gekauft, das Kreuz-Areal möchte sie ebenfalls erwerben. Bei den kommunalen Vorhaben will sie in eigener Regie planen und bauen. Gerade im Bereich der privaten Wohnbaunutzung und der gewerblich nutzbaren Gebäude geht sie auf Investoren zu und sieht gleichzeitig hier die größten Hindernisse bei der Umsetzung der Planung. Auf der Fläche „Hagel-Hof“ wird derzeit das erste kommunale Vorhaben „Dorfgemeinschaftshaus“ umgesetzt, das mit ELR-Mitteln gefördert wird. Ein geschichtsträchtiges Wirtschaftsgebäude kann mit neuem Leben erfüllt werden. Feuerwehr, Volkshochschule, Musikschule und ein Versammlungs- und Festsaal für 200 Personen werden hier Platz finden. Im ehemaligen Gewölbekeller soll wieder ein Jugend- und Altentreffpunkt entstehen.



Hagel-Hof - zukünftiges Dorfgemeinschaftshaus

## Gemeinde Illmensee

2.057 Einwohner, Landkreis Sigmaringen

### Das Thema:

**Gebremstes Wachstum, Nutzung der vorhandenen Potenziale durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung und gezielte Steuerung durch die Gemeinde**

### Die Ausgangssituation:

Viele Gemeinden stehen vor der Frage, ob sie neue Baugebiete ausweisen sollen oder nicht, ob sie dies nur für ihre eigenen Bürger tun sollen oder auch Bauinteressenten aus anderen Gemeinden zulassen. Illmensee ist durch die landschaftliche Lage ein attraktiver Wohn- und Tourismusstandort. Landschafts- und Naturschutzgebiete und die drei Seen stellen jedoch Begrenzungen der Siedlungsausdehnung dar. Die Gemeinde gehört zu den Gemeinden mit noch anhaltendem Bevölkerungswachstum. Auch in Illmensee werden landwirtschaftliche Anwesen nach und nach aufgegeben. Außerdem standen in der Vergangenheit innerörtliche Freiflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung. Anfang der 1990er Jahre konnte ein aufgegebenes landwirtschaftliches Anwesen zum neuen Dorfzentrum umgestaltet werden. Dort befinden sich heute alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

Die Gemeinde Illmensee betreibt eine Flächenpolitik des gebremsten Wachstums. Was heißt das konkret? Auf der einen Seite zwingen die Schutzgebiete und die Seen zur Begrenzung, auf der anderen Seite soll der Bedarf vor allem junger Bürger Illmensees an neuem Wohnraum gedeckt werden. Die Gemeinde bemüht sich seit langem darum, den Innenbereich vorrangig zu entwickeln, indem sie in erster Linie Freiflächen im Ortskern als Baugebiet ausweist. Insbesondere im Rahmen der Teilnahme an MELAP



1 Dorfzentrum

2 Innerörtliches Neubaugebiet „Am Pfarrgarten“

(Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials) oder mit Hilfe von ELR-Förderung kam es auch zu Erhaltungsmaßnahmen von Gebäuden. Abbruch und Neubau von Gebäuden spielen jedoch eine größere Rolle. Ein Erfolg dieser Flächenpolitik ist, dass es in Illmensee momentan nur eine sehr geringe Anzahl an Leerständen gibt.

### Gezielte Steuerung durch die Gemeinde:

Flächenmanagement ist für die Gemeinde eine zentrale Aufgabe. Bürgermeister Bernhard Stadler übernimmt diese Rolle aktiv. Der Gemeinderat wacht über das Einhalten der Vorgaben in den Bebauungsplänen. Die Gemeinde hat nicht nur positive Erfahrungen mit Bauträgern gemacht. Deshalb liegt das Flächenmanagement inzwischen - vom Kontakt mit den Interessenten über den Zwischenerwerb von Flächen bis zum Verkauf - ausschließlich in der Hand der Gemeinde. Über Jahre existierte eine Auflage für das Bauen: ein Bauinteressent musste entweder drei Jahre Bürger von Illmensee sein oder fünf Jahre in Illmensee arbeiten. Dies war ein geeignetes Mittel, um zu starkes Wachstum zu verhindern. Inzwischen hat man diese Vorgabe gelockert, weil die Nachfrage aus dem Ort zurzeit nicht ausreicht, wenn es um die vollständige Bebauung ausgewiesener Flächen geht. Beim Verkauf gemeindeeigener Flächen ist eine andere Auflage ein weiteres Mittel der Steuerung: Nach spätestens 5 Jahren muss hier gebaut werden.



Eindrücke aus dem innerörtlichen Neubaugebiet „Am Pfarrgarten“

### Beispiel Gebiet „Am Pfarrgarten“:

Vor einigen Jahren konnte die Gemeinde eine Fläche im Ortskern erwerben und dort sechs zwischen 580 und 700 m<sup>2</sup> große Baugrundstücke ausweisen. Fünf Grundstücke sind inzwischen bebaut. Die Wohnqualität an diesem Standort zeichnet sich durch die direkte Nachbarschaft zum Kindergarten und allen weiteren Einrichtungen im Dorfzentrum aus.

