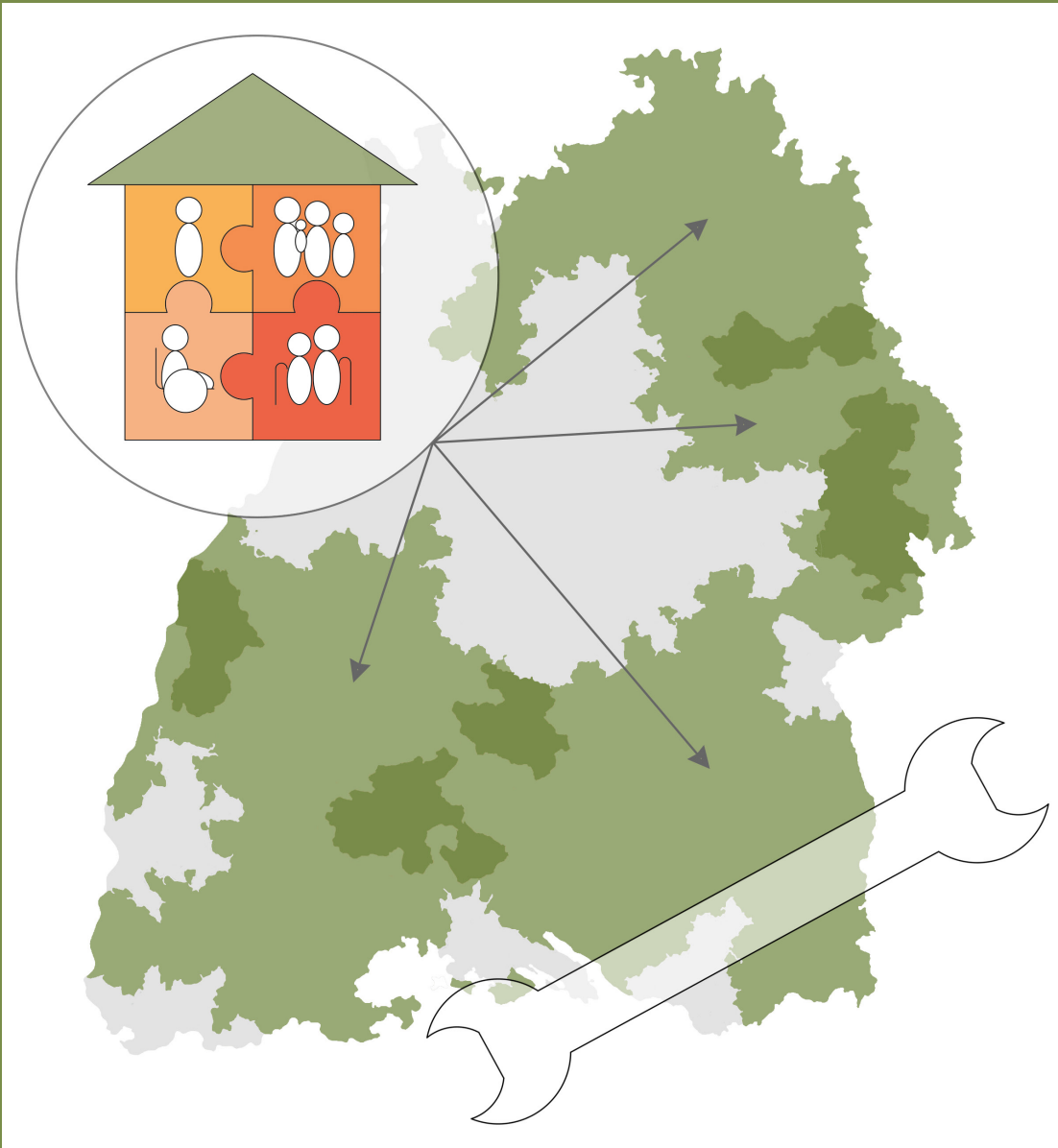


WOHNEN NEU GEDACHT

Ländliche Räume Baden-Württembergs



Vorgelegt von | **Tonja Herl**

Erstgutachterin | **Prof. Dr.-Ing. Ilka Mecklenbrauck**

Zweitgutachter | **Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis**

Bearbeitungszeitraum | 28.02. – 28.06.2022

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Fakultät | FUGT

Masterarbeit

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit ehrenwörtlich:

1. dass ich meine Abschlussarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe angefertigt habe,
2. dass ich die Übernahme wörtlicher Zitate aus der Literatur sowie die Verwendung der Gedanken anderer Autoren an den entsprechenden Stellen innerhalb der Arbeit gekennzeichnet habe.

Ich bin mir bewusst, dass eine falsche Erklärung rechtliche Folgen haben wird.

Ich bin mir im Weiteren darüber im Klaren, dass die Unrichtigkeit dieser Erklärung zur Folge haben kann, dass ich von der Ableistung weiterer Prüfungsleistungen nach §15 Abs. 4 SPO ausgeschlossen werden und dadurch die Zulassung zum Studiengang verlieren kann.

Ort, (Datum)

(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

Ehrenwörtliche Erklärung	I
Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
1 Einführung	1
2 Einordnung Ländlicher Räume	3
2.1 Verständnis von Ländlichen Räumen und ihren BewohnerInnen	4
2.2 Relevanz der Ländlichen Räume	7
2.3 Relevanz des Wohnens in Ländlichen Räumen	8
3 Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs	11
3.1 Infrastruktur- und Siedlungsentwicklung	12
3.1.1 Strukturprägende Merkmale	12
3.1.2 Wohnen und Bauen - Gebäudetypologien	14
3.1.3 Umgang mit Fläche	17
3.2 Bevölkerungsentwicklung	19
3.2.1 Gesamtüberblick	19
3.2.2 Altersstruktur	20
3.2.3 Wanderungsverhalten	22
3.2.4 Zusammenspiel natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten - Wachstum und Schrumpfung	24
3.3 Sozialer Wandel und veränderte Rahmenbedingungen	26
3.4 Handlungsbedarf - Herausforderungen und Ziele für das Wohnen in Ländlichen Räumen	28
4 Zukunft „Wohnen in Ländlichen Räumen“	33
4.1 „Was“ - Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen	34
4.1.1 Probleme des homogenen Einfamilienhausangebots	34
4.1.2 Umgang mit bestehenden Einfamilienhaussiedlungen	36
4.1.3 Neue Formen der Ein-/Zweifamilienhaus-Gebiete	38
4.2 „Was“ - Differenziertes Wohnraumangebot	42
4.2.1 Geschosswohnungsbau	42
4.2.2 Kommunaler Wohnungsbau	43
4.2.3 Gemeinschaftliches Wohnen	46
4.3 „Wer“ - Gemeinschaftliches Bauen	56
4.4 „Wo“ - Verortung - Innenentwicklung und Nachverdichtung	58
4.4.1 Gründe für die Innenentwicklung	58
4.4.2 Neu- und Umnutzung	59
4.5 „Wie“ - Handlungsauftrag	63

5	Handlungsebenen und ihre Werkzeuge	65
5.1	Planungs- und Steuerungsebene	67
5.1.1	Städtebaulicher Rahmenplan	68
5.1.2	Baulandentwicklungsstrategie - Grundsatzbeschlüsse der Baulandentwicklung	69
5.1.3	Innenentwicklungsstrategie	71
5.1.4	Umnutzung	72
5.1.5	Flächensparsames Planen	73
5.1.6	Umgang mit Grundstücken in Gemeindeeigentum	74
5.2	Kommunikations- und Beteiligungsebene	77
5.3	Rechtliche Ebene	80
5.3.1	Steuerungsinstrumente	81
5.3.2	Zugriffsinstrumente	89
5.4	Förderungsebene	92
5.5	Monitoring	95
6	Schlussbetrachtung, Übertragbarkeit und Ausblick	99
	Literaturverzeichnis	104
	Anhang	111

Abkürzungsverzeichnis

ARL	Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMEL	Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
BW	Baden-Württemberg
EFH	Einfamilienhaus
ELR	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
EW	EinwohnerInnen
FNP	Flächennutzungsplan
GenG	Genossenschaftsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche
ILS	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
IREUS	Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung
IREUS-Studie	Studie über die „Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg“ des IREUS und ILS
LBO	Landesbauordnung
LEP	Landesentwicklungsplan
LR	Ländlicher Raum
LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
MELAP	Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials
o. M.	ohne Maßstab
PKW	Personenkraftwagen
RPW	Richtlinie für Planungswettbewerbe
WE	Wohneinheit
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Forschungsfragen der untersuchenden Kapitel	2
Abbildung 2: Ländliche Räume Baden-Württembergs	4
Abbildung 3: Was kennzeichnet ländliche Regionen?	5
Abbildung 4: Karte der Raumkategorien laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	6
Abbildung 5: Raumkategorien nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs	13
Abbildung 6: Wohnungen nach Wohnungsanzahl pro Gebäude in den Raumkategorien	14
Abbildung 7: Wohnungsfertigstellung nach Wohnungsanzahl pro Gebäude in den Raumkategorien im Jahr 2020	15
Abbildung 8: Kumulierte Wohnungsfertigstellung je 100 Zuwanderungen	16
Abbildung 9: Vergleich des Ziels und der tatsächlichen Flächenneuanspruchnahme der Raumkategorien Baden-Württembergs	18
Abbildung 10: Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte der Raumkategorien	19
Abbildung 11: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ %) 2035, Ländlicher Raum im engeren Sinne verglichen mit den Verdichtungsräumen	21
Abbildung 12: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ %) 2035, Ländlicher Raum im engeren Sinne verglichen mit den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum	21
Abbildung 13: Komponenten der Bevölkerungsveränderung in den Gemeinden Baden-Württembergs zwischen 2011 und 2016	25
Abbildung 14: Wortwolke „Sozialer Wandel“	26
Abbildung 15: Ziele der Wohnraumentwicklung in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs	31
Abbildung 16: Erfüllung des Handlungsbedarfs - Was, Wer, Wo und Wie?	34
Abbildung 17: Grüner Wohnhof Bonnewitz, Lageplan, o. M.	39
Abbildung 18: Grüner Wohnhof Bonnewitz, Perspektive	39
Abbildung 19: Grundrisse EH1 und EH2, Stadt Tittmoning, o. M.	41
Abbildung 20: Lageplan des Wohnhofs, Stadt Tittmoning, o. M.	41
Abbildung 21: Beispielhafte bauliche Umsetzung von Geschosswohnungsbau in Ländlichen Räumen, Oberstaufen	43
Abbildung 22: Haus der Begegnung, Kirchanschöring, Luftbild	49
Abbildung 23: Haus der Begegnung, Kirchanschöring, Garten	49
Abbildung 24: Nachbarschaftliches Wohnprojekt Peiting	52
Abbildung 25: Gemeinschaftliches Wohnprojekt Peiting, Garten	52
Abbildung 26: Gemeinschaftliches Wohnprojekt Peiting, Car-Sharing	52
Abbildung 27: Lageplan, Nachbarschaftliches Quartier in zentraler Lage, Münsing, o. M.	54
Abbildung 28: Baukastenprinzip, Stadt Münsing, o. M.	54
Abbildung 29: Nachbarschaftliches Quartier in zentraler Lage Münsing	54
Abbildung 30: Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land	62
Abbildung 31: Zusammenhang zwischen Handlungsbedarf und Handlungsauftrag	63
Abbildung 32: Vom Handlungsauftrag zur Umsetzung	66
Abbildung 33: Darstellung der Handlungsebenen	67
Abbildung 34: Elemente der Kommunikations- und Beteiligungsebene	78
Abbildung 35: Zusammenhang der Bausteine des § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan	85
Abbildung 36: Umsetzung zur Erfüllung des Handlungsauftrags	97
Abbildung 37: Zusammenhang Handlungsbedarf, Handlungsauftrag, Umsetzung und Übertragbarkeit	101

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittsalter der Bevölkerung des Landes Baden-Württemberg sowie den Raumkategorien _____	20
Tabelle 2: Chancen und Herausforderungen - Kommunikation, Beteiligung und Beratung _____	80
Tabelle 3: Chancen und Herausforderungen - Bebauungsplan _____	83
Tabelle 4: Chancen und Herausforderungen - Bebauungsplan im Bestand _____	84
Tabelle 5: Chancen und Herausforderungen - Vorhaben- und Erschließungsplan _____	86
Tabelle 6: Chancen und Herausforderungen - Städtebaulicher Vertrag _____	88
Tabelle 7: Chancen und Herausforderungen - Flächennutzungsplanänderung _____	89
Tabelle 8: Chancen und Herausforderungen - Baugebot _____	89
Tabelle 9: Chancen und Herausforderungen - Vorkaufsrechte _____	91
Tabelle 10: Chancen und Herausforderungen - Förderungen _____	95

1 Einführung

Ländliche Räume in Baden-Württemberg – dazu gibt es die verschiedensten Assoziationen, Meinungen und Zugehörigkeitsgefühle. Fakt ist: „Der Ländliche Raum ist das Rückgrat Baden-Württembergs. Er zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und punktet auch in wirtschaftlicher Hinsicht“, so Jana Höffner¹ von der Pressestelle der Landesregierung Baden-Württemberg. Aus diesem Grund soll dieser ländliche Raum, welcher ca. 70 % der Landesfläche einnimmt, stark und attraktiv gehalten werden.²

In der Regel haben die Ländlichen Räume Baden-Württembergs gemein, dass sie von landwirtschaftlich genutzten Freiräumen geprägt sind und in ihren Siedlungen die Wohnfunktion gegenüber der Arbeitsfunktion dominiert. Hauptsächlich besteht das Wohnraumangebot insbesondere in den kleineren Gemeinden der Ländlichen Räume mehrheitlich aus Einfamilienhäusern, meist freistehend mit großem Garten. Eine Wohnform, welche insbesondere auf junge Familien mit einem entsprechenden finanziellen Hintergrund zugeschnitten ist, der es ihnen ermöglicht, sich diese Wohnform als Eigentum leisten zu können.

Vor den Entwicklungen des Demographischen und Sozialen Wandels, welche eine immer älter werdende Bevölkerung mit immer weiter pluralisierten Lebensstilen und somit immer ausdifferenzierteren Bedarfen an den Wohnraum prognostizieren, ergeben sich große Herausforderungen an das fast homogene Wohnraumangebot. Das gilt erst recht im Zusammenhang mit dem steigenden Bewusstsein, dass Fläche eine knappe Ressource ist, wovon Einfamilienhäuser trotz wenigen BewohnerInnen viel einnehmen. Dieser Hintergrund lässt vermuten, dass der Ist-Zustand des Wohnraumangebots in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs keine nachhaltige Zukunftsfähigkeit aufweist – das Thema Wohnen muss dort deshalb neu gedacht werden.

Um diese These zu überprüfen, wird zunächst in dem Kapitel 2 „Einordnung Ländlicher Räume“ erläutert, welche Besonderheit diese Räume aufweisen, welche Relevanz sie im Gesamtkontext und explizit hinsichtlich des Wohnens haben.

Darauf folgt in Kapitel 3 „Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs“ welche Entwicklungstrends mit Fokus auf das Thema Wohnen bestehen und welche Herausforderungen und Ziele daraus einen Handlungsbedarf entstehen lassen.

In Kapitel 4 „Zukunft ‚Wohnen in Ländlichen Räumen‘“ wird erörtert, wie die formulierten Ziele erreicht werden können, und wie das künftige Wohnen in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs aussehen kann. Dadurch wird ein Handlungsauftrag generiert.

Das Kapitel 5 „Handlungsebenen und ihre Werkzeuge“ baut darauf auf, über welche Handlungsebenen und welche zugehörigen Werkzeuge die Ziele erreicht und der Handlungsauftrag wahrgenommen werden kann. Im letzten und abschließenden Kapitel 6 folgt eine Schlussbetrachtung sowie der Bezug zur Übertragbarkeit.

1 O. D.

2 Vgl. Höffner, o. D.

Die Hauptkapitel werden durch Forschungsfragen geleitet, welche darin beantwortet werden:

2 Einordnung Ländlicher Räume

Was wird unter Ländlichen Räumen verstanden und welche Relevanz haben sie im Gesamtkontext sowie hinsichtlich des Wohnens?

3 Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs

Welche Entwicklungstrends verzeichnen die Ländlichen Räume Baden-Württembergs?
Ergeben Herausforderungen einen zielgerichteten Handlungsbedarf?

4 Zukunft „Wohnen in Ländlichen Räumen“

Wodurch können die Ziele erreicht werden?
Wie sieht das Wohnen der Zukunft in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs idealerweise aus?

5 Handlungsebenen und ihre Werkzeuge

Welche Handlungsebenen müssen betrachtet werden und welche Werkzeuge gibt es, um den Handlungsauftrag zu erfüllen?

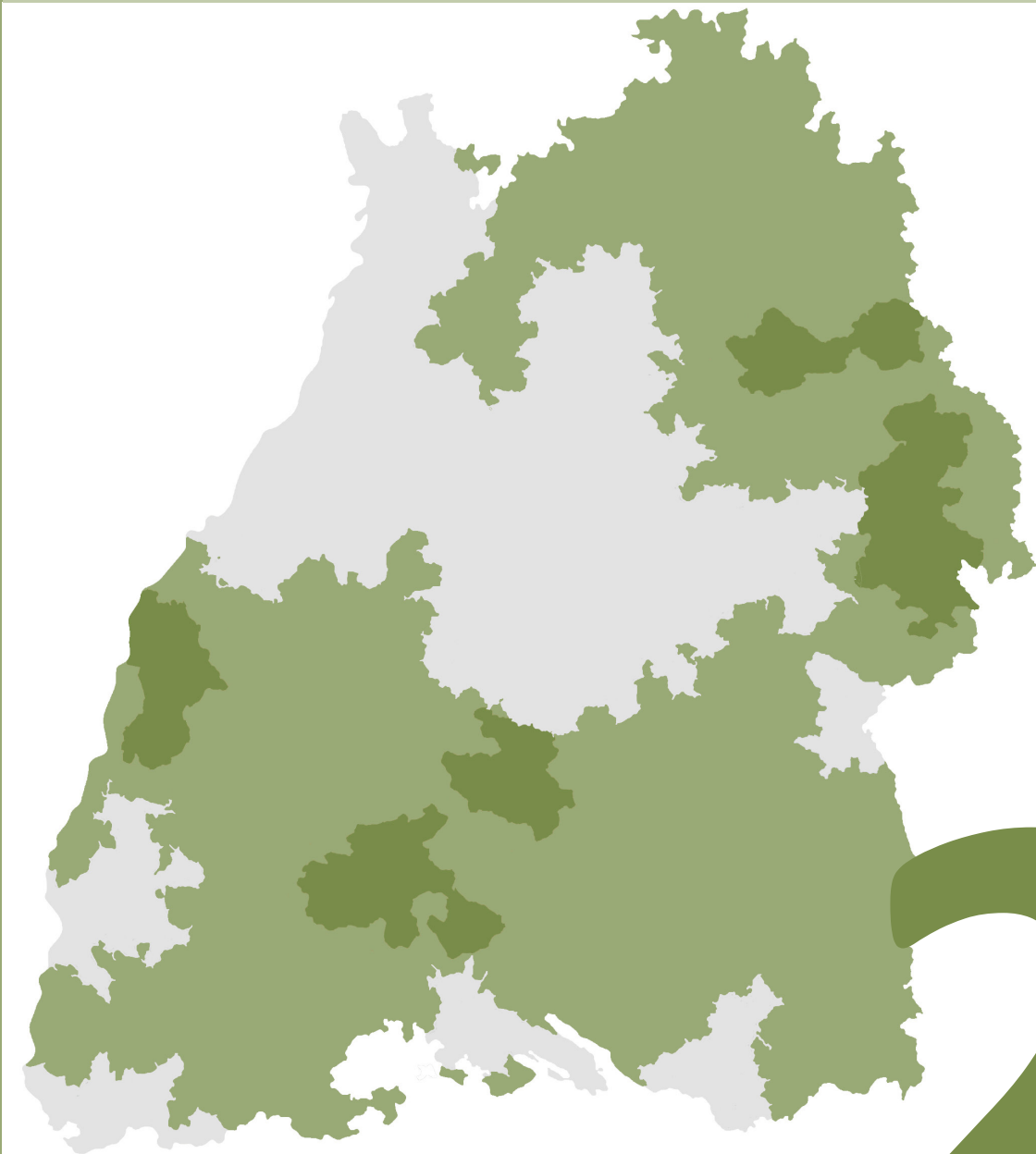
Abbildung 1: Forschungsfragen der untersuchenden Kapitel

Quelle: Eigene Darstellung

Hierbei ist es nicht Ziel und Anspruch der Arbeit, abschließende Vollständigkeit hinsichtlich des Themas Wohnen in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs zu erlangen. Es sollen beispielhafte Möglichkeiten aufgezeigt werden, mit der Begründung, weshalb sie eine hohe Wirkung haben. Dies gilt sowohl für den Umgang mit dem Bestand, die Nennung bedarfsgerechterer Wohnformen in den Ländlichen Räumen als auch den Werkzeugen, welche den Gemeinden bei der Umsetzung helfen sollen, den Handlungsauftrag zu erfüllen.

2 Einordnung Ländlicher Räume

Was wird unter Ländlichen Räumen verstanden und welche Relevanz haben sie im Gesamtkontext sowie hinsichtlich des Wohnens?



2 Einordnung Ländlicher Räume

Das Wortpaar „Ländliche Räume“ ruft verschiedenste Assoziationen hervor, welche sich nicht weiter voneinander unterscheiden könnten. Stellt sich eine Person hierbei eine weitgehend siedlungsfreie, idyllische und naturnahe Landschaft mit vielen Wiesen, Wäldern und Wildtieren vor, so ist die nächste Person gedanklich bei einem kleinen, altertümlichen Dorf inmitten vieler landwirtschaftlicher Flächen, wo Ackerbau und Viehzucht dominieren. Es entstehen fast immer Bilder von Stereotypen. Eine Gemeinsamkeit haben jedoch die meisten Vorstellungen hinsichtlich des „Ländlichen Raums“ als Gegenbegriff zum „Städtischen Raum“. Der Ländliche Raum wird meist aus Sicht der Stadt bewertet, in welcher vermeintliche 100 % der Kriterien an die Lebensqualität erfüllt werden und somit der Blick in Richtung dessen wandert, was auf dem Land „fehlt“.³



Abbildung 2: Ländliche Räume Baden-Württembergs

Quelle: Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, o. D.-b

Um für diese Arbeit ein einheitliches Verständnis von „Ländlichen Räumen“ zu generieren, werden zunächst Verständnisschlüsse erbracht, welche sich aus verschiedenen offiziellen Studien zusammensetzen.

2.1 Verständnis von Ländlichen Räumen und ihren BewohnerInnen

Grundsätzlich ist es wichtig zu wissen, wenn über Ländliche Räume gesprochen wird, dass das Zugehörigkeitsgefühl für jeden individuell und subjektiv besteht, unabhängig von offiziellen Einteilungen in Raumkategorien. In der breiten Menge der Gesellschaft herrscht keine genaue Definition darüber, wo der Ländliche Raum beginnt und wo dieser aufhört. Nach Umfragen kann dieses Gefühl der Zugehörigkeit gänzlich von den Raumaufteilungen der offiziellen Raumkategorien abweichen. Dennoch ist es für die in den tatsächlich festgelegten Ländlichen Räumen Lebenden meist völlig klar und es herrscht eine hohe Identifikation mit dem Raum, der von Grenzen unabhängigen Region und der Ortschaft, in dem sie leben. In den Ländlichen Räumen herrscht Umfragen zufolge die größte Übereinstimmung zwischen eigener Zuordnung und der offiziellen Einteilung. Es findet dort ein gemeinschaftliches Leben statt, welches sich insbesondere in einem ausgeprägten, regen Vereinsleben gegenüber dem in städtischen Räumen, abbildet.⁴

3 Schneider, 2021, S. 45

4 Vgl. Antes et al., 2022, 14

Ein einheitliches Verständnis über den „Ländlichen Raum“ bzw. die „Ländlichen Räume“ zu generieren, ist die Bemühung vieler literarischer Werke. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) ordnet diesem deshalb verschiedene Kennzeichen zu (s. Abbildung 3), welche für die breite Gesellschaft eine Vorstellung ermöglichen sollen.

WAS KENNZEICHNET LÄNDLICHE REGIONEN?



Abbildung 3: Was kennzeichnet ländliche Regionen?

Quelle: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Referat 411 - Koordinierungsstelle Ländliche Räume, 2020, S. 7

Dennoch stellt diese Zuordnung von Kennzeichen keine genaue Definition dar, sondern stärkt zunächst die Gegenüberstellung von „Stadt“ und „Land“. Hierzu äußert sich das BMEL⁵ wie folgt:

„Mag man zunächst auch Stadt und Land als Gegensätze verstehen, Tatsache ist, Stadt und Land gehören zusammen – sie brauchen einander. Eine einheitliche, in Politik, Wissenschaft und Gesellschaft anerkannte Definition der ländlichen Regionen existiert nicht, da sie so vielfältig sind und so verschiedene Funktionen erfüllen. Die Debatte ist rege. Aber: Politik braucht Kategorien, um die Entwicklung in den Regionen vergleichen und gezielt fördern zu können.“

So schwierig eine klare Abgrenzung der unterschiedlichen Raumtypologien auch sein mag, so wichtig ist sie dennoch, insbesondere in der Planung, um gezielte Untersuchungen durchzuführen sowie Strategien und Konzeptionen zu entwickeln. Eine solche Kategorisierung findet auf Landesebene über die entsprechenden Landesentwicklungspläne statt. Im Jahr 2002 erfolgte dies auf Ebene des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg und lässt die Fläche zunächst in vier Raumkategorien untergliedern:

*„**Verdichtungsräume** als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung*

***Randzonen um die Verdichtungsräume** als an Verdichtungsräume angrenzende Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung,*

Ländlicher Raum, untergliedert in

***Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum** als Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung,*

***Ländlicher Raum im engeren Sinne** als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.“⁶*

⁵ Referat 411 - Koordinierungsstelle Ländliche Räume, 2015, S. 6

⁶ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, 2002, S. 15

Nach dieser Kategorisierung lässt sich die Fläche Baden-Württembergs aufgliedern, wie in Abbildung 4 dargestellt ist.

Raumkategorien nach Landesentwicklungsplan 2002
(Quelle: Landesentwicklungsplan 2002)

- Verdichtungsräume
- Randzonen um Verdichtungsräume
- Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

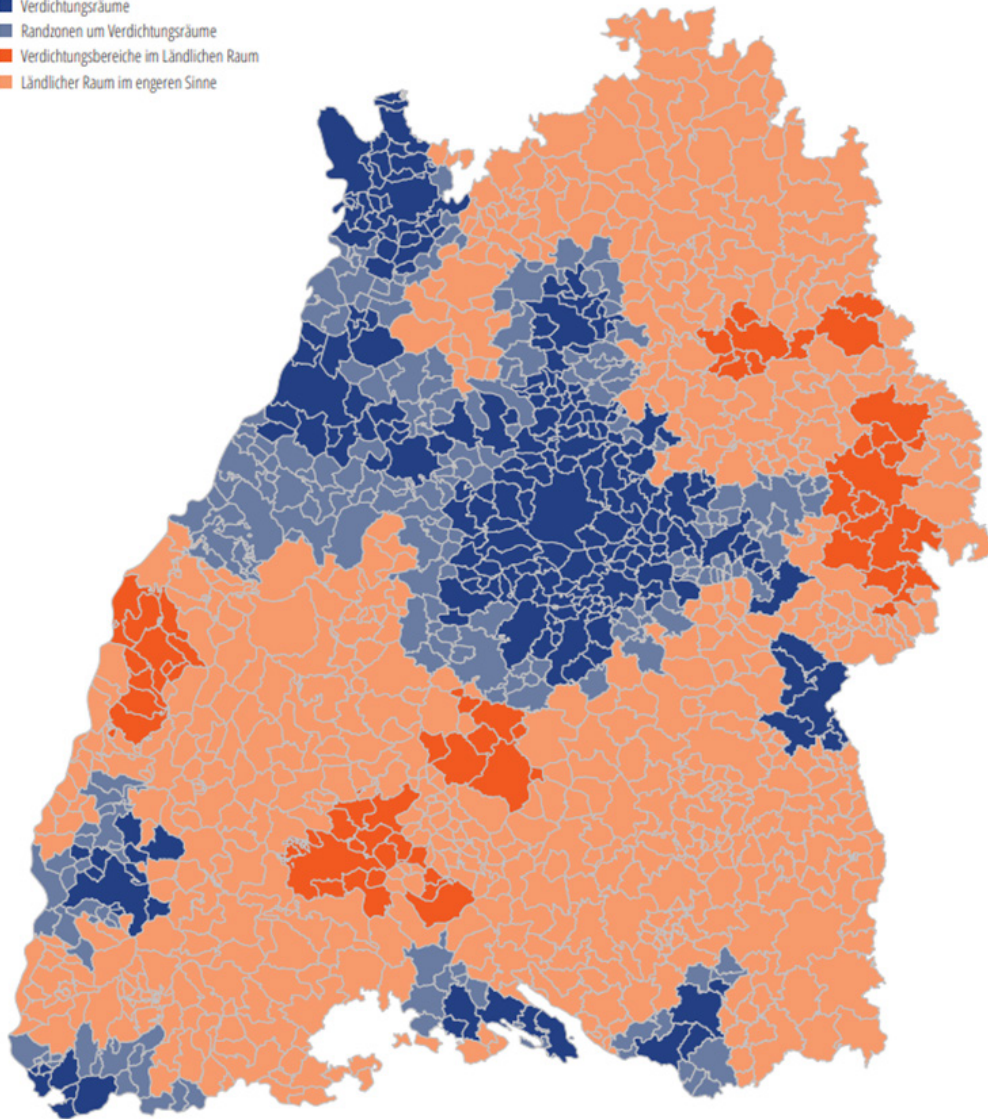


Abbildung 4: Karte der Raumkategorien laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Quelle: Antes et al., 2022, S. 22

Diese Kategorisierung basiert auf dem Verhältnis zwischen Siedlung und Freiraum, Siedlungsdichte sowie der Verflechtung einzelner Siedlungskörper. Sie enthält jedoch keine weiteren Faktoren, wie die Entwicklungsrichtung.

Der Ländliche Raum als Ganzes wird noch häufig als „abgehängt“ mit negativer Entwicklungstendenz, vermeintlich fehlender Wettbewerbs- und somit auch fehlender Zukunftsfähigkeit verstanden. Zwar sind verglichen mit den Verdichtungsräumen die Ländlichen Räume weniger dynamisch, jedoch innerhalb sehr differenziert in ihren Entwicklungsrichtungen.⁷

Dies unterstützt die These, dass es „DEN Ländlichen Raum“ nicht gibt. Innerhalb der im Landesentwicklungsplan als „Ländlicher Raum“ kategorisierten Gebiete herrschen vielfältige Unterschiede bezüglich ihrer Bevölkerungsentwicklung und somit auch ihrer Siedlungsentwicklung und Relevanz im Gesamtgefüge. Aufgrund einer sehr hohen Heterogenität, welche im Kapitel 3 näher beschrieben wird, ist es demnach sinnvoll in der folgenden Untersuchung den Plural zu verwenden - „Ländliche Räume“. Diese

⁷ Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 7

Begrifflichkeit umfasst die Raumkategorien der „Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum“ und dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ nach dem LEP Baden-Württemberg, mit all ihren vielfältigen Entwicklungsrichtungen.

2.2 Relevanz der Ländlichen Räume

Im baden-württembergischen Landesentwicklungsplan wird als Grundsatz festgehalten:

„Verdichtungsgebiete, Randzonen um Verdichtungsgebiete und Ländlicher Raum sollen sich in ihren Funktionen ergänzen und gemeinsam zur Entwicklung des Landes beitragen. Alle Raumkategorien sollen an der Entwicklung gleichwertig teilhaben.“⁸

Spezifischer wird den Ländlichen Räumen eine eigenständige Bedeutung als Lebens- und Wirtschaftsraum beigemessen, welche es konstruktiv weiterzuentwickeln gilt, während seine spezifische Eigenart in landschaftlicher wie kultureller Hinsicht gewahrt werden soll.⁹

Dementsprechend sieht das BMEL „[e]ine Aufgabe des Staates darin, Rahmenbedingungen für gleichwertige Lebensverhältnisse für Menschen in ländlicheren und städtischen Gebieten zu schaffen.“¹⁰ Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde eine Kommission der Bundesregierung, mit dem Titel „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2018 eingesetzt.¹¹ Deren Auftrag war, „Vorschläge zur Stärkung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu machen und hierbei alle Aspekte der Daseinsvorsorge genauso wie gezielte Strukturverstärkungen in den Ländern und Kommunen in den Blick zu nehmen.“¹² Insbesondere sollte damit das Abwandern aus ländlichen Regionen und den damit einhergehenden Wachstumsdruck auf Verdichtungsgebiete vermindert werden. Die Themenbereiche der Kommission umfassen vielfältige Felder von finanziellen Hintergründen, Wirtschaft, Raumordnung, technische Infrastruktur, Soziale Daseinsvorsorge und Arbeit sowie gesellschaftliche Teilhabe und deren Zusammenhalt. Die Kommission beschloss daraufhin im Jahr 2019 zwölf Maßnahmen, welche die Bundesregierung über all ihre Zuständigkeitsbereiche umsetzen soll. Hierbei wird betont, dass die Maßnahmen nicht regionsspezifisch zu verstehen und umzusetzen sind, sondern je nach Bedarfen vor Ort.¹³

Eine der Maßnahmen lautet beispielsweise „Dörfer und ländliche Räume stärken“¹⁴, eine andere das „Miteinander der Bürgerinnen und Bürger in den Kommunen fördern“¹⁵.

Wird von „Gleichwertigkeit“ gesprochen, ist jedoch gleichzeitig auch Vorsicht walten zu lassen. Das Bild einer vermeintlichen Abgehängtheit, hängt sicherlich auch mit dem allgegenwärtigen direkten Vergleich der Ländlichen Räume mit den Verdichtungsgebieten zusammen. Wenn diese, wie bereits aufgeführt, als zu 100 % alle Kriterien der Lebensqualität erfüllend gelten, so ist verständlich, weshalb dieses Bild der „Abgehängtheit“ der Ländlichen Räume entsteht und nach einer „Gleichwertigkeit“ gestrebt wird. Hierbei gilt es jedoch, das Anstreben einer gleichwertigen Erfüllung aller Kriterien, und somit einer inhaltlichen Gleichwertigkeit städtischer und ländlicher Räume, zu hinterfragen. Vielmehr meint „Gleichwertigkeit“ in diesem Kontext das Schaffen gleichwertiger Chancen und Grundlagen. Es geht nicht darum, aus Ländlichen Räumen neue städtische Räume und somit „Imitationen“ zu generieren. Ohnehin können bestehende Herausforderungen aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen und Gegebenheiten nicht auf dieselbe Art und Weise angegangen werden. Lösungsansätze und -strategien müssen „pragmatischer, unkonventioneller, flexibler“ sein als in der Stadt, so der Stadt- und Regionalplaner Gregor Schneider¹⁶ in seinem Essay über den Zwiespalt der Andersartigkeit zwischen Städtischem und Ländlichem Raum. Gleichzeitig sieht er genau hierbei auch ein riesiges Potenzial für

8 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, 2002, S. 15

9 Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, 2002, S. 18

10 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2020a, S. 5

11 Bundesministerium des Innern und für Heimat, 2021

12 Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2019, S. 1

13 Vgl. Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2019, S. 1-3

14 Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2019, S. 5

15 Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2019, S. 7

16 2021, S. 45

die Ländlichen Räume: „Gerade in der Vielfalt er Lösungswege liegen riesige Potenziale für Innovation und zukunftsfähige Lebensräume.“¹⁷

Problematisch ist hierbei die Tatsache, dass Forschung in der Stadtplanung auch heute noch hauptsächlich als „Großstadthema“ gehandhabt wird, so Milbert & Porsche¹⁸ in einer Studie über „Kleinstädte in Deutschland“, Beauftragt durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Nur nach und nach werden vereinzelt Studien über die Ländlichen Räume und ihre Gemeinden veröffentlicht, jedoch häufig mit Fokus auf die Mittel- und Kleinstädte. Hierbei ist allerdings Vorsicht geboten, denn in Ländlichen Räumen gibt es auch zahlreiche Kleinstädte, welche aus einem Zusammenschluss dorfartig strukturierter Kommunen, sogenannter Gemeinde-Verbunde, bestehen und in der Vergangenheit aus praktischen Gründen eine Verwaltungseinheit bilden. Diese Städte haben dementsprechend eine recht große Gemarkung, mit nur wenig Siedlungs- und Verkehrsfläche und wenigen Bewohnern, verglichen mit den Städten in den Verdichtungsräumen oder ihren Randzonen. Viele Kleinstädte in Ländlichen Räumen sind deshalb in ihrer Entwicklung nicht anders zu behandeln als Gemeinden ohne den Status einer Stadt. Es ist demnach keine homogene Stadtkategorie.¹⁹ Deshalb lässt sich diese Arbeit nur schwer auf eine Gemeindekategorie fokussieren. Angesprochen werden deshalb alle Gemeinden, welche sich hinsichtlich der in Kapitel 3 erörterten Herausforderungen angesprochen fühlen, sich darin wiederfinden und Handlungsbedarf erkennen.

2.3 Relevanz des Wohnens in Ländlichen Räumen

Dem Thema „Wohnen in Ländlichen Räumen“ wurde in der Vergangenheit hinsichtlich der Diskussion um sozioökonomische Unterschiede und Schrumpfungsprozesse in vielen ländlichen Gemeinden nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt, was von einer nur gering eingeschätzten Bedeutung zeugt. Dies hing mit der allgemein verbreiteten Einschätzung zusammen, dass Wohnungsmärkte in Ländlichen Räumen als entspannt einzustufen waren. Verglichen mit den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen, wurde dies mit niedrigeren Boden- sowie Immobilienpreisen als Standortvorteil begründet, so IREUS & ILS²⁰. Deshalb wurde dem Wohnen die damalige Bedeutung einer „nachgeordneten Begleiterscheinung“ zugewiesen. Doch diese Ansicht scheint sich in den letzten Jahren immer weiter revidiert zu haben, insbesondere deshalb, da urbane Qualitäten eine immer wichtigere Rolle in der Entscheidung über einen Standort spielen. Nicht nur für Unternehmen, auch für private Haushalte. Und in diesem Kontext spielt der Wohnungsmarkt mit ausdifferenzierten und bezahlbaren Angeboten, neben weiteren Faktoren wie unter anderem der Infrastruktur, eine große Rolle.²¹

Zudem hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vieles in den Gemeinden in Ländlichen Räumen, insbesondere denen ohne Stadtstatus, verändert. Die auf Probleme in Ländlichen Räumen spezialisierte Soziologin Eva Wonneberger²² formuliert den früheren Zustand wie folgt:

„Dörfer waren früher soziale Einheiten mit räumlicher Auswirkung. Sie stellten ein soziales und ökonomisches Netzwerk dar, das den Menschen in Süddeutschland bis vor wenigen Jahren/Jahrzehnten die Befriedigung ihrer primären Bedürfnisse (Arbeiten, Wohnen, Konsumieren, Kinder betreuen, Alte versorgen) in einem kleinen Mikrokosmos ermöglichte. Begegnung fand an unverbindlichen Treff- und Vernetzungspunkten wie Produktionsstätten, der Schule, dem Arzt, der Kirchengemeinde, in Vereinen und auf Dorffesten statt.“

Seitdem haben viele Entwicklungen dazu beigetragen, dass diese Einheit zu bröckeln begann (s. Kapitel 3 Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs). Besonders in kleinen Gemeinden der Ländlichen Räume verschwanden immer mehr ergänzende Nutzungen wie Nahversorger, Gastronomie und Kindertagesstätten, da diese aufgrund gestiegener Mobilität und somit Unabhängigkeit

17 Schneider, 2021, S. 45

18 2021, S. 10

19 Vgl. Milbert & Porsche, 2021, S. 10; 18

20 2020, S. 130

21 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 130

22 2018, S. 7

vom Wohnort und Veränderung der dort lebenden Gesellschaftsgruppen weniger frequentiert wurden. Deshalb haben Mittel- und Kleinstädte (hier: nicht die zusammengeschlossenen Kleinstädte mehrerer Dörfer, sondern die Kleinstädte in zusammenhängendem Siedlungsgefüge) aktuell eine sogenannte „Ankerfunktion“, die diese Nutzungen bereitstellen soll. Das macht die Wohnfunktion in den kleinen Gemeinden jedoch umso wichtiger, da dies dort die überwiegende Nutzung darstellt.²³

Das Wohnen bzw. der Wohnraum und Wohnraumangebote können hier einen wichtigen Teil dazu beitragen, neue Gemeinschaftsideen zu entwickeln und viele Gruppen der Gesellschaft nachhaltig oder neu anzusprechen, um die Vielfalt der BürgerInnen wieder in die Gemeinden des Ländlichen Raumes im engeren Sinne zurückzuholen oder langfristig zu binden. Denn das Wohnen ist ein Grundbedürfnis, welches auf Gemeindeebene der Thematik der Daseinsfürsorge zugeordnet wird neben Themenfeldern wie der Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Sicherung der altersspezifischen Infrastruktur.²⁴ So gilt die Wohnstandortentscheidung nach dem BBSR²⁵ als Treiber der Bevölkerungsentwicklung.

