



07.01.2012

Erste Gedanken als mögliche Arbeitsgrundlage für den Arbeitskreis „Ortskernbelebung“

zur

Vitalisierung – Wiederbelebung der Ortskerne /

Erarbeitung von Präventivmaßnahmen, um das Aussterben der Ortskerne zu verhindern

bzw. deren Folgen abzumildern

Das Aussterben der Orts- bzw. Dorfkern ist kein Phänomen, für das die Gemeinde Brechen typisch ist. Durch den demographischen Wandel ist dies eher ein bekanntes bundesweites Problem. Da der Leerstand älterer Infrastruktur in historisch begründeten Besiedelungskernen von Dörfern und Ortschaften den baulichen Zusammenhalt bedroht, langfristig das Gemeinwesen sozial und fiskalisch schädigt und vorhandenen Kultur-Bestand zerstört, muss durch eine verantwortungsbewusste Gemeindevertretung diese Thema möglichst frühzeitig betrachtet werden.

Wie kann es aber gelingen einer allgemein vorherrschenden, jahrzehntelangen Neubaugebiet-Euphorie eine Phase der Dorfkern-Vitalisierung/Wiederbelebung folgen zu lassen bzw. als gleichwertige Alternative zu etablieren?

Schon durch eine Internet-Recherche ist erkennbar, dass dieses Problem in den unterschiedlichsten Ausprägungen auf unterschiedliche Gemeindegrößen zutrifft. Teilweise sind die Ergebnisse oder Arbeitsschritte von Kommunen und Gemeinden „einsehbar“ oder es finden sich Hinweise auf Studienergebnisse, die zur allgemeinen Verfügung bei den jeweils zuständigen Landesbibliotheken hinterlegt wurden. Diese „Vorarbeit“ sollte unbedingt genutzt und die Ergebnisse mit den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Gemeinde Brechen abgeglichen werden. Hier drin steckt Potential, um Ressourcen, wie Zeit und Geld einsparen zu können. Ziel des Arbeitskreises sollte somit nicht sein, eine weitere wissenschaftliche Arbeit zu dem Thema „Wiederbelebung der Ortskerne“ zu verfassen, sondern vielmehr einen praktisch umsetzbaren Plan zu entwickeln. Eine Dorfkernbelebung ist nicht mit einem grundsätzlichen Konzept zu lösen. Jede Grundstücksparzelle ist individuell zu betrachten und zu beurteilen, generelle Maßnahmen gibt es keine. Die Umsetzung des Konzeptes zur Wiederbelebung von Ortskernen braucht Visionen und Identifikation. Daher ist der wichtigste Aspekt die Bürger zu sensibilisieren, zu begeistern und mit einzubinden. Die ältere Generation ist jene, die uns die Werte der Gebäude mit der entsprechend anhängigen Gebäude- und Familiengeschichten vermitteln kann. Hier ist auch die Arbeit/Miteinbindung des Archivkreises sehr wertvoll. Im Bezug auf die Wünsche und zukünftige Gestaltung der innerdörfischen Infrastruktur ist die jüngere Generation stärker einzubinden. Wünschenswert wäre ein generationsübergreifender, ganzheitlicher Ansatz in dem auch die Kinder zu berücksichtigen sind, z.B., in dem die Dorfkernbelebung als Thema in den Grundschulen und Kindergärten implementiert wird. Denn eine Dorfkernbelebung findet nicht nur „jetzt“ statt, sie kann nur langfristig gesehen werden. Lösungen und Verbesserungen treten nur langsam ein. Bei der Sensibilisierung sollte den Bürgern von Brechen auch eine Zukunftsprognose vor Augen geführt werden. Keine Schwarzmalerei, jedoch ist anzunehmen, dass den meisten Bürgern der Gemeinde die Auswirkungen aussterbender Dorfkern nicht bewusst sind.

Zu Beginn sollte eine Lagefeststellung/Bestandsaufnahme stehen, die unter anderem folgende Punkte betrachtet:

- Definition /Festlegen der Ortskerne der drei Ortsteile.
- „Bedürfnisermittlung“ (kann in allen drei Ortsteilen voneinander abweichen!)
- Recherche und Auswertung bereits vorhandener Studien-/Projektergebnisse
- Definition der „Wiederbelebung“
  - + Allgemeine Infrastruktur (Geschäfte, Treffpunkte, Vereinsheime, Gemeindezentren)
  - + Wohnraum
- Bestehende Infrastruktur zur Bedürfnisbefriedigung (Einkauf, Bank, Post, Schule, Verein, Jugendklubs, Bücherei, Briefkästen etc.)
- Ermittlung des „Deltas“ zwischen „bestehender Infrastruktur“ und „Bedürfnissen“ (dabei: Betrachtung einer Realisierbarkeit. Dorfbrunnen = realisierbar. Pferderennbahn = nicht realisierbar)
- Rahmen des (finanziell-) Machbaren abstecken, auch um zu verhindern, dass nichterfüllbare Erwartungen in der Bevölkerung geweckt werden.
- Datenerhebung zu leer stehenden Häusern (Alter der Infrastruktur, Grundstücksgröße, Lage, Aufteilung der Wohnung etc.)
- Datenerhebung von „zu erwartendem Leerstand“ (Demographie/Bewohner) der nächsten 10-15 Jahre.
- Graphische Darstellung/Visualisierung der ermittelten Fakten
- Auslotung möglicher Bezuschussungen (z.B. öffentliche Förderprogramme)