## Gemeinde Ertingen

5.534 Einwohner, Landkreis Biberach

### Das Thema: Finanzielle Unterstützung der Dorfkernstärkung durch gemeindeeigene Instrumente und das Landessanierungsprogramm

Die Gemeinde Ertingen mit dem Hauptort Ertingen und den beiden Ortsteilen Binzwangen und Erisdorf hatte in den 90er Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs (1990: 4.443 Ew., 2001: 5.617 Ew.) zu verzeichnen, der unter anderem auf den Zuzug von Spätaussiedlern und auf günstige Arbeitsmarktverhältnisse am Hauptort zurückzuführen ist. Seit 2002 bewegt sich die Bevölkerungszahl zwischen 5.500 und 5.600 Einwohnern. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und die Situation im Ortskern Ertingens haben die Gemeinde dazu veranlasst, ein Maßnahmenpaket im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements in Angriff zu nehmen. Dieses Maßnahmenpaket zeichnet sich durch zwei Besonderheiten aus: die Gemeinde belohnt die Schaffung von Wohnraum im Ortskern finanziell und sie nimmt Käufer von Grundstücken im Neubaugebiet durch eine zusätzliche Abgabe für die Ortskernsanierung in die Pflicht.



Ortsbildprägender Neubau (an der Stelle eines abgebrochenen landwirtschaftlichen Gebäudes) der Familie Wahl an der Ortsdurchfahrt im Hauptort Ertingen. Diese Schaffung von Wohnraum wurde von der Gemeinde mit 10.000 € aus dem „Ortskernzuschlag“-Programm gefördert.

Konkret sehen die Maßnahmen so aus:

- Im Hauptort Ertingen wurde eine Ortskernsanierung mit finanzieller Förderung durch das Landessanierungsprogramm und Zusatzförderung durch die Gemeinde durchgeführt.
- In den Ortskernen der Teilorte Binzwangen und Erisdorf, die im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gefördert werden, unterstützt die Gemeinde ebenfalls Sanierungs- und Gebäudeabbruch-Maßnahmen finanziell, und zwar in der Höhe der kommunalen Zusatzförderung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ertingen“.
- Beim Kauf eines Bauplatzes im Neubaugebiet erhebt die Gemeinde einen „Ortskern-Sanierungsbeitrag“ in Höhe von 5,11 € pro Quadratmeter von den Käufern.
- Die Gemeinde fördert die Schaffung von Wohnraum im Ortskern aus den eingenommenen Ortskern-Sanierungsbeiträgen: Für eine Wohnung von mindestens 75 m<sup>2</sup> zahlt die Gemeinde 10.000 €, für eine 2. Wohnung 5.000 €. Ein Eigentümer kann damit maximal 15.000 € Unterstützung von der Gemeinde bekommen. Durch dieses kommunale „Ortskernzuschlag“-Programm wurden 5 Neubauten und 14 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

Die Gemeinde Ertingen hat durch die Anwendung gemeindeeigener Instrumente und durch Mittel des Landessanierungsprogramms in den vergangenen zehn Jahren etwa 10 Neubau- und 25 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Ertinger Ortskern umgesetzt und damit auch einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs geleistet.



## Thema 3

## Umgang mit Flächen und Gebäuden im Dorfkern

Bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen im Dorfkern geht es neben den steuernden Eingriffen der Gemeinde um Fragen der Wohnqualität und der ortsbildgerechten Gestaltung. Gerade hier scheiden sich oft die Geister. Die Gespräche im LEADER-Dorfkern-Café bei den Informationsveranstaltungen in Hohentengen und Unterstadien, mit den Bürgermeistern der am Projekt teilnehmenden Gemeinden und auch die Interviews mit Beispielgebern zeigen zu diesem Thema eine bunte Vielfalt von Ansichten. Sie reicht von „alles Gewünschte, alles Neue und Moderne soll auch im Dorfkern möglich sein“ bis hin zum eindeutigen Votum für das Erhalten alter Strukturen und alter Bausubstanz im Sinne einer historisch gewachsenen und dadurch Identität schaffenden Ortsmitte. Einig ist man sich weitgehend darüber, dass alles zu Erhaltende eine neue und zeitgemäße Funktion braucht und dass auch im Dorfkern Modernes – wie auch immer dies definiert werden kann – zulässig sein muss.

Die hier vorgestellten Beispiele sollen unterschiedliche Arten des Umgangs mit Alt und Neu veranschaulichen, und zwar untergliedert in die beiden Varianten „Umnutzung“ und „Abbruch und Neubau“ von Gebäuden. Nach unseren Gesprächen mit den Beispielgebern ist die Entscheidung für den Erhalt und die Modernisierung eines Gebäudes oder seinen Abbruch eng gekoppelt an die vorhandene oder fehlende Wertschätzung des Alten und nicht nur abhängig von Kostenfragen. Zwei der vorgestellten Beispiele zeigen dies sehr deutlich: hier wurden Wohngebäude im Stil des abgebrochenen Gebäudes neu errichtet. Wir haben die Beispielgeber auch nach den Kosten gefragt, um in diesem entscheidenden Punkt zu größerer Transparenz beizutragen. Dabei zeigt sich unter anderem, dass eine meist kostenintensive Reaktivierung großer, ehemals landwirtschaftlicher Anwesen gerade von Personen, die eine gemischte gewerbliche und Wohnnutzung

planen, in Erwägung gezogen und auch durchgeführt wird. Das alle Beispiele verbindende Element sind die Überzeugung und der Idealismus der Eigentümer, für die das Bauen auf der grünen Wiese aus den unterschiedlichsten Gründen keine Alternative darstellt (s. a. Thema 4).