Das Wohnen in Ländlichen Räumen ist nicht nur für die dortigen Gemeinden selbst eine wichtige Funktion, welche ihre Entwicklung bestimmt, sondern auch Verdichtungsräume und deren Randzonen können davon profitieren, wenn der dortige Nachfrageüberschuss teilweise kompensiert werden kann.²⁶

Die neu erkannte Relevanz des Wohnens in den Ländlichen Räumen spiegelt sich zudem in dem Maßnahmenkatalog der Kommission „Gleichwertiger Lebensverhältnisse“ wider. So lautet die sechste aufgeführte Maßnahme „Städtebauförderung und sozialen Wohnungsbau voranbringen“²⁷.

Bedeutung des Wohnens

„Wohnen heißt ja mehr als einen Schlafplatz zu haben. Der Wohnort ist die Grundlage für soziale Beziehungen, für Kontakte in die Nachbarschaft, gegenseitige Besuche von Freunden. Das gilt für jedes Alter.“²⁸

23 Vgl. Milbert & Porsche, 2021, S. 24

24 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 7

25 Milbert & Porsche, 2021, S. 24

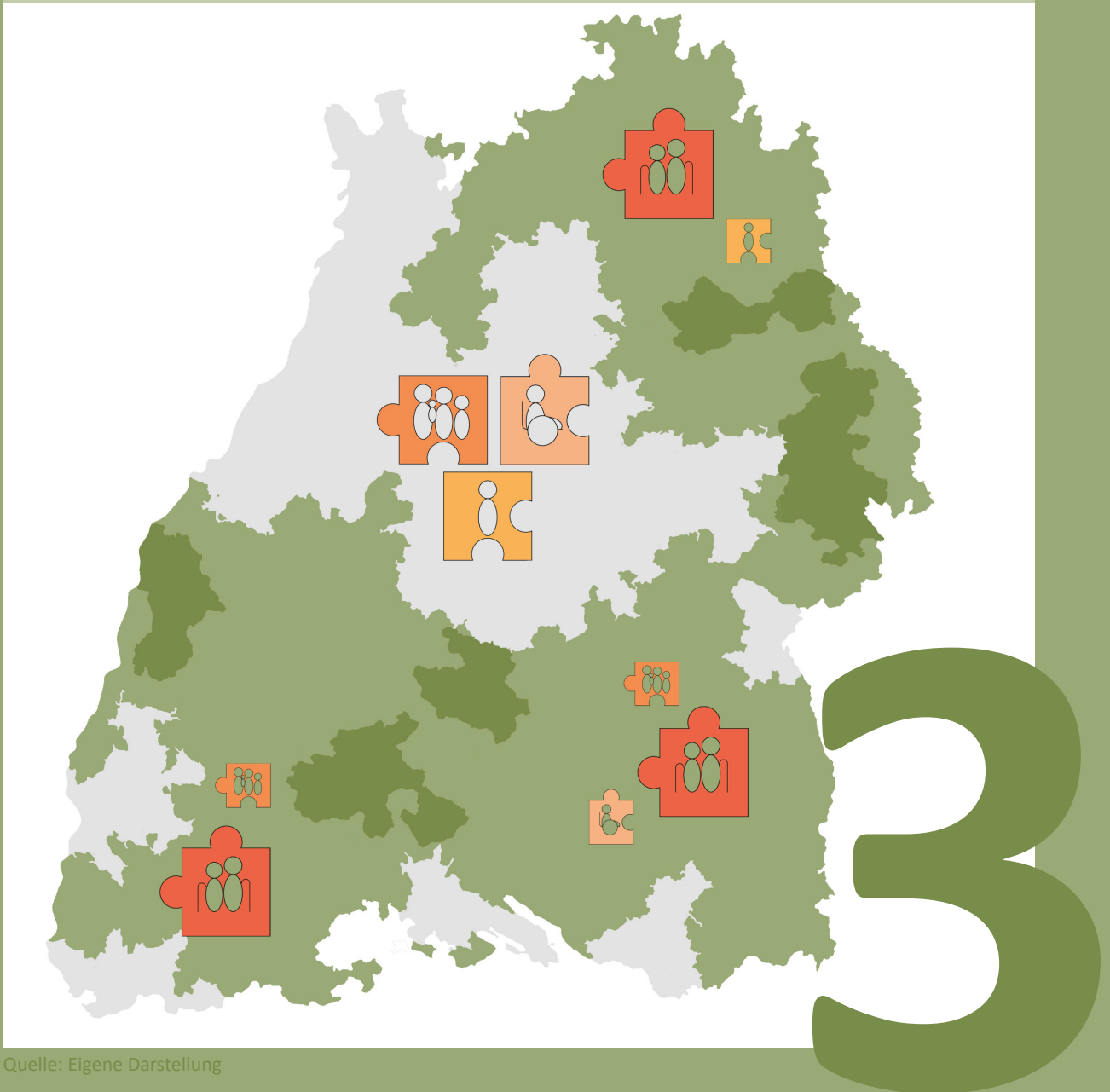
26 Vgl. Milbert & Porsche, 2021, S. 26

27 Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, 2019, S. 5-6

28 Wonneberger, 2018, S. 9

3 Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs

Welche Entwicklungstrends verzeichnen die
Ländlichen Räume Baden-Württembergs?
Ergeben Herausforderungen einen zielgerichteten
Handlungsbedarf?



Quelle: Eigene Darstellung

3 Struktur und Entwicklung Ländlicher Räume Baden-Württembergs

Da eine starke Heterogenität in der Entwicklung der Ländlichen Räume besteht, ist es sinnvoll die folgenden Entwicklungstendenzen nicht bundesweit, sondern mit Fokus auf eine kleinere Fläche zu untersuchen. Hierfür wird das Land Baden-Württemberg herangezogen.

Auf Basis der Raumkategorien des LEP Baden-Württemberg, erstellten das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) im Rahmen ihrer Studie „Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg“ (IREUS-Studie), eine graphische Übersicht, in welcher die zwei Raumkategorien des Ländlichen Raumes, Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum und Ländlicher Raum im engeren Sinne, des Landesentwicklungsplanes zusammengefasst wurden, wie in Abbildung 5 dargestellt ist.

Als Hauptgrundlage der in diesem Kapitel aufgeführten Erkenntnisse dient die oben aufgeführte Studie des IREUS und ILS, mit einem groben Untersuchungszeitraum von 2011 - 2017, als Grundlage und wird mit aktuellen Zahlen, wo möglich, argumentativ unterstützt. Der Fokus liegt hierbei auf jenen Erkenntnissen, welche für das Thema Wohnen in Ländlichen Räumen relevant ist.

3.1 Infrastruktur- und Siedlungsentwicklung

Um die Siedlungsentwicklung eines Bundeslandes und seinen Ländlichen Räumen beurteilen zu können, ist es grundsätzlich wesentlich, breit gefächerte Themengebiete unter die Lupe zu nehmen. Da in dieser Arbeit der Fokus auf die für das Wohnen relevante Themenfelder liegt, werden manche Bereiche stärker zusammengefasst und andere detaillierter betrachtet.

3.1.1 Strukturprägende Merkmale

Wirtschaft und Beschäftigung

Die IREUS-Studie ²⁹ beschreibt Baden-Württemberg als eines der „wirtschaftlich leistungsfähigsten Bundesländer“, was durch eine resiliente Wirtschaftsbasis begründet wird, da das produzierende Gewerbe überdurchschnittlich stark und die wirtschaftlichen Aktivitäten zudem räumlich gleichmäßig im Land verteilt sind. Auf diese Weise sind nur schwach ausfallende räumliche Disparitäten zu verzeichnen. Es herrscht dementsprechend in allen Raumkategorien eine ähnlich positive Entwicklung der Wirtschaft, hinsichtlich wirtschaftlicher Leistungen und Beschäftigung. Hierbei sind jedoch in den Randzonen von Verdichtungsräumen sowie den Ländlichen Räumen der größte prozentuale Anteil an produzierendem Gewerbe zu verzeichnen, hingegen in den Verdichtungsräumen mehr Dienstleistungs-Gewerbe. Dies ist unter anderem ein Grund für den Engpass an Fachkräften in Ländlichen Räumen, da dort die Akademikerquote deutlich geringer ist als in den anderen Raumkategorien. ³⁰

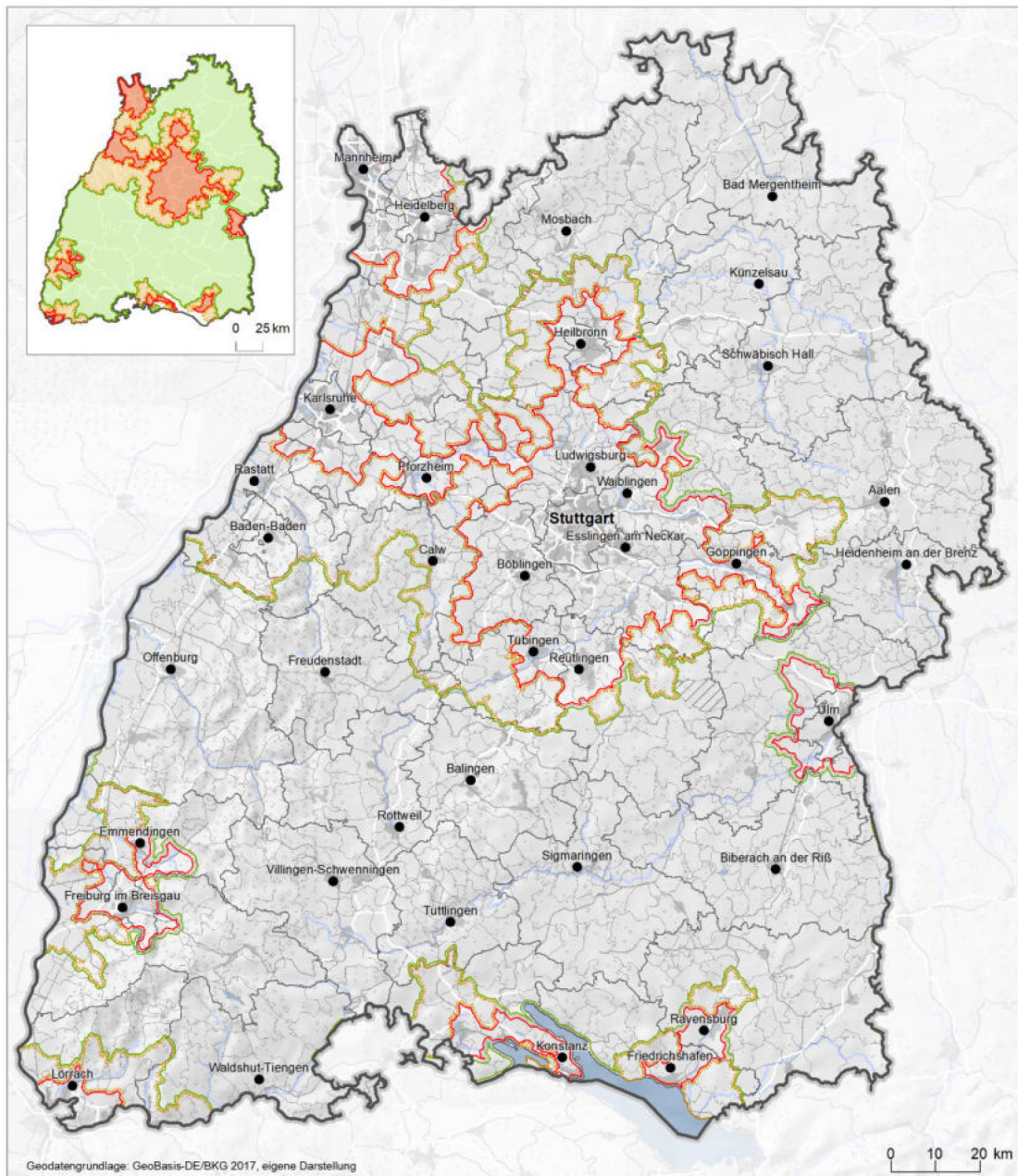
Erreichbarkeit und Daseinsvorsorge

Die Erreichbarkeit kann in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs als „gut oder zumindest zufriedenstellend bezeichnet werden“, so in der IREUS-Studie ³¹. Zudem gibt es nur vereinzelt Gebiete mit einem geringen Niveau an Daseinsvorsorge. Dies lässt sich begründen durch ein beinahe flächendeckendes, engmaschiges Standortnetz mit überschaubaren Fahrzeitbelastungen mit dem PKW zu relevanten Einrichtungen. Lücken hingegen wurden im Bereich des ÖPNV, des Fußgänger- sowie Radwegenetzes festgestellt. Besonders anfällig sind hinsichtlich der Erreichbarkeit und Daseinsvorsorge jene Bereiche, welche nur durch wenige Einrichtungen diese Aspekte sichern und deren Wegfall somit enorm negative Auswirkungen haben würde. Zudem wird in der Studie die Dringlichkeit einer größe-

29 IREUS & ILS, 2020, S. 9

30 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 2, 9, 62-63 ; Böhm et al., 2021, S. 6

31 IREUS & ILS, 2020, S. 129



Raumkategorien

nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs

- | | |
|---|---|
|  Verdichtungsraum |  Kreisgrenzen |
|  Randzone um die Verdichtungsräume |  Gemeindefreies Gebiet |
|  Ländlicher Raum | |



Abbildung 5: Raumkategorien nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs

Quelle: IREUS & ILS, 2020, S. 9

ren Aufmerksamkeit dieses Themenfeldes betont, da dies in einer alternden Gesellschaft mit eingeschränkterer Mobilität an Bedeutung gewinnt.³²

Humankapitalausstattung

Die Humankapitalausstattung Ländlicher Räume Baden-Württembergs wird nicht als nachteilig betrachtet, trotz dessen, dass die Bildungsindikatoren, wie eine deutlich kleinere Akademikerquote oder weniger Beschäftigten in Wissenschaft und Forschung, im Vergleich mit den anderen Raumkategorien, aufweisen.³³

3.1.2 Wohnen und Bauen - Gebäudetypologien

Das IREUS & ILS³⁴ stellen in ihrer Studie über die Ländlichen Räume in Baden-Württemberg eine starke Ausprägung von „Monostrukturen“ fest, was sich insbesondere durch das überwiegende Angebot an Einfamilienhäusern und wenigen alternativen Wohnformen manifestiert.

Die Entwicklung des Themenfeldes „Wohnen und Bauen“ wird in der IREUS-Studie anhand von drei Indikatoren bewertet. Der erste Indikator ist das „Maß der Wohnungsfertigstellung“, der zweite die „Zahl der Wohnungsfertigstellung je 100 Zuwanderungen“ und der dritte Indikator ist die „Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser“. Diese Indikatoren sollen Aussagen über die qualitative und quantitative Nachfrage, die Anzahl der Neubauten sowie grundsätzlichem Angebot und Nachfrage und sozioökonomische und demographische Dynamiken geben.³⁵

Für den ersten Indikator lohnt es sich einen Blick auf die Verhältnisse der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden zwischen den verschiedenen Raumkategorien zu werfen:

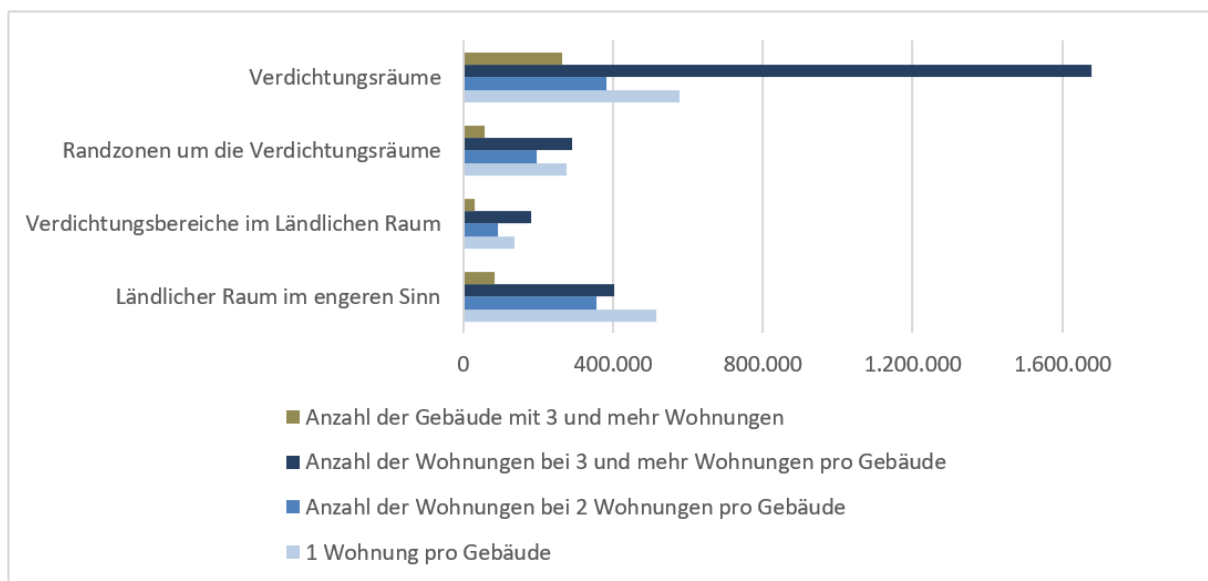


Abbildung 6: Wohnungen nach Wohnungsanzahl pro Gebäude in den Raumkategorien

Quelle: Eigene Darstellung nach Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2021f

In Abbildung 6 ist zu erkennen, dass die Menge der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten in allen Raumkategorien, außer dem Ländlichen Raum im engeren Sinne, deutlich vorherrschend sind. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist in allen Raumkategorien hoch, im Ländlichen Raum im engeren Sinne ist dies jedoch die vorherrschende Typologie mit 516.718 Wohnungen, und demnach auch Gebäuden, von in Summe 778.517 Wohngebäuden mit 1.095.558 Wohnungen. Dies sind 66 % aller Wohngebäude und 47 % aller Wohnungen im Ländlichen Raum im engeren Sinne.³⁶

32 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 129

33 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 2, 63

34 IREUS & ILS, 2020, S. 130

35 IREUS & ILS, 2020, S. 130-133

36 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021f

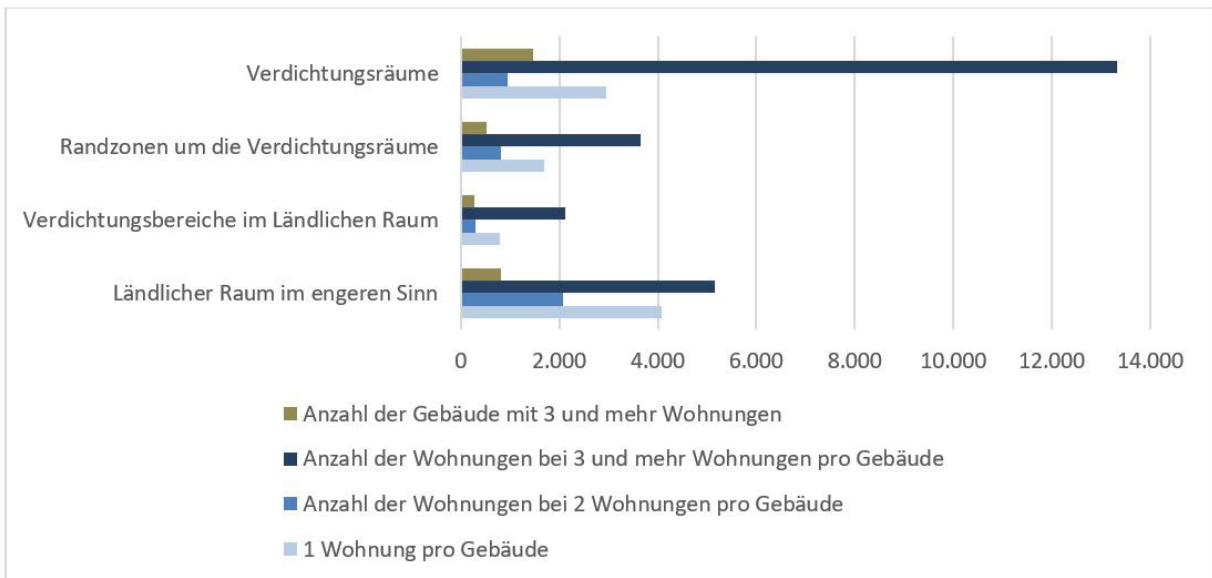


Abbildung 7: Wohnungsfertigstellung nach Wohnungsanzahl pro Gebäude in den Raumkategorien im Jahr 2020
 Quelle: Eigene Darstellung nach Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2021f

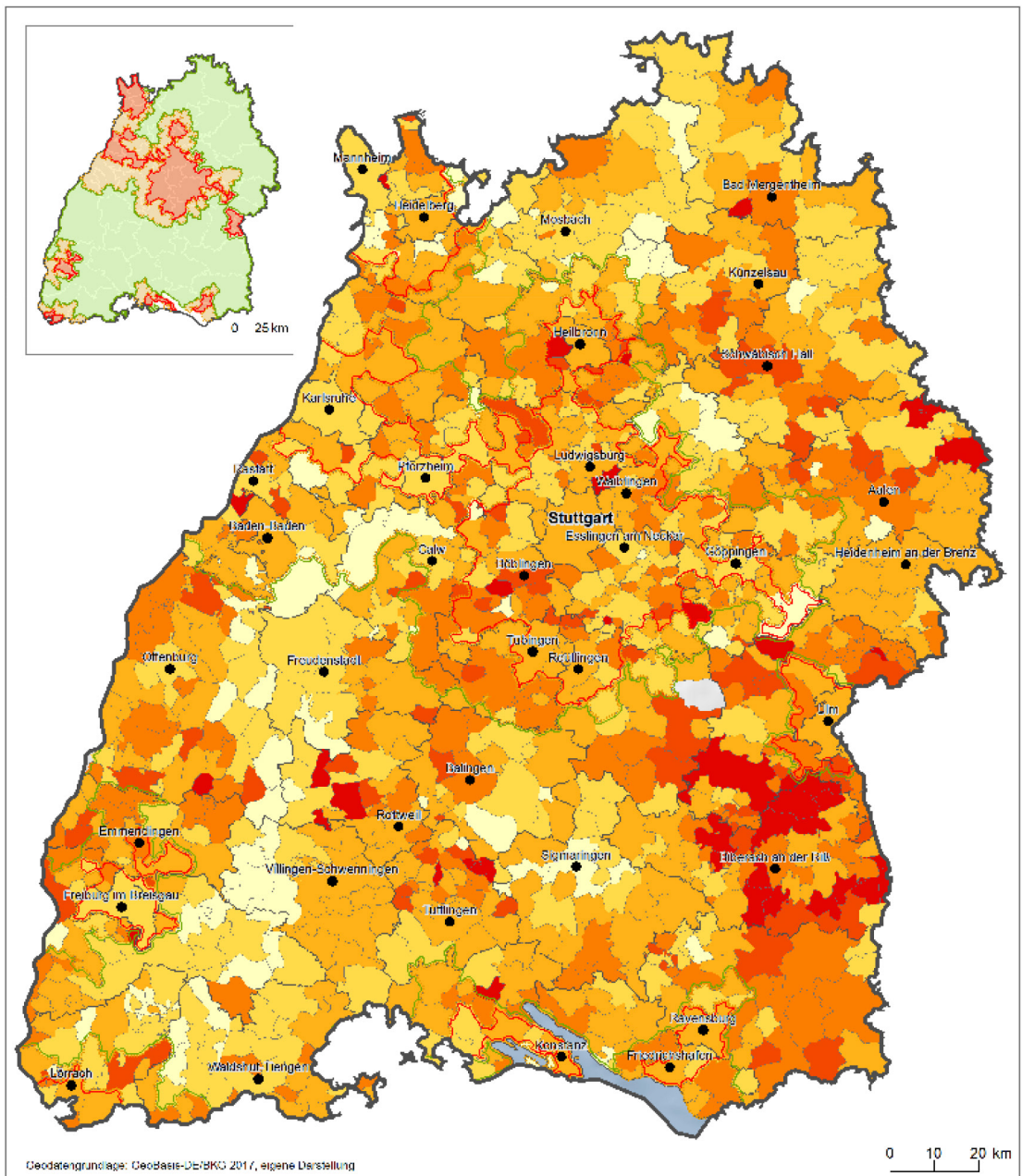
Werden in Abbildung 7 die neuen Wohnungs- und Wohngebäude-Fertigstellungen innerhalb des Jahres 2020 betrachtet, so ist erkennbar, dass in allen Raumkategorien mehr Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen fertiggestellt wurden. Demnach auch im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Dort ist jedoch der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohneinheit, verglichen mit den anderen Raumkategorien, nach wie vor am höchsten ist. Die Erkenntnis der Relevanz von Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen scheint demnach auch im Ländlichen Raum im engeren Sinne in den vergangenen Jahren gestiegen zu sein. Jedoch hält sich dort das Maß des Neubaus von Einfamilienhäusern nach wie vor und sogar stärker als in den anderen Raumkategorien. Zweifamilienhäuser hingegen scheinen in allen Raumkategorien eine eher untergeordnete Bedeutung zu haben.³⁷

Der zweite Indikator ist die Zahl der Wohnungsfertigstellung je 100 Zuwanderungen. Dies wurde im Rahmen der IREUS-Studie im Zeitraum von 2008 bis 2016 betrachtet. Die Abbildung 8 (auf der folgenden Seite) zeigt, dass in den Ländlichen Räumen allgemein pro 100 Zuwanderungen sehr viel neu Gebaut wurde, insbesondere in den östlichen Gebieten des Ländlichen Raumes im engeren Sinne. Dies sind die aktuellen zur Verfügung stehenden Zahlen. Es ist jedoch zu vermuten, dass sich der in der folgenden Abbildung erkennbare Trend bis heute nicht verändert hat, so auch IREUS & ILS³⁸ im Jahr 2020.

Der dritte Indikator ist die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser, welcher auf die Veränderung von Angebot und Nachfrage schließen lässt. Die Mieten in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs für Wohnungen und Gebäude jeden Baujahrs wurden im Zeitraum von 2012-2017 größtenteils als auf „niedrigem oder moderatem Niveau“ bis ca. 8 €/m² pro Monat eingestuft. Unter 6 €/m² pro Monat fiel der Mietpreis hauptsächlich abseits von Mittelstädten sowie wichtigen Verkehrsachsen. In den Raumkategorien der Agglomerationsräume hingegen bewegten sich die Mietpreise hauptsächlich über 8 €/m² pro Monat bis zu 12 und mehr €/m² pro Monat. In dem Betrachtungszeitraum der IREUS-Studie wurde in allen Raumkategorien, beinahe flächendeckend, ein Anstieg der Mietpreise verzeichnet. Dieser Trend hat sich bis heute im Jahr 2022 nicht verändert und eine Änderung ist auch trotz der Anhebung des Leitzinses nicht mittelbar zu erwarten. Die Studie kam ebenfalls zu der Erkenntnis, dass insbesondere in den Ländlichen Räumen eine heterogene Entwicklung der Mietpreise zu erkennen war. Demnach auch unabhängig von Verdichtungsgebieten im LR und dem LR im engeren Sinne.³⁹

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser weisen eine ähnliche Entwicklung auf wie die Mietpreise. In den Verdichtungsgebieten herrscht ein hohes Niveau mit 3.000 bis 4.500 €/m². In den Randzonen um die Verdichtungsgebiete ein einheitliches Niveau mit 2.000 bis 2.500 €/m² und in den Ländlichen

37 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021f
 38 2020, S. 130
 39 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 133-136



Fertiggestellte Wohneinheiten je 100 Zuwanderungen

kumuliert; 2008 - 2016

- bis 1,5
- über 1,5 bis 3
- über 3 bis 4,5
- über 4,5 bis 6
- über 6 bis 7,5
- über 7,5

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

- Kreisgrenzen
- Verdichtungsraum
- Randzone um die Verdichtungsräume
- Ländlicher Raum
- Gemeindefreies Gebiet



Abbildung 8: Kumulierte Wohnungsfertigstellung je 100 Zuwanderungen

Quelle: IREUS & ILS, 2020, S. 132

Räumen ein niedriges Niveau mit weniger als 2.500 €/m². Hierbei wurde im Rahmen der IREUS-Studie festgestellt, dass zwischen 2012 und 2017 ein deutlich stärkerer Anstieg, verglichen mit den Mietpreisen, stattgefunden hat. Eine Kaufpreissteigerung von 10 – 15 % durchschnittlich pro Jahr waren in jeder Raumkategorie „keine Seltenheit“. Auch dies ist ein Entwicklungstrend, welcher sich bis aktuell im Jahr 2022 nicht verändert hat und auch zeitnah keine maßgebende Änderung zu erwarten ist.⁴⁰ Insgesamt lässt sich über die Wohnkostenverhältnisse privater Haushalte in Baden-Württemberg ausagen, dass sie sich in den Raumkategorien deutlich voneinander unterscheiden. Zwar sind sowohl die Mietpreise für Wohnungen als auch die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den vergangenen Jahren gestiegen, jedoch in beiden Kategorien der Ländlichen Räume deutlich geringer als in den Verdichtungsräumen und deren Randzonen. Dies stellt einen „komparativen Wettbewerbsvorteil“ des Ländlichen Raumes dar.⁴¹

3.1.3 Umgang mit Fläche

Hinsichtlich des Umgangs mit Fläche ist der Begriff der Flächenneuanspruchnahme ein wichtiger Indikator für die Nachhaltigkeit der Raumnutzung, so die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)⁴².

Wortdefinition

Flächenneuanspruchnahme – „Die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche, die Flächenneuanspruchnahme, beschreibt die Umnutzung von Freiflächen, in der Regel vormals landwirtschaftlich genutzte Areale, in Siedlungs- und Verkehrsfläche.“⁴³

Ursachen für die Flächenneuanspruchnahme sind vielfältig und bestehen aus verschiedenen, zusammenhängenden Faktoren. Dazu zählen beispielsweise das Wirtschaftswachstum, das Wachstum von EinwohnerInnen im Zusammenhang mit einer Haushaltsgrößenverkleinerung und damit einhergehendem Wachstum der Haushaltszahlen sowie gleichzeitig einem Trend zu steigender pro-Kopf-Wohnfläche. Wird dies verknüpft mit Entwicklungen wie einer geringeren Baudichte durch bestimmte überwiegende Gebäudetypologien, wie in den Ländlichen Räumen das Einfamilienhaus und das fortwährende Neuausweisen von Baugebieten sowie damit einhergehend benötigte verkehrlichen Infrastruktur, so wird ersichtlich, dass dem aktiv entgegengewirkt werden muss.⁴⁴

Problematisch ist die Flächenneuanspruchnahme insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenversiegelung. Denn hierbei werden ökologische Funktionen des Bodens sowie natürliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt und gehen verloren. Vorsicht ist hierbei geboten, denn die Auswirkungen dieses Prozesses werden meist erst nach langen Zeiträumen sichtbar und werden deshalb oftmals verdrängt. Die Problematik liegt jedoch nicht nur in den ökologischen Aspekten, sondern weitet sich auf ökonomische sowie soziale Aspekte aus. Beispielsweise die damit verbundene Notwendigkeit zur Erstellung neuer technischer sowie sozialer Infrastruktur zieht neben den Erstellungskosten auch Folgekosten nach sich, welche oftmals zu Baubeginn nicht budgetiert werden. Diese Kosten betreffen nicht nur das Land und die Kommunen, sondern auch die BewohnerInnen, welche die Kosten nicht nur indirekt über Steuern und Kaufkosten, sondern auch direkt, beispielsweise über den Bezug von Strom und Wasser, tragen müssen. Eine weitere Problematik entsteht dann, wenn Kommunen Flächen neu ausweisen, obwohl der Ortskern bereits durch Leerstände und Brachflächen aufgelockert ist. Das kann zu einem sogenannten Donut-Effekt führen, welcher in Kapitel 4.4.1 näher betrachtet wird. Weiterhin führt eine fortwährende Flächenneuanspruchnahme durch Baugebietsausweisung zu einer Vergrößerung der Siedlungsfläche und darüber hinaus zu einer möglichen Zersiedelung. Dies verursacht eine noch stärkere Abhängigkeit der BewohnerInnen der Ländlichen Räume zum privaten PKW, da weitere Wege zurückgelegt werden müssen und somit einen erhöhten Mobilitätsaufwand mit sich bringen. Dies macht deutlich, weshalb dieses Thema eine Relevanz in der künftigen Entwicklung von Ländlichen Räumen haben muss, dann das Problem einer übermäßigen Flächenneuanspruchnahme bezieht sich

40 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 138 - 140

41 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 138

42 O.D.

43 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), o. D.

44 Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), o. D.; C. Sommer, 2021, S. 38

auf viele Bereiche – ökologische, ökonomische, strukturelle, verkehrliche und soziale Aspekte.⁴⁵ Um einer ungebremsten Flächenneuanspruchnahme entgegenzuwirken hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, bis 2030 unter 30 ha täglicher Flächenneuanspruchnahme zu gelangen. Abgeleitet vom Flächenanteil Baden-Württembergs entsteht für das Bundesland Baden-Württemberg ein Flächenziel von unter 3 ha pro Tag, langfristig sogar idealerweise die „Netto-Null“.⁴⁶

Nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg⁴⁷ hatte Baden-Württemberg im Jahr 2020 eine durchschnittliche Flächenneuanspruchnahme von 5,4 ha pro Tag. Noch 10 Jahre zuvor (2010) betrug dieser Wert durchschnittlich 6,7 ha und weitere knappe 10 Jahre früher (2001) noch 11,8 ha pro Tag.⁴⁸

Wird das 3 ha-Ziel Baden-Württembergs anteilmäßig der Fläche der Raumkategorien zugeordnet (s. Abbildung 10: Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte der Raumkategorien auf S. 19), so würden folgende Flächenziele entstehen:

0,42 ha - Verdichtungsräume
 0,51 ha - Randzonen um die Verdichtungsräume
 0,24 ha - Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum
 1,83 ha - Ländlichen Raum im engeren Sinne

Bei der Betrachtung der Flächenneuanspruchnahme des Jahres 2020 in den vier Raumkategorien nach dem LEP in Abbildung 9 wird ersichtlich, dass aktuell noch jede Kategorie über dem angestrebten Ziel bis 2030 liegt. Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind jedoch die einzige Raumkategorie, welche nicht noch den doppelten Wert des Zielzustandes an Flächenneuanspruchnahme vorweisen.

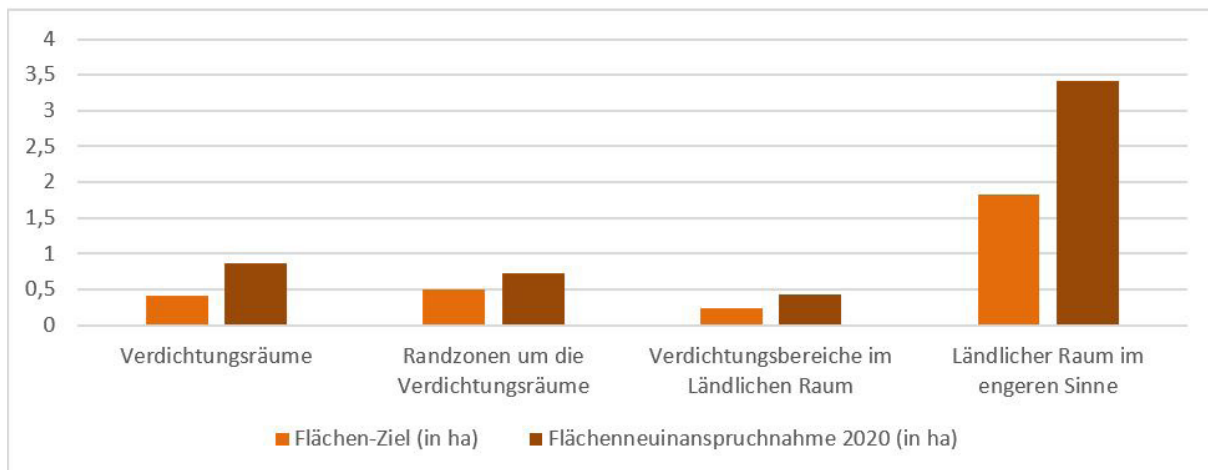


Abbildung 9: Vergleich des Ziels und der tatsächlichen Flächenneuanspruchnahme der Raumkategorien Baden-Württembergs

Quelle: Eigene Darstellung nach Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2021c

Obwohl das Land Baden-Württemberg hinsichtlich seines Flächenzieles im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt zielgerichtet flächensparend unterwegs ist, gilt es gerade deshalb weiterhin ein besonderes Augenmerk auf einen sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Fläche zu legen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass Innenentwicklung und Nachverdichtung aus den oben genannten problembehafteten Gründen nicht nur ein Thema der Städte, sondern ebenfalls der Gemeinden in den Ländlichen Räumen sind. Es ist wichtig auch hier die Flächeninanspruchnahme gemäß dem Ziel zu reduzieren und den bereits entstandenen negativen Folgen entgegenzuwirken, denn eine kompakte Siedlungsstruktur führt zu ökonomischen, ökologischen, städtebaulichen und sozialen Vorteilen, so die Flächensparmanagerin Carmen Sommer^{49, 50}.

45 Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), o. D.; C. Sommer, 2021, S. 38

46 Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), o. D.

47 2021c

48 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021c

49 2021, S. 38

50 Vgl. C. Sommer, 2021, S. 38

3.2 Bevölkerungsentwicklung

3.2.1 Gesamtüberblick

Wird zurückgeblickt, so ist die Bevölkerungszahl Baden-Württembergs in Summe in den vergangenen 20 Jahren um 5,5 % gestiegen. Die Bevölkerungszahl der Ländlichen Räume hingegen nur um 2,8 %. Die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Raumkategorien hat sich in der Vergangenheit jedoch leicht verändert. Der prozentuale Bevölkerungsanteil, welcher in den Verdichtungsräumen lebt, ist um etwa ein Prozent angestiegen, hingegen der Anteil der im Ländlichen Raum Wohnenden um ein knappes Prozent gesunken. Dies lässt trotz des Wachstums der Bevölkerung in den Ländlichen Räumen darauf schließen, dass es mehr Menschen in die Verdichtungsräume zieht.⁵¹

Ob sich dieser Trend durch die Pandemie 2020 maßgeblich verändert, ist statistisch noch nicht nachweisbar.