Je nach Gemeindegröße, Ortslage, infrastruktureller Anbindung und anderen bestimmenden Größen, haben andere Kommunen und Gemeinden u. a. folgende Ergebnisse/Möglichkeiten gegen das Aussterben von Ortskernen erarbeitet (Quelle: Internetrecherche, noch keine Auswertung von Studienergebnissen) und können als Anregung/Diskussionsgrundlage gesehen werden. Als Hauptziel wird oftmals das Schaffen starke Anreize für Bauwillige und Gewerbetreibende gesehen, damit sie leer stehende Gebäude im Ortskern erwerben, zeitgemäß sanieren und als dauerhaften Wohn-, Lebens- oder Arbeitsort neu nutzen.

- Vergabe eines Projektnamens /Labels (Wiedererkennung, Identifikation mit Ergebnissen)
- Förderprogramme:
  - +Für Besitzer alter Anwesen
  - +Für Altbausanierung
  - + Für barrierefreies / seniorengerechtes Wohnen
  - + Fassadenprogramm
  - + Haus- und Hofflächenprogramm
  - + Geschäftsflächenprogramm
  - + Beratungszuschüsse (Architekt) für Besitzer alter Häuser (zwischen 300 – 500 €)
  - + Informationssystem über Objekte zum Verkauf
  - + Zielgruppenspezifische Informationspakete (Print, Internet)
  - + Bau- und Finanzierungsberatung
  - + Rückbauförderung und Gestattungsvereinbarung
- Schaffung von Grünflächen
- Vergabe von Patenschaften (Grünflächen und Anlagen)
- Patenschaften für junge Familien (Leih-Oma /Leih-Opa)

- Schaffung von Parkflächen (PKW-Kurzparker)
- Bezuschussung beim Kauf von Alt-Infrastruktur (unter genau festgelegten Bedingungen, wie Erwerber ≠ Besitzer, Gebäude muss mindestens 10 Jahre im Besitz verbleiben etc.)
- Einführung einer „Leerstandssteuer“ für Gebäude und Bauplätze
- Wiedereröffnung von „Tante-Emma-Läden“ im Ortskern, auch durch „Freiwillige“
- Schaffung von Treffzonen im Ortskern (Parkanlagen, Gemeindezentren, Jugendclubs, Wohnanlagen für Senioren, Kneipen etc.)
- Keine Tabus (Aufkauf, Abriss, Umwandlung von Denkmalschutz (Wie kann ein Interessenausgleich insbesondere mit dem Denkmalschutz erreicht werden, um Ortsmitten auch durch Rückbau stärken zu können?))
- Einsatz eines kommunalen Entwicklungsfonds zum Zwischenerwerb von Schlüsselimmobilien
- Einsatz kommunaler Förderprogramme trägt spürbar zur Stimulierung privater Investitionen in den Gebäudebestand bei (z.B. kommunale Planungszuschüsse)
- Die Kommune hat vielfältige Möglichkeiten, Investitionen und Kreativität von Privatleuten anzuregen (z.B. Vorbildfunktion, Planungen/Vorstudien, Zwischenerwerb, Prozessunterstützung, kommunale Programme, ...) – sie kann sie aber nicht erzwingen!
- Ein tragfähiges Konzept zur Wiederbelebung von Ortskernen kann nur initiiert werden, wenn Private UND Kommune bereit sind Beiträge (Zeit und Geld) zur Stärkung und Aufwertung der Dorfkerne zu erbringen.
- Oftmals fehlt es an einer Handhabe „nicht kooperative Eigentümer“ zu einer konstruktiven Beteiligung am Prozess zu bewegen.
- Festgestellte Charakteristika von privaten Eigentümern
  - Bestandsverbesserer (ca. 10 % – 20 %): Tätigen Modernisierungsinvestitionen (z.B. Objektliebhaber, Selbstnutzer, Vermieter mit unabwendbaren Forderungen von Mietern, Handwerker, ortsansässige Bauunternehmen)
  - Bestandserhalter (über 60 – 80 %): Tätigen nur Erhaltungsinvestitionen (begrenzte Investitionen, um Mieter und Substanz zu halten)
  - Exit-Strategen (mehr als 10 %): Favorisieren Verkauf (z.B. keine Renditeerwartung, ältere Eigentümer, Spekulanten)
- Sensibilisierung der Bürger dahingehend, dass junge Menschen den Wert der alten Bausubstanz wiederentdecken

**Anmerkung:**

Die Reihenfolge der oben aufgeführten Punkte stellt keine Priorisierung dar, der Umfang erhebt keinen Anspruch auf Vollzählig- oder Vollständigkeit. Sie sind als Diskussions- bzw. Gedankengrundlage zu sehen.

Die Freie Wählergemeinschaft Brechen