## Umnutzung von Gebäuden

## Wohn- und Geschäftshaus „Friseur Mieterkingen“

Gemeinde Herbertingen, Ortsteil Mieterkingen, Landkreis Sigmaringen



## Die Geschichte:

- Landwirtschaftliches Anwesen, erbaut im Jahre 1755
- 1980er Jahre: Aufgabe der Nutzung des Wohnteils
- 2000: vollständige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Ab 2001: Teilabriss des landwirtschaftlichen Teils, Umbau und Sanierung des Wohnteils
- 2003: Fertigstellung des grundlegenden Umbaus
- Aktuelle Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus (Friseur)

Bewusst wünschten sich die heutigen Eigentümer einen deutlichen Kontrast zwischen Alt und Neu. Der Wohnteil mit Fachwerk sollte in jedem Fall erhalten werden. Das liebevoll sanierte Gebäude wird auch heute als Wohnbereich genutzt. Der erste Entwurf sah den vollständigen Abriss des Wirtschaftsteils vor und den Ersatz dieses Teils durch einen modernen Anbau mit Flachdach und Dachbegrünung. Diese Variante war aus Denkmalschutzgründen nicht genehmigungsfähig. Heute ist eine Variante verwirklicht, die den Anforderungen des Denkmalschutzes entspricht. Das ehemalige Scheunendach wurde teilweise abgerissen, neu errichtet und durch eine Stahlkonstruktion abgestützt. Darunter befindet sich eine Neubau-Box, in dem sich der Geschäftsbereich befindet. Der gesamte Dachbereich wird als Wohnraum der Familie genutzt.

## Kosten für Umbau und Sanierung:

- Etwa 250.000 Euro
- Förderung durch ELR mit 20.000 Euro für Wohnung und 15.000 Euro für Gewerbe

## Wohnhaus Familie Kröck

Gemeinde Oberstadion, Ortsteil Rettighofen, Alb-Donau-Kreis



### Die Geschichte:

- Erbaut ca. 1885-90 als landwirtschaftliches Anwesen
- Bis 1970er Jahre landwirtschaftliche Nutzung
- 1970er Jahre: Umbau zum Wohnhaus
- Mitte der 80er Jahre: Kauf des Anwesens und weitere Sanierungsmaßnahmen durch Familie Kröck (ohne finanzielle Förderung)
- 2007 – 2008: bewusst moderner Anbau (ohne finanzielle Förderung)
- Aktuelle Nutzung: Drei Wohneinheiten für drei Generationen

Familie Kröck hat sich den 56 Einwohner beherbergenden Weiler Rettighofen mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen als Wohnstandort und Lebensmittelpunkt gezielt ausgewählt. Im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz entsteht durch begrenzte Eingriffe, die verwendeten Baumaterialien und Farben ein ortsbildgerechtes Gebäude mit moderner Erscheinung. Das Fachwerk des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes wurde erst in den 70er Jahren vom früheren Eigentümer angebracht. Ein Vorplatz mit Schuppen und ein großer Garten ergänzen den Wohnraum.

## Wohnhaus Familie Kraus

Gemeinde Riedlingen, Ortsteil Daugendorf, Landkreis Biberach

### Die Geschichte:

- Erbaut um 1600
- Erweiterung des Gebäudes um den Stall- und Scheunenteil
- 1986: Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- 2004-2006: Umbau und Umnutzung des Gebäudes



Das seit Ende der 1980er Jahre leer stehende Stall- und Scheunengebäude wurde von der Tochter der Eigentümer saniert und umgebaut. Es liegt mitten im Ort und eröffnete der jungen Familie viele Möglichkeiten für eine zeitgemäße Wohnnutzung nach ihren Vorstellungen. Es bietet Platz für eine Wohnung mit 185 m<sup>2</sup> Fläche - mit einer Wohnküche und einer



Galerie im Zentrum. Ein Gewölbekeller konnte erhalten werden und eine Hackschnitzelheizung versorgt die Wohnung und zwei weitere Gebäude mit Wärme.

### Kosten und Förderung:

- 265.000 Euro + Eigenleistung
- ELR-Förderung: 20.000 Euro

## Wohnhaus Familie Metzger

Gemeinde Bingen, Landkreis Sigmaringen

### Die Geschichte:

- Erbaut Anfang des 20. Jh. als einstöckiges Gebäude zur Nutzung als Gaststätte
- Erweiterung zu landwirtschaftlichem Gebäude
- Ende der 1950er Jahre: Aufgabe der Landwirtschaft und Umbau des Gebäudes
- Leerstand des Ökonomieteils
- 1980er Jahre: weiterer Umbau
- 2005/06: Teilabbruch und Neubau, Sanierung



Das ursprüngliche Gebäude wurde Anfang des letzten Jahrhunderts zur Nutzung als Gaststätte erbaut und zu einem landwirtschaftlichen Gebäude erweitert. Nach Aufgabe von Gastronomie und Landwirtschaft und einem Umbau dient das Gebäude nun ausschließlich als Wohnhaus für die Familie. Damit bot sich die Chance, die vorhandene Fläche für großzügiges, modernes Wohnen zu nutzen und auf einen Neubau zu verzichten. Drei Generationen bewohnen das Gebäude in zwei Wohneinheiten.