Die Verteilung der Fläche sowie der BewohnerInnen Baden-Württembergs innerhalb der Raumkategorien, sind in der Abbildung 10 dargestellt. Heute hat das Land Baden-Württemberg in Summe 11.103.043 EinwohnerInnen, wovon 3.743.628 Personen in der Raumkategorie der Ländlichen Räume leben, davon knapp ein Viertel in Verdichtungsbereichen des Ländlichen Raums und drei Viertel im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Das sind 33,7 % der baden-württembergischen Bevölkerung in den gesamten Ländlichen Räumen. Das Flächenverhältnis ist jedoch äußerst nennenswert, denn die Ländlichen Räume umfassen gesamt 2.452.565 ha, wovon ganze 2.179.769 ha dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet werden. Verdichtungsräume hingegen umfassen lediglich eine Fläche von 595.778 ha und die Randzonen um die Verdichtungsräume 518.981 ha. (Stand 31.12.2020)⁵²

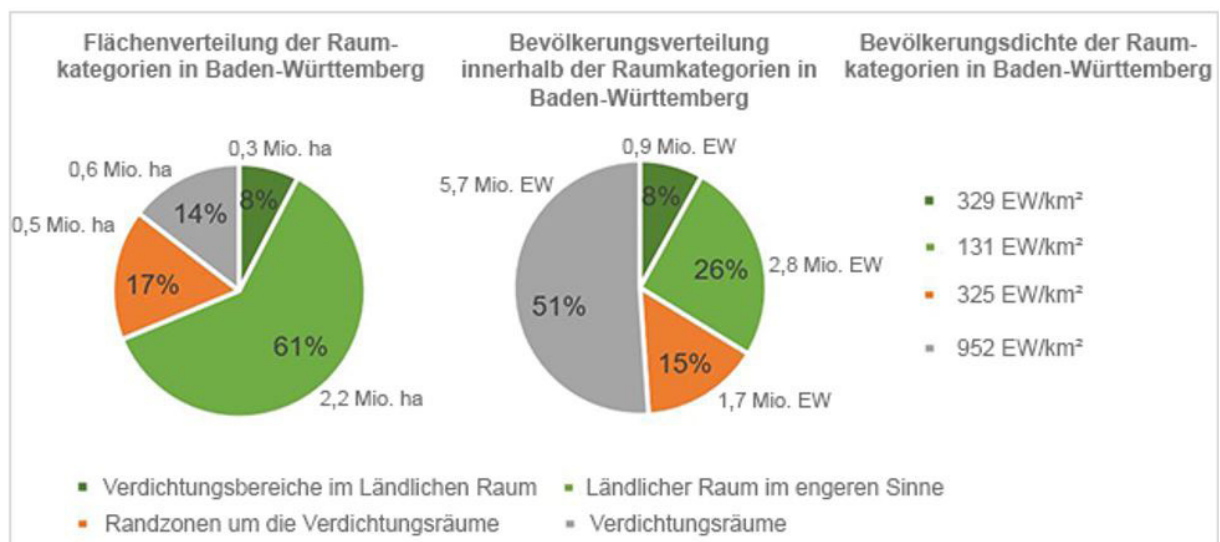


Abbildung 10: Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte der Raumkategorien

Quelle: Eigene Darstellung nach Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2021c

Bei der Betrachtung der Verhältnisse zwischen Flächenverteilung und Bevölkerungsverteilung in den Diagrammen wird ersichtlich, dass die Ländlichen Räume mit 69 % die größte Fläche Baden-Württembergs einnehmen, jedoch deutlich weniger BewohnerInnen als der Verdichtungsraum aufweisen können. Dies führt zu einer deutlich geringeren Bevölkerungsdichte von 153 EW/km² als der Verdichtungsraum oder die Randzonen um den Verdichtungsraum. Die separate Betrachtung der offiziellen Unterkategorien der Ländlichen Räume verdeutlicht jedoch, dass die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum mit einer Bevölkerungsdichte von 329 EW/km² sogar über dem Dichtewert der Randzonen um die Verdichtungsräume liegt. Hingegen der Ländliche Raum im engeren Sinne, mit 131 EW/km², deutlich darunter.⁵³

Es herrschen in den Ländlichen Räumen, insbesondere im Ländlichen Raum im engeren Sinn, noch

51 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021b

52 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021c

53 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021c

heute gänzlich andere Voraussetzungen als in den anderen Raumkategorien. Die dortige Demographie hat somit auch bei kleinsten Veränderungen große Auswirkungen auf die Entwicklung. Dies legt nahe, ein besonderes Augenmerk auf den Demographischen Wandel zu legen.

Wortdefinition

Demographischer Wandel – „Bezeichnung für die Bevölkerungsentwicklung und ihre Veränderungen insbesondere im Hinblick auf die Altersstruktur, die Entwicklung der Geburtenzahl und der Sterbefälle, die Anteile von Inländern, Ausländern und Eingebürgerten sowie die Zuzüge und Fortzüge.“⁵⁴

Die Entwicklung der Bevölkerung beeinflusst die Gesamtentwicklung einer Region, und auch im größeren Maßstab einzelner Landkreise sowie Städten und Gemeinden, enorm. Insbesondere dort, wo nur wenige Menschen auf viel Fläche leben, wie eben in den Ländlichen Räumen. Der Demographische Wandel wirkt sich auf relevante Themen wie Gebäudenutzungen aus. Diese müssen sich anpassen oder es besteht die Gefahr, dass sie sich nicht mehr halten können. Auch die Infrastruktur ist ein solches Thema, welches sich ebenfalls Bedarfen anpassen muss oder durch Unternutzung verfällt. Ebenso könnten aufgrund fehlender Arbeitskräfte oder zu wenig Kundschaft einzelne Betriebe abwandern oder gänzlich schließen.

3.2.2 Altersstruktur

In der folgenden Tabelle ist das Durchschnittsalter in den verschiedenen Raumkategorien in Baden-Württemberg aufgeführt:

Tabelle 1: Durchschnittsalter der Bevölkerung des Landes Baden-Württemberg sowie den Raumkategorien

Jahr	Baden-Württemberg gesamt	Raumkategorien				
		Verdichtungsraum	Randzonen um die Verdichtungsräume	Ländliche Räume gesamt	Verdichtungsgebiete im LR	LR im engeren Sinn
1995	39,3	39,9	38,7	38,5	39,6	38,5
2000	40,2	40,7	39,8	39,6	40,6	39,3
2005	41,4	41,7	41,2	40,9	41,8	40,7
2010	42,8	42,8	43,0	42,7	43,3	42,5
2015	43,2	42,8	43,9	43,6	43,8	43,5
2020	43,8	43,3	44,4	44,2	44,1	44,2

Quelle: Eigene Darstellung nach Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2021a

Es ist zu erkennen, dass im Jahr 1995 der Altersdurchschnitt im Verdichtungsraum noch leicht über dem der Ländlichen Räume gesamt lag, was sich jedoch um das Jahr 2015 umkehrte und sich bis zu den Daten von 2020 auf einen durchschnittlichen Unterschied von fast einem ganzen Jahr Altersunterschied vergrößerte. Ein Grund für diese Entwicklung ist die Schere zwischen den Geburten- und Sterberaten, welche sich in den letzten Jahren auseinander bewegt hat. So herrschen in den größten Teilen des Landes Geburtendefizite und somit Sterbeüberschüsse. Der Unterschied der Altersstruktur ist jedoch nicht mit der bloßen Geburten- und Sterberate zu begründen, weshalb IREUS & ILS⁵⁵ auf das altersdifferenzierte Wanderungsverhalten zwischen den Raumkategorien verweisen. Dies ist Untersuchungsbestand der Kapitel 3.2.3 sowie 3.2.4.

Zunächst lohnt es sich jedoch auf die Vorausrechnungen der Altersstruktur des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in Abbildung 11 und Abbildung 12 zu schauen.

⁵⁴ Bundeszentrale für Politische Bildung, 2021
⁵⁵ 2020, S. 71

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2035 Ländlicher Raum im engeren Sinne

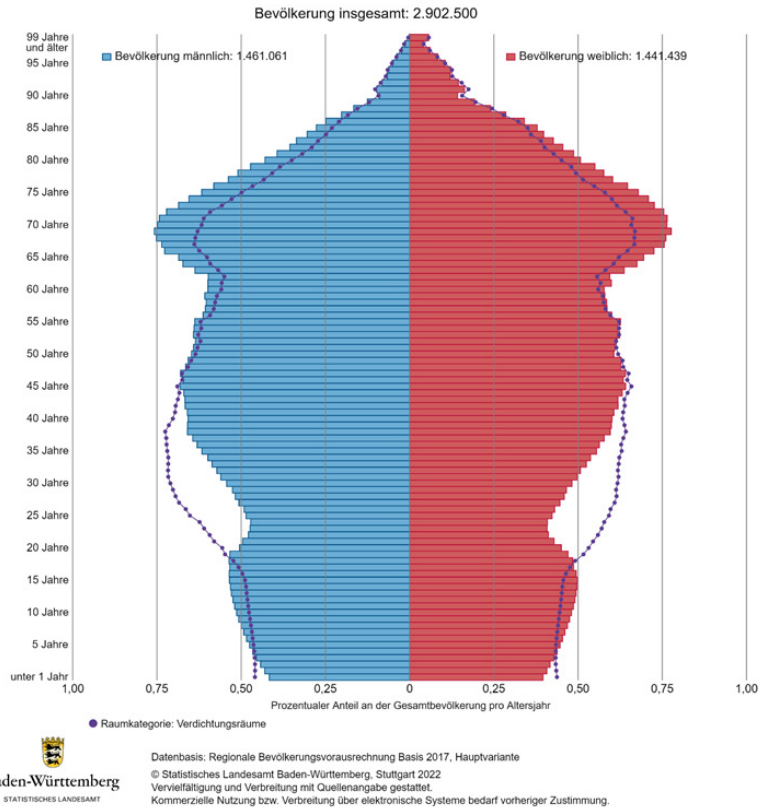


Abbildung 11: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ %) 2035, Ländlicher Raum im engeren Sinne verglichen mit den Verdichtungsräumen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2035 Ländlicher Raum im engeren Sinne

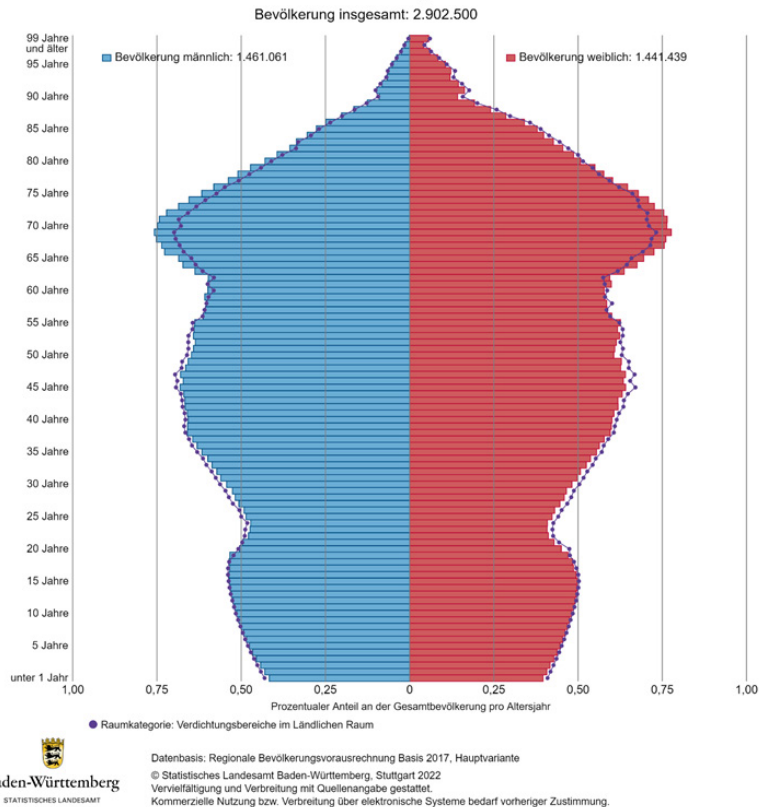


Abbildung 12: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ %) 2035, Ländlicher Raum im engeren Sinne verglichen mit den Verdichtungsgebieten im Ländlichen Raum

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

An dieser Stelle wird deutlich, dass aufgrund der natürlichen Entwicklung und des Wanderungsverhaltens bis zum Jahr 2035 im Ländlichen Raum im engeren Sinne der größte Bevölkerungsanteil bei den Personen um 70 Jahre erwartet wird und somit deutlich mehr als in den Verdichtungsräumen. Dort wird hingegen die größte Bevölkerungsgruppe zwischen 25 und 50 Jahren erwartet. Der Vergleich der Ländlichen Raum im engeren Sinne mit den Verdichtungsgebieten im Ländlichen Raum macht ersichtlich, dass etwas mehr Personen im Alter von 70 Jahren im Ländlichen Raum im engeren Sinne leben werden als in den Verdichtungsgebieten. Hingegen die Verteilung der anderen Altersgruppen scheint sich in beiden Raumkategorien ähnlich zu verhalten.⁵⁶

3.2.3 Wanderungsverhalten

Das Wanderungsverhalten ist ausschlaggebend für die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Raumkategorien und den einzelnen Gemeinden, da es das Wechseln des Wohnortes beschreibt. Begründet wird Ab- und Zuwanderung durch vielfältige Indikatoren wie persönliche, berufliche oder auch wirtschaftliche Belange einzelner Personen. Wenn diese Wanderungsgründe sich jedoch in der Gesellschaft summieren, so entsteht ein deutlich erkennbares Wanderungsverhalten zwischen einzelnen Raumkategorien oder auch innerhalb dieser und ergeben ein positives oder negatives Wanderungssaldo. Das Wanderungsgeschehen hat nach Erkenntnissen durch die IREUS-Studie darüber hinaus eine höhere quantitative Relevanz im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung.⁵⁷

Wortdefinition

Wanderungssaldo – „Als Wanderungssaldo, Wanderungsbilanz oder Nettowanderung wird die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge für eine konkrete Region und einen bestimmten Zeitraum bezeichnet. Ist der Wanderungssaldo positiv, spricht man vom (Zu-) Wanderungsüberschuss beziehungsweise Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall vom Wanderungsdefizit beziehungsweise Wanderungsverlust.“⁵⁸

Wie bereits unter 3.2.1 aufgeführt, konnte in der Vergangenheit eine leichte Veränderung der Bevölkerungsverteilung zwischen den Raumkategorien verzeichnet werden. Grundsätzlich konnte durch die IREUS-Studie in ihrem Untersuchungszeitraum zudem keine nennenswerte Umverteilung innerhalb der Gemeindegrößeklassen in den Ländlichen Räumen festgestellt werden. Lediglich eine leichte Abnahme in Kommunen mit weniger als 10.000 EinwohnerInnen (EW) und eine leichte Zunahme in Kommunen über 10.000 EW. Eine größere Zunahme wurde hingegen in drei großen Städten mit jeweils über 50.000 EinwohnerInnen vermerkt: Aalen, Offenburg und Villingen-Schwenningen.⁵⁹

Das bedeutet, dass die Wanderung innerhalb des Ländlichen Raumes zahlenmäßig ausgeglichen und gleichmäßig verlaufen sein muss und die nennenswerten Wanderungsbewegungen zwischen den Raumkategorien oder in andere Bundesländer stattgefunden haben muss. Hierbei lässt sich jedoch vermerken, dass nach Erkenntnissen der IREUS-Studie die Binnenwanderung innerhalb von Baden-Württemberg innerhalb der letzten 20 Jahren deutlich höher ist als Zu- und Fortzüge über die Landesgrenze hinaus.⁶⁰

Das Wanderungsverhalten ist deshalb so wichtig zu betrachten, da es sich ebenfalls auf die Altersstruktur von Regionen, Landkreisen und Kommunen auswirkt. Die Abwanderung vor allem junger Personen von den Ländlichen Räumen, hin in städtischere Regionen oder innerhalb der Ländlichen Räume, weg von Landgemeinden hin zu Klein- und Mittelstädten, lassen das dortige Durchschnittsalter schneller steigen.⁶¹

Insbesondere das Wanderungsverhalten **junger Erwachsener** zwischen 18 und 25 Jahren ist deshalb besonders zu beleuchten. Bereits in ihrem Untersuchungszeitraum zwischen 2011 und 2016 konnte in der IREUS-Studie die Erkenntnis gewonnen werden, dass 89 % der Gemeinden in den Ländlichen

56 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

57 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 80

58 Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, o. D.

59 IREUS & ILS, 2020, S. 68

60 IREUS & ILS, 2020, S. 81

61 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 3

Räumen Baden-Württembergs einen negativen Wanderungssaldo dieser Altersgruppe aufweist. Dies beschreibt damit eine beinahe flächendeckende Entwicklung. Besonders nennenswerte Zuwanderung hingegen verzeichnen nur wenige Gemeinden und Mittelzentren, wie beispielsweise Sigmaringen und Künzelsau, welche gleichfalls Hochschulstandorte sind.⁶²

Eine aktuell im Jahr 2022 erschienene Studie über „Jugend im Ländlichen Raum Baden-Württembergs“, durchgeführt von MitarbeiterInnen der Jugendstiftung Baden-Württembergs und gefördert durch das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württembergs, gibt Aufschluss über Beweggründe junger Personen, die Ländlichen Räume zu verlassen.

Eine Hauptmotivation der Abwanderung von Jugendlichen ist die Ausbildung oder das Studium. 30 % der Befragten haben sich noch nicht final entschieden. Aber ganze 32 % möchten wegziehen, wovon jedoch nur 4 % der Meinung sind, dass sie anschließend wieder in den Heimatort zurückkehren möchten. Die Hauptbeweggründe des gewünschten Wegzugs sind die besseren Möglichkeiten andernorts oder das Kennenlernen „anderer Orte“. 11 % der Befragten sind sich in diesem Fall unsicher, ob es ihnen möglich ist, für ihre berufliche Bildung in dem Ort wohnen zu bleiben. Hingegen nur 27 % sind sich sicher, dass sie im Heimatort wohnen bleiben wollen.⁶³

Auch unabhängig der beruflichen Bildung, wurden die Jugendlichen befragt, wo sie sich später einmal vorstellen zu wohnen. 42 % der Befragten gaben hierbei an, später in einem Dorf leben zu möchten. Hingegen 39 % ziehen aus heutiger Perspektive das Wohnen in einer Stadt oder Großstadt vor. Die restlichen Befragten Jugendlichen aus Ländlichen Räumen können diese Frage noch nicht eindeutig beantworten, da sie es grundsätzlich noch nicht wissen oder es vom Beruf, Familie oder Freunden abhängig machen.⁶⁴

Die Betrachtung des Wanderungsverhaltens der Altersgruppe der Personen zwischen 30 und 49 Jahren sowie den unter 18-jährigen untersucht die sogenannte „**Familienwanderung**“. Denn dies ist die gängige Zusammensetzung von jungen Familien, welche zudem eine besondere Anforderung an die Infrastruktur stellt. Dies geschieht vor allem unter dem Kontext des „Alles-unter-einen-Hut-Bekommens“ von Kinderbetreuung und -bildung, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Wohnen. Diese Gruppe hat zudem eine, vergleichsweise mit anderen Altersgruppen, hohe Wanderungsbereitschaft, da sie anders als die jüngere Gruppe beispielsweise eine stärkere finanzielle Voraussetzung und häufig den Wunsch eines Eigenheims sowie die genannten hohen Anforderungen an die Infrastruktur haben und somit bereit sind für einen optimalen Wohnort weitere Strecken zurückzulegen. Hinsichtlich dieser Bevölkerungsgruppen verzeichnen zu dem Untersuchungszeitraum der IREUS-Studie lediglich 5 % der ländlichen Gemeinden einen negativen Wanderungssaldo, darüber hinaus sogar im Mittel eine Zuwanderung von 72 EW pro 1.000 EinwohnerInnen.⁶⁵ Dies beschreibt eine beinahe flächendeckende Zuwanderung von Familien, welcher jedoch auf kommunaler Betrachtungsebene sehr unterschiedlich ausfällt und eine hohe Spanne der Höchst- und Tiefstwerte aufweist. Besonders hoch sind die Zahlen in der Nähe von wichtigen Oberzentren und besonders ästhetisch ansprechenden Gebieten.⁶⁶

Daraus lässt sich schließen, dass die Ländlichen Räume Baden-Württembergs nach wie vor insbesondere für junge Familien besonders ansprechend sind.

Die dritte sinnvollerweise zu betrachtende Gruppe bezüglich ihres Wanderungsverhaltens sind die Personen über 74 Jahre und somit die sogenannte „**Altenwanderung**“. Diese Bevölkerungsgruppe beschreibt laut der IREUS-Studie jedoch mit 2,9 % Wanderungsanteil zwischen 2011 und 2016 einen sehr geringen Anteil, welcher für einzelne Gemeinden jedoch äußerst bedeutend ist. Die Anzahl der Gemeinden mit einem negativen Wanderungssaldo der älteren Bevölkerung verdeutlicht, dass 64 % dieser im Ländlichen Raum liegen und somit mehr als in den anderen Raumkategorien zusammen. Die Gemeinden haben dazu größtenteils weniger als 10.000 EW, was einen nennenswerten Anteil von Mittelstädten und in der Regel auch Kleinstädte ausschließt.⁶⁷

In Summe ist zu erkennen, dass sich das Wanderungsverhalten stark zwischen den einzelnen Bevölke-

62 IREUS & ILS, 2020, S. 83

63 Antes et al., 2022, S. 44

64 Antes et al., 2022, S. 45

65 IREUS & ILS, 2020, S. 86

66 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 85-86

67 IREUS & ILS, 2020, S. 88

rungsgruppen unterscheidet. Insbesondere die Entscheidung zur Verlegung des Wohnortes ist zudem sehr unterschiedlich erforscht. Während über die Gründe der Wanderung von Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen neueste Erkenntnisse gewonnen wurden, so sind diese über junge Familien bereits länger bestehend und die der älteren Bevölkerung kaum erforscht. Ebenfalls ist noch nicht genau zu erkennen, inwiefern die Pandemie 2020 künftig dazu beiträgt, das Wanderungsverhalten in Richtung Zuzügen in die Ländlichen Räume beeinflusst.

Es ist jedoch festzuhalten, dass insbesondere durch die Abwanderung der jüngeren Personen eine (Über)Alterung der Gesellschaft im Ländlichen Raum vorangetrieben wird, insbesondere in den kleineren Gemeinden, welche von den internationalen Zuwanderungen weniger profitieren als die größeren Gemeinden, Klein- und Mittelstädte.⁶⁸

3.2.4 Zusammenspiel natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten – Wachstum und Schrumpfung

Das Zusammenspiel der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie des Wanderungsverhaltens ist wichtig, da dies der entscheidende Faktor dafür ist, ob eine Region oder eine einzelne Kommune wächst oder schrumpft. Durch diese Entwicklungen lassen sich auch die Schwankungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre nachvollziehen. Wie in 3.2.1 aufgeführt, hat die Bevölkerung der Ländlichen Räume in Summe zugenommen. Zwischenzeitlich jedoch, zwischen 2006 und 2011, nahm deren Bevölkerung kurzzeitig nicht nur punktuell, sondern in ihrem Gesamtwert ab. Dies lässt sich durch, in diesem Zeitraum vorherrschende, Geburtendefizite und negative Wanderungssaldi begründen. Ab 2012 nahm die Bevölkerung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg wieder zu, da insbesondere durch internationale Zuwanderung das Geburtendefizit mit positivem Zuwachs ausgeglichen wurde. Ohne diesen hätten die Ländlichen Räume nach Erkenntnissen der IREUS-Studie⁶⁹ eine Bevölkerungsabnahme aufgewiesen, wie die Evaluation des „ELR“⁷⁰ bestätigt. Die erneute, separate Betrachtung der offiziellen Unterkategorien der Ländlichen Räume stellt heraus, dass die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum ab 2011 eine ähnliche Größenordnung an Bevölkerungszuwachs vorweisen, wie der Ländliche Raum im engeren Sinn. Das bedeutet jedoch, dass dieser prozentual ein größeres Wachstum erfährt als der Ländliche Raum im engeren Sinn, da dieser eine deutlich höhere Einwohnerzahl hat.⁷¹

Die oben aufgeführte Bevölkerungsentwicklung beschreibt die der LEP Kategorien der Ländlichen Räume Baden-Württembergs. In den einzelnen Teilgebieten und Kommunen sind nach wie vor sehr ausdifferenzierte Entwicklungstendenzen zu beobachten. Eine weitere wichtige Erkenntnis durch die IREUS-Studie⁷² war in diesem Kontext, dass insbesondere kleine Gemeinden ohne eine zentralörtliche Funktion von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind. Dies ergibt sich aus den Zusammenhängen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Richtung immer höher werdendem Altersdurchschnitt und dem altersdifferenzierten Wanderungsverhalten, was eine Überalterung insbesondere in den ländlichen Gemeinden verstärkt. Diese sind überwiegend in der Raumkategorie des Ländlichen Raumes im engeren Sinn vorzufinden.

In Summe lassen sich Stand 2020 in Baden-Württemberg 155 Gemeinden verzeichnen, welche von Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Hierfür gibt es verschiedene Ursachen unabhängig der Gemeindegrößenklassen, welche das IREUS und das ILS in ihrer Studie zusammentragen. Der größte Anteil, mit 61 Gemeinden, ist von einer Kombination aus Sterbeüberschuss und Nettoabwanderung betroffen. Bei 58 Gemeinden ist der Sterbeüberschuss größer als die Zuwanderung und bei 36 wird der Geburtenüberschuss durch die Nettoabwanderung negativ kompensiert. Zwar verzeichnen ganze 494 Gemeinden in Ländlichen Räumen einen Bevölkerungszuwachs, jedoch ist auch bei 278 dieser Gemeinden ein Sterbeüberschuss vorhanden, welcher jedoch durch die Nettozuwanderung überkompensiert wird.⁷³ Die folgende Abbildung stellt diese unterschiedlichen Entwicklungstendenzen verortet auf:

68 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 92

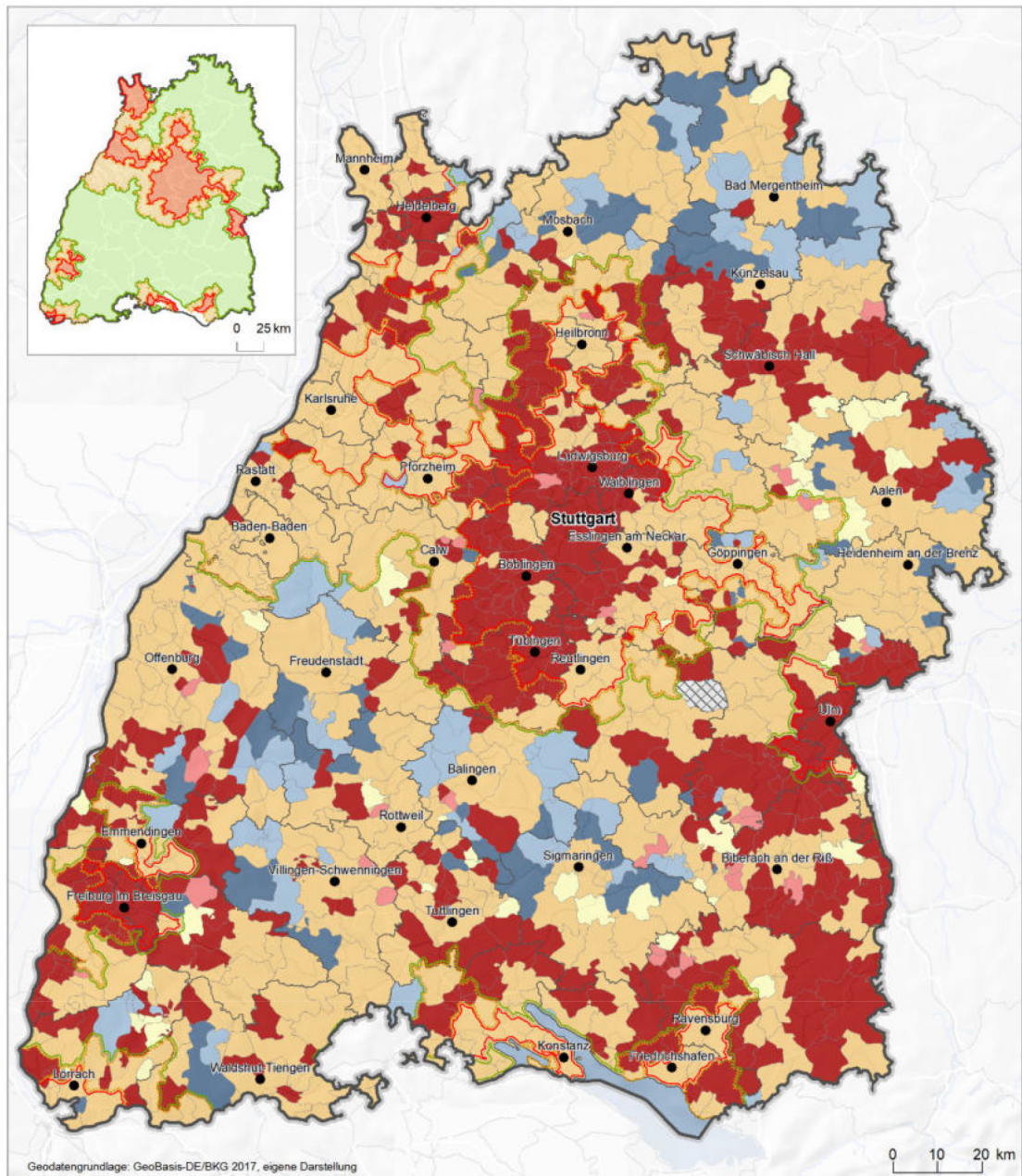
69 IREUS & ILS, 2020, S. 92

70 Böhm et al., 2021, S. 5

71 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021d

72 2020, S. 76

73 IREUS & ILS, 2020, S. 78



Komponenten der demografischen Entwicklung

2012 bis 2016

- Geburtenüberschuss und Nettozuwanderung
- Geburtenüberschuss > Nettoabwanderung
- Sterbeüberschuss < Nettozuwanderung
- Geburtenüberschuss < Nettoabwanderung
- Sterbeüberschuss > Nettozuwanderung
- Sterbeüberschuss und Nettoabwanderung
- keine Daten

- Kreisgrenzen
- Verdichtungsraum
- Randzone um die Verdichtungsräume
- Ländlicher Raum
- Gemeindefreies Gebiet

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Abbildung 13: Komponenten der Bevölkerungsveränderung in den Gemeinden Baden-Württembergs zwischen 2011 und 2016

Quelle: IREUS & ILS, 2020, S. 79

In der Abbildung ist zudem nochmals das engmaschige Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungstendenzen zu erkennen.

Es ist zu vermuten, dass sich künftig das Verhältnis zwischen Sterbeüberschüssen und Zuwanderung in vielen Kommunen im Ländlichen Raum verschlechtern wird und ein Zuwanderungsüberschuss unwahrscheinlicher wird. Als Folge dessen würde sich ein Prozess der Bevölkerungsschrumpfung an vielen Orten nicht vermeiden lassen.⁷⁴

Es ist jedoch nicht außen vor zu lassen, dass das Land Baden-Württemberg in seinen Ländlichen Gebieten im Bundesländervergleich eine recht gute Stabilität der Demographie vorweisen kann. Es gibt keine „Schrumpfsregionen“, wie in anderen Bundesländern Deutschlands. Dies hängt auch mit der guten Erreichbarkeit, geprägt von einem engmaschigen Infrastrukturnetz, und einer guten Daseinsvorsorge sowie geringerer Wohnkostenbelastung zusammen. Schrumpfsprozesse sind, wie erläutert, aktuell eher in einzelnen Kommunen zu beobachten und sind somit auch durch Ursachen direkt vor Ort zu begründen. Die aktuell bestehende gute Stabilität der Demographie in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs macht es aber umso wichtiger, dies aktiv zu unterstützen und beizubehalten und dort, wo Schrumpfsprozesse bereits eingesetzt haben, bewusst entgegenzuwirken.⁷⁵

Im Rahmen ihrer Studie über die „Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg“ kamen das IREUS und das ILS⁷⁶ zudem zu der Erkenntnis, dass nur wenig dafür spreche, dass sich die vorherrschenden Trends der Bevölkerungsentwicklung bald umkehren könnten, was einen Handlungsbedarf hinsichtlich geeigneter Maßnahmen hinsichtlich der bestehenden Herausforderungen umso mehr begründet und dringlich macht.

3.3 Sozialer Wandel und veränderte Rahmenbedingungen als Chance



Abbildung 14: Wortwolke „Sozialer Wandel“

Quelle: Eigene Darstellung

Der Soziale Wandel lässt sich nicht direkt mit dem Demographischen Wandel in Verbindung bringen, da dieser nicht die Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich ihrer Altersstruktur, ihrer Herkunft oder ihres Wanderungsverhaltens beschreibt. Vielmehr beschreibt der Soziale Wandel eine Änderung der gesellschaftlichen Denkweise, welche im Alltag zunächst kaum merkbar ist. Bei der Betrachtung der Denkweise, Lebensstile sowie Sorgen und Wünsche älterer Generationen mit denen jüngerer Generationen, so lassen sich große Unterschiede feststellen, welche den „Sozialen Wandel“ beschreiben.⁷⁷

74 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 78

75 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 4, 93

76 IREUS & ILS, 2020, S. 4

77 Vgl. Toyka-Seid & Schneider, 2021

Ein wichtiger Aspekt des Sozialen Wandels stellt die **Pluralisierung der Lebensstile** und die **Veränderung von Familienstrukturen** dar. Noch vor 50 Jahren war die klassische Familie, bestehend aus verheirateten Eltern mit ihren Kindern, die gängige Lebensform. Doch werden heute die Lebensstile betrachtet, so lassen sich deutlich mehr Modelle des Allein- oder Zusammenlebens aufzählen: es gibt mehr alleinlebende Personen, in einer Beziehung lebende Personen an unterschiedlichen Wohnorten, Patchwork-Familien, zusammenwohnende Paare ohne Kinder, gemeinsam lebende Freunde und vieles mehr. Es gibt somit nicht mehr den allgemeingültigen Lebensentwurf, auf welchem sich die Entwicklung von Kommunen ausrichten kann. Hierbei spielt ebenso die „**Ausdehnung der postadoleszenten Phase**“⁷⁸ eine Rolle. Das beschreibt die durchschnittliche nach hinten Verschiebung der Familiengründungsphase, was beispielsweise durch die Dauer der Berufsausbildung oder aber auch eine gewisse „Experimentierfreudigkeit“ junger Erwachsener in ihrem Lebensstil begründet wird. All dies bringt den Nebeneffekt mit sich, dass die Haushaltsgrößen sinken, die Haushaltszahlen jedoch steigen und ausdifferenzierte Bedarfe an eine Wohnung entstehen, welche aktuell in den meisten Teilen der Ländlichen Räume nicht angeboten werden.⁷⁹

Eine weitere Entwicklung stellt das **Rollenbild der Geschlechter** dar. Insbesondere junge Frauen wenden sich zudem immer bewusster vom „klassischen Lebensentwurf“ und Frauenbild ab, was ebenfalls eine Abwanderung aus Ländlichen Räumen begünstigen könnte.⁸⁰ Dies kann unter anderem damit zusammenhängen, dass die hauptsächlich angebotene Wohnform im klassischen Einfamilienhaus die traditionelle Familie bevorzugt anspricht.

Auch an dieser Stelle ist im Sinne veränderter Rahmenbedingungen für das Wohnen der **Demographische Wandel** aufzuführen. Durch **sinkende Geburtenzahlen** sinkt die Anzahl der jungen Familien der Mittelschicht, welche durch das Wohnraumangebot in Form von Einfamilienhäusern angesprochen werden. Immer mehr Einzelkinder hingegen verursachen im Alter weniger engen familiären Zusammenhalt. Gleichzeitig nimmt die Zahl der **älteren Personen** zu, wie in Kapitel 3.2.2 erläutert wurde. Die Senioren sind heutzutage rüstiger als noch vor ein paar Jahrzehnten und gehen nicht direkt in den „Sonnabend“ über, sondern möchten ein aktives Leben so lange als möglich führen. Dies erzeugt einen Bedarf an diversen Wohnraumangeboten für ältere, noch aktive Personen, jedoch auch irgendwann mit Betreuungs- und Pflegebedarfen. Das Wohnen in der gewohnten Umgebung, im bekannten Wohnort, ist hierbei jedoch von großer Bedeutung. Auch hier kann die vorherrschende Wohnform der Einfamilienhäuser nicht den Bedarf decken.⁸¹

Eine weitere Entwicklung mit maßgeblichen Auswirkungen auf das Wohnen, sind **veränderte Rahmenbedingungen in der Arbeitswelt**. Eine veränderte Rahmenbedingung ist der **veränderte Arbeitsmarkt**. Es wächst der Niedriglohnsektor und es gibt neue Formen der Arbeitsverhältnisse, beispielsweise temporärer Form. Dadurch werden flächendeckend und eben auch in den kleinen Kommunen in den Ländlichen Räumen günstige Mietwohnungen in verschiedenen Größen erforderlich. Dies ermöglicht anders als Eigentum eine große Flexibilität.⁸²

Eine weitere Entwicklung ist das **multilokale Wohnen**, was Lebensgemeinschaften mit verschiedenen Wohn- und Arbeitsorten umschreibt. In der Regel bedingt durch einen weiter entfernten Arbeitsort, sodass ein tägliches Pendeln nicht möglich ist. Hierbei kann das Wohnen in Ländlichen Räumen einen positiven Ausgleich zur stressigen Arbeitswelt bedeuten, was jedoch durch das homogene Wohnraumangebot eingeschränkt wird. Ein kostenintensives Eigentum ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Aufenthaltszeit am Wohnort nicht verhältnismäßig, zumal eine zweite Wohnung am Arbeitsort finanziert werden muss. Hierbei wird eher ein kleinerer Wohnraum zur Miete bevorzugt.⁸³

Eine weitere veränderte Rahmenbedingung stellt das inzwischen weit verbreitete Arbeiten von daheim, das **Homeoffice**, dar. Dies wurde durch die Pandemie seit 2020, zunächst notgedrungen, in manchen Bereichen der Arbeitswelt neu hervorgerufen und in anderen beschleunigt verbreitet. Die Entwicklung wird jedoch in weiten Bereichen als flexible Möglichkeit des ortsunabhängigen, zeiteffi-

78 Miosga, 2019, S. 6

79 Vgl. Miosga, 2019, S. 6-7

80 Vgl. Grebe, 2020, S. 84

81 Vgl. Miosga, 2019, S. 8; Okrslar et al., 2019, S. 191

82 Vgl. Miosga, 2019, S. 6

83 Vgl. Miosga 2019, S. 6-7

zienten Arbeitens beibehalten. Dies setzt jedoch die Kombinationsmöglichkeit von Wohnen und Arbeiten voraus. Hierbei werden neben der Verfügbarkeit einer guten digitalen Infrastruktur auch neue Bedarfe für das Wohnen aufgebracht. Es werden ergänzende Räume in den Wohnungen benötigt, welche ein konzentriertes Arbeiten ohne Störung möglicher MitbewohnerInnen und Kinder verhindert und dennoch bezahlbar sind. Oder alternativ die Möglichkeit des Arbeitens in einem nahe gelegenen Co-Working-Space. Angebote, welche im Ländlichen Räumen, außerhalb der größeren Städte, nur sehr wenig vorhanden sind. Diese Entwicklungen können, sofern sich das Wohnraumangebot ändert, jedoch Chancen für die Ländlichen Räume Baden-Württembergs darstellen, welche nur wenig Angebot auf dem Arbeitsmarkt der Büroberufe bieten. Das ortsungebundene Arbeiten ermöglicht es den Menschen ihren Wohnort unabhängig vom Sitz ihres Arbeit gebenden Unternehmens zu wählen. Es bietet die Möglichkeit der teilweisen Entkopplung von den Arbeitgeber bedingten Standortfaktoren, sofern die Form des mulilokalen Wohnens keine Option ist. Zudem kann es auch eine Gegenwirkung für den Fachkräftemangel in Ländlichen Räumen erbringen. Denn beispielsweise hinsichtlich der Familienwanderung können dortige freie Stellen einfacher in Betracht gezogen werden, wenn der Partner, die Partnerin räumlich flexibel arbeiten kann.

Im Zusammenhang mit dem Sozialen Wandel ist auch der Begriff der „Glokalisierung“ aufzuführen, um ein Verständnis für bestehende Entwicklungen auch in den Ländlichen Räumen zu generieren. Auch wenn der Begriff zunächst aus dem Kontext der Wirtschaft stammt, so ist es dennoch eine Entwicklung, welche sich auch auf die Bevölkerung auswirkt. So führt die Globalisierung auch zu einer wachsenden Nachfrage nach Heimat und überschaubaren Räumen, was durch das jüngste Ereignis einer Pandemie noch beschleunigt wurde, so der Zukunftsforscher Daniel Dettling⁸⁴. Die **Wertevorstellungen** der Menschen in einer globalisierten Welt, rufen demnach das Lokale wieder in den Fokus.