### Kosten und Förderung:

- 195.000 Euro für Teilabbruch, Neubau und Sanierung
- ELR-Förderung: 20.000 Euro



## Abbruch und Neubau von Gebäuden

### Wohnhaus Familie Schenk

Gemeinde Erbach, Ortsteil Ersingen, Alb-Donau-Kreis



#### Die Geschichte:

- Erbaut 1492 als landwirtschaftliches Anwesen
- Ca. 1980: Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes
- Ca. 1980 – 2004: Leerstand
- 2004: Kauf des Anwesens durch die Ersinger Familie Schenk, Abriss und Neubau (ohne finanzielle Förderung)
- 2005: Fertigstellung
- Aktuelle Nutzung: Wohn- und Bürogebäude (2 Wohnungen + Planungsbüro)

Das Wohnhaus der Familie Schenk in Ersingen verblüfft den Betrachter, wenn er erfährt, dass es sich um einen Neubau handelt. Familie Schenk hatte beabsichtigt, das alte Gebäude zu erhalten, kapitulierte jedoch vor den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Es war der Familie wichtig, dass Größe und Proportion weitgehend

dem früheren Gebäude entsprechen und dass das neue Gebäude aus ihrer Sicht ortsbildgerecht ist. Zum Beispiel ist der Erhalt der Dachneigung und der früher üblichen Lochfassade hervorzuheben. Auf Dachgauben sowie auf Vor- und Rücksprünge im Baukörper wurde verzichtet. Das Haus steht außerdem in der ursprünglichen Straßenflucht.

### Wohnhaus Familie Unger

Gemeinde Langenenslingen, Ortsteil Wilflingen, Landkreis Biberach



#### Die Geschichte:

- 2005: Abbruch des früheren Gebäudes (Wohnhaus mit Scheune)
- 2005/2006: Bau des neuen „Bauernhauses“

Landwirtschaftliches Anwesen mit dem im Jahre 2005 abgebrochenen Gebäude

Familie Unger konnte das an ihre Hofstelle angrenzende landwirtschaftliche Anwesen vor einigen Jahren erwerben. Im Jahr 2005 wurde das alte Wohnhaus abgebrochen, weil die Bausubstanz als nicht erhaltenswert erschien. Die Familie gestaltete das neue Wohnhaus in den Dimensionen eines für das Ortsbild typischen „Bauernhauses“. Das Gebäude mit einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> wurde größtenteils in Eigenleistung gebaut. Die im Haus installierte Hackschnitzelheizung versorgt das Haus und ein weiteres Gebäude sowie die Stallungen der benachbarten Hofstelle.

#### Kosten und Förderung:

- Bauplatz: 35.000 Euro
- Material: 230.000 Euro
- Geschätzte Baukosten: 150.000 Euro (konnten durch Eigenleistung eingespart werden)
- ELR-Förderung: 20.000 Euro



Vorder- und Seitenansicht des neuen Wohnhauses

### Wohnhaus Familie Röther

Gemeinde Rechtenstein, Alb-Donau-Kreis

#### Die Geschichte:

- Ca. 1910: Bau eines Gebäudes, das als Werkstatt diente
- Lange Zeit des Leerstandes
- 1995: Abbruch des Werkstatt-Gebäudes
- 1995/96: Bau des Einfamilienhauses



Nachdem das frühere Werkstattgebäude viele Jahre ungenutzt war, wurde es aufgrund des schlechten Zustandes abgerissen. 1995/96 baute die Enkelin des ehemaligen Besitzers an dieser Stelle ein ortsbildgerechtes Wohnhaus.

#### Kosten und Förderung:

- Ca. 150.000 Euro für Abriss und Neubau
- Keine Förderung

## Thema 4

## Argumente für das Leben und Wohnen im Dorfkern

Was gehört alles in eine Beispielsammlung mit Impulsen für den Dorfkern? Einerseits sind es die Sachinformationen wie z.B. zu den Kosten für eine Umbaumaßnahme. Es geht aber auch um Atmosphärisches, um Geschmacksfragen und um Fragen nach dem gewünschten Lebensstil, es geht um das, was als Lebens- und Wohnqualität empfunden wird – im Dorfkern oder auf der grünen Wiese. Dies zeigte sich schon beim Thema Entscheidung für den Erhalt eines Gebäudes oder seinen Abbruch (s. Thema 3) oder im Zusammenhang mit den Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer (Thema 1). Die folgenden Äußerungen sind Zitate aus den Interviews mit den Beispielgebern und illustrieren in sehr persönlicher Form, welche unterschiedlichen Aspekte das Leben und Wohnen im Dorfkern attraktiv machen können.

„Ich sehe das Neubaugebiet, da laufen die Kinder, wenn sie in die Grundschule gehen, fast eine Viertelstunde. Sie müssen zwei Straßen überqueren. Wenn Sie hier im Ortskern sind, haben sie alles in unmittelbarer Reichweite.“

(Stefan Gerthofer, Bürgermeister der Gemeinde Hüttisheim)

„Es ist ein großer Vorteil, wenn man kein zweites Auto mehr braucht. Wenn man viele Wege einfach zu Fuß machen kann. Zum Kindergarten, zur Schule oder nur mal schnell zum Ortszentrum. Ich denke, das ist ein großes Argument.“

(Michael Mielke, Hauptamtsleiter der Gemeinde Illmensee)



„Ich spreche jetzt als Hüttisheimer und als Eingefleischter, hier geboren und aufgewachsen. Wenn einem etwas am Dorfleben liegt, dann gibt es nichts Schöneres als im Innenbereich zu leben. Eben den Kontakt zu haben, zum Fenster rauszuschauen, ach, da läuft ja jemand: Hallo! Den Kontakt zu pflegen, wenn man das möchte, davon geh' ich natürlich aus...warum soll man sonst aufs Dorf ziehen. Das ist die erste Prämisse und das wünsche ich mir auch.“

(Stefan Gerthofer, Bürgermeister der Gemeinde Hüttisheim)

„Jeder sucht doch bei allem Modernen das Gemütliche, das „Hoimelige“, wie man auf schwäbisch sagt...Wenn man im Urlaub durch Venedig läuft, oder durch die Altstadt von Ulm, sagt doch jeder: Ach, ist das schön. Irgendwie ist da, wie soll ich sagen...Leben und Flair... warum sollen wir dieses Gemütliche und diese Atmosphäre nicht auch bei uns erhalten?“

(Gabi Laib, Eigentümerin eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in Amstetten-Stubersheim, das sie zusammen mit ihrer Familie für Wohnzwecke und zur Nutzung als Hotel und Gaststätte derzeit saniert und umbaut.)



„Das Dorfleben funktioniert nur geballt, da muss ein Stamm da sein – wenn in der Mitte alles hohl ist, das Rathaus noch steht, vielleicht noch ein Bäcker und ein Metzger da sind und sonst nichts mehr, das kann nicht gut gehen.“

(Stefan Gerthofer, Bürgermeister der Gemeinde Hüttisheim)

„Wir haben hier eine große Chance gesehen, größer und mit genügend Platz direkt an der Durchgangsstraße und gut erkennbar, Arbeitsplätze zu schaffen...Ein Wohn- und Geschäftshaus, alles in einem. Wir fühlen uns wohl auf dem Land...Jeder hilft zusammen, jeder packt an. Nicht nur in der Theorie, sondern auch in der Tat.“

(Walter Orlik, Friseur Mieterkingen)



„Mir gefällt halt, wenn Nachbarn auch ältere Leute sind, junge Leute, einfach das Gemischte ...ich find's einfach schöner als in den Siedlungen, da ist jeder in seinem Grundstück, jeder macht überall Hecken hin... das mag ich nicht – ich mag einfach das offene Wohnen.“

(Christine Binder, Erbin eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens im Dorfkern von Ertingen-Erisdorf. Familie Binder hat die alten Gebäude abgebrochen und dort ein neues Wohnhaus für den Eigenbedarf gebaut.)

## Ansprechpartner der Beispiele

- **Hilfe von Haus zu Haus e.V.**  
Monika Kohler  
Brunnengasse 2  
78637 Buchheim  
Tel. 07777 / 17 32  
monika\_kohler@lycos.de
- **Senioren genossenschaft Riedlingen e.V.**  
Josef Martin  
Färberweg 20  
88499 Riedlingen  
Tel. 07371 / 83 94  
josef.martin.riedlingen@t-online.de
- **Gemeinde Mieterkingen**  
Martin Rude (Ortsvorsteher)  
Ritter-Eccart-Straße 9  
88518 Herbertingen - Mieterkingen  
Tel. 07586 / 91 86 33
- **Gemeinde Illmensee**  
Bürgermeister Bernhard Stadler  
Kirchplatz 5  
88636 Illmensee  
Tel. 07558 / 92 07 - 10  
stadler@illmensee.de
- **Gemeindeverwaltung Hüttisheim**  
Bürgermeister Stefan Gerthofer  
Hauptstraße 33  
89185 Hüttisheim  
Tel. 07305 / 72 63  
stefan.gerthofer@huettisheim.de
- **Gemeinde Ertingen**  
Bürgermeister Alexander Leitz  
Dürmentinger Str. 14  
88521 Ertingen  
Tel. 07371 / 508 - 20  
a.leitz@ertingen.de
- **Friseur „Frisur pur“, Mieterkingen**  
Walter Orlik / Stefanie Müller  
Fulgenstädter Str. 8  
88518 Herbertingen-Mieterkingen  
Tel. 07586 / 91 80 81
- **Familie Kröck**  
Rettighofen 12  
89613 Oberstadion
- **Familie Kraus**  
Drehergäßle 6  
88499 Riedlingen-Daugendorf
- **Familie Metzger**  
Bahnhofstr. 8  
72511 Bingen
- **Familie Schenk**  
Dellmensingerstr. 7  
89155 Erbach-Ersingen
- **Familie Unger**  
Enhofer Str. 27  
88515 Langenenslingen-Wilflingen
- **Familie Röther**  
Hochwart 5  
89611 Rechtenstein