Wortdefinition

Glokalisierung – Der Begriff bildet sich aus „Globalisierung“ und „Lokalisierung“. *„Sie beschreibt das Verhältnis zwischen der globalen Ausrichtung von Unternehmen (Beschaffung, Absatz) und der regional begrenzten Verortung der industriellen Produktion innerhalb der Triade. Die Glokalisierung verdeutlicht sich in Form von lokalen Produktionskomplexen als Knotenpunkte in globalen Netzwerken und lokal angepasster Produktionsstrategien transnationaler Unternehmungen.“*⁸⁵

Es wird ersichtlich, wie viele gesellschaftliche Entwicklungen der Soziale Wandel mit sich bringt, welche sich auf das Wohnen in Ländlichen Räumen auswirken.

3.4 Handlungsbedarf - Herausforderungen und Ziele für das Wohnen in Ländlichen Räumen

In den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs gibt es viele Herausforderungen, ganz unabhängig von der Gemeindegröße. Hierzu zählen beispielsweise steigende Miet- und Bodenpreise, das weiterhin wachsende homogene Wohnraumangebot, das Entwickeln von Neubauflächen am Ortsrand und somit auch die Vernachlässigung des Ortskerns. In Bezug auf die BewohnerInnen der Ländlichen Räume sind die Herausforderungen die Abwanderung einiger Personengruppen, die immer älter werdende Gesellschaft und deren damit einhergehende mögliche Vereinsamung, sowie das Stagnieren oder auch Schrumpfen einer Gemeinde aufgrund fehlender Zuwanderung und Geburtendefizit. Auch veränderte Familienstrukturen, Lebensstile und Denkweisen begründen einen Handlungsbedarf. Denn all diese Hintergründe wirken sich auf die Bedürfnisse der Menschen hinsichtlich des Wohnens aus.⁸⁶

Eine besonders wichtige **Herausforderung** stellt die zuvor belegte steigende Überalterung, insbesondere kleinerer Kommunen in den Ländlichen Räumen dar, welche sich unter der Synergie des **Demographischen und des Sozialen Wandels im Zusammenhang mit negativem Wanderungsverhalten insbesondere jüngerer Personen** beschreiben lässt. Dieser Herausforderung aktiv zu begegnen ist aufgrund ihrer komplexen Bedingungen schwierig, jedoch besonders wichtig, da sie weitreichende Folgen für die

84 2020, S. 18

85 Neumair, o.D.

86 Vgl. Okrslar et al., 2019; Kapitel 3.1 – 3.4 dieser Arbeit

Kommunen Ländlicher Räume hat.

Aus dieser Herausforderung ergeben sich zwei zentrale Ziele, um das Wohnen in Ländlichen Räumen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Zum einen das Ziel, dass **für ältere, dort lebende Personen und Personen mit Handicap bedarfsgerechtes, barrierefreies Wohnraumangebot** vorhanden ist und dadurch Vereinsamung und notgedrungener Wegzug vermieden wird. Auch das Thema der Altersarmut spielt hierbei eine Rolle, was bezahlbaren Wohnraum auch für ältere Personen relevant macht. Zum anderen das Ziel **auch für jüngere Personen mit pluralisierten Lebensstilen attraktive Wohnraumangebote** vorweisen zu können. Zum einen um Wegzug zu verhindern und zum anderen um Zu- und Rückwanderung, insbesondere vor dem Hintergrund des Wegzugs für Ausbildung oder Studium, zu begünstigen. Über all diesen Bedarfen steht die **Bezahlbarkeit des Wohnraums**. Dies meint nicht lediglich das Anbieten eines günstigen Preises pro Quadratmeter, was sich auf großer Fläche wieder relativiert und sie „unbezahlbar“ macht. Es meint stattdessen das Anbieten von vielen **verschiedenen Wohnungsgrößen**, in welchen die Bedarfe der verschiedenen Personen bezahlbar erfüllt werden.⁸⁷

Die Sinnhaftigkeit dieser Ziele kann auch von den Aussagen des Regionalforschers Hauptmeyer⁸⁸ abgeleitet werden, welcher aussagt, dass eine erfolgreiche metropolferne Region von interner Diversität geprägt ist. Dies lässt sich auf ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot für verschiedenste Bevölkerungsgruppen übertragen. Diese Diversität bringt eine Flexibilität mit sich und bietet gleichzeitig Schutz vor dem Trend der homogenen Entwicklung.⁸⁹

An dieser Stelle lässt sich nochmals auf die Studie der „Jugend im Ländlichen Raum Baden-Württembergs“ hinweisen. Die Autoren kamen zu dem Schluss, dass sich die Entscheidung über den Wohnort je nach Alter ändert und die Vorstellungen hierbei klarer werden. Die Faktoren der Entscheidung sind jedoch sehr vielfältig, weshalb es gilt, die Entscheidungsfindung aktiv in Form von vielfältigem Angebot an Wohnraum zu unterstützen.⁹⁰

Es geht darum die entscheidenden Faktoren, welche durch Wohnraumangebot bedingt werden, zu kennen und diese in den Ländlichen Räumen positiv zu entwickeln. Dennoch ist die temporäre Abwanderung junger Personen, häufig zur beruflichen Bildung, nicht grundlegend als negativ zu bewerten. Wenn diese als Fachkräfte in ihren Heimatort zurückkehren, bringen sie einen großen Mehrwert mit sich. Die Bedingung dafür ist jedoch ein bedarfsgerechter Wohnraum.⁹¹

Ziel sollte es deshalb ebenso sein, einen Grund zur Rückkehr anzubieten. Dies beinhaltet selbstverständlich nicht nur das Wohnraumangebot, sondern viele weitere Bausteine, wie Arbeitsplätze, infrastrukturelle Angebote, Erreichbarkeit relevanter Nutzungen und vieles mehr. Dennoch ist das Themenfeld „Wohnen“ auch hier ein wichtiger Baustein, welcher mit einem ausdifferenzierten Wohnraumangebot ein relevanter Faktor für eine Entscheidung ist.

Außerdem lässt sich die aktuelle Siedlungsentwicklung in Ländlichen Raum aktuell als nur wenig nachhaltig bezeichnen, denn die Schere zwischen Flächeninanspruchnahme und Einwohnerentwicklung öffnet sich aufgrund der vorherrschenden Wohntypologie in Form von (freistehenden) Einfamilienhäusern, welche auch heute noch in Vielzahl gebaut werden, immer weiter. Dies macht eine strukturelle Änderung dringend notwendig. Es sollte demnach künftig möglichst **Innen- vor Außenentwicklung betrieben werden und zudem möglichst flächensparsam gebaut** werden.⁹²

Wichtig zu nennen, ist hierbei insbesondere auch die Erkenntnis aus der IREUS-Studie „Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg“, dass die Entwicklung nicht einfach dem „Markt“ überlassen werden darf, sondern aktiv Entwicklung betrieben werden muss.⁹³

Die Soziologin Wonneberger⁹⁴ stellt hierzu fest: „*Der ländliche Raum muss sich selbst helfen.*“ Denn die Hilfe aus den Städten ist nicht nennenswert. Notwendigkeit einer „endogenen Entwicklung“ ist hier das

87 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 177

88 2020, S. 16

89 Vgl. Hauptmeyer, 2020, S. 16

90 Vgl. Antes et al., 2022, S. 50

91 Vgl. Grebe, 2020, S. 84

92 Vgl. Ritzer, 2021, S. 35

93 IREUS & ILS, 2020, S. 5

94 2018, S. 10

Stichwort, welches Hilfe verschaffen soll.⁹⁵

Die zentrale Verantwortung liegt hierbei insbesondere bei der Kommunalebene, weil die Entscheidung über das „Wie und Wo“ gebaut wird, der gemeindlichen Planungshoheit und somit auch der „kommunalen Planungsverantwortung“ unterliegt. Die Entscheidungen auf dieser Ebene dürfen nicht nur auf konkrete Nachfrage reagieren, sondern bilden den Rahmen für gesellschaftliche Änderung und das Schaffen neuer Angebote.⁹⁶

Wortdefinition

Endogenes Entwicklungspotenzial – „Das endogene Potential bezeichnet die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb einer Region im Gegensatz zu den von außen herangeführten Entwicklungsressourcen. Die Region wird somit als Entscheidungs- und Handlungseinheit gegenüber einer mehr zentral orientierten Raumordnungspolitik aufgewertet. [...] Durch den Ansatz unmittelbar am jeweiligen spezifischen Entwicklungspotenzial einer Region erhofft man sich eine problemadäquatere Lösung von Problemen mit wirtschaftlicherem Mitteleinsatz, als es bei einer mehr zentralen Steuerung durch Lenkung von fremden Potentialen in die Region möglich ist. Das erfordert, dass sich Raumordnungspolitik primär mit den jeweils besonderen Fragen einzelner Regionen befasst und hierfür „individuelle“ Lösungsvorschläge unterbreitet.“⁹⁷

Nur weil aktuell in Baden-Württemberg keine Räume „abgehängt“ werden, soll dies nicht damit gleichgesetzt werden, dass eine Prävention nicht nötig ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich Herausforderungen in Teilräumen stärker ausprägen als in anderen, macht ein Handeln notwendig bzw. den Handlungsbedarf noch ersichtlicher.⁹⁸

Ausdifferenzierung, Pluralisierung und grundsätzlich der Soziale Wandel werden zu oft als Problem der Städte, der Verdichtungsräume und ihren Randzonen verstanden, so der Stadt- und Regionalentwickler Manfred Miosga⁹⁹. Diese Entwicklungen betreffen jedoch eindeutig die gesamte Gesellschaft und sollten deshalb neben des Demographischen Wandels ebenso in der Entwicklung der Ländlichen Räume, insbesondere auch in den kleinsten Kommunen und deren Entwicklung, Einklang finden, um ein eben solches Abhängen und den Ausschluss von Gruppen der Gesellschaft zu vermeiden. Denn insbesondere die bedarfsgerechten Anforderungen an den Wohnraum sind dort bisher nur spärlich erfüllt und im Wohnraumangebot kaum wiederzufinden, während dem Thema in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen bereits seit längerem aktiv nachgegangen wird. Es geht um verschiedene Angebote an Wohnungsgrößen, neben Eigentum auch Mietangebote, verschiedene Formen des Wohnens und vor allem bezahlbaren Wohnraum „für die vielfältigen und sich über die Zeit häufiger verändernden Ansprüche der jeweiligen Lebenslagen, Lebensphasen und Lebensentwürfe.“¹⁰⁰ Wird dies vernachlässigt, so wäre das Handeln eher kontraproduktiv, da verschiedene Gruppen der Gesellschaft indirekt dazu gezwungen werden, sich auf den städtischen Raum zu fokussieren. Dies wäre mit den Worten Miosgas¹⁰¹ reine „Selbstbeschränkung“.¹⁰²

Aus den zuvor dargelegten Erörterungen bilden sich klare Richtungen, in welche das Wohnen in Ländlichen Räumen gelenkt werden sollte, um insbesondere kleinen Gemeinden eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit zu ermöglichen, ohne realistische Angst von größeren Gemeinden und Städten „abgehängt“ zu werden. Es besteht demnach ein klarer Handlungsbedarf, das Wohnen in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs neu zu denken und auf die in Abbildung 15 dargestellten Ziele auszurichten.

95 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 10

96 Vgl. Ritzer, 2021, S. 35-36

97 Vgl. Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, o. D.-a

98 Vgl. IREUS & ILS, 2020, S. 150

99 2019, S. 8

100 Miosga, 2019, S. 8

101 2019, S. 9

102 Vgl. Miosga, 2019, S. 8-9

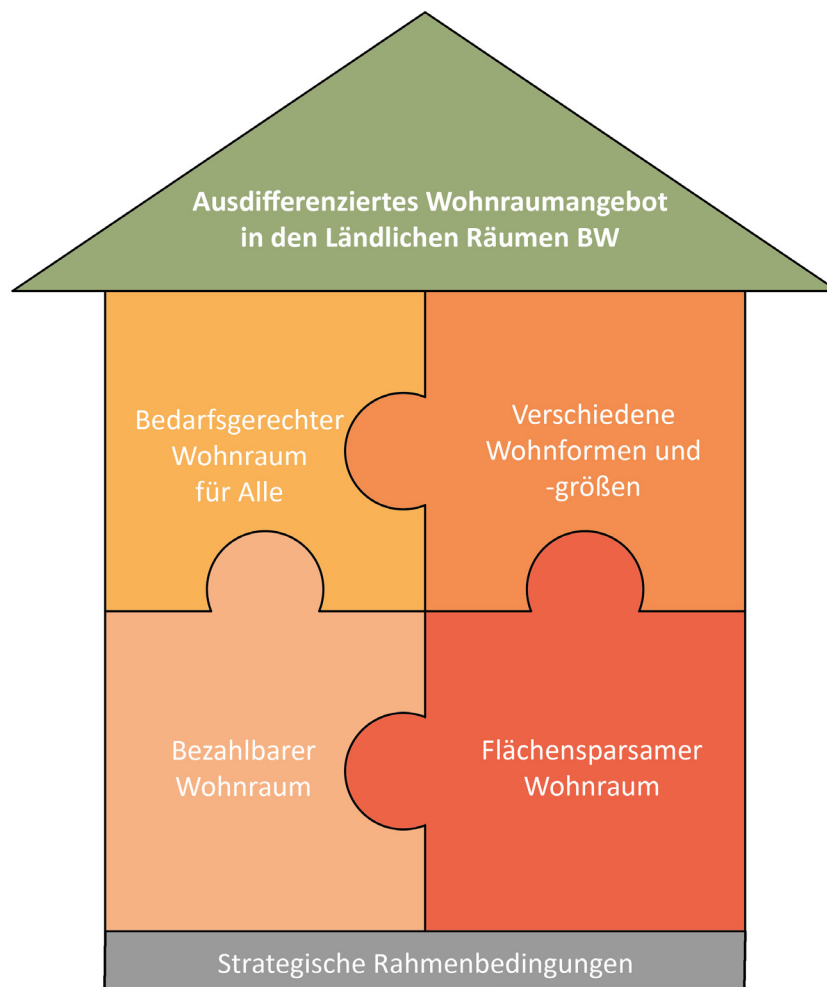


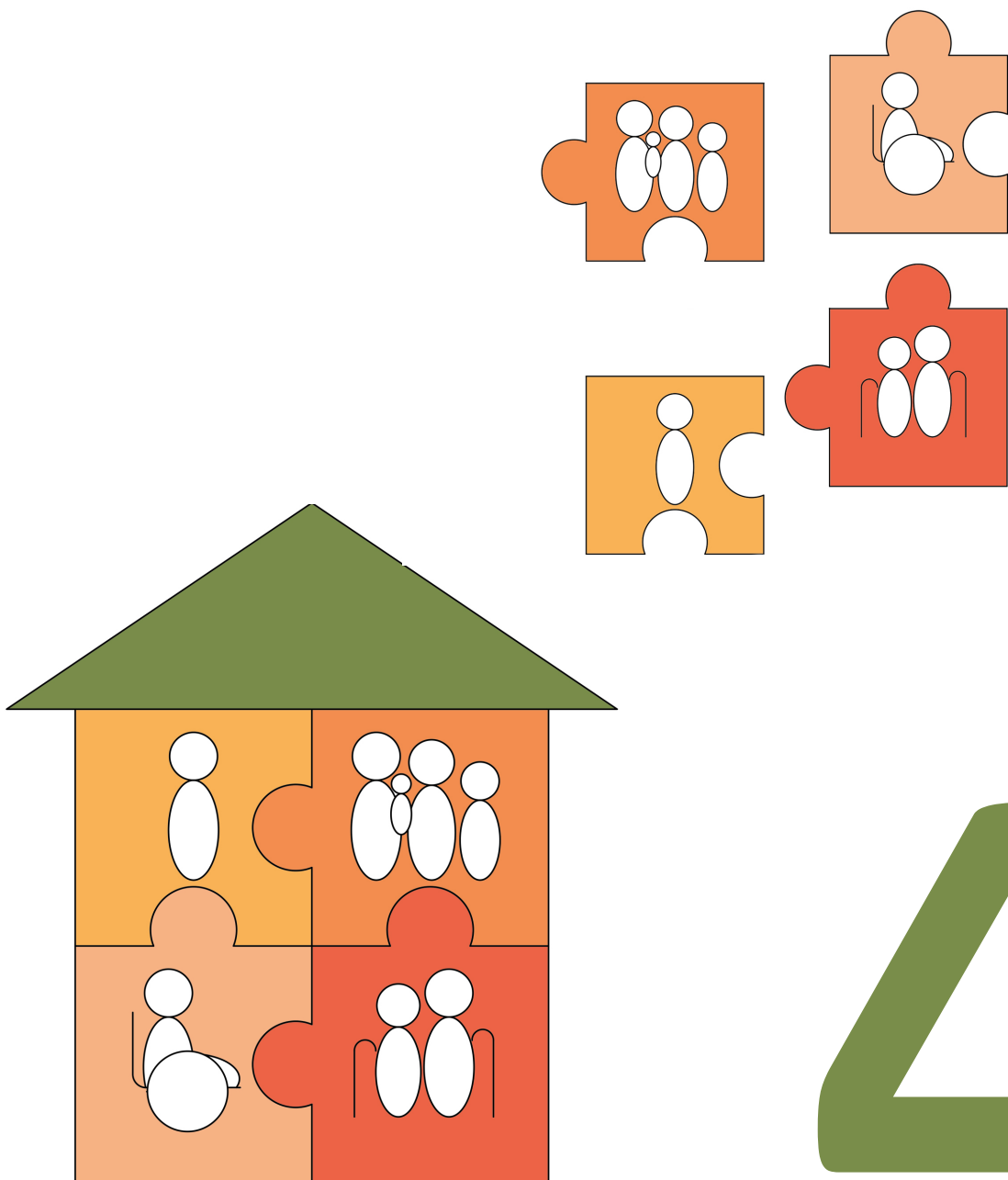
Abbildung 15: Ziele der Wohnraumentwicklung in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs

Quelle: Eigene Darstellung

Auf welche Weise die Ziele des Handlungsbedarfs erreicht werden können wird in dem folgenden Kapitel 4 erläutert.

4 Zukunft „Wohnen in Ländlichen Räumen“

Wodurch können die Ziele erreicht werden?
Wie sieht das Wohnen der Zukunft in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs idealerweise aus?



4 Zukunft „Wohnen in Ländlichen Räumen“

„Mit Blick auf die Größe überschaubarer Wohnangebote, die die unterschiedlichen Menschen zusammenbringen: alte, junge und/oder hilfs- und pflegebedürftige Menschen. Familien und Alleinstehende. Angebote dieser Art spiegeln unsere sozialen und gesellschaftlichen Themen sowie die Vielfalt unserer Gesellschaft wider und sie bringen, wie sonst das organisch gewachsene Dorf, die Menschen zusammen.“¹⁰³

Dieses Statement könnte als Leitbild für die Zukunft des Wohnens in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs verstanden werden. Die zuvor genannten übergeordneten Ziele, welche den Handlungsbedarf beschreiben, sollten künftig angestrebt und langfristig erreicht werden, um auch in den kleinen Gemeinden der Ländlichen Räume allen Gruppen der Gesellschaft das Wohnen zu ermöglichen. Hierfür müssen vier Fragen geklärt werden, welche in Abbildung 16 aufgeführt werden: Was, Wer, Wo und Wie?

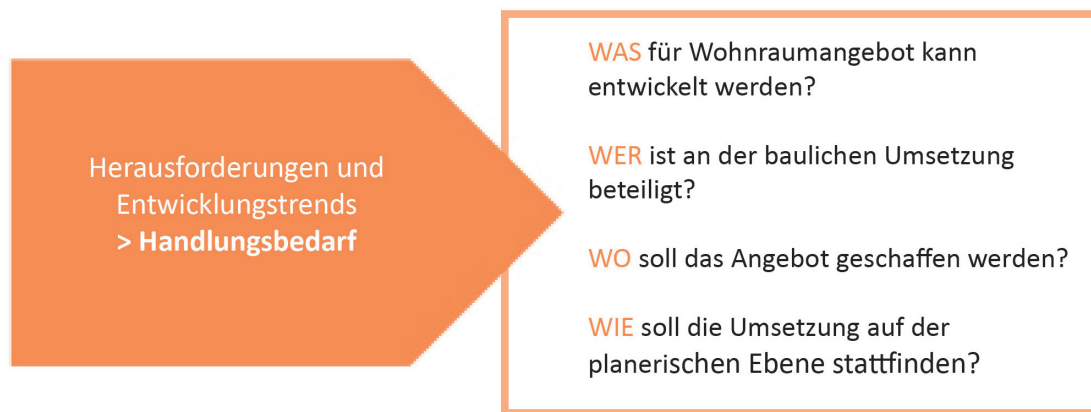


Abbildung 16: Erfüllung des Handlungsbedarfs - Was, Wer, Wo und Wie?
Quelle: Eigene Darstellung

WAS

WER

WO

WIE

4.1 „Was“ - Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen

Das Einfamilienhaus ist in gesamt Baden-Württemberg und besonders in den Ländlichen Räumen die vorherrschende Wohnform. Sie ist nicht gänzlich aus der Entwicklung der ländlichen Gemeinden zu entfernen, sondern muss trotz suboptimaler Rahmenbedingungen aktiv und strategisch mitgedacht werden. Dies ist somit eine erste Antwort auf die Frage „Was“ für Wohnraumangebot entwickelt werden kann.

4.1.1 Probleme des homogenen Einfamilienhausangebots

Um zu diskutieren, weshalb das klassische Einfamilienhaus (EFH) als einziges Wohnformangebot nicht mehr als zukunftsfähig zu betrachten ist, werden zunächst die Gründe betrachtet, weshalb diese Gebäudetypologie noch heute so häufig neu gebaut wird.

Zunächst könnte gemeint werden, dass nur auf die Nachfrage der Bevölkerung reagiert wird, wenn neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage Einfamilienhäuser vorsieht oder im Innenbereich mit dieser Gebäudetypologie nachverdichtet wird. Dies lassen Umfragen vermuten, welche bis heute das Einfamilienhaus als beliebteste Wohnform ausgeben. Manche Politiker würden nach Aussagen des Stadt- und Regionalentwicklers Manfred Miosga¹⁰⁴ so weit gehen, in diesem Kontext zu sagen, dass das EFH die einzige Wohnform sei, welche die Menschen in den Ländlichen Räumen akzeptieren und anstreben und dies der Umzugsgrund dorthin sei. Es handele sich um die „traditionell historische Wohnform“, was ein beliebtes Argument der Kommunen ist. Miosga¹⁰⁵ be-

103 Okrslar et al., 2019, S. 191

104 2019, S. 3

105 2019, S. 3

tont in diesem Zusammenhang jedoch, dass die Wohnwünsche deutlich komplexer zu betrachten sind. Denn Wohnwünsche bestehen aus „Sehnsüchte[n] und Wunschvorstellungen“, welche das EFH auf seinem übersichtlichen und abgegrenzten Raum vermeintlich erfüllen kann. Es bietet heute den Gegensatz zur Flexibilität, welche in vielen Lebensbereichen wie im Berufsleben verlangt wird. Das EFH bietet hierbei die „Insel der Ordnung und Ruhe in der Unvorhersehbarkeit des heutigen Lebens“, so Miosga¹⁰⁶. Er argumentiert jedoch weiter, dass das EFH kein „natürliches Bedürfnis“ sei, sondern lediglich aus gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Logiken entspringt und somit zu einer vermeintlich wünschenswerten Norm geworden ist. Dieses Bedürfnis wird zudem durch die Kommunen und die Politik weiterhin gefördert durch Unterstützung über finanzielle Förderungen, Ausweisung von Neubaugebieten und angepasster rechtlicher Grundlagen in der Bauleitplanung. Es wird sich davon unter anderem auch das Lösen des Problems des Demographischen Wandels versprochen, da das EFH ansprechend für junge Familien sei. Dass jedoch nicht jede junge Familie ein EFH Eigentum anstrebt oder diese Wohnform als ideal betrachtet und es noch viele weitere Bevölkerungsgruppen mit anderen Wohnbedarfen gibt, wird hierbei häufig vernachlässigt. Zudem stellt die Neuausweisung von Wohnbaugebieten in dieser Form eine Routine, insbesondere für kleine Gemeinden dar und wird somit als der einfachste Weg zum „Ziel“ betrachtet. Innenentwicklung und Flächenaktivierung ist zeit- und kostenintensiv und wird deshalb noch häufig vermieden. Ein weiterer Grund, weshalb EFH-Gebiete noch so häufig neu entwickelt werden, könnte daran liegen, dass Kaufinteressierte von EFH häufiger direkt mit der Kommune Kontakt aufnehmen als beispielsweise Mietinteressierte oder interessierte an alternativen Wohnformen. Dies könnte zu einem unrealistischen Bild der Nachfrage führen.¹⁰⁷

Das konkrete Problem bei einem homogenen Wohnformangebot in Form von Einfamilienhäusern ist der Ausschluss von vielen Bevölkerungsgruppen in einer Gesellschaft mit immer vielfältigeren Lebensstilen und -entwürfen, die in dieser Wohnform nicht abgebildet werden können. Durch das einfältige Wohnformangebot entstehen deshalb Selektionsmechanismen, so Miosga¹⁰⁸. Dazu gehört unter anderem der finanzielle Aspekt. Zwar ist die Fläche in den Ländlichen Räumen vergleichsweise mit den anderen Raumkategorien günstiger, dennoch in den Preisen nachhaltig steigend, wie bereits in Kapitel 3.1.2 erläutert. Auch die Errichtung eines Gebäudes ist in den Kosten nicht preiswerter und relativiert dieses Argument. Es handelt sich dementsprechend um ein Angebot an „Kleinfamilien aus einer gut situierten Mittelschicht“¹⁰⁹. Zudem ist die angesprochene Zielgruppe nur eine zeitlich begrenzte Lebensphase, welche nach etwa 20 - 25 Jahren in der Regel nur noch aus den dort lebenden Eltern besteht, während die Kinder bereits ausgezogen sind. Dadurch wohnen wieder weniger Personen auf verhältnismäßig viel Wohnfläche und treiben dementsprechend die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in die Höhe, was wiederum einen vermeintlichen Neubaubedarf entstehen lässt. Zudem lässt sich davon ableiten, dass der Flächenverbrauch dieser Wohnform für nur wenige Personen auf viel Fläche, verglichen mit anderen Wohnformen mit mehr BewohnerInnen auf weniger Fläche dem Anspruch des effizienten Umgangs mit dieser knappen Ressource nicht nachkommt. Zudem erfordern neue Einfamilienhaussiedlungen viel Fläche und werden deshalb überwiegend am Ortsrand platziert. Das ringförmige Wachstum eines Siedlungskörpers durch neu entstehende, dünn besiedelte EFH-Gebiete bringt jedoch einen hohen Flächenverbrauch mit sich (s. Kapitel 3.1.3) und die damit entstehenden Probleme wie unter anderem das Ablenken von den Ortszentren, welche in kleinen Kommunen eine noch größere Bedeutung haben als in Städten. Ein weiterer problembehafteter Punkt besteht darin, dass nur in wenigen, besonders dafür ausgerichteten Einfamilienhäusern Barrierefreiheit gegeben ist. Für Menschen mit Handicap oder ältere, weniger mobile Personen stellt dies eine enorme Hürde dar.¹¹⁰

Es lässt sich somit vielfach begründen, weshalb reine Einfamilienhaussiedlungen nicht mehr zukunftsfähig sind. Denn sie sprechen nur bestimmte Gesellschaftsgruppen an und schließen andere damit aus. Dies macht ein Um- und Neudenken notwendig.¹¹¹

106 Miosga, 2019, S. 4

107 Vgl. Miosga, 2019, S. 3-5

108 2019, S. 5-6

109 Miosga, 2019, S. 5

110 2019, S. 5-6, 9-10; Okrslar et al., 2019, S. 192-195

111 Vgl. Ritzer, 2021, S. 35

WAS

WER

WO

WIE

4.1.2 Umgang mit bestehenden Einfamilienhaussiedlungen

Trotz den gesellschaftsprägenden Veränderungen der Lebensstile im Rahmen des Sozialen Wandels und auch des Demographischen Wandels ist es relevant, die „traditionelle“ Familie nicht zu vernachlässigen. Diese Lebensform stellt nach wie vor ein Modell dar, welches von großen Teilen der Bevölkerung angestrebt oder bereits gelebt wird. Dies macht erforderlich, auch weiterhin auf deren Bedarfe nach Einfamilienhäusern einzugehen.¹¹²

Sinnvollerweise wird dies zunächst über das Optimieren bestehender Einfamilienhaussiedlungen angestrebt.

Vorteile

Der Vorteil liegt darin, dass diese Wohnform bereits in jeder Gemeinde vorhanden ist. Deshalb ist es zunächst sinnvoll, nicht an die Neuerstellung, sondern den Umgang mit dem Bestand der Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu denken. Zudem kann mit bestehenden Einfamilienhaussiedlungen sinnvoll und nachhaltig umgegangen werden, anstelle ausschließlich neue Angebote zu entwickeln, die Flächenneuanspruchnahme voranzutreiben und den Bestand zu vernachlässigen.¹¹³

Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang neben dem Bestehen der baulichen Struktur auch das Bestehen der technischen Infrastruktur, welche nicht auf dem aktuellen Stand sein mag, jedoch nicht grundlegend neu gesetzt werden muss.

Herausforderungen

WAS Außer dem Umstand, dass damit nur Gesellschaftsgruppen angesprochen werden, welche eine große Wohnfläche mit in der Regel großem privatem Freiraum bewohnen möchten und sich dies auch leisten können, gibt es noch weitere Herausforderungen in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen.

WER Städtebauliche Herausforderungen sind insbesondere die „autogerechte“ Straßenerschließung, welche dem Fußgänger und Radfahrer nur wenig Raum gibt. Zudem wurde in den vergangenen Jahrzehnten nur sparsam mit öffentlichen grünen Elementen geplant. In der Regel ist das Grün in solchen Einfamilienhaussiedlungen in den privaten Gärten vorzufinden, welche häufig durch Zäune, Hecken und Mauern optisch abgegrenzt sind. Es ist dort demnach nur eine geringe Qualität des öffentlichen Raumes vorzufinden. Auch die Architektur und deren energetische Rahmenbedingungen sind oft längst überholt. Hinzu kommen soziale Herausforderungen, da häufig das inzwischen hohe Alter der BewohnerInnen besondere Bedarfe an ihr Wohnumfeld stellt und auch eine bauliche Barrierefreiheit notwendig macht. Zudem ist bei den älteren BewohnerInnen oftmals eine besonders enge Verbundenheit zum Wohnstandort vorhanden und macht die Akzeptanz von Entwicklungen in einigen Situationen schwer.

WIE Auch bauplanungsrechtliche Herausforderungen bestehen. Es sind höchstwahrscheinlich nicht mehr zeitgemäße, unflexible Bebauungspläne vorhanden oder es gilt Planungsrecht nach § 34 BauGB (s. Kapitel 5.3.1).¹¹⁴

Voraussetzungen und Herangehensweise

Um den Herausforderungen entgegenzuwirken, gilt es langfristige Ansätze und Konzeptionen zu entwickeln, um bestehende Einfamilienhaussiedlungen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.¹¹⁵

Das untergeordnete Ziel der Gemeinden sollte hierbei die Erleichterung der „Übergabe“ an die nächste Bewohnergeneration“ sein, durch Begleitung und Unterstützung.¹¹⁶ Dies kann durch die Lenkung der städtebaulichen und sozialen Entwicklung in den entsprechenden Einfamilienhausgebieten geschehen.

¹¹⁷

Der **Ausbau und Anpassungen der räumlich-funktionalen Zusammenhänge sowie der Infrastruktur** in homogenen Einfamilienhaussiedlungen können eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung ermöglichen. Wenn es der Gemeinde nicht möglich ist, konkret in diesen Siedlungen über Nachverdichtung das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu ergänzen, muss die Infrastruktur sowie die angrenzenden

112 Vgl. Okrsjar et al., 2019, S. 199-201

113 Vgl. Dirtheurer et al., 2019, S. 67

114 Vgl. Dirtheurer et al., 2019, S. 70-72

115 Vgl. Dirtheurer et al., 2019, S. 67

116 Dirtheurer et al., 2019, S. 71

117 Vgl. Dirtheurer et al., 2019, S. 74-80

Nutzungen ergänzt werden. Dies betrifft die Entwicklungsbausteine einer Gemeinde außerhalb des „Wohnens“, wie eine verbesserte oder grundsätzliche Anbindung des Gebiets an den ÖPNV oder alternative Mobilitätsangebote, ergänzende Nutzungen von in der Nähe befindlichen öffentlichen Einrichtungen, wie Seniorentreffs in Kindertagesstätten außerhalb deren Öffnungszeiten oder mobile Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Verbesserung des Wohnumfeldes spielt hierbei eine große Rolle. Dazu zählen Maßnahmen, wie die Optimierung bestehender Straßenräume, um auf den Bedarf der älter werdenden BewohnerInnen, mit breiteren Gehwegen, Sitzmöglichkeiten im Freien und Ähnlichem einzugehen.¹¹⁸

Es ist in diesem Zusammenhang wichtig, dass so ausgebaut und angepasst wird, dass ältere Personen dort einerseits so lange wie möglich leben können, sofern es keine Alternative in der Nähe gibt, und gleichzeitig auch jüngere Personen und Familien angesprochen werden.¹¹⁹

Wohnraumerweiterung und Neuschaffung über Nachverdichtung ist ein weiterer städtebaulicher Ansatz, mit welchem Einfamilienhaussiedlungen im Bestand zukunftsfähig weiterentwickelt werden können, sofern sich innerhalb des Gebietes Potenzialflächen befinden. Die in der Regel mit nur sehr geringer Dichte bebauten Gebiete mit großzügigen Gärten und Wohnflächen bieten hierfür oft eine gute Grundlage, um dadurch ein weiter fortschreitendes „Ausdünnen“ zu vermeiden, so Dransfeld et al.¹²⁰ im Rahmen des Nordrhein-westfälischen Forums für Baulandmanagement über den Umgang mit Einfamilienhäusern der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dies ist ebenso ableitbar für Einfamilienhaussiedlungen späterer Baujahre. Sehr großzügig geschnittene Grundstücke bieten oftmals die Chance auch auf diesen nachzuverdichten, was über eine erhöhte Bauleitplanung möglich ist, wie in Kapitel 5 näher beschrieben wird. Hierbei spielt ebenso der Umgang mit Leerständen sowie unbebauten Flächen eine wichtige Rolle. Auf diese Weise wird nicht nur der Neubau „auf der grünen Wiese“ vermieden, zusätzlich können auch bestehende Infrastrukturen genutzt werden. Bei der Nachverdichtung insbesondere auf privaten Grundstücken muss die Gemeinde jedoch stark in privates Eigentum eingreifen, was Sensibilisierung für die bestehenden Problematiken des homogenen Wohnraumangebots und direkte Kommunikation mit den EigentümerInnen voraussetzt. Hierbei ist Fingerspitzengefühl von den Gemeinden erforderlich.¹²¹

Einfamilienhäuser zur Miete anzubieten ist ebenfalls eine Möglichkeit, um den Bedarfen verschiedener Gesellschaftsgruppen gerecht zu werden. Hierbei hat die Kommune zwar keinen direkten Einfluss, kann jedoch aktiv zu EigentümerInnen das Gespräch suchen und beispielsweise über das Schaffen ergänzender Wohnraumangebote indirekt zu unterstützen. Dadurch ist es möglich, BewohnerInnen von Einfamilienhaussiedlungen, denen die großzügige Wohnfläche und der zugehörige private Freiraum möglicherweise zu groß ist, wie es häufig bei älteren Generationen der Fall ist, eine im gleichen Wohnort befindliche Alternative zu bieten und ihnen die Idee eines Umzugs nahelegen. Auch im Erbfall und ohne den eigenen Bedarf der Erbenden kann eine Vermietung von der Gemeinde aktiv vorgeschlagen werden. Auch hierbei ist persönliche Kommunikation mit den EigentümerInnen relevant.¹²²

Die wesentliche Voraussetzung für eine solche Transformation bestehender Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen ist die strategische, konzeptionelle Herangehensweise unter ortsspezifischen und kleinräumigen Grundlagenermittlungen, so Dirtheurer et al.¹²³.

118 Vgl. Dransfeld et al., 2010, S. 56 ; Dirtheurer et al., 2019, S. 79-80

119 Vgl. Dirtheurer et al., 2019, S. 76-77

120 2019, S. 54

121 Vgl. Dransfeld et al., 2010, S. 54

122 Vgl. Dransfeld et al., 2010, S. 55

123 2019, S. 74

WAS

WER

WO

WIE

4.1.3 Neue Formen der Ein-/Zweifamilienhaus-Gebiete

Wie im vorherigen Kapitel erläutert, ist es nicht das Ziel ausschließlich alternative Wohnformen zu generieren. Neben dem Umgang mit bestehenden Einfamilienhaussiedlungen ist es außerdem weiterhin wichtig, das Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern neu weiterzuentwickeln. Dies gilt es jedoch durchdacht zukunftsweisend, bedarfsorientiert und flächensparsam zu gestalten.

Gemischtes Baugebiet

Eine große Chance sieht Wolfgang Baier ¹²⁴, der Stadtbaumeister der Stadt Roth, in gemischten Baugebieten. Dabei ist nicht das „Mischgebiet“ nach Baunutzungsverordnung gemeint, sondern ein Baugebiet, welches die Kombination verschiedener Bauweisen und Wohnformen zum Ziel hat. Hier können auch künftig noch Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt werden, in direkter Nähe zu Reihen- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbau und besonderen Wohnformen. ¹²⁵

Im Idealfall auch die Mischung der Eigentumsverhältnisse, sprich dem Angebot von Eigentumswohnungen und auch Mietwohnraum.

Eine besondere Form in einem solchen gemischten Gebiet, kann die Gruppierung von Ein-/Zweifamilienhäusern um einen gemeinschaftlich genutzten Hof sein. Je nach Auslegung der privaten Freiräume, kann der Fokus noch vermehrt auf den gemeinsamen Hof gelegt werden. Wenn dieser ebenso eine erschließende Funktion hat, kann darüber hinaus Erschließungsweg gespart werden. Dies kann eine kleinteilige Mischform aus Gemeinschaft, Flächensparsamkeit und Wohnen in einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus darstellen. ¹²⁶

WAS

Praxisbeispiel

Grüner Wohnhof Bonnewitz - Stadt Pirna (in Umsetzung)

WER

WO

WIE

Standort	Stadt Pirna, Stadtteil Graupa/ Bonnewitz , Landkreis Sächsische Schweiz-Ostertgebirge, Sachsen
	Fläche: 53 km ² (Stadt Pirna), 9,4 km ² (Stadtteil Graupa/ Bonnewitz) ¹²⁷ Bevölkerung: 39.182 EW (Stadt Pirna), 3.331 (Stadtteil Graupa/ Bonnewitz) (Stand 31.12.2019) ¹²⁸ Bevölkerungsdichte: ca. 739 EW/km ² (Stadt Pirna), ca. 354 EW/km ² (Stadtteil Graupa/ Bonnewitz)
Projektbeschreibung	Das 0,5 ha große Grundstück soll mit sieben Holzhäusern mit ca. zehn Wohneinheiten und über eine Baugemeinschaft entwickelt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser . Die zweigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach vorgesehen. Zudem gibt es eine nachhaltige Konzeption über die Bauweise, Photovoltaik, Energiegewinnung, Gartenbewässerung und weiteres. Nach Planung der Architekten werden die Gebäude um einen Wohnhof angeordnet. Diese gemeinsame, autofreie Hoffläche wird durch privates Grün um jedes Gebäude ergänzt. Geparkt werden Fahrzeuge gesammelt und außerhalb der Hofbebauung. ¹²⁹
Ausgangssituation und Ziele	Das Ziel ist es, ein nachhaltiges Bauprojekt mit dem Thema (Bau)Gemeinschaft zu generieren. ¹³⁰

124 2019, S. 324

125 Vgl. Baier, 2019, S. 324

126 Vgl. Baier, 2019, S.

127 Stadtverwaltung Pirna, 2020, S. 18-19

128 Stadtverwaltung Pirna, 2020, S. 37

129 Vgl. Reiter Architekten GmbH, o. D.

130 Vgl. Reiter Architekten GmbH, o. D.

AkteurInnen	Entwurf – Reiter Architekten GmbH Projektentwicklung – bauforum dresden e.V. Bauleitplanung – Stadt Pirna ¹³¹
Instrumente	Bebauungsplan ¹³²
Modellhaftigkeit	Modellhaft ist in diesem Vorhaben die Anordnung des freistehenden Einfamilienhauses sowie Doppelhäuser um einen gemeinsamen Wohnhof. Dies vereint den Wunsch nach Wohnen in der klassischen Wohnform und bietet gleichzeitig die Chance einer qualitativen Nachbarschaftssituation durch gemeinschaftliche Flächen. Dem kommt die Umsetzung über eine Baugemeinschaft entgegen. Ebenso ist diese Form durch ihre gemeinsame Erschließung und gesammelte Stellplätze flächensparsamer als das traditionelle Einfamilienhaus, wenn auch Wohnformen bestehen, die hierbei weitaus effizienter angehen. Auch das architektonische Konzept der nachhaltigen Holzbauweise ist beispielhaft dafür, wie diese sonst nur wenig nachhaltige Bauweise weiterentwickelt werden kann.



Abbildung 17: Grüner Wohnhof Bonnewitz, Lageplan, o. M.

Quelle: Reiter Architekten GmbH, o. D.



Abbildung 18: Grüner Wohnhof Bonnewitz, Perspektive

Quelle: Reiter Architekten GmbH, o. D.

WAS

WER

WO

WIE

131 Vgl. Reiter Architekten GmbH, o. D.

132 Vgl. Reiter Architekten GmbH, o. D.

Praxisbeispiel

Baukastenprinzip eines wachsenden Hauses - Stadt Tittmoning

Anpassungsfähiges, flächeneffizientes und bedarfsgerechtes Familienhausgebiet ¹³³

<p>Standort</p>	<p>Stadt Tittmoning, Stadtteil Hüttenthaler Feld, Landkreis Traunstein, Bayern</p> <p>Fläche: 72 km² Bevölkerung: ca. 5.800 EW (Stand 10.2020)¹³⁴ Bevölkerungsdichte: ca. 81 EW/km²</p>
<p>Projektbeschreibung</p>	<p>„<i>Stadtteilsiedlung Hüttenthaler Feld [...] liefert beispielhaftes Anschauungsmaterial dafür, dass eine Siedlung immer eine Einheit aus den Einzel-elementen der Gebäude ist, die es in eine städtebauliche Ordnung zu setzen gilt</i>“¹³⁵.</p> <p>Dies wird in Tittmoning über ein Baukastenprinzip umgesetzt. Es entstanden Bausteine für freistehende Einfamilienhäuser, ergänzbare Reihenhäuser (s. Abbildung 19) sowie eine Hofbebauung (s. Abbildung 20). Das „Baukastensystem“ der Wohnbebauung besteht aus divers nutzbaren Einzelementen mit einfachen Grundrissen, welche verschiedene Lösungsansätze je nach ihrer Kombination ermöglichen. So können die zweigeschossigen, Maisonette artigen Wohneinheiten mit der Familiengröße mitwachsen und wieder schrumpfen. Die Verdichtung wurde auch über die Lage der Gebäude nah an der Grundstücksgrenze geschaffen. So entstehen von der Erschließung abgewandte private Freiräume und in der Hofbebauung damit viel Raum für den halböffentlichen Innenhof. Dieser wird frei von PKWs gehalten, welche an einem gemeinsamen Carport untergebracht werden. Der Innenhof der Hofbebauung ist qualitativ ohne private Einzäunungen gestaltet.¹³⁶</p>
<p>Ausgangssituation und Ziele</p>	<p>Die Entwicklung der Bebauung nach einem Baukastenprinzip erfolgte bereits 1993 in Tittmoning vor dem Hintergrund der wachsenden und wieder schrumpfenden Familiengröße in den Lebensphasen, wofür die klassischen Wohnraumangebote keine flexible Lösung bieten. Außerdem sollte eine flächensparende Alternative zur Einfamilienhausbebauung entwickelt werden, da Tittmoning aufgrund seiner Tallage hinsichtlich seiner Fläche beschränkt ist.¹³⁷</p>
<p>AkteurInnen</p>	<p>Fördermittel – Oberste Baubehörde Initiative und Bauleitplanung – Stadt Tittmoning</p>
<p>Instrumente</p>	<p>Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1991 Städtebaulicher Rahmenplan mit Bürgerbeteiligung Drei Teilbebauungspläne ¹³⁸</p>

WAS

WER

WO

WIE

133 Dufter et al., 2019, S. 81

134 Stadt Tittmoning, 2020

135 Dufter et al., 2019, S. 83

136 Vgl. Dufter et al., 2019, S. 98-101

137 Vgl. Dufter et al., 2019, S. 83

138 Vgl. Dufter et al., 2019, S. 85

Modellhaftigkeit

Die Modellhaftigkeit dieses Projektes besteht nicht darin, die Baukastenelemente einzeln in neue Gemeinden zu übertragen. Modellhaft ist in diesem Projekt die Herangehensweise, indem das Grundprinzip einer Neubebauung in drei variabel kombinierbare Elemente heruntergebrochen ist. Diese können je nach Rahmenbedingungen in ihrer Größe, Form und Geschossigkeit verändert werden.

Ebenfalls übertragbar ist, das Schaffen einer Modellhausgruppe im Maßstab eins zu eins durch Grundstücksvergabe bereits während der Bebauungsplanaufstellung. Bei neuen Formen der Familienhaussiedlung kann dies ein Werkzeug dafür sein, den Zielen der Gemeinde durch Vorbilder möglichst gerecht zu werden.¹³⁹

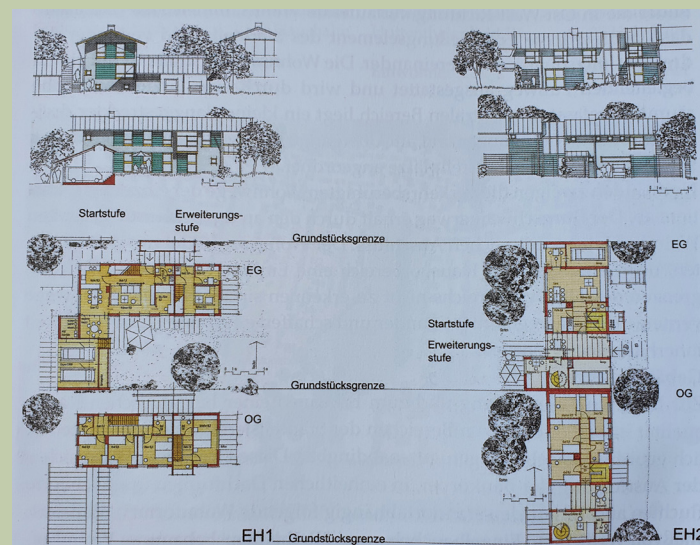


Abbildung 19: Grundrisse EH1 und EH2, Stadt Tittmoning, o.M.
Quelle: Dufter et al., 2019, S. 88



Abbildung 20: Lageplan des Wohnhofs, Stadt Tittmoning, o. M.
Quelle: Dufter et al., 2019, S. 90

139 Vgl. Dufter et al., 2019, S. 98-101

4.2 „Was“ - Differenziertes Wohnraumangebot

Die Frage nach dem „Was“ für Wohnraumangebot entwickelt werden kann wird hier übergreifend mit „differenziertem Wohnraumangebot“ beantwortet. Differenziertes Wohnraumangebot meint in diesem Kapitel das ergänzende Angebot zu Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierbei gibt es verschiedene Möglichkeiten, wovon im Folgenden Beispiele mit ihren Vorteilen, Herausforderungen und Voraussetzungen erbracht werden.

4.2.1 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau ist ein Begriff, welcher zunächst eher negativ und vor allem städtisch konnotiert ist. Dort ist das Bauen in größeren Einheiten mit mehreren Geschossen normal, während in den ländlichen Räumen aktuell überwiegend in viel kleineren Einheiten gedacht wird. Dort gibt es keine „Riesenklötze“ und das Einfamilienhaus wird als Wohnraum bevorzugt.

Die vorangegangenen Kapitel haben jedoch verdeutlicht, dass auch dort, in den Gemeinden aller Größen in den ländlichen Räumen Baden-Württembergs eine heterogene Gesellschaft mit veränderten, teilweise neuen Bedürfnissen zuhause ist. Das homogene Angebot eines großflächigen, teuren Zuhauses in Form eines Einfamilienhauses ist demnach nicht mehr zeitgemäß. Es ist jedoch eine „sensible Annäherung“ an die Thematik des Geschosswohnungsbaus notwendig, um auch den Bedarf an Wohnungen verschiedener Größe decken zu können.¹⁴⁰

WAS

Wortdefinition

Geschosswohnung – „Eine Geschosswohnung ist eine reguläre Etagenwohnung und ist in der Form am häufigsten auf dem Immobilienmarkt anzutreffen. Sie definiert sich als Geschosswohnung, sofern Sie Bestandteil eines mehrstöckigen Wohnhauses oder gewerbliches Gebäude mit anderen Geschosswohnungen ist. Die einzige Voraussetzung für diese Betitelung ist demnach, dass es nicht als einzelne Wohneinheit verbaut wurde.“¹⁴¹

WER

WO

WIE

Vorteile

Was jedoch ist an Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu Einfamilienhäusern so vorteilhaft und bedarfsorientierter? Klar ist, dass Geschosswohnungen im Verhältnis zu Wohnungen in anderen Gebäudetypen günstiger sind, was sich aus der vergleichsweise hohen Anzahl der Wohneinheiten auf einer Fläche sowie die Instandhaltung der umgebenden Grundstücksfläche begründet. Sie ist somit bezahlbarer als andere Wohntypen. Auch können Geschosswohnungen unabhängig von der Etage barrierefrei entwickelt sein, wenn beispielsweise ein Aufzug oder Treppenlift integriert ist. Somit werden aufgrund der Gebäudetypologie Personengruppen wie ältere Menschen oder Menschen mit Handicap nicht ausgeschlossen. Auch ist das Maß der Verantwortlichkeit gegenüber der Immobilie, Pflege und Instandhaltung für die BewohnerInnen deutlich überschaubarer als beispielsweise bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus, wo regelmäßige Grundabgaben an die Gemeinde anstehen. Je mehr Wohneinheiten, desto geringer ist diese Verantwortung und Zuständigkeit. Auch fallen Aufgaben wie die Pflege einer großen Gartenfläche entweder gänzlich weg oder werden mit mehreren BewohnerInnen geteilt. Der Umfang der finanziellen Verantwortlichkeit verändert sich mit den Eigentumsverhältnissen, kommt jedoch an die eines Einfamilienhauses nicht ran. Handelt es sich um Eigentumswohnungen in einem Geschosswohnungsbau ist die Verantwortung entsprechend höher als bei Wohnen zur Miete. Im Gebäudetyp des Geschosswohnungsbau sind zudem gemischte Verhältnisse zwischen Eigentum und Miete möglich, was zudem für eine gemischte Bewohnerschaft spricht. Das Wohnen in einer Geschosswohnung zur Miete bietet darüber hinaus die Flexibilität der Ortsunabhängigkeit. Insbesondere für beruflich nicht ortsgebundene Personen, junge Erwachsene nach der Berufsbildung und vielen Personengruppen mehr stellt dies einen eindeutigen Vorteil dar. Da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel Wohneigentum darstellen, ist eine längerfristige Ortsabhängigkeit notwendig. Ein weiterer Vorteil stellt die automatisch vorhandene Nachbarschaft der umliegenden Geschosswohnungen dar. Diese kann je nach individueller Einstellung in engerem Verhältnis zueinanderstehen oder auch nur als Notfallkontakt zur Absicherung und für ein besseres Gefühl gegen das Alleinsein zur Verfügung stehen. Der

140 Vgl. Okrsjar et al., 2019, S. 192-195

141 Wagner, 2020

Weg zum Nachbar ist allenfalls kürzer und direkter als bei Einfamilienhäusern, da „unter einem Dach“ gewohnt wird.¹⁴²

Herausforderungen

Eine Herausforderung stellt die die Wahrung des Ortsbildes sowie der Identität der ländlichen Gemeinde dar. Besonders vor dem Hintergrund der Prägung durch freistehende Einfamilienhäuser ist hierbei die Architektur und Gestaltung von Geschosswohnungsbau besonders zu beachten.

Voraussetzungen

Eine Voraussetzung, um Geschosswohnungsbau in kleinen Gemeinden der Ländlichen Räume zu entwickeln ist zum einen die Kommunikation und Sensibilisierung der BürgerInnen für diese Wohnform. Das Kommunizieren der Vorteile, weshalb diese Wohnform von Vorteil ist und auch in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs vorzufinden sein sollte. Zum anderen besteht die Aufgabe darin, nicht Blaupausen aus den Verdichtungsräumen zu übernehmen, sondern die örtliche Identität gestalterisch einzufangen und in der Architektur widerzuspiegeln. Es soll kein Fremdkörper entstehen, sondern ein eingefügtes Element ins bestehende Ortsbild. Beispielhaft für die ans Ortsbild angepassten baulichen Umsetzungen der Praxisbeispiele in Kapitel 4.2.3 „Gemeinschaftliches Wohnen“ sowie Abbildung 21.



WAS

WER

WO

WIE

Abbildung 21: Beispielhafte bauliche Umsetzung von Geschosswohnungsbau in Ländlichen Räumen, Oberstaufen

Quelle: Eigene Aufnahme

4.2.2 Kommunalen Wohnungsbau

Kommunaler Wohnungsbau könnte von BürgerInnen als Pflichtaufgabe einer Gemeinde verstanden werden. Dem ist jedoch nicht so. Es handelt sich hierbei um eine freiwillige kommunale Aufgabe, welche den Pflichtaufgaben, wie einem Angebot an Kindertagesstätten, Straßensanierung etc. nachgestellt ist. Dennoch gehört zu einem ausdifferenzierten Wohnraumangebot auch bezahlbarer Wohnraum zur Miete. Hierauf hat eine Gemeinde jedoch nur wenig Einfluss, sofern es um Privateigentum geht. Maximal in Form von finanziellen Förderungen bei privatem Mietwohnungsangebot oder über städtebauliche Verträge, die nur in bestimmten Fällen getroffen werden dürfen (s. Kapitel 5.3.1). Deshalb sind soziale und wirtschaftliche Gemeindewohnungen auch ohne eine Pflichtaufgabe zu sein, immer mehr ein Thema, um als Gemeinde ausdifferenzierten Wohnraum anbieten zu können.¹⁴³

142 Vgl. Wagner, 2020

143 Vgl. Detig, 2019, S. 205

Vorteile

Das Bereitstellen von kommunalen Wohnungen ist für die Gemeinde von Vorteil, da sie die Bezahlbarkeit und das Angebot selbst in der Hand hat. Es müssen keine Verträge mit privaten Personen oder InvestorInnen geschlossen werden, um dasselbe Ziel zu erreichen. Das wird auch in der Studie des BBSR „Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland: Mietgestaltung – Ausweitung – Investition“¹⁴⁴ betont: Es bestehe eine „große Relevanz für die Bewältigung unterschiedlicher wohnungspolitischer Aufgaben [durch die eigenen kommunalen Wohnungsbestände]“, insbesondere für einkommensschwache Haushalte und bestimmte soziale Gruppen, wie ältere Personen oder AsylbewerberInnen und -berechtigte. Eine eher untergeordnete Rolle spielt hierbei ein Vorteil für den kommunalen Haushalt. Außerdem kann über die Mietpreisgestaltung der kommunalen Wohnungen ein dämpfender Einfluss auf die Höhe privater Mietpreise erzielt werden.¹⁴⁵

Zudem gibt es verschiedene Möglichkeiten für die Gemeinde, kommunale Mietwohnungen zu generieren. Es können Bestandsgebäude angekauft werden, was gleichzeitig zur Innenentwicklung beitragen würde. Auch die Neu- und Umnutzung (s. Kapitel 4.4.2) kann hierbei ein Thema sein. Dabei werden zudem nachhaltig Gebäudesubstanz und der Gebäudewert erhalten oder gesteigert ebenso wie die Verbesserung energetischer Standards angestrebt. Wenn in kleinen Gemeinden der Ländlichen Räume jedoch keine adäquaten Objekte vorhanden oder aktivierbar sind für diese Zwecke, ist der Neubau unumgänglich. Hierbei können fertig erstellte Neubauten angeworben werden oder selbst gebaut werden. Hierbei ist es von Vorteil, dass bei Neubau die Barrierefreiheit ohne teure nachträgliche Umbauten realisiert werden kann.¹⁴⁶

WAS

Weiterhin gibt es die Möglichkeit freifinanzierte Wohnungen zu errichten oder subventionierte belegungs- bzw. mietpreisgebundene Wohnungen. Die Studie des BBSR¹⁴⁷ zeigte jedoch im bundesweiten Vergleich, dass sich auch die frei finanzierten Wohnungen mit ihren Mieten in der Regel auf einem „moderaten Niveau“ befinden.

WER

Herausforderungen

Die Herausforderung des Generierens von Mietwohnungen in Gemeindeeigentum sind neben der Belastung der finanziellen und personellen Gemeinderessourcen vor allem die Abstimmung zwischen sozialen und wirtschaftlichen Aspekten. Deshalb stellt sich die Frage, wie können bezahlbare Mietwohnungen ohne jahrzehntelange Haushaltsbelastung umgesetzt werden, damit auch kleinere Kommunen mit geringen finanziellen Ressourcen in den Ländlichen Räumen diese Möglichkeit in Betracht ziehen können?¹⁴⁸

WO

WIE

Voraussetzungen

Um die oben genannte Frage beantworten zu können, empfiehlt Stefan Detig¹⁴⁹, Rechtsanwalt für Wirtschaftsrecht und Kommunalwirtschaft sowie ehemaliger Bürgermeister der bayrischen Gemeinde Pülach, eine strategische Herangehensweise an die Planung, wenn kommunaler Mietwohnraum in Eigenregie erstellt werden soll. Die Inhalte werden durch Ergänzungen der Autorin vervollständigt:

1. Abklärung des aktuellen sowie künftigen Wohnungsbedarfs

Hierbei sind vor allem die Aspekte der Grundrisse sowie unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu beachten, um möglichst verschiedene Gesellschaftsgruppen anzusprechen. Es kann auch durch besondere Bauweisen eine flexible Änderung der Grundrisse erreicht werden, indem zum Beispiel Wohnungen bei Bedarf durch Umbau miteinander gekoppelt werden können. Im Zusammenhang mit einer ersten Hochrechnung von Bedarf und zu erwartenden Mieteinnahmen entsteht das sogenannte Raumprogramm, welches durch den Gemeinderat beschlossen werden muss. Dies stellt die „Beauftragung“ der Gemeindeverwaltung zur Umsetzung dar.¹⁵⁰

Außerdem ist an dieser Stelle zu klären, ob der Erwerb eines Bestandsgebäudes und eine damit zusammenhängende Um- oder Neunutzung in der Gemeinde möglich und ähnlich zielführend ist.

144 Gutberlet et al., 2021, S. 78

145 Vgl. Gutberlet et al., 2021, S. 78; 90

146 Vgl. Gutberlet et al., 2021, S. 42; 68

147 Gutberlet et al., 2021, S. 90

148 Vgl. Detig, 2019, S. 205

149 2019, S. 206-217

150 Vgl. Detig, 2019, S. 206-208

2. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Im zweiten Schritt folgt die konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dabei steht das Verrechnen der Mieteinnahmen mit den zu erwarteten Bau- und Unterhaltungskosten vor der Einbindung von Steuer- geldern im Fokus. Anders als bei den Pflichtaufgaben einer Kommune, welche nie gänzlich über die direkten Einnahmen finanziert werden könne, spielt im kommunalen Wohnungsbau die Wirtschaft- lichkeit eine größere Rolle. Die Einnahmen sollten die Kosten in angemessener Zeit dementsprechend decken. Detig¹⁵¹ gibt zudem den Hinweis, dass es sinnvoll ist, zunächst die Obergrenze der Gesamtkos- ten zu ermitteln, um bereits mit dieser planen zu können. Mit den entstehenden Zahlen ist an diesem Punkt des Vorhabens noch vorsichtig umzugehen, um Widersprüchen ausschließlich aufgrund der Kos- ten möglichst bis zur konkreten Planung zu vermeiden. So kann fair über den Mehrwert des Vorhabens diskutiert werden.¹⁵²

Dies gilt auch für den Fall des Erwerbs eines Bestandsgebäude, dessen Neu- oder Umnutzung und da- mit notwendigem Umbau auf seine Wirtschaftlichkeit zu prüfen ist.

3. Finanzierung

In diesem Schritt ist die Finanzierung der Kosten sicherzustellen. Dies kann über Banken erfolgen, mög- licherweise in Kombination mit Förderprogrammen von Bund und Land.¹⁵³

4. Beteiligte Akteure

Diese Phase erfolgt an einem Punkt im Prozess, an welchem entschieden werden muss, wer als Partne- rin eingesetzt werden sollte, um einen maximalen Erfolg zu erzielen. Hierbei ist es wichtig zu beachten, möglichst zielführend externe DienstleisterInnen einzubinden, wie ArchitektInnen, PlanerInnen oder auch Personen für beispielsweise Nebenkostenabrechnungen und Ähnliches nach der Umsetzung, um die Gemeindeverwaltung zu entlasten. Dennoch sollte das Vorhaben nicht komplett aus der Hand ge- geben werden und in kommunaler Trägerschaft bleiben, auch hinsichtlich der konkreten baulichen Umsetzung, da hierbei leicht gegen Vorschriften verstoßen werden kann. Beispielsweise wenn eine Wohnungsbaugesellschaft langfristig einen Gewinnanteil anstrebt.¹⁵⁴

5. Organisationsform

Bei der Wahl der Organisationsform sind viele Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind privatrechtliche Formen in der Haftung beschränkt, haben demnach jedoch häufig höhere Zinsen bei der Bank und müssen zudem Gewinne versteuern. Die öffentlichen Rechtsformen haben hingegen eine Steuerbefreiung für ihre Mieteinnahmen. Die öffentlichen Rechtsformen können unter anderem sein: Zweckverband, Anstalt des öffentlichen Rechts und ein Eigenbetrieb.^{155 156}

6. Umsetzung

Erst in dieser Prozessphase wird das konkrete Mietobjekt geplant. Je „einfacher“ das Grundstück ist, desto günstiger ist dementsprechend die Umsetzung und Planung. Ein Punkt, welcher bereits bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung integriert werden musste.¹⁵⁷

Es wird ersichtlich, dass in der Herstellung von kommunalen Mietwohnungen viele verschiedene The- menfelder zu beachten sind und diese ihre jeweils eigenen Herausforderungen mit sich bringen. Den- noch müssen sich „[q]ualitätvolle Wohnungen zu sozialverträglichen, günstigen Mieten einerseits und Wirtschaftlichkeit ohne Haushaltsbelastung andererseits [...] nicht ausschließen“, so Detig¹⁵⁸. Es müs- sen die richtigen „Stellschrauben“ gekannt und professionell bedient werden.

151 2019, S. 211

152 Vgl. Detig, 2019, S. 208-212

153 Vgl. Detig, 2019, S. 213

154 Vgl. Detig, 2019, S. 213-214

155 Detig, 2019, S. 215

156 Vgl. Detig, 2019, S. 214-215

157 Vgl. Detig, 2019, S. 216-217

158 2019, S. 217

4.2.3 Gemeinschaftliches Wohnen

„Im Grunde sind es immer die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben.“¹⁵⁹

Gemeinschaftliche Wohnformen können so vielfältig sein, wie die Personen, welche sie ansprechen sollen. Zumal die Gemeinschaft in Ländlichen Räumen ohnehin eine große Rolle spielt. Vor allem dort ist es deshalb sinnvoll, bedarfsorientiert eine lokale Lösung zu suchen und umzusetzen. Denn nicht nur innerhalb eines Quartiers ist Mischung sinnvoll, sondern auch unter einem Dach.¹⁶⁰ Zunächst lohnt es sich, die Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen zu betrachten, um die Vorteile gegenüber herkömmlichen Formen hervorzuheben.

Vorteile

Ältere Menschen leben länger als früher und benötigen so mehr Möglichkeiten für eine Neuorientierung nach Auszug der Kinder und insbesondere nach beenden des Berufslebens, vor allem deshalb, da der familiäre „Mehrgenerationenzusammenhalt“ in der Vergangenheit immer weniger wurde. „Als Folge wächst die Angst vor Alterseinsamkeit und ebenso ein Bedarf nach anderen sozialen Bindungen – nach der verbindlichen Gemeinschaft ohne Blutsverwandtschaft.“¹⁶¹ Für ältere Menschen liegt der Vorteil in gemeinschaftlichen Wohnformen überdies darin, dass sie auch nach ihrem Berufsleben neue Kontakte knüpfen und somit beispielsweise auch gegenseitige Unterstützung erreichen können. Durch die selbstgewählte gemeinschaftliche Wohnform können sich die BewohnerInnen höheren Alters, anders als bei herkömmlichen Wohnformen, noch lange aktiv einbringen. Einer Vereinsamung insbesondere alleinlebender, möglicherweise verwitweter, älterer Personen wird dadurch entgegengewirkt.¹⁶²

WAS

Auch jüngere Personen profitieren von einem Umfeld, welches über die Kernfamilie hinaus geht oder für allein oder zu zweit Lebende eine Alternative bietet. Je nach Ausgestaltung der Wohnform ist dennoch ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Miteinander und Alleinsein, welches ein wichtiger Ausgleich zum stressigen Alltag sein kann, möglich. Davon werden vor allem auch junge Familien angesprochen, deren Wunschwohnform nicht das Einfamilienhaus ist. Denn aufgrund des immer weniger werdenden familiären „Mehrgenerationenzusammenhalt“ und nur geringe Einbindung in bestehende Netzwerke, unter anderem durch Berufstätigkeit meist beider Elternteile, beginnt „[d]ie Suche nach sozialen Alternativlösungen durch wahl-familiäre Nachbarschaften.“^{163 164}

WER

WO

Darüber hinaus kann ein gemeinschaftliches Wohnraumangebot auch für berufstätige, alleinlebende junge Personen ein besonderer Anreiz sein, nach einer beruflichen Bildung in den Ländlichen Raum zurückzuziehen, dort zu bleiben oder neu zuzuziehen. Denn ein Einfamilienhaus ist für diese Gruppe der Gesellschaft besonders unattraktiv.

WIE

Es wird ersichtlich, dass allein der gemeinschaftliche Gedanke hinter der Wohnform für viele Personengruppen bereits aus verschiedenen Gründen ansprechend ist. Je nach Gebäudetypologie sind außerdem verschiedene Eigentumsformen möglich wie Wohnen in Eigentum, zur Miete oder gegebenenfalls mit Sozialschein. Dies schafft zusätzlich ein Angebot, welches in vielen Gemeinden im Ländlichen Raum im engeren Sinne bisher kaum vorhanden ist.¹⁶⁵

Das Ziel gemeinschaftlicher Wohnformen lässt sich zusammenfassen als individuelles Wohnen ohne Verzicht auf Gemeinschaft, so Wonneberger¹⁶⁶.

Da die Vorteile von gemeinschaftlichen Wohnformen für mögliche BewohnerInnen nun hervorgehoben wurden, werden nun die Vorteile für die Gemeinde betrachtet.

Eine solche Wohnform bietet die Möglichkeit der Neugestaltung von Strukturen und Quartieren und

159 Wilhelm Freiherr von Humboldt (1767-1835)

160 Vgl. Okrsjar et al. 2019, S. 203-204

161 Wonneberger, 2018, S. 2

162 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 2-3

163 Wonneberger, 2018, S. 2

164 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 2

165 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 4

166 2018, S. 2

kann die Qualität der Infrastruktur sowie damit einhergehend der Lebensqualität stärken. Je stärker in gemeinschaftlichen Nutzungen auch die nicht dort wohnende Bürgerschaft einbezogen wird, desto höher ist dieser Effekt. Dies erzeugt eine Attraktivierung des Wohnumfeldes was wiederum ein Anreiz für junge Personen ist, in die angebotene gemeinschaftliche Wohnform oder generell in die Gemeinde zu ziehen. Insbesondere vor dem Hintergrund verbindlicher Nachbarschaften, welche über das gemeinschaftliche Wohnraumangebot hinauswirkt. Zudem kann durch das Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen der Identifikationsgrad mit der Gemeinde erhöht werden, dadurch, dass die BürgerInnen stärker miteinander in Kontakt treten und ein höheres Engagement aufweisen. In diesem Zuge steigen ebenfalls die Wettbewerbskriterien gegenüber anderen Orten.¹⁶⁷

Deshalb sind „[n]achbarschaftliche Wohnformen [...] ein wichtiger Baustein Baustein zur nachhaltigen Standortentwicklung und zur generationsübergreifenden Aufwertung des ländlichen Raums als Wohn- und Lebensort.“¹⁶⁸

Beispiele gemeinschaftlicher Wohnformen

Altengerechtes Wohnen

Dass die Bedeutung von bedarfsgerechtem Wohnraumangebot für ältere Personen aufgrund steigender Lebenserwartung immer weiterwächst, wurde in Kapitel 3 erläutert. Hierfür gibt es jedoch verschiedene Formen, wie dies umgesetzt werden kann. Eine weitere Möglichkeit, neben der Schaffung von Barrierefreiheit in klassischen Wohnformen stellt das Angebot schaffen von spezifisch altengerechten, gemeinschaftlichen Wohnformen dar. Hierbei wird unter dem Aspekt der „Barrierefreiheit“ nicht nur das baulich, räumliche beachtet, sondern der „Umgang der Menschen miteinander und untereinander, unabhängig von deren schwindenden beziehungsweise nicht mehr vorhandenen Fähigkeiten“, so Mayer & Birner¹⁶⁹. Neben der Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens mit mehreren Generationen, welches im Anschluss aufgeführt wird, gibt es auch die Variante des Schaffens von Wohnraumangebot speziell für ältere Personen. Es ist wichtig, auf der einen Seite die Selbstständigkeit der älteren Personen zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch die Sicherheit des Hilfeangebots zu gewährleisten.¹⁷⁰

Wie dies unter einem Dach funktionieren kann, demonstriert die bayrische Gemeinde Kirchanschöring im Praxisbeispiel auf der folgenden Seite.

WAS

WER

WO

WIE

167 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 12

168 Okrslar et al., 2019, S. 203

169 2019, S. 177

170 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 178

Praxisbeispiel

Haus der Begegnung - Gemeinde Kirchanschöring

Leben in einer „Seniorenhausgemeinschaft“

Standort	<p>Gemeinde Kirchanschöring, Landkreis Traunstein, Bayern</p> <p>Fläche: 25,23 km² Bevölkerung: 3.430 EW (Stand 31.05.2019)¹⁷¹ Bevölkerungsdichte: ca. 133 EW/km²</p>
Projektbeschreibung	<p>Das Wohnprojekt „Haus der Begegnung“ ist ein gemeinschaftliches Wohnmodell für ältere Personen ab 60 Jahren oder Personen mit Handicap in der bayrischen Gemeinde Kirchanschöring. Die ersten BewohnerInnen sind dort 2018 eingezogen. In Summe sind 19 barrierefreie Wohnungen mit jeweils ein bis drei Zimmern entwickelt worden. Neun dieser Wohnungen befinden sich im oberen Geschoss und sind mit einem Gemeinschaftsraum ausgestattet. Hier können die BewohnerInnen nach dem „Normalitätsprinzip“ weiterhin ihr selbstbestimmtes Leben führen. Die weiteren zehn Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und sind einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft ab Pflegegrad 2 angeschlossen. Die BewohnerInnen können bei Veränderung ihrer Bedarfe innerhalb des Hauses umziehen. Auf diese Weise werden das Umfeld sowie die zwischenmenschlichen Verbindungen nicht verändert. Dies gilt auch für BewohnerInnen Kirchanschörings, welche erstmals zuziehen, denn der Wohnort bleibt bestehen. Dort sind außerdem allgemein zugängliche Nutzungen für alle BürgerInnen Kirchanschörings ergänzend verortet. Neben einem Sozialbüro, für Beratung sowie Unterstützung, und einer Arztpraxis ist ein öffentlicher Gemeinschaftsraum, welcher auch für Veranstaltungen Raum bietet. Dies fungiert ebenfalls als „niederschwellige Tagesbetreuung“ der nicht dort wohnenden älteren Personen sowie als Treffpunkt für alle.¹⁷²</p>
Ausgangssituation und Ziele	<p>Die Thematik des Wohnens im Alter kam in dem Jahr 2002 in der ca. 3.000 EinwohnerInnen großen Gemeinde Kirchanschöring in Bayern auf. Ein zentral in der Gemeinde verortetes, ungenutztes und nach dem Krieg erbautes Mietshaus auf dem Grundstück der Kirchengemeinde, kam den Überlegungen der AkteurInnen entgegen. Ziel des Vorhabens war eine „passgenaue, quartierspezifische Versorgungslösung, insbesondere für kleine, ländliche Gemeinden“¹⁷³. Es sollte eine für ältere Personen bedarfsgerechte Versorgung integriert werden sowie ein soziales Zentrum für alle BürgerInnen geschaffen werden. Auf diese Weise sollte ein selbstbestimmtes Leben der BewohnerInnen weitestgehend ermöglicht werden und dennoch eine Sicherheit hinsichtlich der Versorgung bieten.¹⁷⁴</p>
AkteurInnen	<p>Initiative und Projektentwicklung - CaraVita, Experten für Wohnen im Alter Erstellung des Nutzungskonzeptes - Haus der Begegnung e. V. (mehr als 150 Mitglieder), welcher explizit für dieses Vorhaben gegründet wurde¹⁷⁵ Vermietung - Kommunale Wohnbaugesellschaft der Gemeinde Kirchanschöring¹⁷⁶</p>
Instrumente	<p>Bebauungsplan</p>

WAS

WER

WO

WIE

171 Gemeinde Kirchanschöring, o. D.

172 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 179-186; ViVita Service Wohnen und Pflege GmbH, o. D.; Mayer-Baumann, o. D.

173 Mayer & Birner, 2019, S. 179

174 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 178-179

175 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 179

176 Vgl. Mayer-Baumann, o. D.

Modellhaftigkeit

Das „Haus der Begegnung“ in Kirchanschöring zeigt, wie eine passgenaue, problemorientierte Lösung für eine Gemeinde aussehen kann. Nicht nur eine Wohnform für ältere BewohnerInnen der Gemeinde, sondern zudem ergänzende Nutzungen, um die restlichen BürgerInnen ebenso einzubinden und ihnen Angebote zu bieten. Diese pflegerische Lösung ist vor allem in kleinen Kommunen eine innovative Möglichkeit zur Füllung der Lücke zwischen ambulanter und stationärer Versorgung. Optional könnte in einem ähnlichen Modell eine Tagespflege integriert werden, um das Angebot abzurunden. Ebenfalls könnte der Grundsatz in ein Mehrgenerationen-Projekt eingebunden werden. Weiterhin können in ein solches Vorhaben weitere Ziele der Gemeinde integriert werden, wie beispielsweise eine nachhaltige Energieversorgung und ökologische Aspekte. Die Modellhaftigkeit des „Hauses der Begegnung“ liegt insbesondere darin, dass die bauliche und konzeptionelle Entwicklung verknüpft wurden, sowie die modulare Planungsgrundlage, welche eine Übertragbarkeit für andere Gemeinden ermöglicht. ¹⁷⁷



Abbildung 22: Haus der Begegnung, Kirchanschöring, Luftbild

Quelle: Mayer-Baumann, o. D.



Abbildung 23: Haus der Begegnung, Kirchanschöring, Garten

Quelle: Mayer-Baumann, o. D.