## Beispiel-Standorte



- |                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ● 1 Schwenningen              | ● 7 Oberstadion-Rettighofen     |
| ● 2 Riedlingen                | ● 8 Bingen                      |
| ● 3 Herbertingen-Mieterkingen | ● 9 Erbach-Ersingen             |
| ● 4 Hüttisheim                | ● 10 Langenenslingen-Wilflingen |
| ● 5 Illmensee                 | ● 11 Rechtenstein               |
| ● 6 Ertingen                  |                                 |

## Quellenverzeichnis der Abbildungen zu den Beispielen

### • Aktivitäten für zukunftsfähige Dörfer

Nachbarschaftshilfe für Jung und Alt, Schwenningen:

Betreuung von älteren Menschen (Quelle: Faltblatt, Hilfe von Haus zu Haus e.V.)

Gemeinde Herbertingen, Ortsteil Mieterkingen:

Dorfgemeinschaftshaus „Alte Schule“ Mieterkingen (Aufnahme: Martin Wypior)

Umbau des ehemaligen Schul- und Rathauses (Archiv: Martin Rude)

### • Die Gemeinde als Flächenmanager

Gemeinde Hüttisheim:

Luftaufnahme des „Lehner Areal“ (Archiv: Gemeinde Hüttisheim)

Gaststätte Kreuz (Archiv: Gemeinde Hüttisheim)

Satellitenbild (Quelle: Google Maps, Bearbeitung: Daniel Walaschek)

Bebauungsplan „Dorfmitte 1“ (Quelle: Gemeinde Hüttisheim)

Hagel-Hof - zukünftiges Dorfgemeinschaftshaus (Aufnahme: Daniel Walaschek)

Gemeinde Illmensee:

Satellitenbild (Quelle: Google Maps)

Eindrücke aus dem innerörtl. Neubaugebiet „Am Pfarrgarten“

(Aufnahme: Daniel Walaschek)

Satellitenbild (Quelle: Google Maps, Bearbeitung: Daniel Walaschek)

Gemeinde Ertingen:

Fotos des Wohnhauses der Familie Wahl (Archiv: Architekturbüro Kunze, Ertingen)

### • Umgang mit Flächen- und Gebäuden im Dorfkern

Wohn- und Geschäftshaus „Friseur Mieterkingen“, Herbertingen-Mieterkingen:

Früherer Zustand des Gebäudes (Archiv: Familie Orlik / Müller)

Teilabriss des Ökonomiehauses (Archiv: Familie Orlik / Müller)

Gebäude nach Umbau und Sanierung (Aufnahme oben: Martin Wypior)

Gebäude nach Umbau und Sanierung (Aufnahme unten: Daniel Walaschek)

Wohnhaus Familie Kröck, Oberstadion-Rettighofen:

Wohnhaus mit modernem Anbau (Aufnahme: Martin Wypior)

Wohnhaus Familie Kraus, Riedlingen-Daugendorf:

Stall- und Scheunengebäude vor der Sanierung (Aufnahme: Architekt Roland Stöhr)

Wohnküche und Ansicht des Umbaus außen (Aufnahmen: Daniel Walaschek)

Wohnhaus Familie Metzger, Bingen:

Gebäude vor der Umbaumaßnahme (Archiv: Familie Metzger)

Gebäude nach der Umbaumaßnahme (Aufnahme: Jochen Fetzer)

Wohnhaus Familie Schenk, Ersingen:

Ursprüngliches Gebäude vor Abriss (Aufnahme: Erwin Schenk)

Wohn- und Bürogebäude, Neubau (Aufnahme: Daniel Walaschek)

Wohnhaus Familie Unger, Langenenslingen-Wilflingen:

Landwirtschaftliches Anwesen vor dem Abbruch (Archiv: Familie Unger)

Ansichten des Neubaus (Aufnahmen: Daniel Walaschek)

Wohnhaus Familie Röther, Rechtenstein:

Neues Wohnhaus (Aufnahme: Martin Wypior)

### • Argumente für das Leben und Wohnen im Dorfkern

Aufnahmen aus Filmausschnitten vom 14.10.2008 (Aufnahme: Daniel Walaschek)

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, Amstetten-Stubersheim (Aufnahme: Gabi Laib)

## Erkenntnisse aus dem LEADER-Dorfkern-Café – ein Rückblick auf die Informationsveranstaltungen am 22. und 23. Oktober 2008

Die beiden Informationsveranstaltungen im Projekt „In unserem Dorf kern leben!“ richteten sich an alle Interessierten im LEADER-Aktionsgebiet. In Unterstadien folgten etwa 70 Personen der Einladung, in Hohentengen waren es 50 Teilnehmer. Zu Beginn des Abends präsentierte die Arbeitsgruppe MURMEL in Kooperation mit der LEADER-Geschäftsstelle Oberschwaben einen Teil der in dieser Broschüre dokumentierten Beispiele. Kurze Filmsequenzen mit Erläuterungen der Beispielgeber illustrierten die Ausführungen.