WAS

WER

WO

WIE

177 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 179-186; 188

Mehrgenerations-Projekte

Mehrgenerations-Projekte sind für alle künftigen BewohnerInnen ein Mehrwert für ihren Alltag, da sich die verschiedenen Lebenssituationen zu nachhaltigen Synergien ergänzen können. Besonders in ländlichen Räumen, wo das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach historisch gesehen verankert ist. Jüngere Personen können von der Lebenserfahrung älterer BewohnerInnen profitieren, hingegen umgekehrt können diese die Älteren bei verschiedenen Handlungen unterstützen, wie beispielsweise beim Einkaufen, Rasenmähen oder Ähnlichem. Auch Kinderbetreuung kann eine Rolle spielen, wenn sich beispielsweise Eltern miteinander organisieren, jüngere BewohnerInnen ihre Freizeit dafür nutzen oder ältere BewohnerInnen die Zeit ihres Ruhestandes mit einer solchen Tätigkeit verknüpfen möchten.¹⁷⁸

Es wird ein selbstbestimmtes nachbarschaftliches Wohnen möglich für verschiedene Bevölkerungsgruppen: junge Personen, junge Familien, alleinstehende Personen, ältere Personen und jeweils für verschiedene finanzielle Rahmenbedingungen und Bedarfe der Barrierefreiheit. Auch in einer solchen generationsübergreifenden Wohnform können spezifische Angebote, wie Pflegeunterstützung oder Inklusions-Wohngemeinschaften angeboten werden. Es geht darum, den Leitgedanken „mehr miteinander – als nebeneinanderher“ nicht nur im Wohnumfeld, sondern explizit in der Wohnform zu integrieren, so Martin Okrslar¹⁷⁹, Gründer eines auf innovative Wohnformen im Alter spezialisiertes Unternehmen. Auch Gemeinschaftsbereiche können in einer solchen generationsübergreifenden Wohnform ideal integriert werden. Räume, welche flexibel von Spielräumen, zu Veranstaltungs- und Versammlungsräumen oder Ähnlichem umgenutzt werden können. Diese können sowohl ausschließlich für BewohnerInnen und Angehörige oder explizit offen für alle EinwohnerInnen einer Gemeinde zur Verfügung stehen.¹⁸⁰

Je nach Eigentumsverhältnissen können generationsübergreifende Wohnformen von einem Vorhabenträger entwickelt und vermietet oder Wohneinheiten verkauft werden. Eine weitere Möglichkeit ist das Bauen über genossenschaftliche Modelle, wie in Kapitel 4.3 vertieft wird. Hierbei würde die Miete nach Kostenmieterprinzip fair aufgegliedert werden.¹⁸¹

Praxisbeispiel

Mehrgenerationen Wohnen - Gemeinde Peiting
Nachbarschaftliches Wohnprojekt

Standort	Gemeinde Peiting , Landkreis Weilheim-Schongau, Bayern
	Fläche: 75,15 km ²
	Bevölkerung: 11.822 EW (Stand 31.12.2020) ¹⁸²
	Bevölkerungsdichte: ca. 157 EW/km ²

178 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 3-4

179 Et al., 2019, S. 198

180 Vgl. Okrslar et al., 2019, S. 192-195

181 Vgl. Okrslar et al., 2019, S. 192-195

182 Gemeinde Peiting, o. D.

Projektbeschreibung	<p>Es werden über das Genossenschaftsmodell in zentraler Lage in Peiting 14 barrierefreie Mietwohnungen gebaut, welche entweder Zugang zu einem Garten oder einem Balkon haben. Die Wohnungen haben verschiedene Zimmeranzahlen, zwei bis maximal vier Zimmer, und unterschiedliche Flächen, 52 m² bis 99 m². Zudem werden die Bewohner bereits während des Entstehungsprozesses aktiv einbezogen, um eine „lebendige Hausgemeinschaft“ zu erreichen. Deshalb ist die Architektur auf Kommunikation und Begegnung ausgelegt, mit integriertem Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten, so Okrslar ¹⁸³. Die Gebäude wurden in einer massiven Ziegel-Bauweise nach KfW Effizienzhaus 55 erstellt. Zudem gibt es ein Car-sharing-Angebot mit zwei Fahrzeugen. ¹⁸⁴</p> <p>Ende des Jahres 2015 begann die Planung mit einer zeitnahen Baugenehmigung, worauf im April 2016 der Baubeginn folgte und im Herbst 2017 das Projekt fertiggestellt war und die Bewohner einziehen konnten. Jedem war es möglich, Mitglied bei der MARO Genossenschaft für dieses Projekt zu werden, jedoch wurden die Wohnungen nur an Mitglieder vergeben. Hierbei wurden Interessenten bevorzugt, welche einen örtlichen Bezug vorweisen konnten. Den Bewohnern der genossenschaftlichen Mietwohnungen ist es zudem möglich, sich bei einem Auszug wieder auszahlen zu lassen.¹⁸⁵</p>
Ausgangssituation und Ziele	<p>Das Grundstück war ehemals von einem nicht renovierungsfähigen Wohngebäude sowie einer Montagehalle für Landmaschinen bebaut. Der ursprüngliche Eigentümer hatte nach Angaben Okrslars ¹⁸⁶ bereits den Wunsch, das Grundstück mit einem Bauträger zu entwickeln, was jedoch aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse nicht gelang. Bei aktiver Zuwendung zu einer Genossenschaft aus München wurde an die MARO Genossenschaft verwiesen, welche das Projekt daraufhin annahm, das Grundstück kaufte und die schwierigen Bedingungen überwand.¹⁸⁷</p> <p>Das Ziel war, „ein gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen zu realisieren, zu bezahlbaren Preisen“ ¹⁸⁸.</p>
AkteurInnen	Entwicklung – MARO Genossenschaft
Instrumente	Die rechtliche Grundlage war der § 34 BauGB. ¹⁸⁹
Modellhaftigkeit	<p>Beispielhaft ist bei diesem Projekt die bereits von Anfang an kommunizierte Möglichkeit des Auszahlens bei Auszug der Bewohner durch die MARO Genossenschaft, was dem herkömmlichen flexiblen Wohnen zur Miete nahekommt. Somit entsteht Flexibilität und trotz des Vorteils eines lebenslangen Wohnrechts entsteht keine lebenslange Verpflichtung. Zudem ermöglicht die Berücksichtigung des örtlichen Bezugs der Mitglieder, dass beispielsweise junge Personen, welche sich in ihrem Heimatort kein klassisches Eigentum leisten können oder möchten dort zu bleiben. Genauso beispielsweise für ältere BürgerInnen, welche ihren Wohnraum verkleinern und gleichzeitig ihren Wohnort beibehalten möchten. Außerdem zeigt das Mehrgenerationen Wohnen Peiting, dass nicht auf Initiative einer Genossenschaft gewartet werden muss, sondern diese aktiv angesprochen werden kann, sowohl von privaten Personen als auch von einer Gemeinde.</p>

WAS

WER

WO

WIE

183 2022
184 Vgl. Okrslar, 2022
185 Vgl. Okrslar, 2022
186 2022, Anhang
187 Vgl. Okrslar, 2022, Anhang
188 Okrslar, 2022, Anhang
189 Vgl. Okrslar, 2022, Anhang



WAS

Abbildung 24: Nachbarschaftliches Wohnprojekt Peiting

Quelle: Okrslar, 2022

WER

WO

WIE



Abbildung 25: Gemeinschaftliches Wohnprojekt Peiting, Garten

Quelle: Okrslar, 2022



Abbildung 26: Gemeinschaftliches Wohnprojekt Peiting, Car-Sharing

Quelle: Okrslar, 2022

Praxisbeispiel

Gemeinschaftliches Wohnen über eine Modularbauweise - Gemeinde Münsing

Standort	<p>Gemeinde Münsing, Landkreis Tölz-Wolfratshausen, Bayern</p> <p>Fläche: 52,23 km² Bevölkerung: 4.304 EW (Stand unbekannt)¹⁹⁰ Bevölkerungsdichte: ca. 82 EW/km²</p>
Projektbeschreibung	<p>Es wurden über das Baukastenprinzip 24 Wohneinheiten in zwei länglichen Baukörpern mit Satteldach geschaffen. Diese bilden sich aus „Bausteinen“ in Form von Zwei-Zimmer-Wohnungen bis zu hausartigen, zweigeschossigen fünf-Zimmer-Wohnungen, wie in Abbildung 28 dargestellt ist. Vergleichsweise hätten auf derselben Fläche nur neun Wohneinheiten in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern Platz gefunden. Trotz einer GFZ von 0,61 wurde darauf geachtet, dass sich die Gebäude über die Dachform sowie die Geschossigkeit in das Ortsbild einpasst. Für die Baugemeinschaftsbildung wurde ein externer Dienstleister beauftragt, welcher die Bedingung erfüllen musste, mindestens 60 % der Wohnfläche an Bewohner der Gemeinde zu vergeben. Somit wurde gesichert, die eigenen BürgerInnen durch neues Wohnraumangebot im Ort halten zu können. Es fanden sich Bauwillige verschiedenen Alters und Gesellschaftsschichten und ließen eine Mehrgenerationen-Gemeinschaft entstehen. Die Baugemeinschaft wurde 2014 gegründet und Ende 2016 war der Bau des Vorhabens abgeschlossen.¹⁹¹</p> <p>Eine Besonderheit des Projektes stellt auch die serielle Anfertigung von Bauteilen in der Werkstatt dar. Durch die Einigung auf Gemeinsamkeiten in der Herstellungsart und hinsichtlich der Materialien wurden damit Baukosten gespart und bezahlbarer Wohnraum umgesetzt.¹⁹²</p>
Ausgangssituation und Ziele	<p>Als Ausgangslage für das Projekt gilt der angespannte Wohnungsmarkt in der Gemeinde in der Nähe des Starnberger Sees und der Nähe Münchens sowie der Demographische und der Soziale Wandel. Hierbei sollte das Wohnraumangebot jedoch flächensparsam und bedarfsgerecht erweitert werden. Über eine Vorkaufsrechtsatzung, welche sich aus der Vorarbeit einer Gemeindeleitbildentwicklung ergab, wurde das 1,6 ha große Grundstück durch die Gemeinde erworben. Dieses ist im Ortskern verortet und ist ein ehemaliger Landwirtschaftshof.¹⁹³</p>
AkteurInnen	<p>Initiator – Gemeinde Münsing Konzeption und Umsetzung - Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing GbR</p>
Instrumente	<p>Baulandbeschaffungsprogramm für Einheimische Gemeindeleitbildentwicklung mit Bürgerbeteiligung Vorkaufsrechtsatzung¹⁹⁴ Bauleitplanung durch die Gemeinde¹⁹⁵</p>

WAS

WER

WO

WIE

190 Gemeinde Münsing, o. D.
 191 Vgl. Brennecke & Kohlmeier, 2019, S. 97-99; Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 38
 192 Vgl. Brennecke & Kohlmeier, 2019, S. 102
 193 Vgl. Brennecke & Kohlmeier, 2019, S. 93, 95
 194 Vgl. Brennecke & Kohlmeier, 2019, S. 94
 195 Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 38

Modellhaftigkeit

Modellhaft ist an diesem Projekt auch die Spezifizierung auf die eigenen BewohnerInnen der Gemeinde. Dies ermöglicht das Umziehen innerhalb des bekannten Wohnortes, beispielsweise für aus dem Elternhaus ausziehende junge Erwachsene und auch ältere Personen, die ihren Wohnraum aus verschiedenen Gründen verkleinern möchten.

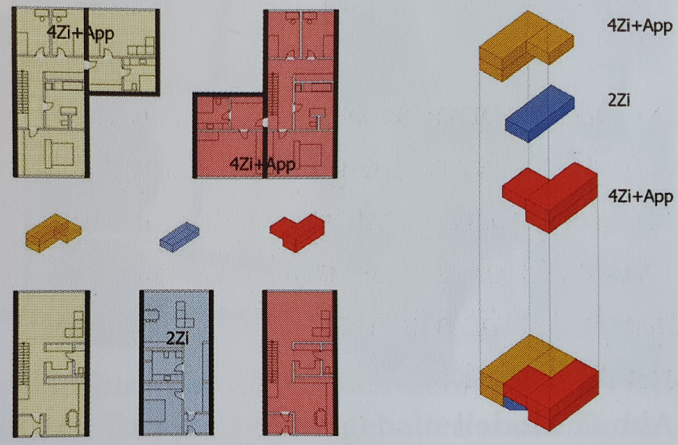
Ebenso übertragbar ist die Tatsache, dass eine deutlich höhere Dichte einer Bebauung nicht gleich bedeuten muss, das Ortsbild zu verändern. Werden ortsbildprägende Eigenschaften, wie die Dachform und die Höhe übernommen, ist ein Einfügen problemlos möglich.

Weiterhin ist das serielle anfertigen von Bauteilen auf andere Projekte übertragbar, was das Bauen bezahlbarer macht durch die Einsparung von Baukosten.

WAS



WER



WO

WIE

Abbildung 27: Lageplan, Nachbarschaftliches Quartier in zentraler Lage, Münsing, o. M.

Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 38

Abbildung 28: Baukastenprinzip, Stadt Münsing, o. M.

Quelle: Brennecke & Kohlmeier, 2019, S. 97



Abbildung 29: Nachbarschaftliches Quartier in zentraler Lage in Münsing

Quelle: Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 39

Gebäudetypologie

Häufig sind gemeinschaftliche Wohnformen in Geschossbauten mit abgeschlossenen Wohnungen untergebracht. Ihre Besonderheit liegt gegenüber herkömmlichen Wohnformen jedoch darin, dass ergänzende Fläche für gemeinsam organisierte Gemeinschaftsräume integriert ist, welche von allen BewohnerInnen oder auch externen BürgerInnen genutzt werden können - für Begegnung und Kommunikation. Dies müssen nicht nur im Gebäude integrierte Räume sein, sondern können ebenfalls gemeinschaftliche Freiräume sein.¹⁹⁶

Speziell für die BewohnerInnen von Gemeinden in Ländlichen Räumen bietet dies die räumliche Möglichkeit ihre bestehende Gemeinschaft zu stärken und gegebenenfalls ihr Vereinsleben zu integrieren.

Aus städtebaulicher Sicht sind solche Formen des „Geschosswohnungsbaus“ ideal für nachträgliche Verdichtungen im Innenbereich einer Gemeinde, da sie aufgrund des ausdifferenzierten, gemeinschaftlichen Wohnraumangebots in der Regel akzeptiert werden. Besser als der herkömmliche Geschosswohnungsbau. Zudem kann über ein solches Projekt sowie seine zusätzlichen Angebote für die gesamte Einwohnerschaft des Ortes eine Aufwertung der Ortsstruktur geschaffen werden. Es werden hierüber Lösungen für den veränderten Wohnbedarf gegeben, welcher möglicherweise auch dazu motiviert das Einfamilienhaus aufzugeben und innerhalb der Gemeinde umzuziehen. Es ist ein zukunftsweisender Baustein für die Daseinsvorsorge einer Kommune.¹⁹⁷

Grundlegend hängt die Bautypologie davon ab, wie genau die Konzeption der gemeinschaftlichen Wohnform ist – wie viele Wohneinheiten generiert werden sollen, wie die nähere Umgebung städtebaulich aussieht und wieviel Platz zur Verfügung steht. Das ist entscheidend für die Kubatur, Anzahl der Geschosse sowie der Dachform und weiteren gestalterischen Elementen des Gebäudes.¹⁹⁸

WAS

Anforderungen an die BewohnerInnen

Für gemeinschaftliche Wohnformen werden insbesondere Eigenschaften wie soziales Engagement, Kompromissbereitschaft und Toleranz benötigt.¹⁹⁹

WER

Herausforderungen

Besonders für kleine Gemeinden ohne Erfahrung mit solchen Vorhaben, ist es eine ungewohnte Herausforderung, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit den BewohnerInnen und „im bürgerschaftlichen Miteinander“ zu stemmen und vom klassischen Einfamilienhaus für junge Familien und das Seniorenheim für ältere BürgerInnen umzudenken, so die auf Probleme des Ländlichen Raumes spezialisierte Soziologin Eva Wonneberger²⁰⁰. Schwierig sei in diesem Zusammenhang insbesondere eine häufig zu beobachtende ablehnende Haltung der Verwaltung, fehlenden Experten in deren Reihen in Kombination, mit einer misstrauischen Bevölkerung. Empfehlenswert ist es nach Wonneberger deshalb, die Rahmenbedingungen möglichst optional zu gestalten und sich zudem von Menschen mit Zweifeln und Gegenmeinungen nicht umstimmen zu lassen.²⁰¹

WO

WIE

Voraussetzungen

Durch die oben genannten Herausforderungen ist erkennbar, dass der Wille insbesondere der Verwaltung und der Politik, den Strukturwandel des Wohnens in einer Kommune anzugehen, eine maßgebliche Voraussetzung ist. Beispielsweise eine Beratung durch Fachleute könnte einer aufgeschlossenen Gemeinde helfen, über Hemmschwellen wie rechtliche Fragen und die finanzielle Organisation zu kommen.²⁰²

Die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz aus München²⁰³ empfiehlt hierzu eine strategische Herangehensweise an ein solches Vorhaben von Gemeinschaftlichen Wohnformen über einzelne Bausteine, welche nicht in aufeinanderfolgender Reihenfolge zu setzen sind, sondern an vielen Stellen parallellaufen:

196 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 3

197 Vgl. Okrslar et al., 2019, S. 192-195

198 Vgl. Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 51

199 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 4

200 2018, S. 3

201 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 3, 10

202 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 59-60

203 2020, S. 43

Grundkonzept als Basis

Dies beinhaltet neben der Zielsetzung auch die Konzeption sowie den konkreten städtebaulichen Entwurf.

Standortpotenzial

Dieser Baustein umfasst die Rahmenbedingungen, welche mit dem Standort einhergehen, wie die rechtlich Grundlage, die umgebenden Nutzungen und Einrichtungen sowie die Größe der Fläche.

Bedarfslage

Durch die Analyse und Einschätzung der Bedarfslage wird erörtert, für welche Zielgruppe(n) die gemeinschaftliche Wohnform benötigt wird und wie diese aussehen soll.

Integriertes Mobilitätskonzept

Auf diese Weise kann die Thematik der Erreichbarkeit sowie der Verkehrswende integriert werden. Die Einbindung verschiedener Mobilitätsformen und -angebote ist demnach von Beginn an sinnvoll.

Einfügung

Dieser Baustein hängt mit dem des Standortpotenzials zusammen, meint jedoch konkret, die Relevanz der Einfügung eines solchen Projektes sowohl inhaltlich als auch baulich.

WAS

Wirtschaftlichkeit

Dies ist ein Grundsatz, welcher immer im Auge behalten werden sollte, um Risiken in der Entwicklung zu minimieren und einen Mehrwert nicht nur nach der Errichtung zu generieren.²⁰⁴

WER

Einbindung von künftigen BewohnerInnen

Insbesondere aus dem Grund, dass das Vorhaben eine gemeinschaftliche Wohnform anstrebt, begründet, weshalb die künftigen BewohnerInnen zumindest in Teilen von Anfang an integriert werden sollten. Mit deren Einbindung kann ein Projekt geschaffen werden, welches auf Akzeptanz aufbauen und möglichst genau die Bedarfe seiner BewohnerInnen erfüllen kann.²⁰⁵

WO

4.3 „Wer“ - Gemeinschaftliches Bauen

WIE

Die Frage nach dem „Wer“ an der baulichen Umsetzung beteiligt ist, kann neben der Gemeinde (s. Kapitel 4.2.2) und klassisch über InvestorInnen auch mit den künftigen BewohnerInnen selbst beantwortet werden. Ein gemeinschaftlicher Gedanke kann hinsichtlich des Wohnens nicht nur in der Wohnform, sondern ebenfalls in der baulichen Umsetzung bereits Einklang finden. Bereits seit den 1990er Jahren ist das Bauen in Gemeinschaft im süddeutschen Raum ein Thema. Beispielsweise das Freiburger Quartier Vauban oder das Tübinger Französische Viertel gelten hier als Vorreiter. Zunächst war das Bauen in Gemeinschaft eine Thematik, welche in größeren Städten aufgegriffen wurde. Die Entwicklung ging über die Jahre aber auch in die Ländlichen Räume über. Zunächst in dort verortete Mittel- und Kleinstädte.²⁰⁶

Vorteile

Für ältere Menschen liegt der Vorteil darin, dass sie nicht nur in der selbstgewählten Wohnform, sondern außerdem mit einer selbstbestimmten Hausgemeinschaft lange leben können. Die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens bleiben darüber hinaus bestehen.²⁰⁷

Auch für jüngere Personen bietet es die Möglichkeit, aktiv an der baulichen Umsetzung teilzuhaben, Eigentum zu erlangen und das ohne die Wohnform eines Einfamilienhauses anzustreben.

204 (für alle bisher aufgeführten „Bausteine“) Vgl. Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 43

205 Vgl. Okrslar et al., 2019, S. 201-202

206 Vgl. Wonneberger, 2018, S. V

207 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 2-3

Anforderungen an die BewohnerInnen

Noch mehr als bei herkömmlichen gemeinschaftlichen Wohnformen werden bei gemeinschaftlichem Bauen Eigenschaften wie soziales Engagement, Kompromissbereitschaft und Toleranz gefordert, da bereits vor Einzug in das Wohnobjekt eine lange Zeit der Planung voraus geht, in welcher die Gemeinschaft zusammenarbeiten muss. Aufgrund des hohen organisatorischen Aufwands wird darüber hinaus Selbstorganisation und Solidarität großgeschrieben.²⁰⁸

Herausforderungen

Es gibt auch Herausforderungen, denen sich gemeinschaftliche Bauvorhaben egal welcher Form stellen müssen. Solche sind zum einen der immer schwieriger werdende Zugang zu bezahlbarem Bauland und zum anderen immer weiter steigende Baukosten. Zwar sind das Hürden, welche von jedem Bauherren überwunden werden müssen, jedoch ist dies für gemeinschaftliche Bauvorhaben mit preisgünstigeren Wohnraum als Ziel noch schwieriger.²⁰⁹

Voraussetzungen

Den Herausforderungen kann die Gemeinde jedoch steuernd und im Rahmen des Möglichen entgegenwirken, beispielsweise über eine Baulandentwicklungsstrategie und/oder gemeindlichen Grundstückserwerb und darauffolgende Vergabe an die gemeinschaftlichen Bauherren. Die entsprechenden Werkzeuge werden in Kapitel 5 näher erläutert.

Formen des gemeinschaftlichen Bauens

Um ein Bauvorhaben in der Gemeinschaft umzusetzen, gibt es verschiedene Wege sowohl hinsichtlich der Umsetzung als auch der rechtlichen Form. Eine der erprobtesten Formen ist die der eingetragenen Genossenschaft (eG), welche im Folgenden erläutert wird:

Wohnungsbaugenossenschaften

Das Bauen in Genossenschaften hat eine lange Historie seit den 1850er-Jahren, allerdings insbesondere in Städten. Verursacht wurde dies durch die Industrialisierung, dadurch entstandene Landflucht und somit Wohnungsnot in den Städten. Die ersten Jahre, in denen es diese Form gab, bedeutete für die Mitglieder eine finanzielle Herausforderung, da sie selbst haften mussten. Dies änderte sich 1889 durch das Genossenschaftsgesetz (GenG), welches jedem Mitglied nur eine beschränkte Haftung brachte. Jeder war nur noch für seinen Anteil haftbar, was ein vergleichsweise deutlich kleineres Risiko darstellte.²¹⁰

Wortdefinition

Genossenschaft – „Die Genossenschaft ist eine Gesellschaft von nicht geschlossener Mitgliederzahl mit dem Zweck, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes zu fördern.“²¹¹ Eine Art ist die „Wohnungsbaugenossenschaft“.

Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft sind gleichzeitig die EigentümerInnen eines dadurch entwickelten Vorhabens und damit nicht kündbar. Dies macht die Rechtsform für die Mitglieder sehr sicher. Sie erhalten über ihre Mitgliedschaft ein lebenslanges Wohnrecht. Für eine Mitgliedschaft müssen Genossenschaftsanteile erworben werden. In diesem Zuge wird auch ein Mitbestimmungsrecht eingeräumt. Hierbei gilt, je kleiner die Genossenschaft, desto größer ist die Mitbestimmung. Außerdem können über Wohnungsbaugenossenschaften günstige Mieten im ortsüblichen Vergleich erreicht werden. Denn das Ziel der meisten Genossenschaften ist ihren Mitgliedern preiswerte Mietwohnungen anzubieten und nicht den maximalen Gewinn durch die Projekte zu generieren, so Böhnisch²¹². Ebenso steht hierbei die persönliche Betreuung der Mitglieder im Fokus, was sich ebenfalls über soziale Beratungsangebote, Angebote in Form von Hol- und Bringdienste für Senioren und Ähnlichem äußert. „Der

208 Vgl. Wonneberger, 2018, S. 4

209 Vgl. Maier, 2019, S. 173-174

210 Vgl. Maier, 2019, S. 167-168

211 Dennerlein, 2018

212 2022

WAS

WER

WO

WIE

Mieter steht als Genossenschaftsmitglied im Fokus.^{213 214}

4.4 „Wo“ - Verortung - Innenentwicklung und Nachverdichtung

Nach der Ausführungen dessen „Was“ gebaut und entwickelt werden und „Wer“ bauen kann, folgt die Frage nach dem „Wo“. Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist inzwischen ein planerischer Grundsatz, welcher in der Fachwelt bekannt sein dürfte. Dennoch besteht ein großer Unterschied darin, ob dies bei einer gemeindlichen Entwicklung im Hintergrund mitschwingt oder bewusst und zielorientiert im Vordergrund steht.

4.4.1 Gründe für die Innenentwicklung

In der Vergangenheit stand das regelmäßige Neuentwickeln von günstigem Bauland im Fokus der meisten Gemeinden in Ländlichen Räumen, da dies als Hauptfaktor des Gewinns neuer BewohnerInnen galt. Insbesondere auch das Gewinnen junger Familien als Hauptzielgruppe. Doch die immer weitere Siedlungserweiterung nach Außen bringt neben des starken Flächenverbrauchs (s. Kapitel 3.1.3 „Umgang mit Fläche“) bringt zudem den sogenannten Donut-Effekt mit sich. Das bedeutet, dass der Siedlungskörper zu seinen Rändern hin immer weiter vergrößert wird, während der Kern des Ortes vernachlässigt wird und hinsichtlich verschiedener Nutzungen verwaist und gegebenenfalls Leerstände entstehen.²¹⁵

WAS

Vorteile

Bereits im Gesetzestext wird über den § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB der Innenentwicklung Vorrang zugesprochen. Dies bedeutet, dass der Innenentwicklung im Rahmen planerischer Abwägungsprozesse eine größere Bedeutung gegenüber anderen Entwicklungen beizumessen ist.²¹⁶

WER

Genauer ist § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

WO

WIE

Zudem bedeuten neue Siedlungsflächen auch höhere Infrastrukturkosten, die nicht nur auf die Gemeinde, sondern auch auf die BewohnerInnen zurückfallen, wie bereits in Kapitel 3.1.3 „Umgang mit Fläche“ erläutert wurde. Das bedeutet, dass Neubaugebiete nicht nur für die Gemeinde kurz- wie langfristig teuer sind, sondern ebenso für die BewohnerInnen von finanziellem Nachteil geprägt sein können.²¹⁷

Neben der flächensparsamen Entwicklung ist die Innenentwicklung auch für eine Entwicklung mit kurzen Wegen zwischen verschiedenen Nutzungen von Vorteil. Gerade in kleinen Gemeinden in Ländlichen Räumen, wo ohnehin häufig ein Mangel an sozialen und versorgenden Einrichtungen besteht, ist es nicht zielführend diese im Sinne kurzer Wege bei einer Neubebauung im Außenbereich neu zu errichten. Diese Einrichtungen bestehen in der Regel im Ortszentrum, weshalb eine dort neu eingefügte Wohnbebauung sofort kurze Wege zu ergänzenden Nutzungen aufweist. Vor allem für ältere BürgerInnen ermöglicht dies noch lange die Teilhabe am Ortsleben, ohne, beispielsweise durch eingeschränkte Mobilität, auf fremde Hilfe angewiesen zu sein.²¹⁸

Weiterhin ist auch die konkrete Nachfrage nach zentral im Ort gelegenen Wohnraum ein Grund für die Innenentwicklung. Damit einhergehend auch die Aufgabe der Gemeinde den Ortskern vital mit verschiedenen Nutzungen zu erhalten und zu stärken – dem Donut-Effekt entgegenzuwirken. Es gibt somit vielfältige Gründe für die Innenentwicklung einer Gemeinschaft. Gemeinsam haben sie, dass „übrig

213 Bönisch, 2022

214 Vgl. Bönisch, 2022

215 Vgl. Heinrich, 2019, S. 345-346

216 Vgl. Simon, 2019, S. 305

217 Vgl. Heinrich, 2019, S. 346

218 Vgl. Mayer & Birner, 2019, S. 178

gebliebene“ Flächen neu oder umgenutzt werden, bevor an anderer Stelle in der Gemeinde Flächenneuanspruchnahme stattfindet.

Gründe für Innenentwicklung sind deshalb zusammengefasst:

Schonung der knappen Ressource Fläche
→ weniger Flächenneuanspruchnahme

Bestehende Infrastruktur und Erschließung
→ Kostenersparnis

Bestehende Nutzungen in direkter Nähe
→ kurze Wege

Leerstehende Gebäude, die schnell neu- oder umgenutzt werden können
→ Kostenersparnis, Nachhaltigkeit von Baustoff-Ressourcen, weniger Flächenneuanspruchnahme

Herausforderungen

Problemstellungen hinsichtlich der Innenentwicklung unterscheiden sich in den Ländlichen Räumen nur gering von anderen Raumkategorien. Es gibt noch unbebaute Grundstücke, welche als Spekulationsobjekte privater EigentümerInnen fungieren und somit zunächst keine zeitnahe Entwicklung ansteht. Ebenso gibt es unbebaute oder nicht gänzlich genutzte Grundstücke, welche für die privaten EigentümerInnen unabdingbar sind, beispielsweise weil sie landwirtschaftlich genutzt werden oder für Enkelkinder vorgehalten werden, sogenannte Enkel-Grundstücke. Auch eine fehlende parzellenscharfe Dokumentation in einigen Bereichen kann problematisch sein. Diese Problemstellung ist vor allem in sehr kleinen Kommunen der Ländlichen Räume vertreten, da diese in der Vergangenheit aufgrund Unwissenheit, fehlender personeller und finanzieller Ressourcen möglicherweise wenig Fokus auf die Innenentwicklung gelegt haben und deshalb keine Notwendigkeit in einer parzellenscharfen Dokumentation gesehen haben. ²¹⁹

WAS

WER

WO

Voraussetzungen

Um Innenentwicklung konstruktiv voranzubringen ist zunächst die Aufnahme des Ist-Zustandes notwendig. Dies beinhaltet neben der Aufnahme von Mängeln, wie Leerständen, auch die Flächenpotenzialen. Hierbei kann es zielführend sein, nicht nur unbebaute oder ungenutzte Parzellen in den Fokus zu nehmen, sondern auch „übergroße, geringfügig bebaute Grundstücke“ ²²⁰, bei denen eine Teilveräußerung oder eigenständige Nachverdichtung durch die EigentümerInnen möglich sein kann, sowie absehbar leerstehende Gebäude, wie landwirtschaftliche Höfe. Auf diese Weise können Potenziale erkannt und in Entwicklungen eingebunden werden, welche zuvor unbemerkt blieben. ²²¹

WIE

Dem sollte eine umfassende Innenentwicklungsstrategie zugrunde liegen.

4.4.2 Neu- und Umnutzung

Vorteile

Ist die Rede vom Schaffen eines ausdifferenzierten und gleichzeitig flächensparsamen Wohnraumangebots, steht dies doch im Gegensatz zu leerstehenden Gebäuden im Bestand von Siedlungskörpern. Deren Um- oder Neunutzung ist deshalb naheliegend. Zum einen vor dem Hintergrund des Schonens der endlichen Ressource Fläche sowie der Baustoffe unter anderem auch, da diese in ihren Kosten immer weiter steigen. Zum anderen, da es häufig Gebäude sind, die das Ortsbild prägen und den Charakter der Gemeinde stärken. Beispielsweise alte Landwirtschaftshöfe und Scheunen, alte Schulen, Gasthäuser, Pfarrhäuser oder Ähnliches. Solche Gebäude sind vor allem deshalb aufzuführen, da deren ehemalige Nutzung aus verschiedenen Gründen oftmals nicht mehr herstellbar ist und dem Einfügen einer

219 Vgl. C. Sommer, 2021, S. 39

220 Heinrich, 2019, S. 347

221 Vgl. Heinrich, 2019, S. 347-348

neuen Nutzung, wie des Wohnens, deshalb nichts entgegensteht.²²²

Eine weitere Besonderheit der genannten alten Gebäuden ist in der Regel der große Raum, welchen sie aufgrund ihrer vergangenen Nutzungen bieten. Hier könnte neben dem Wohnen auch Platz für ergänzende Nutzungen wie gemeinschaftlich genutzte Räume, Veranstaltungsorte, Co-Working-Spaces, eine Kindertagesstätte oder Ähnliches gefunden werden. Der Raum bietet die Möglichkeit für Kreativität und Innovation.²²³

Zudem gibt es noch weitere Vorteile für die Kommune in der Neu- oder Umnutzung alter Gebäude. Einer ist im Falle eines Eigentums der Gemeinde die Ersparnis für den Abriss eines baufälligen oder auf dem Wege dorthin befindlichen Gebäudes. Dieses kann im Zuge der Neu- oder Umnutzung instandgesetzt werden. Eine solche Maßnahme kann möglicherweise ortsbildprägende Gebäude, was in kleinen Gemeinden noch größere Relevanz und identitätsstiftende Wirkung hat als in Städten, neu beleben und in den Fokus rücken. Ein weiterer Vorteil ist zudem die Möglichkeit des Schaffens von Interaktionsräumen, welche eine verbindende Wirkung für neue und alte EinwohnerInnen haben können.²²⁴

Herausforderungen

Die Herausforderungen bestehen darin, dass Investitionen in alte ungenutzte Gebäude häufig abschreckend sind, aufgrund der Ungewissheit hinsichtlich Kalkulierbarkeit, Machbarkeit und Einschränkungen, so Heinrich²²⁵.

Voraussetzungen

Um der konkreten Herausforderung der Investition in alte, leerstehende Gebäude zu entgehen, ist es wichtig (länger bestehende) Leerstände von Grund auf zu vermeiden. Denn „[s]teht das Haus erst einmal leer, ist die Revitalisierung finanziell sehr viel aufwändiger.“²²⁶ Diese Zielsetzung kann jedoch erst umgesetzt werden, wenn bestehende Leerstände „beseitigt“ wurden. Dies kann über Innenentwicklungsstrategien mit integrierter Aufnahme der Leerstände und Leerstandsmanagement realisiert werden.

WAS

WER

WO

WIE

222 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 4-5

223 Vgl. Latzko, 2020, S. 23; Wonneberger, 2019, S. 8

224 Vgl. Latzko, 2020, S. 23

225 2019, S. 348

226 Heinrich, 2019, S. 348

Praxisbeispiel

Umnutzung eines Streckgehöft - Stadt Stühlingen (bisher nur konzeptionell)

Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land ²²⁷

Standort	<p>Stadt Stühlingen, Ortsteil Mauchen, Landkreis Waldshut, Baden-Württemberg</p> <p>Fläche: 93,19 km² ²²⁸ Bevölkerung: Stadt Stühlingen - 5.382, Ortsteil Mauchen – 429 (Stand 30.06.2019) ²²⁹ Bevölkerungsdichte: ca. 58 EW/km²</p>
Projektbeschreibung	<p>Die Stadt Stühlingen war hierbei eine von sechs Modellgemeinden. In diesem Vorhaben wurde die Konzeption für die Umnutzung eines Streckgehöfts, ca. aus 1890, mit Wohn- und Ökonomieteil entwickelt. In dem ehemaligen Wohnteil können laut Konzeption sieben Wohneinheiten entstehen, während im ehemaligen Ökonomieteil Co-Working vorgesehen ist. ²³⁰</p> <p>Der Inhalt des Modellprojektes war seither die Erstellung der Konzeption für die Umnutzung, welche künftig außerhalb des Rahmens und in Zusammenarbeit mit der Stadt Stühlingen umgesetzt werden soll. Bei der Konzepterstellung wurden die jungen Erwachsenen von Architekten begleitet, sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie Träger- und Kooperationsmodelle geprüft, sodass erörtert werden konnte, wie realisierbar das Projekt ist und inwiefern die Umnutzung gegebenenfalls finanziell umsetzbarer ist, verglichen mit einem Neubau. ²³¹</p>
Ausgangssituation und Ziele	<p>Das Vorhaben wurde im Rahmen des Modellprojektes „Junges Wohnen“ durchgeführt, welches innovative Wohnformen für junge Erwachsene in umgenutzten Gebäuden als Ziel hatte. Die Stadt Stühlingen war hierbei eine von sechs Modellgemeinden. ²³²</p>
AkteurInnen	<p>Begleitung des Modellprojektes „Junges Wohnen“ – SPES Zukunftsakademie in Oberösterreich, Sutter³, K-Punkt Ländliche Entwicklung ²³³</p>
Instrumente	<p>Modellprojekt „Junges Wohnen“ Förderprogramm ELR (künftig angestrebt)</p>

WAS

WER

WO

WIE

227 Engelhart et al., 2021, S. 22

228 cm city media GmbH, o. D.

229 Stadt Stühlingen, 2019, S. 4, 6

230 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 22

231 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 8

232 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 22

233 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 2

Modellhaftigkeit

Modellhaft ist bei diesem Projekt auf dem aktuellen Stand die konzeptionelle Herangehensweise. Diese ist bei der Umnutzung von alten Gebäuden jedoch ein wichtiger, nicht zu unterschätzender Teil der Umsetzung, da hierbei sämtliche Hürden hinsichtlich Bausubstanz, Kooperationen und Finanzierung auf ihre Überwindbarkeit geprüft werden müssen. Über die Modellprojekte werden die Prozesse einer zielgerichteten Konzeptentwicklung und die damit einhergehende Prüfung der finanziellen Tragbarkeit erprobt, welche für die Umnutzung von Leerständen alter Gebäude notwendig ist. Auf diese Weise kann Skeptikern aufgezeigt werden, welche Vorteile einer Umnutzung gegenüber eines Abrisses und anschließendem Neubau bestehen.

Vor allem ist auch die genaue Dokumentation der Herangehensweise modellhaft. Dies bietet für andere Gemeinden die Möglichkeit auf Übertragung unter ihren eigenen Rahmenbedingungen. Wenn die Umsetzung wie geplant voranschreitet bietet das Endergebnis ebenso eine übertragbare Möglichkeit, die aufzeigt, wie vielfältig verschiedene leerstehende Gebäude umgenutzt werden können.

WAS

WER

WO

WIE



Standort 79780 Stühlingen-Mauchen
(Landkreis Waldshut)

Eigentümer privat

Baujahr ca. 1890 (Denkmal)

ELR-Kulisse Ländlicher Raum



Modellgemeinden
JUNGES WOHNEN

» Ich habe in diesen Tagen und Wochen erlebt, welche tolle Nutzungsform aus alter Bausubstanz geschaffen werden kann und das Gute am Alten bestehen bleibt. Und es wurde mir klar, dass Wohnen im Ländlichen Raum nicht mehr nur das Häuschen im Grünen sein kann und darf. «

Joachim Burger, Bürgermeister Stühlingen

Abbildung 30: Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land

Quelle: Engelhart et al., 2021, S. 22

4.5 „Wie“ - Handlungsauftrag

„Kommunen müssen bei den Themen Bauen und Wohnen den Mut haben, neue Wege zu gehen.“²³⁴

Es ist Handlungsbedarf vorhanden – das hat das Kapitel 3 bereits dargelegt. Im Zusammenhang mit den in Kapitel 4 aufgeführten Möglichkeiten, wodurch die Ziele erreicht werden können und wie das Wohnen der Zukunft in Ländlichen Räumen idealerweise aussehen könnte, wurden die Fragen nach dem „Was“, „Wer“ und „Wo“ beantwortet. Dadurch hat sich aus der Feststellung des Handlungsbedarfes ein konkreter Handlungsauftrag entwickelt, welcher die Frage des „Wie“ beschreibt. Der Handlungsauftrag lautet für die entsprechenden Gemeinden **die Entwicklung des Wohnraumbangebots aktiv in die Hand zu nehmen**. Ein Handlungsauftrag sowohl für Gemeinden mit sehr homogenem Wohnraumbangebot, als auch mit lückenhaftem Wohnraumbangebot, welcher die Bedarfe der vorhandenen oder künftigen BewohnerInnen nicht abdeckt.

In diesem Kapitel sollen Erfolgsfaktoren für den Handlungsauftrag erläutert werden. Zuvor werden die Ergebnisse der vorherigen Kapitel in Abbildung 31 zusammengefasst.

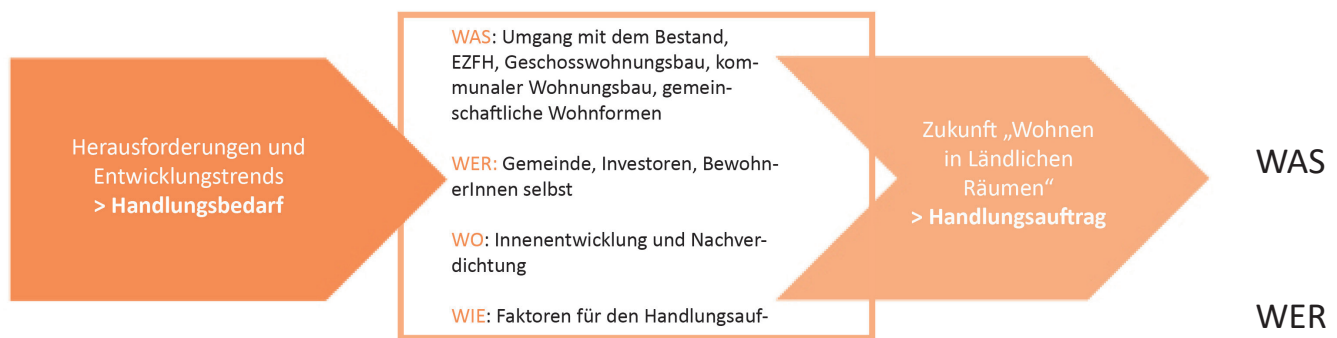


Abbildung 31: Zusammenhang zwischen Handlungsbedarf und Handlungsauftrag

Quelle: Eigene Darstellung

Dem Handlungsauftrag liegt die Erkenntnis des Handlungsbedarfs zugrunde, um das rechtzeitige Entgegensteuern einzuleiten.²³⁵

Hierbei gilt der Leitsatz: „Nicht-nachhaltige Routine verändern – weiter auf dem Weg.“²³⁶

„Die Entwicklung endogener Potenziale und die Aufnahme exogener Anregungen müssen also zusammenkommen, um erfolgreiche Entwicklungspfade zu generieren“, so der Regionalforscher Carl-Hans Hauptmeyer²³⁷. Das von außen kommende Potenzial muss demnach effektiv genutzt werden, jedoch ohne sich der Illusion von Blaupausen hinzugeben.²³⁸

Ein Teil des Handlungsauftrages ist es darüber hinaus, mit guten Beispielen gezielt für Alternativen der klassischen Wohnform in einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu werben, die Vorteile zu kommunizieren und dadurch ein Umdenken anzustreben.²³⁹

→ **positive Kommunikation und beispielhaftes Vorgehen**

Außerdem ist es erforderlich durch eine zuverlässige Strategie der Innenentwicklung private Bauwillige und auch InvestorInnen von der Entwicklung im Innenbereich zu überzeugen. Eine weitere Aufgabe der Kommune ist es deshalb „Vertrauen in die Langfristigkeit und Verlässlichkeit der Entscheidungen des politischen Gremiums [zu] schaffen.“²⁴⁰

→ **langfristige, zuverlässige Strategien, um Vertrauen zu schaffen**

234 Okrslar et al. 2019, S. 204

235 Mayer & Birner, 2019, S. 177

236 Ritzer, 2021, S. 37

237 2020, S. 15

238 Vgl. Hauptmeyer, 2020, S. 16-17

239 Vgl. Heinrich, 2019, S. 352

240 Heinrich, 2019, S. 350

Neben dem Herstellen von Vertrauen zwischen BürgerInnen, InvestorInnen und der Gemeinde ermöglicht eine strategische, zielgerechte Herangehensweise zudem die Aufhebung der Selbstbeschränkung und des „Im-Kreis-Drehens“ durch ständige Grundsatzdiskussionen und das Überlegen einer Entwicklungsrichtung. Vor allem bei geringen finanziellen sowie personellen Ressourcen unterstützt dies eine effiziente Entwicklung der Gemeinde. ²⁴¹

→ **langfristig strategische, zielgerechte Herangehensweise als Entwicklungsgrundlage**

Ebenso ist es von großer Bedeutung, bei jedem Schritt die Synergien auf die Gesamtentwicklung im Blick zu behalten, sowohl positive als auch negative. Und auch aus dem Themenfeld des Wohnens hinaus. Wichtige Verknüpfungen sind beispielsweise die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, ergänzende Nutzungen wie Nahversorgung und Gastronomie und verkehrliche Anknüpfung. Es gibt Situationen, in denen neue Wohnraumangebote diese Synergien anstoßen, oder auch umgekehrt auf diese angewiesen sind. Eine Ortsentwicklung ist nicht nur punktuell, sondern im Gesamtzusammenhang zu betrachten. Vor allem kleine Gemeinden bestehen aus einem empfindlichen Gefüge an Synergien einzelner Nutzungen und der Infrastruktur. Jede Entscheidung der Gemeinde bringt Folgen mit sich, welche von Beginn an einzubeziehen sind. ²⁴²

→ **Beachten und Einbeziehen der Synergien einzelner Entwicklungselemente**

WAS

Dieser Handlungsauftrag gilt nicht nur für die Planenden einer Gemeinde, sondern ebenfalls für die von einer Gemeinde beauftragten PlanerInnen. Häufig werden die beauftragten Rahmenbedingungen, beispielsweise für einen Bebauungsplan einer Einfamilienhaussiedlungserweiterung nicht in Frage gestellt und als bestehender Bedarf verstanden. ²⁴³

Auch aus dieser Position heraus ist es wichtig, für das Thema des ausdifferenzierten Wohnraumangebotes zu sensibilisieren und Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

WER

Für die Umsetzung des Handlungsauftrags werden im Kapitel 5 „Handlungsebenen und ihre Werkzeuge“ die relevanten Handlungsebenen und die entsprechenden Umsetzungswerkzeuge vorgestellt.