Ein Ziel des Abends war, Erfolgsfaktoren, Strategien und Herausforderungen für das Leben im Dorf kern gemeinsam mit den Anwesenden herauszuarbeiten. Die Präsentation der Beispiele sollte zu Gesprächen im LEADER-Dorf kern-Café im zweiten Teil des Abends anregen. An den moderierten Cafétischen wurde interessiert und engagiert über zentrale Fragen diskutiert, die durch

die Beispiele aufgeworfen wurden. Jeder Teilnehmer hatte die Möglichkeit, sich über zwei verschiedene Themen mit anderen Veranstaltungsgästen auszutauschen. Hier ein Eindruck von den Meinungen und Vorschlägen der Teilnehmer, die von den Moderatoren festgehalten wurden:

### 1. Durch welche Aktivitäten entsteht Lebensqualität im Dorf?

Die wichtigsten Aktivitäten für Lebensqualität im Dorf sind nach Meinung der Gesprächsteilnehmer:

- Schaffung und Erhaltung von Infrastruktur,
- Organisation des Vereins- und Dorfgemeinschaftslebens und dadurch Bindung „aktiver Leute“ an den Ort,
- Motivation, Koordination, Netzwerkbildung, Schaffung von Anlaufstellen und Kommunikationsplattformen durch die Gemeinde,
- Vereine als Bauherren von Gemeinschaftseinrichtungen,
- Zulassen / Ermöglichen von Spielen, Leben und Lärm von Kindern und von Treffpunkten / Dorfplätzen, an denen man sich gerne aufhält.

Problematisch gesehen wurde die Konkurrenz von Ehrenamt und privatwirtschaftlichen Aktivitäten, z.B. bei Gaststätten und Dorfgemeinschaftshäusern. Eine Empfehlung hierzu war die Vereinbarung von Zusammenarbeit, indem z.B. eine Gaststätte das Catering für die Veranstaltungen in den Dorfgemeinschaftshäusern übernimmt.

### 2. Was sind wichtige Argumente für das Leben und Wohnen im Dorf kern?

Eine Vielzahl von Argumenten für das Leben und Wohnen im Dorf kern wurde gesammelt:

- der Dorf kern als „Schmelztiegel“, in dem mehrere Generationen zusammen kommen, der lebendig ist, über Verweilmöglichkeiten verfügt, Atmosphäre hat und wo man „alles Wichtige mitkriegt“,
- der Dorf kern bietet durch das Gemeinschaftsleben auch Sicherheit,
- die bestehende Infrastruktur im Dorf kern ist essentiell,
- das Vorhandensein verschiedener Nutzungen hat besonderen Reiz,
- Identifikation mit gewachsener Struktur und durch besondere Gebäude,
- beim Bauen im Dorf kern entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

### 3. In welcher Weise kann eine Gemeinde als Flächenmanager auftreten?

Die meisten der Gesprächsteilnehmer waren der Meinung, dass die Gemeinde einen Rahmen beim Flächenmanagement vorgeben sollte. Einige Anwesende stellten eigene Strategien zur Aktivierung von Flächen vor oder machten entsprechende Vorschläge. Dazu gehörten:

- Maßvolles Ausweisen von Neubaugebieten, um die Attraktivität des Dorf kerns durch Neubaugebiete nicht zu schmälern.
- Bestandsanalysen von Flächenpotenzialen schaffen einen Überblick.
- Steuerungsinstrumente können sein: Verkauf von Flächen im neu erschlossenen Baugebiet zu einem höheren Preis als im Innenbereich, Zahlen von Prämien bei der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich, Vorhalten von Grundstücken in erster Linie für die eigene Bevölkerung.
- Die Gemeinde sollte dann eingreifen, wenn kleine Flächen zusammengelegt oder zu große Flächen aufgeteilt werden sollen.
- Ein Bebauungsplan als Steuerungsinstrument für die Aktivierung von Flächen im Dorf kern kann dann sinnvoll sein, wenn die Fläche groß genug ist und die Gemeinde die Umsetzung ihrer Vorstellungen sichern will.
- Aktivierung ist möglich durch die Wertschätzung des Dorf kerns und durch bessere Vermarktung der Flächen und Gebäude, z.B. auch für „Liebhaber“ oder Gewerbetreibende über das Internet.



Grunderwerb durch die Gemeinde ist noch nicht überall üblich und hängt von der finanziellen Ausstattung der Gemeinde sowie von der Abwägung der Wichtigkeit im Vergleich mit anderen Investitionen der Gemeinde ab. Schwierig ist die Ermittlung des Wertes eines Grundstücks bzw. Gebäudes. Hier bestehen zum Teil Probleme aufgrund unterschiedlicher Sichtweisen von Käufer und Verkäufer. Wichtige Prämisse ist: es muss auch finanziell lohnens-

wert sein, im Dorfkern zu investieren oder zu bauen. Andererseits sind aber auch Idealismus von Einzelnen und langer Atem der Verantwortlichen erforderlich.