WO

WIE

241 Vgl. Miosga, 2019, S. 10

242 Vgl. Heinrich, 2019, S. 352-353

243 Vgl. Hummel, 2019, S. 27

5 Handlungsebenen und ihre Werkzeuge

Welche Handlungsebenen müssen betrachtet werden und welche Werkzeuge gibt es, um den Handlungsauftrag zu erfüllen?



5

5 Handlungsebenen und ihre Werkzeuge



Abbildung 32: Vom Handlungsauftrag zur Umsetzung

Quelle: Eigene Darstellung

Um den im vorherigen Kapitel erläuterten Handlungsauftrag und die zuvor formulierten Ziele hinsichtlich des nachhaltig zukunftsfähigen Wohnens in Ländlichen Räumen umsetzen zu können, bedarf es für die Umsetzung verschiedener Werkzeuge und Instrumente auf verschiedenen Handlungsebenen. Denn oft steht nicht das Nicht-Können, sondern das Nicht-Wollen oder Nicht-Wissen-Wie im Weg. „Die Herausforderungen liegen darin, vom Wissen zu einem verbindlichen Handeln zu kommen und politische Weichenstellungen für regulative Instrumente durch- und umzusetzen.“²⁴⁴ Diese müssen ziel führend miteinander kombiniert werden, um bestmögliche Synergien zu schaffen. Am effizientesten wirken diese einzelnen Werkzeuge, wenn sie spezifisch auf lokale Begebenheiten angepasst und in einer Konzeption verankert werden. Wenn auf allen Handlungsebenen eindeutig ist, wie ein Ziel erreicht werden kann, kann dies ohne Umwege angesteuert werden.

In den folgenden Unterkapiteln werden zielführende Werkzeuge entsprechend ihrer Handlungsebene vorgestellt, sowie ihre Vor- und Nachteile herausgearbeitet. Diese haben dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen einen Überblick über Sinn und Zweck der Handlungsebene sowie verbreitete, zielführende Werkzeuge geben. Der Zusammenhang zwischen den Handlungsebenen wird in der Abbildung 33 dargestellt.

Die Planungs- und Steuerungsebene liegt der gesamten Entwicklung zugrunde. Die Gemeinde, und noch spezifischer gesehen die StadtplanerInnen der Gemeinde, sind dafür verantwortlich, die bereits erläuterten Ziele hinsichtlich ausdifferenzierten und gleichzeitig flächensparsamen Wohnraumangebots zu schaffen. Das bedeutet jedoch zunächst für jede Gemeinde, konkrete und angepasste Ziele zu formulieren und deren Erreichen über eine strategische Herangehensweise und zielgerechte Maßnahmen zu planen. Diese planerische und steuernde Handlungsebene wird gestützt durch drei weitere Handlungsfelder und ihre Inhalte, welche bei der Zielumsetzung als „Werkzeuge“ eingebunden werden. Zum einen bildet die Beteiligungs- und Kommunikationsebene eine Säule. Die Einbindung der EinwohnerInnen sowie weiterer relevanter AkteurInnen wird durch den Wunsch einer nachhaltigen Entwicklung begründet. Nachhaltig kann eine Entwicklung nur mit Akzeptanz und Unterstützung, insbesondere aus der Bevölkerung sein. Die rechtliche Ebene bildet die zweite Säule. In dieser Ebene werden durch die Gesetzgebung Instrumente angeboten, welche über die Planung und Steuerung zielfokussiert eingebunden werden können und stellenweise müssen. Die dritte Säule stellt die Förderungsebene dar. Sie ist eine Handlungsebene, welche über finanzielle oder auch personelle Ressourcen bei der Zielumsetzung helfen kann. Der Adressat kann hierbei sowohl eine Gemeinde als auch eine Privatperson sein. Die Planungs- und Steuerungsebene sowie die drei stützenden Säulen der Handlungsebenen werden vom Monitoring „umrahmt“. Es umfasst das genaue Beobachten der Prozesse auf den jeweiligen Ebenen und der daraus folgenden Optimierung und dem Erfahrungsaustausch. Das Monitoring ist dafür zuständig, die Strategien, Abläufe und Umsetzungen so effizient wie möglich zu gestalten.

244 Ritzer, 2021, S. 37

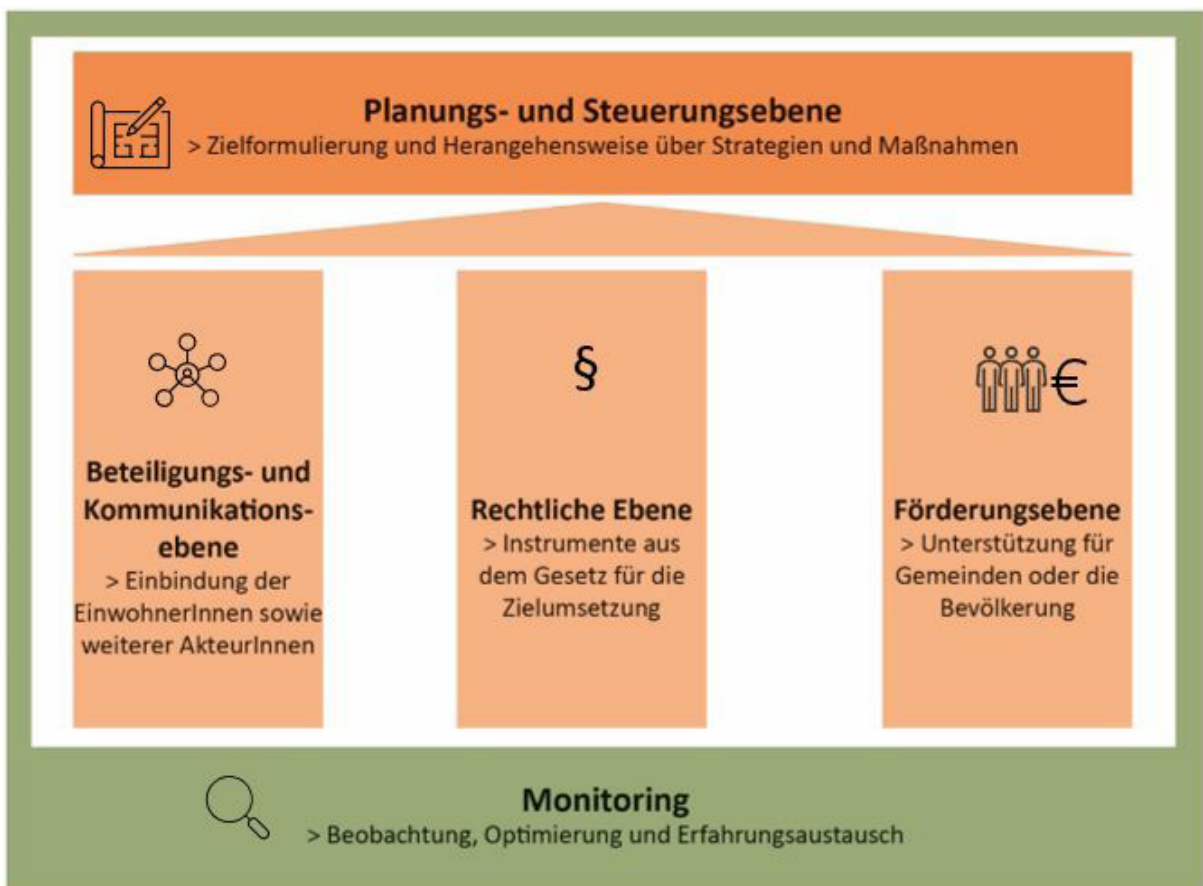


Abbildung 33: Darstellung der Handlungsebenen

Quelle: Eigene Darstellung

5.1 Planungs- und Steuerungsebene

Mit der Planungs- und Steuerungsebene beginnt der Prozess zur Schaffung von Neuem Wohnen in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs und somit das Umsetzen des Handlungsauftrags. Diese Handlungsebene bildet die Grundlage des Entwicklungsprozesses und wird gestützt und ergänzt durch die weiteren Handlungsebenen. Die planende und steuernde Akteurin ist hierbei die Kommune, da sie für die konkrete Ausformung des Wohnraumangebots zuständig ist.

An erster Stelle, unabhängig von der späteren Herangehensweise, steht die Definition eines Ziels, das erreicht werden soll. Ohne dies ist strategisches, planendes Handeln schwierig, verlangsamt es und kann von sich widersprechenden Maßnahmen dominiert werden. Werden hauptsächlich einzelne Entscheidungen getroffen, so werden diese häufig zu zeitraubenden Grundsatzdiskussionen führen. Besonders hinsichtlich der ohnehin komplexen Innenentwicklung ist es bedeutend, eine Gesamtstrategie zu Grunde zu legen. Vor allem Gemeinden mit nur geringen personellen und finanziellen Ressourcen profitieren hierbei von einer geordneteren und somit kürzeren und kostengünstigeren Vorgehensweise. Eine Strategie fungiert zudem als Grundlage für Abwägungsprozesse und macht kommunale Entscheidungen damit deutlich weniger angreifbar. Eine solche Gesamtstrategie sollte neben dem Wohnen natürlich jeden wichtigen Entwicklungsbereich eines Ortes enthalten: Wirtschaft, Mobilität, Freiräume, und vieles mehr. Eine Gesamtstrategie in Form eines Rahmenplans oder integrierten Ortsentwicklungskonzeptes besteht aus vielen einzelnen Bausteinen, welche sich gegenseitig ergänzen und bedingen. Jedoch ist das Integrieren des Bausteins „Wohnen“ hierbei besonders wichtig, da dies eine wichtige Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraumangebot ist. Dies gilt besonders für die kleineren Gemeinden in den Ländlichen Räumen, welche bisher eine besonders homogene Entwicklung des Wohnraumangebotes hatten.²⁴⁵

²⁴⁵ Vgl. Birner, 2019, S. 357-358

Auf dem Weg zur Entwicklung einer solchen Gesamtstrategie mit ihren einzelnen Bausteinen, sollten drei Fragen gestellt werden, welche sowohl übergeordnet als auch auf jeder Bausteinebene beantwortet werden sollten:

- „Wie wollen wir in unserem Ort oder in unserer Kommune in Zukunft leben?“
- Tun wir dafür die richtigen Dinge?
- Tun wir diese Dinge auch richtig?“²⁴⁶

Diese Fragen sollten über das Entwicklungskonzept beantwortet werden können. Hierbei muss ein solches Konzept nicht aus einem einzigen Leitbild bestehen. Es ist vielmehr sogar sinnvoll, eine Strategie aus vielen Einzelbausteinen zu bilden. Dadurch kann auch die Gewichtung unterschiedlich verteilt werden und vor allem dem Wohnen ein höheres Maß an Aufmerksamkeit zugeordnet werden. Auf diese Weise kann beispielsweise auch auf Einzelprojekte der Fokus gelenkt werden.²⁴⁷

Sinnvoll kann auf dem Weg zur Entwicklung einer Konzeption auch das Sammeln von Teilgutachten sein. So kann die bisherige Entwicklung genauer unter die Lupe genommen werden, eventuell entstandene Widersprüche gelöst und positive Richtungen aufgenommen werden. Auf diese Phase baut anschließend die Strategieentwicklung auf. Hierbei sollen entstandene Entwicklungslücken, wie in diesem Fall das Fehlen von ausdifferenzierten Wohnraumangeboten, gefüllt werden. Diese Herangehensweise erspart vor allem für kleine Gemeinden mit Personalengpässen Zeit und kann auch in einem relativ kurzen Zeitraum eine Entwicklungsgrundlage bieten. Auch das Thema der Nachhaltigkeit wird hierbei betrachtet, da bestehende Planungen, Satzungen und Daten eingebunden werden und nicht von Null begonnen werden muss.²⁴⁸



An dieser Stelle ist der Hinweis sinnvoll, dass für Kommunen, welche bei der Entwicklung einer solchen Konzeption noch keinerlei Erfahrung haben, externe Experten eine Sicherheit bei der Erstellung bringen können. Besonders bei komplexer Verteilung der Verwaltung, möglicherweise auf mehrere Teilorte, ist dies sinnvoll, um konstruktiv planen zu können.²⁴⁹



Vor allem ist es wichtig, der Thematik des Wohnens eine bewusst präzise Rolle in den Strategien und Konzeptionen zu geben. Wie zu Beginn der Arbeit beschrieben, spielte dieses Themenfeld lange Zeit keine besondere Rolle in ländlichen Räumen, da dies als „Begleitthema“ empfunden wurde. Es stellt jedoch, wie zuvor erläutert, einen äußerst grundlegenden Baustein in der Entwicklung einer Kommune dar. Vor allem dann, wenn es nur wenig andere anziehende Standortfaktoren, wie eine Universität, ein nahgelegener Flughafen, ein breitgefächertes Stellenangebot etc. gibt.



Besonders wichtig für die Planungs- und Steuerungsebene ist eine Gesamtstrategie, denn so fließen möglichst alle relevanten Ziele, welche nicht voneinander zu trennen sind, in die Umsetzung mit ein. Das Thema Wohnen wird darin zielführend eingebettet, in dieser Arbeit jedoch als Hauptfokus beschrieben.²⁵⁰



Die im Folgenden erläuterten „Werkzeuge“ der Planungs- und Steuerungsebene stellen keine abschließende Aufzählung dar. Es werden Möglichkeiten dargelegt, auf welchem Wege eine Gemeinde Planungs- und Steuerungselemente miteinander verknüpfen kann, um den Zielen eines ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraumangebots gerecht zu werden.

5.1.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Werkzeug, welches der Gesamtstrategie zugrunde liegen kann und diese dementsprechend inhaltlich und argumentativ vorbereitet.

Der Begriff des städtebaulichen Rahmenplans ist nicht eindeutig definiert. Dieser Plan hebt sich jedoch von anderen Plänen dadurch ab, sodass er häufig als planerische Grundlage für die Bauleitplanung und weitere städtebauliche Strategien, wie Baulandentwicklungsstrategien und Innenentwicklungsstrategien, sowie städtebaulichen Maßnahmen, wie Sanierungsmaßnahmen, vorbereitend fungiert. Es

246 Birner, 2019, S. 358

247 Vgl. Birner, 2019, S. 359-361

248 Vgl. Birner, 2019, S. 359-361

249 Vgl. Birner, 2019, S. 359

250 Vgl. Birner, 2019, S. 369

werden in einem städtebaulichen Rahmenplan planerische Aussagen verdeutlicht und konkretisiert. Er wird zu den informellen Instrumenten gezählt, jedoch in direkter Verbindung stehend zu den umsetzenden formellen Instrumenten. Demnach gibt es keine Vorschrift, wie ein solcher Rahmenplan zu erstellen ist und welche Inhalte er haben soll, so im Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung²⁵¹. Neben seiner vorbereitenden Wirkung für formelle Instrumente kann der Rahmenplan als „Leitlinie“ für die Gemeinde intern wirken, da bei Abwägungen ein Rahmenplan selbstbindend fungiert. Ebenso wird die Umsetzung städtebaulicher und planerischer Maßnahmen und Ziele erleichtert, wenn bei der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans die Bevölkerung und weitere relevante AkteurInnen aktiv beteiligt wurden. Im Rahmenplan werden verschiedene Ebenen der Planung miteinander verknüpft, welche von der gesamtstädtischen Ebene bis in die Quartiersebene, und auch konkrete Gebiete wie ein Wettbewerbsgebiet, sein können. Durch seine Vielschichtigkeit ist es erforderlich, dass ein städtebaulicher Rahmenplan interdisziplinär entwickelt wird, und das unter permanenter Kommunikation und im Austausch mit Beteiligten und Betroffenen der Planung.²⁵²

Wortdefinition

Städtebaulicher Rahmenplan - „Der Rahmenplan gibt den ‚Rahmen‘ für die zukünftige Entwicklung eines Stadtteils oder Quartiers vor. Er wird für das erweiterte Plangebiet erstellt und bettet dieses in den räumlichen Zusammenhang ein. Der Bezug zur Umgebung des Plangebiets wird aufgegriffen und dargestellt. Die Maßstäbe bewegen sich zwischen M 1:5000 und 1:2000“²⁵³ Sie können jedoch auch noch deutlich tiefer ins Detail erarbeitet werden, bis hin zu einer Platz- oder Straßenraumgestaltung, so Pahl-Weber²⁵⁴.

Für die Ziele eines ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraumangebots in Ländlichen Räumen ist vor allem auch die teilräumliche städtebauliche Rahmenplanung relevant. Hierbei werden sowohl die Innenentwicklung als auch die Außenentwicklung durch Neubaugebiete vorbereitet.²⁵⁵ Aufgrund der Vielschichtigkeit von Rahmenplänen können dadurch Ziele und Maßnahmen hinsichtlich eines ausdifferenzierten Wohnraumangebots auf allen Ebenen festgehalten und konkretisiert werden, wie der Umgang mit Bestandsgebieten und Nachverdichtung durch verschiedene Angebote. Der städtebauliche Rahmenplan kann dadurch eine gemeindeinterne Leitlinie darstellen, welche die Umsetzung effizient gestaltet.

5.1.2 Baulandentwicklungsstrategie - Grundsatzbeschlüsse der Baulandentwicklung

Grundsatzbeschlüsse der Baulandentwicklung im Rahmen einer Baulandentwicklungsstrategie gehören ebenfalls zu den Werkzeugen der Planungs- und Steuerungsebene und können auf dem Werkzeug eines städtebaulichen Rahmenplans aufbauen.

Über sie werden die Flächen aktiviert, auf welchen das angestrebte Wohnraumangebot geschaffen werden soll. Über eine beschlossene Baulandentwicklungsstrategie bzw. deren Grundsätze kann eine „klare Verlässlichkeitsgrundlage“ generiert werden, um insbesondere Wohnbau land zu entwickeln.²⁵⁶

Die Baulandentwicklungsstrategie ist in dieser Arbeit als Ableitung eines Baulandentwicklungsmodells in Form einer passgenauen Lösung für eine Gemeinde zu verstehen.

Das Städtebaurecht bietet einige Instrumente für die Baulandentwicklung an, welche in eine solche Strategie eingebunden werden können, um Bauland zu aktivieren. Dies kann über Steuerungsinstrumente (Steuerung fremder Grundstücke, nicht in Gemeindeeigentum) aber auch Zugriffsinstrumente (Zugriff auf fremde Grundstücke für Gemeindeeigentum), oftmals auch in Kombination erfolgen. Dazu gehören das Aufstellen von Bebauungsplänen oder deren zielgerechte Änderungen, städtebauliche Verträge und kommunale Vorkaufsrechte, welche in einer Baulandentwicklungsstrategie gebündelt und vorbereitet werden können. Die angestrebten Ziele können auf einem kommunalen Grundstück spezifischer verfolgt werden, weshalb es sinnvoll ist, baurechtliche Instrumente mit der gemeindlichen

251 Pahl-Weber, 2018, S. 2410

252 Vgl. Pahl-Weber, 2018, S. 2410-2411

253 Reicher, 2018, S. 175

254 2018, S. 2413

255 Vgl. Pahl-Weber, 2018, S. 2412-2413

256 Vgl. Simon, 2019, S. 307-308



Liegenschaftspolitik zu verbinden, um strategische Baulandentwicklung betreiben zu können. Dadurch können die „Spielregeln“ der Baulandentwicklung definiert werden, sei es für Kostenbeteiligung der Begünstigten, Flächenerwerb durch die Kommune für bezahlbares Wohnraumangebot oder die Bindung an städtebauliche Ziele. Hierbei ist es jedoch wichtig, nicht eine funktionierende Strategie einer anderen Kommune blindlings zu übernehmen. Es sind die jeweiligen Rahmenbedingungen vor Ort zu prüfen, wie beispielsweise die Akzeptanz und Unterstützung relevanter AkteurInnen, insbesondere der Entscheidungsgremien.²⁵⁷

Der Anwalt für Verwaltungsrecht, Klaus Hoffmann, gibt Kommunen hierzu sechs leitende Fragen an die Hand, deren Antwort grundlegend für die Erstellung einer Baulandentwicklungsstrategie sein können:


- „1. Wie stark kann, will oder muss die Gemeinde künftig wachsen?
2. Welche Flächen kommen im Gemeindegebiet für eine Baulandentwicklung in Frage?
3. Über welche Flächen verfügt die Gemeinde selbst?
4. Welche Bebauungsdichten (Einzelhäuser, Häusergruppen, Geschosswohnungsbau, Grundflächen, Geschossflächen, Gebäudehöhen etc.) könnten verwirklicht werden?
5. Welche Wohnformen sollen in den künftigen Bauquartieren verwirklicht werden (Anteil von gefördertem Wohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen etc.)?
6. Welche Konsequenzen hat die Baulandentwicklung für die demografische Entwicklung und die Infrastrukturplanung (Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sozialeinrichtungen etc.) der Gemeinde?“²⁵⁸



Die Erstellung einer Baulandentwicklungsstrategie ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn die zweite Frage grundsätzlich beantwortet werden kann. Wenn es keine geeigneten Flächen gibt, so wäre die Strategie inhaltslos. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, ist es ratsam mit den Gremien der entsprechenden Kommune die konkreten Ziele festzulegen, wofür beispielsweise gemeinsame Workshops hilfreich sind. Diese Zielfestlegung kann zusätzlich im Rahmen von beispielsweise städtebaulichen Rahmenplänen stattfinden. In der Zielentwicklung für eine kommunale Baulandentwicklungsstrategie kann das Denken in drei Kategorien zusätzlich hilfreich sein:²⁵⁹




Städtebauliche Ziele

 wie Innen- vor Außenentwicklung, Bauverpflichtungen, ökologische Rahmenbedingungen für Bebauungen

Ökonomische Ziele

Zuordnung von Kostenübernahmen, wie beispielsweise die Kommune oder Planbegünstigte

Soziale Ziele

 wie das Festlegen einer Wohnraumförderquote, Angebot von diversen Wohnformen und Wohnraumangeboten²⁶⁰

Nach der Zielfestlegung ist es sinnvoll, zunächst zu prüfen, welche der relevanten Flächen neues oder ergänzendes Baurecht benötigen, um diese Ziele über ein erhöhtes Baurecht zielführend erreichen zu können.²⁶¹

Trotz der vielen Chancen, welche eine Baulandentwicklungsstrategie ermöglicht, gibt es auch Grenzen spezifisch für Ländliche Räume und insbesondere ihren kleinen Gemeinden. Werden diese jedoch von Beginn an berücksichtigt, steht einer effizienten Baulandentwicklungsstrategie nichts im Wege.

In kleinen Gemeinden ist oftmals eine nur kleinteilige Entwicklung möglich. Ein breit gefächertes Regelwerk ist dementsprechend nicht unbedingt zielführend, sondern kann die Umsetzung komplexer als nötig gestalten. „Kleine Gemeinden [in Ländlichen Räumen] sollten ihre Grundsatzbeschlüsse daher

257 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 109-110

258 Hoffmann, 2019, S. 110

259 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 110-112

260 Vgl. Hoffmann, S. 111-112

261 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 110-112

auf wenige zentrale Regelungsinhalte beschränken“, so Hoffmann ²⁶². Dies ist für kleine Verwaltungen von Vorteil und somit für diese stemmbar.

Ebenfalls gibt es allgemeine Grenzen für eine Baulandentwicklungsstrategie. Diese sind jedoch grundlegende Grenzen einzelner Instrumente, mit welchen die Strategie umgesetzt werden kann. Hierzu zählen die Grenzen städtebaulicher Verträge, welche in Kapitel 5.3.1 näher beschrieben werden. Auch ist der Wirkungsgrad einer Baulandentwicklungsstrategie begrenzt, wenn diese nur über einen kurzen Zeitraum besteht. Um ihre ganze Wirkung entfalten zu können, sollte der Beschluss über mehrere Wahlperioden beibehalten werden. Dies hängt auch mit der Kalkulierbarkeit und Verlässlichkeit gegenüber GrundstückseigentümerInnen und weiteren AkteurInnen zusammen. Denn nur wenn diese sich auf die Grundlage verlassen können, ist Akzeptanz und Kooperation möglich. Zudem ist „[d]ie Gleichbehandlung aller MarktteilnehmerInnen und ein transparentes Vorgehen [...] die Grundlage für den Erfolg.“ ^{263 264}

Dennoch ist eine beschlossene Baulandentwicklungsstrategie, ähnlich wie ein Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung (s. Kapitel 5.1.3), eine wichtige Grundlage zur Anwendung vieler Instrumente. Viele formelle Instrumente, wie städtebauliche Verträge werden durch städtebauliche Ziele und Maßnahmen begründet und geformt. Eben diese werden in Baulandentwicklungsstrategien zielgerichtet kombiniert. Sie können demnach Grundlage für vertragliche Bauverpflichtungen, Kostenbeteiligungen an Infrastruktureinrichtungen und auch soziale Wohnraumbindung sein. ²⁶⁵

In Summe schaffen Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung im Rahmen einer Baulandentwicklungsstrategie „Verlässlichkeit, Gleichbehandlung, Transparenz, Rechtssicherheit, [und] sie stellen i.d.R. eine zeitnahe Bebauung sicher und sie schaffen bei den Gemeinderäten ein Bewusstsein darüber, dass die Planungshoheit in der Hand der Gemeinde liegt.“ ²⁶⁶

5.1.3 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie gehört ebenfalls zu den wichtigen Werkzeugen, um in ländlichen Räumen ein ausdifferenziertes und gleichzeitig flächensparsames Wohnraumangebot zu generieren. Anders als die Baulandentwicklungsstrategie wird hierbei nicht grundlegend die Flächenaktivierung unabhängig ihrer Lage im Innen- oder Außenbereich betrachtet, sondern speziell die Entwicklung im Innenbereich.

Der Erfolg hinsichtlich der Innenentwicklung in ländlichen Räumen liegt nicht beim Verzicht und Zurückschrecken vor privaten Eigentumsverhältnissen. Vielmehr müssen die betroffenen Gemeinden die Vorteile von kompakten Siedlungsstrukturen erkennen und diese in der Bevölkerung kommunizieren. ²⁶⁷

Die konkreten rechtlichen Umsetzungsinstrumente überschneiden sich mit denen von Baulandentwicklungsstrategien. In beiden Fällen soll Bauland aktiviert werden, zusätzlich gehören jedoch Aspekte wie die der Neu- und Umnutzung von bestehenden Gebäuden zusätzlich zur Innenentwicklung. Auch hierbei lassen sich sowohl Steuerungs- als auch Zugriffsinstrumente anwenden. Viele Fachleute sehen das Geheimnis der Innenentwicklung vor allem im Grundstückseigentum der Gemeinde, was die Zugriffsinstrumente besonders relevant macht. Denn daraufhin kann eine auf städtebaulichen Zielen fundierte Grundstücksvergabe, beispielsweise über die Konzeptvergabe, erfolgen. Auch können städtebauliche Verträge angewandt werden oder selbst Wohnraum erstellt werden. ²⁶⁸

Es ist sehr sinnvoll im Rahmen der Innenentwicklung das bestehende Baurecht unter die Lupe zu nehmen. Es gilt zu überprüfen, an welchen Stellen bereits Baurecht nach § 30 BauGB oder gegebenenfalls nach § 34 BauGB gilt. Das macht es möglicherweise notwendig, bestehendes Baurecht zu erhöhen, um

262 2019, S. 117

263 Hoffmann, 2019, S. 118

264 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 116-118

265 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 114-115

266 Vgl. Simon, 2019, S. 208

267 Vgl. C. Sommer, 2021, S. 39

268 Vgl. Simon, 2019, S. 306-307



entwickelte Ziele erreichen zu können und diesen nicht entgegenzuwirken.²⁶⁹

Wie auch bei einer Baulandentwicklungsstrategie (s. Kapitel 5.1.2) ist es bei der Innenentwicklung zielführend, wenn die Gemeinde mit einem Grundsatzbeschluss die Entwicklung vorbereitet. Der § 1a Abs. 2 BauGB gibt hierfür die Rahmenbedingungen vor. In einem solchen Grundsatzbeschluss werden die verschiedenen Instrumente zur Umsetzung aufgeführt, gebündelt und möglicherweise miteinander verknüpft. Es handelt sich somit um eine instrumentenbasierte Strategie. Auf diese Weise sind die einzelnen Möglichkeiten insbesondere allen Gremien bekannt und es werden weniger Grundsatzdiskussionen im Einzelfall herbeigeführt. Denn über einen Grundsatzbeschluss ist die gemeinsame Vorstellung und Ausrichtung klar vorgegeben. Die Herangehensweise kann von der für die Baulandentwicklungsstrategie vorgeschlagene übernommen und auf die Innenentwicklung abgewandelt werden. Das damit bezweckte Innenentwicklungsmanagement kann darüber hinaus mit zielführenden Elementen außerhalb der Gesetzgebung ergänzt werden. Dazu zählen beispielsweise Bürgerbeteiligungen, um alle „ins Boot zu holen“, eine direkte Kommunikation mit GrundstückseigentümerInnen, Öffentlichkeitsarbeit und im Idealfall konkreten Modellprojekten als Anreiz. Allem voran steht das Kennen der Stärken und Schwächen der Gemeinde, das Kennen des Ist-Zustandes. Eine Verknüpfung mit Konzeptionen wie einem Entwicklungskonzept, einem städtebaulichen Rahmenplan oder Ähnlichem kann hierfür eine zielorientierte Grundlage bieten.²⁷⁰



Konkret ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung auch die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten (s. Kapitel 4.1.2) aufzuführen. Denn vor allem dort werden Nachverdichtungsmaßnahmen benötigt, um zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen.²⁷¹



Ebenfalls können gemeinschaftliche Wohnformen, welche auf kurze Wege besonders angewiesen sind, wie altengerechtes Wohnen, hierüber in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

5.1.4 Umnutzung



Dieses Werkzeug unter der Planungs- und Steuerungsebene, lässt sich dem der Innenentwicklungsstrategie anschließen, ist jedoch aufgrund seiner Besonderheit in der Umsetzung separat aufzuführen. Weshalb Umnutzung für die Schaffung ausdifferenzierter Wohnräume in ländlichen Räumen eine sinnvolle und zielführende Maßnahme ist, wurde bereits in Kapitel 4.4.2 erläutert. An dieser Stelle der Arbeit wird auf die konkretere planerische Herangehensweise eingegangen.



Geht es darum, eine Neunutzung anzustreben, so sind nur gängige rechtliche Schritte notwendig, wie beispielsweise ein EigentümerInnenwechsel. Um EigentümerInnen auch ohne Wechsel von einer Neunutzung zu überzeugen, kann ein aktives Zugehen auf diese durch die Gemeinde hilfreich sein. Dies kann ebenso Inhalt einer Innenentwicklungsstrategie sein. Beratungen, Förderungen und Ähnliches unterstützen an dieser Stelle.



Sofern jedoch eine Nutzungsänderung angestrebt wird, sind rechtliche Grundlagen notwendig, denn jede Nutzungsänderung von Gebäuden unterliegt einer Genehmigungspflicht. Da die Schaffung von Wohnraum jedoch zu den wichtigsten Zielen generell gehört, wird dies in der Regel ermöglicht. Dennoch gibt es Hürden, die zu überwinden sind. Davon abhängig ist sowohl die Lage des entsprechenden Gebäudes sowie die Art der Umnutzung. Die Lage bezieht sich insbesondere auf die Verortung an einer Stelle, an der Baurecht nach § 30 BauGB gilt oder sie im nicht beplanten Innen- oder Außenbereich liegt, nach § 34 oder 35 BauGB. Gegebenenfalls muss eine Bebauungsplanänderung oder -erstellung durchgeführt werden.²⁷²

269 Vgl. Simon, 2019, S. 312-313

270 Vgl. Simon, 2019, S. 315-318

271 Vgl. Korbel & Simon-Philipp, 2016, S. 72

272 Vgl. Biermann & Frerick, 2020, S. 11

5.1.5 Flächensparsames Planen

Flächensparsames Planen ist bereits in den Strategien der Baulandentwicklung und der Innenentwicklung integriert, da diese zielfokussiert mit Flächen umgehen und vor allem die Innen- der Außenentwicklung vorziehen. Aufgrund der großen Relevanz des Prinzips für die Werkzeuge, wird es an dieser Stelle jedoch gesondert aufgeführt.

Auch der Stadtbaumeister der Stadt Roth, Wolfgang Baier ²⁷³, sieht die jeweilige Gemeinde in großer Verantwortung, welche durch das Privileg der gemeindlichen Planungshoheit entsteht. Zu dieser Verantwortung zählt demnach auch, das sparsame Umgehen mit der endlichen Ressource Fläche in ihrer Entwicklung von Grund auf einzubinden. Hierbei sieht Baier vier Themenbereiche, welche die Umsetzung dieses Ziels in der Planung unterstützen sollen: Flächenaktivierung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, flächensparsame Verkehrsräume und Festsetzungen in der Bauleitplanung.

Flächenaktivierung

Grundlegend ist Flächenaktivierung ein Teil von flächensparsamen Planen, vor allem wenn es um Innenentwicklungsflächenpotenziale geht. Denn auf diesem Weg, wird der Siedlungskörper einer Gemeinde nicht nach außen hin vergrößert und somit keine „neue“ Fläche eingenommen. Ein weiterer eindeutiger Vorteil der Flächen im Innenbereich ist, dass diese häufig bereits erschlossen sind. Auch hierbei fällt das Neuinanspruchnehmen von größeren Flächen weg. Baier ²⁷⁴ betont zudem den Fokus auf Grundstücke, welche ganz bewusst nicht bebaut werden, wie beispielsweise sogenannte „Enkel-Grundstücke“ im Innenbereich einer Gemeinde. Diese gibt es häufiger als zunächst vermutet wird, insbesondere in ländlichen Räumen. Bei nicht Beachtung solcher Fälle werden die Flächenpotenziale jedoch irgendwann zur Neige gehen und ein Neuausweisen von Wohnbaugebieten notwendig werden. Es empfiehlt sich in diesem Kontext deshalb eine exakte Aufnahme der Grundstücke, welche eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die betreffenden AkteurInnen bieten soll. Hierbei steht das Wissen um Flächenpotenziale im Fokus, um realistisch einschätzen zu können, ob eine Flächenneuausweisung notwendig ist und wenn ja in welchem Größenrahmen. Baier ²⁷⁵ empfiehlt konkret die Einführung eines Baulückenkatasters, welches neben der bloßen Markierung auch eine Kategorisierung hinsichtlich der Aktivierbarkeit, des Beratungsaufwandes etc. zulässt. So entsteht für die Gemeinde eine Übersicht, welche Fläche wie schnell bebaut werden könnte. ²⁷⁶

Ergänzend empfehlen Korbel & Simon-Philipp ²⁷⁷ zudem das Dokumentieren von Leerständen, um die Entwicklung einer Gemeinde flächensparend weiterzubringen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist nach Baier ²⁷⁸ ebenfalls ein wichtiger Punkt, um möglichst flächensparsam planen zu können, denn dies muss von Beginn der Planung mitgedacht werden. Neben einem Nachweis des Bedarfs, unter Betrachtung verschiedener Faktoren wie der Bevölkerungsentwicklung, Flächenpotenziale und der Nachfrage, ist ebenfalls das Thema der Wirtschaftlichkeit relevant. Hierzu zählen Faktoren wie Grunderwerbskosten, Qualität sowie Umfang der technischen Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnung etc.. Hierbei sollten auch Betriebskosten nicht vernachlässigt werden, wozu beispielsweise der Winterdienst, Grünpflege, Straßensanierungen und Ähnliches zählen. Diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollte sehr früh im Planungsprozess stattfinden, da auch sehr früh Kosten für den Quadratmeter abgefragt werden, sei es von möglichen InvestorInnen oder EigentümerInnen. Somit sollte nach Baier ²⁷⁹ der späteste Zeitpunkt zum Bebauungsplanentwurf sein, an welchem eine möglichst konkrete Planung der Erschließung mit Nebenanlagen und eine Kostenberechnung vorliegt. ²⁸⁰

273 2019, S. 319
274 2019, S. 320
275 2019, S. 321
276 Vgl. Baier, 2019, S. 320-321
277 2016, S. 72
278 2019, S. 322
279 2019, S. 322
280 Vgl. Baier, 2019, S. 322



Flächensparsame Verkehrsräume

Flächensparsam Planen lässt sich im Konkreten auch über die Bauweise, da diese je nach Ausformung unterschiedliche Verkehrs- sowie Freiflächen und Infrastruktur benötigt. Auch jede Wohnform bringt andere Anforderungen an ihre Umgebung mit sich und dies macht eine angepasste Betrachtungsweise notwendig, so Baier ²⁸¹. Beispielsweise spielt in Ländlichen Räumen aktuell noch der PKW eine wichtigere Rolle als in (größeren) Städten. Ebenso finden allgemeine Prozesse statt, welche neue Anforderungen insbesondere an die Verkehrsflächen stellen. Hierzu zählen Entwicklungen wie die E-Mobilität, welche E-Ladestationen notwendig machen, oder auch immer größer werdende PKWs, die größere Park- und Stellplätze benötigen. Viele solche Faktoren müssen beachtet werden, nicht nur in den Verkehrsräumen, sondern auch hinsichtlich der Fläche für Garagen, Tiefgaragen und Carports. Dennoch sollte dem herkömmlichen PKW als nicht dauerhaft zukunftsfähige Verkehrsform nicht zu viel Raum gegeben werden. Es ist gleichzeitig auch ein großes Augenmerk auf die Fuß- und Radwege zu legen. Möchte sich in Zukunft gezielt auch in Ländlichen Räumen diesen Mobilitätsformen zugewendet werden, so werden hier komfortable Wegbreiten benötigt, unter anderem auch um keine Angsträume und Konflikte gegenüber und mit den PKWs entstehen zu lassen. Bestehende Straßenflächenverteilungen sollten hierbei überdacht werden. Um mit den Verkehrsräumen ebenfalls sparsam zu verfahren werden alternative und innovative Verkehrskonzepte zunehmend relevant. Ein Beispiel ist ein Angebot alternativer Verkehrsformen, wie Car-Sharing und Fahrradstationen. Die Akzeptanz muss in Ländlichen Räumen jedoch noch gezielt gestärkt werden, so Baier ^{282, 283}.