#### 4. Wie erhaltenswert ist das Alte, wie orts(-bild)gerecht ist das Neue?

Grundsätzliche Thesen waren, dass das Alte eine neue Funktion braucht, um erhaltenswert zu sein und dass der Erhalt aus historischen Gründen wichtig sein kann. Vorgaben der Gemeinde sollten nicht zu restriktiv sein, um nicht abschreckend zu wirken, andererseits sollte auch nicht alles erlaubt sein. Erforderlich ist das Aufmerksam Machen auf Erhaltenswertes durch städtebauliche Beratung und schließlich ist auch der Mut zu Neuem wichtig. Eine historische Ortsanalyse kann helfen, um das Bewusstsein für das Alte zu schärfen.



#### 5. Wie wichtig ist finanzielle Förderung für die Umsetzung von Dorfentwicklungsprojekten, wie notwendig sind andere Faktoren für das Gelingen?

- Die finanzielle Förderung von investiven Vorhaben wird als wichtiger Anreiz und als Motivation für die Dorfgemeinschaft sowohl bei Gemeinschaftsgebäuden als auch bei Privatgebäuden gesehen. Diese sollte möglichst flexibel gestaltbar sein und z.B. auch Eigenleistungen und Abrisskosten förderfähig machen. Gerade bei der Nutzung alter Gebäude, auch großer, ehemals landwirtschaftlicher Gebäude sollen Beispiele aufgezeigt werden, wie günstiges Bauen möglich ist.
- Eine Kombination aus Eigenleistung und Zuschuss erscheint Erfolg versprechend.
- Vereine und Leben im Dorf sind essentielle Voraussetzung für die Umsetzung von Projekten. Das Ehrenamt braucht auch Anerkennung.



- Eine funktionierende Dorfgemeinschaft kann Motivation sein. Diese gilt es zu halten bzw. zu entwickeln, sowohl mit Hilfe von Infrastruktur (Gemeinschaftshäuser, Dorfplatz, Ruhe- und Gemeinschaftszonen) als auch mit Hilfe von organisatorischen Maßnahmen wie einer Nachbarschaftshilfe oder Vereinen.
- Die Menschen im Dorf brauchen eine Perspektive, Visionen und ein Gesamtkonzept für ihr Dorf. Diese gilt es zu entwickeln, zu diskutieren und immer wieder zu präsentieren. Dieser Prozess soll für die Bürger transparent gestaltet werden und die Möglichkeit zur Teilnahme bieten.

#### Aus der Einladung zu den Informationsveranstaltungen:

19.00 Uhr Begrüßung und Einführung

- Bürgermeister Uwe Handgrätinger, Unterstadion
- Bürgermeister Franz Ott, Hohentengen

#### Teil 1: Impulse für den Dorfkern - kurze Vorstellung von Beispielen aus der Praxis:

- Moderne Wohnnutzung für Gebäude, die bisher landwirtschaftlich genutzt waren,
- Belebung der Dorfmitte,
- Erhaltung und neue Nutzung von Gebäuden, die das Ortsbild prägen.
- Diese und weitere Beispiele stammen vorwiegend aus Oberschwaben und werden im Rahmen des Projektes gezielt dokumentiert.

#### Teil 2: LEADER-Dorfkern-Café

Nur Sie können einschätzen, was für Ihre lokale Situation angemessen ist. Deshalb bereichern Sie mit Ihrer Sicht das LEADER-Dorfkern-Café! Wir bieten Ihnen die Gelegenheit, sich in kleinen, moderierten Gruppen über das vorher Gesehene und Gehörte auszutauschen und eigene Erfahrungen zu diskutieren.

Denn: es gibt nicht DAS gute Beispiel, sondern es gibt viele Meinungen und es lohnt sich, gemeinsam darüber nachzudenken, welche Impulse und Wertmaßstäbe für das eigene Dorf von Bedeutung sind.

Zusammenfassung und Ausblick





## LEADER

Aktionsgruppe Oberschwaben

Emmanuel Frank

Leopoldstr. 4, 72488 Sigmaringen

Telefon: 07571 / 102-5010

Telefax: 07571 / 102-5199

Email: [leader@LRASIG.DE](mailto:leader@LRASIG.DE)

[www.leader-oberschwaben.de](http://www.leader-oberschwaben.de)

[www.donaukalender.de](http://www.donaukalender.de)



## Arbeitsgruppe MURMEL

Institut für Geographie der Universität Stuttgart

Dr. Barbara Malburg-Graf

Azenbergstr. 12, 70174 Stuttgart

Telefon: 0711 / 6858-1407

Telefax: 0711 / 6858-1472

E-Mail: [malburg@geographie.uni-stuttgart.de](mailto:malburg@geographie.uni-stuttgart.de)

[www.murmel-bw.de](http://www.murmel-bw.de)

[www.geographie.uni-stuttgart.de](http://www.geographie.uni-stuttgart.de)



# LEADER



... ist eine Entwicklungspartnerschaft  
der Europäischen Union und  
des Landes Baden-Württemberg.



Den besonderen Bezug zur Region verkörpern die Mitglieder der LEADER Aktionsgruppe, die über alle Vorhaben diskutieren, ein gemeinschaftliches Vorgehen einbringen und über einzelne Projekte entscheiden.