Festsetzungen in der Bauleitplanung

Dass das klassische Einfamilienhaus künftig nicht mehr in dem Maß wie bisher angeboten werden sollte, wurde in dieser Arbeit bereits argumentativ begründet. Doch ebenso, dass Ein- und Zweifamilienhäuser dennoch eine Wohnform sind, welche nicht gänzlich aus den Entwicklungen zu streichen sind. Ebenfalls dieser Meinung ist Baier ²⁸⁴, welcher dies zunächst aufgrund der Nachfragesituation argumentiert. In dieser Arbeit steht jedoch die Angebotsplanung im Fokus, weshalb seine Aussagen hierfür übertragen werden. Auch Baier sieht „gemischte Baugebiete“ als Lösung, welche über die Bauleitplanung geleitet werden können. Verschiedene Bauweisen und Wohnformen können parallel in einem Baugebiet vertreten sein und sich ergänzen. ²⁸⁵



In Summe sieht Baier ²⁸⁶ die Zukunft als Mischung aus vertretbarer, gezielter Nachverdichtung sowie maßvollem Neubau.



5.1.6 Umgang mit Grundstücken in Gemeindeeigentum

Wenn die Gemeinde Eigentümerin von Flächen ist, so lassen sich städtebauliche Maßnahmen und Ziele am einfachsten umsetzen. Eine Möglichkeit ist hierbei die eigenständige Umsetzung, möglicherweise in Kooperation mit einem kommunalen Unternehmen, wie in Kapitel 4.2.2. Weitere Möglichkeiten gibt es, indem das Grundstück zwar veräußert wird, jedoch der/die KäuferIn an die gemeindlichen Vorstellungen und Ziele gebunden wird. Dies ist auf verschiedene Arten möglich, wie unter anderem durch das Bewerbungsverfahren, die Vergabe über Erbbaurecht und die Konzeptvergabe. Wenn eine für die Gemeinde besonders bedeutende Fläche entwickelt werden soll, kann als Grundlage der konkreten Ziele für die entsprechende Fläche ein städtebaulicher Wettbewerb hilfreich sein. Dieser sowie mögliche Vergabearten gemeindlicher Grundstücke werden im Folgenden erläutert. ²⁸⁷



Städtebaulicher Wettbewerb

Der städtebauliche Wettbewerb bietet für Kommunen die Chance, eine innovative Konzeption inklusive städtebaulichem Entwurf für wichtige Flächenentwicklungen zu generieren. Grundlegend muss die Gemeinde als Ausloberin des Wettbewerbs nicht die Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke sein.

- 281 2019, S. 322
- 282 2019, S. 323
- 283 Baier, 2019, S. 322-323
- 284 2019, S. 323
- 285 Baier, 2019, S. 323-327
- 286 2019, S. 327-328
- 287 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 112-114

Ein Wettbewerb kann auch als Ideengrundlage für eine Flächenentwicklung noch in fremdem Eigentum bestehender Grundstücke sein, da die Gemeinde über die Planungshoheit verfügt. Die anschließende Umsetzung wäre bei Gemeindeeigentum jedoch bedeutend einfacher. Deshalb wird dieser Teil dem Kapitel „Umgang mit Grundstücken in Gemeindeeigentum“ untergeordnet.

Ein städtebaulicher Wettbewerb ist ein „konkurrierendes Verfahren unter Planern zur Findung von optimalen Planungsalternativen“²⁸⁸. Der Wettbewerb kann über ein konkretes Planungsvorhaben (Realisierungswettbewerb) oder als Ideensammlung (Ideenwettbewerb) stattfinden. Auch Kombinationen mit verschiedenen Teilgebieten sind möglich. Ein Realisierungswettbewerb hat in der Regel einen Bebauungsplan als Zielsetzung und stellt in diesem Kontext den zugehörigen städtebaulichen Entwurf dar. Bei der Entscheidung, ob bei einer Flächenentwicklung ein Wettbewerb zugrunde liegen sollte, sollte nicht die Größe der Fläche, sondern deren Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und in diesem Fall für die Wohnnutzung ausschlaggebend sein. Bei öffentlichen AusloberInnen muss dies zunächst im entsprechenden Gremium beschlossen werden. Die Fachrichtungen der TeilnehmerInnen können durch den AusloberIn festgelegt werden, wobei eine Kooperation, beispielsweise zwischen StadtplanerInnen und LandschaftsarchitektInnen oder ArchitektInnen, in der Regel sinnvoll ist und die Qualität des Ergebnisses nochmals erhöhen kann. Die Entwicklung der Auslobung kann zudem unter Einbindung der BürgerInnen durchgeführt werden, um deren Wissen, Bedarfe und Vorstellungen von Beginn an einzubinden.²⁸⁹

Aufgrund fehlender Expertise und häufig geringen personellen Ressourcen in den Gemeinden in Ländlichen Räumen, ist es ratsam die Betreuung über ein spezialisiertes Planungsbüro erfolgen zu lassen. Die Betreuung kann sowohl die Grundlagenermittlung, die Erarbeitung der Auslobung und weiterer Rahmenbedingungen für das Verfahren als auch Beratung im fachlichen Zusammenhang beinhalten. Hierbei muss es sich an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) von 2013 halten. Dies ist für öffentliche AusloberInnen verpflichtend und für private AusloberInnen empfehlenswert, um zu einem optimalen Ergebnis zu gelangen.²⁹⁰

Durch eine möglichst gemischte Fachkompetenz in der Jury, werden bewusst verschiedene Sichtweisen für die Bewertung der Teilnehmenden kombiniert. Auch die Auswahl der Teilnehmenden stellt einen wichtigen Baustein für einen Wettbewerb dar, da diese die Innovationskraft der Ergebnisse bestimmen. Die Art der Teilnehmenden-Auswahl sollte demnach bewusst gewählt werden.²⁹¹

Die Abgabeleistung kann verschiedene grafische und textliche Inhalte sowie Kennzahlen und ein Modell vorschreiben. In der Regel steht hierbei die städtebauliche Struktur im Fokus. Wenn der Wettbewerbsgegenstand jedoch spezifisch das ausdifferenzierte Wohnraumangebot mit verschiedenen Wohnformen ist, können exemplarische Grundrisse verlangt werden.²⁹²

Nach Bestimmung der Rangfolge der TeilnehmerInnen besteht die Möglichkeit, mit dem Siegerentwurf weiterzuarbeiten, diesen zu optimieren, oder auch durch Entscheidung der Gemeinde den Zweit- oder Drittplatzierten zu beauftragen. Gegebenenfalls können auch Entwürfe miteinander kombiniert werden. Dies muss durch die Gemeinde dementsprechend separat beauftragt werden.²⁹³



288 Hummel, 2019, S. 27

289 Vgl. Hummel, 2019, S. 27-28; 31

290 Vgl. Hummel, 2019, S. 28-29

291 Vgl. Hummel, 2019, S. 29-31; ibau GmbH, o. D.

292 Vgl. Hummel, 2019, S. 33

293 Vgl. Hummel, 2019, S. 34

Im Folgenden werden mögliche, zielführende Vergabearten von kommunalen Grundstücken aufgeführt:

Bewerbvergabe

In dieser Vergabeart haben private InvestorInnen die Möglichkeit sich auf ein bestimmtes Grundstück oder mehrere zu bewerben. Der Kauf ist hierbei jedoch mit städtebaulichen Bedingungen verknüpft. Diese werden im Kaufvertrag festgehalten und verpflichten den/die KäuferIn dementsprechend zur Umsetzung.²⁹⁴

Vergabe über Erbbaurecht

Die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken über das Erbbaurecht ist ebenfalls eine Lösung zur Zielbindung. Hierbei kann das Grundstück beispielsweise an Personen der unteren Einkommensschicht oder an Baugenossenschaften vergeben werden. Der Zeitraum beträgt hierbei in der Regel zwischen 50 und 99 Jahren. Während des Zeitraumes des Erbbaurechts ist der oder die Erbbauberechtigte EigentümerIn und kann entweder auf dem entsprechenden Grundstück bauen oder ein bestehendes Gebäude unterhalten. Nach Ende des Erbbaurechts wird das gegebenenfalls neu entstandene Gebäude automatisch Teil des Grundstücks und geht als Eigentum an die Gemeinde über, wofür der oder die BauherrIn eine angemessene Entschädigung erhält. Diese Vergabeart bietet neben der Adressierung an gewünschte Nutzende auch die Möglichkeit einer preisdämpfenden Wirkung. Dies kommt durch einen Grundstückswert unter dem Wert des Volleigentums zustande. Ebenfalls kann der Erbbauzins, welcher üblicherweise 2 bis 4,5 % beträgt, zu Zwecken der Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum noch weiter gesenkt werden.²⁹⁵



Konzeptvergabe

Durch die verschiedenen gesellschaftlichen Herausforderungen und den damit einhergehenden Zielen eines Angebots an ausdifferenziertem Wohnraumangebot sowie gleichzeitiger Flächeneffizienz reicht das klassische Instrument der Bauleitplanung nicht mehr aus. Eine ergänzende Möglichkeit zum Bebauungsplan stellt die Konzeptvergabe dar. Sie fängt als Steuerungsinstrument dort an, wo die Bauleitplanung durch den Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und die BauNVO begrenzt ist. „[Mit der Konzeptvergabe] kann bedarfsgerechter Wohnraum in vielfältigen und modernen Quartieren mit eigener Identität und Lebendigkeit geschaffen werden“, so der Anwalt für unter anderem Vergaberecht Holger Weiß²⁹⁶. Die Konzeptvergabe ist eine besondere Form der kommunalen Grundstücksvergabe. Auch diese Vergabeart ist ähnlich wie die herkömmliche Vergabe ein wettbewerbliches Verfahren, jedoch nicht nach Höchstpreisbietendem, sondern nach qualitativ hochwertigstem Konzept. Über den entscheidenden, individuell durch die Gemeinde festgelegten Kriterienkatalog wird gesteuert, welche Inhalte die Konzeptionen beinhalten müssen. Deshalb ist das Potenzial der Konzeptvergabe auch von der Ausgangssituation sowie der Gestaltung des Verfahrens abhängig.²⁹⁷



Wie bereits aufgeführt ist die Konzeptvergabe darauf ausgerichtet, dass städtebauliche Ziele erreicht werden können, was in der Bauleitplanung nicht erreicht werden kann. Diesbezüglich hat sie die gleiche Eigenschaft wie städtebauliche Verträge, welche in Kapitel 5.3.2 erläutert werden. Die Konzeptvergabe baut auf deren Potenzialen jedoch noch weiter auf und ermöglicht eine innovative und steuernde Grundstücksvergabe durch die Verbindung mit qualitativen Kriterien. Um deren Rahmenbedingungen rechtlich festzuhalten, werden die Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen verankert. Dementsprechend entstanden in der Vergangenheit verschiedene Ausführungen der Vergabeform, welche nicht abschließend aufzählbar sind, sich jedoch Kategorien zuordnen lassen, so Weiß²⁹⁸. Die „**vergabe-rechtsorientierte Konzeptvergabe**“ umfasst vordefinierte Grundstücke und wählt eine Konzeption anhand eines formalisierten Auswahlprozesses über eine Bewertungsmatrix der Kriterien aus. Diese Art der Konzeptvergabe ist über die festen Rahmenbedingungen sehr transparent gestaltet, bietet jedoch während des Auswahlverfahrens wenig Freiheiten für die Gemeinde. Dies kann für gemeinschaftliche Wohnformen unter einem Träger, wie altengerechtes Wohnen, eine Chance bieten. Die „**offene Kon-**

294 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 112

295 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 112-113

296 2019, S. 263

297 Vgl. Weiß, 2019, S. 263, 265-267

298 2019, S. 265-267

zeptvergabe“ hingegen ist geprägt von flexibleren Rahmenbedingungen. In dieser Vergabeart sind keine genauen Grundstückszuschüsse vorgegeben, sofern nicht ohnehin nur ein einziges Grundstück zur Option steht. Außerdem werden alle Bewerbungen auf ein Baufeld bezogen, sollen in ihrer Konzeption jedoch Wunschangaben einbinden. Auf diese Weise findet der Prozess der Parzellierung erst während der Vergabe statt. Auch in dieser Art der Konzeptvergabe gibt es von der Gemeinde getroffene Kriterien, welche jedoch offener und ohne Gewichtung formuliert werden. Somit bindet die Gemeinde den Rahmen flexibler als in der zuvor aufgeführten Form. Die dritte Kategorie ist die der **„Anker- / Anliegervergabe“**. Dies ist eine Sonderform der „offenen Konzeptvergabe“ und wird vor allem bei hoher Flächenausnutzung, wie beispielsweise Geschosswohnungsbau, angewandt. Dies hängt mit gemeinsam genutzten Flächen, wie einem Innenhof, Tiefgaragen und Spielplätzen zusammen. In solchen Situationen ist es einfacher zu handhaben, wenn ein Baufeld über eine/n einzige/n AkteurIn umgesetzt wird. Damit nicht das eintritt, was eine Konzeptvergabe vermeiden möchte, und eine homogene Entwicklung an Wohnungen entsteht wird ein zweistufiges Auswahlverfahren durchgeführt. In der ersten Stufe wird der sogenannte „Ankerprojekträger“ ausgewählt, welcher zwar ein Hochbauprojekt entwickelt, jedoch mit integrierten Gemeinschaftsbereichen und mit einem mit der Gemeinde abgestimmten Konzept. In der zweiten Stufe werden im Anschluss die restlichen Flächen an die „Anlieger“ vergeben, welche in der Regel die künftigen BewohnerInnen darstellen. Diese erwerben dann anteilig die Gemeinschaftsbereiche, wie beispielsweise Tiefgaragenstellplätze. Mit den „Anliegern“ wird darauffolgend die Konzeption der „Ankerträger“ nochmals vertieft. Daraus entstehende Ergebnisse werden in den Kaufverträgen festgehalten.²⁹⁹

Diese Form kann für das Generieren von Geschosswohnungsbau in Ländlichen Räumen zielführend sein.

Jede der Arten der Konzeptvergabe hat ihre Vorteile. Speziell für die Konzeptvergabe in Ländlichen Räumen würde Weiß jedoch die „offene Konzeptvergabe“ oder speziell die „Anker-/Anliegervergabe“ empfehlen. Denn über diese Arten, lassen sich die dort bisher nur spärlich vorhandenen Geschosswohnungsbauten entwickeln. Außerdem kann das jeweilige Verfahren beispielsweise mit einer partizipativen Verfahrensgestaltung ergänzt werden, um künftige BewohnerInnen anzuwerben und idealerweise einen Mix aus umgezogenen Alt-BürgerInnen der Gemeinde und neuen BürgerInnen zu erreichen. Auch gemeinschaftliche Wohnformen sind hierbei für die Gemeinde umsetzbar. Dies könnte als Kriterium mit starker Gewichtung im Auswahlverfahren integriert werden. Ebenso wie Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit.³⁰⁰

Rechtlich ist eine Konzeptvergabe hingegen nicht einfach, denn es müssen mehrere Gesetze, wie das Kommunalrecht, das Vertragsrecht, das Städtebaurecht und das Vergaberecht beachtet werden. Insbesondere die Kaufpreisfindung, die Vertrags- und Verfahrensgestaltung sind hiervon betroffen. Werden die Bedingungen früh genug beachtet und Hilfestellung durch Experten oder erfahrene Kommunen geleistet, so ist dies eine Hürde, welche jedoch gut zu überwinden ist, so Weiß³⁰¹.

5.2 Kommunikations- und Beteiligungsebene

Diese Handlungsebene spielt für die Entwicklung ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnens in den Ländlichen Räumen eine bedeutende Rolle. Denn hierbei kann das Engagement der EinwohnerInnen einer Gemeinde aktiviert werden, deren Alltagswissen abgerufen und ihre Ideen eingebunden werden. Die Bedeutung der Beteiligung von und Kommunikation mit BürgerInnen ist hinsichtlich des Themenfeldes Wohnen noch höher als in anderen, da diese die Endnutzer sind und es um ihren Lebensmittelpunkt geht. Deren Anspruch auf Einbindung ist dementsprechend einfach begründbar und gerechtfertigt.³⁰²

Ebenfalls ist in Ländlichen Räumen noch mehr als in Städtischen Räumen der Gemeinschaftsgedanke schon historisch gesehen groß und die Identifikation mit dem Wohnort hoch, weshalb die EinwohnerInnen in die Entwicklungsstrategien bereits von Beginn an eingebunden werden sollten. Denn in kleinen Kommunen mit wenigen EinwohnerInnen werden Veränderungen stärker wahrgenommen und

299 Vgl. Weiß, 2019, S. 263-264

300 Vgl. Weiß, 2019, S. 263-264

301 2019, S. 273

302 Vgl. Wonneberger, 2019, S. 5



entsprechend mehr hinterfragt als in Städten mit deutlich mehr EinwohnerInnen. Dies stellt einen nicht zu unterschätzenden „Stabilitätsfaktor“ dar, welchen der Regionalforscher Hauptmeyer mit einem Zitat des Philosophen Karl Theodor Jaspers ³⁰³ unterstützt: „Heimat ist da, wo ich verstehe und wo ich verstanden werde.“ Heimatverbundene Personen können eine enorme engagierte Tatkraft an den Tag legen, welche vor allem in kleinen Kommunen große Wirkung erzielen können. So sind es oftmals die „weichen“ Faktoren, welche entscheidend sein können, wozu neben Vertrauen und Kooperationswille auch sozialer Zusammenhalt und Innovationsbereitschaft gehören. Dadurch können die BürgerInnen als sogenannte „Alltagsexperten“ zu verbesserten Lösungen beitragen. ³⁰⁴

Vor allem „Junge Menschen sind – anders als so manches Klagelied auf ‚die Jugend‘, die sich nur noch in virtuellen Welten bewegen würde, es transportiert – überdurchschnittlich engagiert.“ ³⁰⁵

Die bereits aufgeführte Studie der Jugendstiftung Baden-Württemberg stellte fest, dass sich in Ländlichen Räumen zudem jugendliche Personen mehr engagieren als in den städtischeren Räumen. Dort seien 30 % der Jugendlichen engagiert, in Ländlichen Räumen hingegen 39 %. Dennoch sehen 27 % der dort lebenden Jugendlichen keine Möglichkeit der Partizipation. Und die Hälfte der Befragten weiß nicht, ob sie sich hinsichtlich ihrer Überlegungen an die Zuständigen wenden können. ³⁰⁶

Es fehlt also insbesondere hinsichtlich der Jugendlichen in Ländlichen Räumen an eindeutig publiziertem Beteiligungs- und Kommunikationsangebot. Dies macht die Einbindung dieser Handlungsebene in sämtliche Entwicklungsprozesse umso bedeutender.



Das Hauptziel der Handlungsebene von Beteiligung und Kommunikation ist, die Bedürfnisse der EinwohnerInnen und sonstiger betroffenen AkteurInnen kennenzulernen und Akzeptanz für Lösungen zu schaffen, um eine qualitätvolle Gestaltung und Entwicklung eines Ortes zu erreichen. ³⁰⁷



Dies kann nach dem Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden der Bayrischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung ³⁰⁸ am besten über drei Stufen erreicht werden:

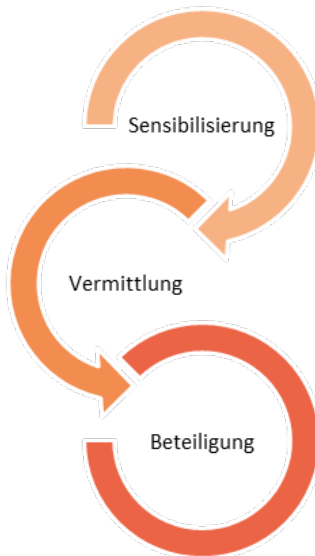


Abbildung 34: Elemente der Kommunikations- und Beteiligungsebene

Quelle: Eigene Darstellung nach Grundlage von Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 54-55

Die erste Stufe ist die der **Sensibilisierung**. In dieser Stufe wird das Bewusstsein für Entwicklungstrends, Herausforderungen und Probleme geschaffen. Es wird die Grundlage für die weiteren Stufen gelegt und um eine gemeinsame Wissensbasis zu schaffen. ³⁰⁹

303 In: Hauptmeyer, 2020, S. 13

304 Vgl. Hauptmeyer, 2020, S. 13; Bosse et al., 2019, S. 13-14

305 Roß, 2022, S. 80

306 Antes et al., 2022, S. 14, 33

307 Bosse et al., 2019, S. 13

308 Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 54-55

309 Vgl. Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 54

Sensibilisierung ist auch vor dem Hintergrund wichtig, dass Wohnen in der Vergangenheit immer als „Privatangelegenheit“ verstanden wurde, in welche nun von außen aktiv „eingegriffen“ wird. Das Beantworten der Frage nach dem „Weshalb“ ist demnach äußerst bedeutend.³¹⁰

Die zweite Stufe ist die der **Vermittlung** von Rahmenbedingungen, wie den Spielräumen und Grenzen dieser Handlungsebene sowie die Begründung der Kommunikation und Beteiligung über eine Vision – wo soll es hingehen.³¹¹

In der dritten Stufe findet die eigentliche **Einbindung** der AkteurInnen statt. Hier wird aktive Beteiligung praktiziert, eine Mischung aus verschiedensten Bausteinen, wie Workshops, Diskussionsrunden, Informationsaustausch über verschiedene Medien und vieles mehr.³¹²

Diese drei Stufen sind nicht immer eindeutig voneinander trennbar und gehen miteinander Hand in Hand. Sie können sowohl im Rahmen einer Gesamtstrategie aufeinander aufgebaut werden als auch immer wieder innerhalb einzelner Veranstaltungen stattfinden und aufeinander aufbauen. Wichtig ist nur, dass jede dieser drei Stufen beachtet wird, denn Einbindung von BürgerInnen und weiteren AkteurInnen ist schwer, ohne ein Verständnis der Gründe, Herausforderungen und Rahmenbedingungen auf beiden Seiten.

Es wird demnach auf dieser Handlungsebene Verständnis generiert, weshalb Veränderungen weg vom Ist-Zustand wichtig sind. Denn schleichende Veränderungen werden oftmals nicht direkt wahrgenommen, so Korbelt & Simon-Philipp³¹³. Vor allem in Bezug auf das Wohnen wird eine persönliche Ebene der BürgerInnen „angegangen“, weshalb es von großer Wichtigkeit ist, ihnen dort Perspektiven und Optimierungen vorzuschlagen und sie einzubinden. Dies gilt insbesondere für das Planen und Bauen im Bestand wie beispielsweise in Einfamilienhaussiedlungen. Oftmals kann in der Innenentwicklung durch Kommunikation und Beteiligung dem fehlenden Verständnis von Zusammenhängen entgegengewirkt werden und somit Flächen möglicherweise mobilisiert werden. Die Öffentlichkeitsarbeit ist in diesem Kontext deshalb äußerst wichtig. Es muss die Tragweite auch einzelner Entscheidungen deutlich kommuniziert werden und die Vorteile verständlich herausgearbeitet werden. Aufgabe der Gemeinde ist es hierbei über verschiedene Wege eine Kommunikation und Beteiligung zu ermöglichen, wie Dialoge, Werkstätten, Arbeitskreise ergänzt durch Infomaterial wie Broschüren, Internetauftritte oder Ähnliches. Grundlegend gilt es, die BürgerInnen von Beginn an in gemeindliche Entwicklungsprozesse einzubinden.³¹⁴

Auf diese Weise können auch konkrete Umzugswünsche erkannt werden, wie beispielsweise ältere Personen, welche ihren Wohnraum verkleinern möchten, welche in mögliche alternative Wohnformen bereits in der Entwicklung eingebunden werden können.³¹⁵

Um den Zusammenhang zwischen Kommunikation und Beteiligung zu verdeutlichen ist folgendes Hintergrundwissen wichtig: Je besser informiert die BürgerInnen und auch sonstige AkteurInnen sind, desto besser sind die Beteiligungsergebnisse. Denn auf diese Weise lässt sich durch transparentes Zusammenarbeiten Vertrauen generieren.³¹⁶

Zur Handlungsebene der Kommunikation und Beteiligung ist zudem auch das Thema Beratung aufzuführen. Die Schaffung eines Beratungsangebotes ermöglicht es den BürgerInnen auf einen Ansprechpartner zuzugehen, sofern sie Hilfe benötigen, beispielsweise hinsichtlich einer Förderantragstellung, Schaffen von Mietwohnraum oder der Bildung von Baugemeinschaften oder das Einkaufen in Baugenossenschaften. Kommunikation in Form von beratender Hilfestellung zu leisten, kann somit einer Gemeinde ebenfalls helfen ihre Ziele zu erreichen.³¹⁷

310 Vgl. Miosga, 2019, S. 11-12

311 Vgl. Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 55

312 Vgl. Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, München, 2020, S. 55
2016, S. 98

313 2016, S. 98

314 Vgl. Korbelt & Simon-Philipp, 2016, S. 98-99

315 Vgl. Miosga, 2019, S. 11

316 Vgl. Birner, 2019, S. 358

317 Vgl. Korbelt & Simon-Philipp, 2016, S. 100



Tabelle 2: Chancen und Herausforderungen – Kommunikation, Beteiligung und Beratung

Kommunikation, Beteiligung und Beratung	Chancen	Herausforderungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des Gemeinschaftsgefühls • Aktivieren von bürgerschaftlichem Engagement • Bewusstsein der BürgerInnen gegenüber Herausforderungen • Akzeptanz der BürgerInnen gegenüber Entwicklungen, v.a. Planen im Bestand • Beratung mobilisiert möglicherweise Bauland im Innenbereich • Mehr Beteiligte bringen mehr Ideen und Ansätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher personeller Aufwand bei partizipativen Angeboten oder alternativ hoher finanzieller Aufwand bei Einbindung von externem Büro



Quelle: Eigene Darstellung



5.3 Rechtliche Ebene



Die rechtliche Ebene bietet viele Werkzeuge in Form von formellen Instrumenten, auf welche die Kommunen zurückgreifen können, um ihre Ziele hinsichtlich des Wohnraumangebots zu erreichen. Mehr als die Handlungsebene der Kommunikation und Beteiligung sowie der Förderung, ist die rechtliche Ebene direkt mit der Planungs- und Steuerungsebene verstrickt.



Hinsichtlich des Bauens gibt es gesetzliche Vorgaben, welche erfüllt werden müssen, sofern keine andere rechtliche Grundlage für eine Fläche vorhanden ist. Dies wird bei Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen über den § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Dessen erster Absatz beschreibt das sogenannte „Einfügungsgebot“, welches nach dem zweiten Absatz die vier Aspekte des § 9a BauGB umfasst: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Fügen sich diese vier Aspekte eines Vorhabens in die Umgebung ein, so kann dieses als zulässig betrachtet werden. Die Entscheidung liegt hierbei bei der Kommune.³¹⁸ Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Begriff „Einfügen“ nicht bedeutet, dass die Obergrenze des Bestandes eingehalten werden muss. Es besteht somit für die Gemeinde das Risiko, dass möglicherweise aufgrund immer teurer werdender Fläche maßlos und ungeordnet nachverdichtet wird oder weitere Einfamilienhäuser hinzukommen, welche möglicherweise zu teurem Preis verkauft werden. Hierbei können Probleme entstehen, wie unzureichende Erschließung der neu entwickelten Flächen, das Verlieren von wichtigen freien Flächen und vor allem das Nicht-Erreichen eines für die Kommune wichtigen Wohnraumangebots. Besonders schwer könnte das Zulassen einer solchen Entwicklung nach § 34 BauGB auch in typisch gewachsenen Strukturen in den Ländlichen Räumen mit einer teilweise sehr heterogenen Bebauung mit landwirtschaftlich genutzter, großer, hofartiger Bebauung einerseits und kleinteiliger Bebauung andererseits sein. Das „Einfügen“ ist hier kaum möglich und erschwert somit Argumentationen von Seiten der Gemeinde. Es entsteht für die Kommunen somit die Notwendigkeit, über das Planungsrecht aktiv einzugreifen, um ihre Ziele hinsichtlich des Wohnraumangebots und der Vermeidung von Flächenverschwendung umsetzen zu können.³¹⁹



318 Vgl. Dirnberger, 2019b, S. 54-56

319 Vgl. Spiess, 2019, S. 123

Dass planungsrechtlich agiert werden muss, um die Ziele eines ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraumangebots zu erreichen kann auf verschiedenen rechtlichen Wegen erlangt werden. Um die konkrete Entwicklung auf einem Grundstück zu steuern gibt es zwei Möglichkeiten. Sofern die Gemeinde nicht Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke ist, dann ist Planung und Steuerung das Mittel zum Zweck. Hierfür werden im Baugesetzbuch verschiedene **Steuerungsinstrumente** bereitgehalten. Diese werden im Kapitel 5.3.1 vorgestellt. Oftmals ist es jedoch auch sinnvoll für die Umsetzung eines Vorhabens das Grundstückseigentum innezuhaben. Damit die Gemeinde dies erlangen kann, enthält das Baugesetzbuch **Zugriffsinstrumente**, welche im Kapitel 5.3.2 vorgestellt werden.³²⁰

Die im folgenden erläuterten Instrumente der rechtlichen Ebene stellen keine abschließende Aufzählung dar. Es werden Möglichkeiten dargelegt, auf welchem Wege eine Gemeinde mit rechtlichen Instrumenten ihre Planungs- und Steuerungsebene unterstützen kann, um das Ziel eines ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraumangebots gerecht zu werden.

Am Ende jedes Instruments wird eine Übersicht über die Chancen und Herausforderungen dessen zusammengefasst. Ein konkretes Fazit wird jeweils nicht gefasst, da jede Gemeinde andere Voraussetzungen und Rahmenbedingungen hat, welche sich auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit der Instrumente auswirkt. Es soll dementsprechend eine kurze Übersicht zur Orientierung darstellen.

5.3.1 Steuerungsinstrumente

Die Steuerungsinstrumente sind vor allem dann einzusetzen, wenn die entsprechenden Grundstücke und Flächen nicht in Eigentum der Gemeinde sind. Hierfür stellt das Baugesetzbuch viele Instrumente bereit, welche zielgerecht in der Planung, wie beispielsweise einer Baulandentwicklungsstrategie oder einer Innenentwicklungsstrategie, platziert werden können.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Ein klassisches rechtliches Instrument zur Generierung von Wohnraumangebot, gesteuert durch die Gemeinde, ist der Bebauungsplan. Dieses Instrument begründet sich vor allem aus den Problemen, welche bei der Anwendung des § 34 BauGB, wie zuvor erläutert, entstehen. Ein Bebauungsplan hingegen ermöglicht der Gemeinde das Festlegen von Rahmenbedingungen, welche das Schaffen von Wohnraumangebot möglich macht. Zudem können bereits ersichtliche Fehlentwicklungen verhindert sowie Strukturen und Identifikationsmerkmale erhalten werden.³²¹

Der erste Vorteil, welcher durch die Erstellung eines Bebauungsplanes generiert wird, ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Darüber kann die Gebietstypologie mit den jeweiligen erlaubten Nutzungen festgelegt werden. Im Rahmen einer Innenentwicklung ist es in kleineren Gemeinden sinnvoll, nach § 5 BaunVO Dorfgebiete festzulegen. Dies ermöglicht neben der Wohnnutzung auch weitere im Ortskern relevanten Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe und Speisewirtschaften. Die Besonderheit an dieser Gebietstypologie ist die Integration der Nutzung von „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“³²² sowie „Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen“³²³. Soll das Gebiet noch stärker um die Wohnnutzung orientiert und noch verträglichere Nutzungen mit dem Wohnen zugelassen werden, so bietet der neue § 5a BaunVO, das Dörfliche Wohngebiet, die Möglichkeit dafür. Die Zulässigkeiten ähneln dem des § 5 BaunVO, sind jedoch in den Einzelheiten stärker verträglich, durch beispielsweise nur das Zulassen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe. In diesen Gebietstypologien muss die Mischung der Nutzungen nicht gleichmäßig oder zu einem bestimmten Prozentsatz verteilt sein. Zudem kann nach § 1 Abs. 7 BaunVO eine geschossweise Festsetzung von Nutzungen ausgeführt werden. So ist es beispielsweise möglich über gewerblichen oder gemeinschaftlichen, sozialen Nutzungen im Erdgeschoss ausschließlich Wohnnutzung festzusetzen. Dies kann beliebig, je nach konkretem Ziel der

320 Vgl. Dirnberger, 2019a, S. 371-372

321 Vgl. Spiess, 2019, S. 123

322 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BaunVO

323 § 5 Abs. 2 Nr. 2 BaunVO



Mischung angepasst werden. Es bietet somit die Möglichkeit Ortszentren oder auch wenn nötig Neubaugebiete zu schaffen, welche nicht nur Wohnnutzung aufweisen.

Um jedoch konkret das Ziel eines ausdifferenzierteren Wohnraumangebotes über einen Bebauungsplan erreichen zu können, müssten weitere Festsetzungen ergänzt werden. In § 9 BauGB sind hierfür die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes aufgeführt. Dazu gehört nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch kann gesteuert werden, welche Geschossigkeit und welche Kubatur das Gebäude haben kann oder muss. Darüber hinaus kann über § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt werden, dass auf bestimmten Flächen „ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Nach Nr. 8 desselben Paragraphen und Absatzes „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“.

Eine besondere Möglichkeit bietet der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, welcher ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Flächenvoraussetzungen und weiteren Rahmenbedingungen bildet. So kann im Innenbereich einer Gemeinde schneller Baurecht geschaffen oder erhöht werden. Das Pendant dazu bildet der § 13b BauGB, welcher Außenbereichsflächen bis zu einer Fläche von max. 10.000 m² in das beschleunigte Verfahren einbezieht. Dieser ist bis zum 31. Dezember 2022 befristet, wurde jedoch bereits in der Vergangenheit mehrmals verlängert. Dieser Paragraph ist nicht mit der Innenentwicklungswirkung mit dem des § 13a BauGB gleichzusetzen, bietet jedoch bei fehlenden Flächenpotenzialen im Innenbereich die Möglichkeit im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindliche Flächen Wohnbauland zu generieren.



§

Ebenfalls sind über die Bauleitplanung die Kubaturen sowie die Bauweise festsetzbar und können somit auf die optische, bauliche Umsetzung Einfluss nehmen. Hierzu gehören beispielsweise die bereits aufgeführte Art sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer überbaubaren Grundstücksflächen. Über die örtlichen Bauvorschriften sind zusätzlich die Dachform, die Firstrichtung, die Höhenfestsetzungen und vieles mehr festsetzbar. Neben den Potenzialen, welche das Gesetzbuch an Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gestaltung bietet, kann über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO vertieft werden. Ebenso kann über eine Gestaltungssatzung ergänzt werden.³²⁴



Grundsätzlich sind Festsetzungen in einem Bebauungsplan so eindeutig zu formulieren, dass eindeutig ist, was gefordert wird. Je konkreter die Ziele sind, welche erreicht werden sollen, desto wichtiger ist dieser Grundsatz. Zudem ist jedoch auch die Verhältnismäßigkeit zu beachten, beispielsweise bei Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung. Denn schließlich wird in Privateigentum eingegriffen. Hierbei ist die Verortung des Geltungsbereiches entscheidend. Je relevanter dieser für die Ortsentwicklung und das Ortsbild ist, desto detaillierter und tiefgreifender sollten die Festsetzungen im Allgemeinen und hinsichtlich der Gestaltung sein.³²⁵



In Summe sind für die konkrete Erreichung der Ziele von ausdifferenziertem, flächensparsamen Wohnraumangebot jedoch ergänzende Instrumente zur Bauleitplanung notwendig.

324 Vgl. Dirnberger, 2019, S. 57-58

325 Vgl. Dirnberger, 2019, S. 56-57

Tabelle 3: Chancen und Herausforderungen - Bebauungsplan

	Chancen	Herausforderungen
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Zielgerechte und flächenspar-same Außenentwicklung • Planerischer Zugriff auf jedes Grundstück unabhängig des Willens des/der EigentümerIn • § 13a BauGB (§13b BauGB) für eine schnellere Umsetzung der rechtlichen Grundlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzen durch den § 9 BauGB und die BauNVO • Eindeutige, zielgerichtete Formulierung der Festsetzun-gen
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Rahmenbedingungen für bedarfsgerechtes Wohnraum-angebot • Flächensparsamkeit durch bauliche Rahmenbedingungen 	

Quelle: Eigene Darstellung

Bauleitplanung - Bebauungsplan im Bestand (§ 30 BauGB)

Die Bauleitplanung im Bestand ist ebenfalls ein sinnvolles Instrument, um ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraum in Ländlichen Räumen zu generieren. Vor allem im Kontext der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist das Instrument relevant. Auf diese Weise wird bestehendes Baurecht, das entweder durch gegebene Bebauungspläne oder den § 34 BauGB gegeben ist, überplant und erhöht. Das hat wünschenswerterweise eine mobilisierende Wirkung, welches das alte Baurecht nicht ermöglicht hat. Insbesondere das Überplanen des automatisch geltenden § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne höheres Baurecht hat eine ordnende Wirkung. Die Entwicklung kann damit gezielt gesteuert werden.³²⁶

Sinnvoll ist ebenso das Überplanen bestehender Bebauungspläne, welche bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen. Diese bieten häufig nur sehr wenig Spielraum, um bedarfsgerechten Wohnraum zu generieren. Vor dem Hintergrund, der damals regelmäßig festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete ist vor allem an ergänzende Nutzungen und flexiblere Formen der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche zu denken.³²⁷

Jedoch gehört der Bebauungsplan im Bestand zu den schwierigsten planungsrechtlichen Aufgaben, da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB dadurch beschränkt wird. Deshalb ist dieses Instrument in der Umsetzung zeitintensiv und somit teuer und vor allem häufig verbunden mit Widerstand der dortigen GrundstückseigentümerInnen. Wichtig ist es deshalb, von Beginn an eine transparente, offene Kommunikationsstrategie mit den EigentümerInnen zu führen. Dadurch können die Hintergründe von Seiten der Kommune dargelegt werden und die Interessen der EigentümerInnen ermittelt werden. Durch diese zusätzliche Kommunikation außerhalb der ohnehin rechtlich vorgegebenen Schritte, können Konflikte verringert oder gar vermieden werden. Eine besonders wichtige Rolle spielt bei der Erstellung eines Bebauungsplanes im Bestand auch die vorherige Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, da dies für die Abwägung der Belange eine möglichst standfeste Argumentationsgrundlage mit eindeutigem Ziel bietet. Vorsicht ist jedoch geboten, da eine „Verhinderungsplanung“ durch einen Bebauungsplan verboten ist. Das Ergebnis ist zwar dasselbe, wenn aber die Grundlage positive städtebauliche Ziele sind, so ist dies zulässig. Genau dieser Punkt macht die gründliche Formulierung der Begründung und Einbindung von Konzeptionen und Zielen sinnvoll und hilfreich. Es gilt somit zunächst das bestehende Baurecht genauer zu ergründen, da dem Eigentumsgrundrecht im Rahmen der Abwägung eine hohe Bedeutung zufällt. Der Zweck des Bebauungsplans muss somit eindeutig geklärt werden. In der Erstellung der Festsetzungen muss demnach ebenso einiges beachtet werden. Beim Festsetzen der

³²⁶ Vgl. Simon, 2019, S. 312-313

³²⁷ Vgl. Korbelt & Simon-Philipp, 2016, S. 72-73



Art der baulichen Nutzung muss darauf geachtet werden, dass bestehende Nutzungen auch weiterhin zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung muss ebenfalls bestandsorientierte Festsetzungen mit sich führen. Hierbei müssen die Mindestfestsetzungen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO beachtet werden, welche „die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen“ und „die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen“ umfassen. Empfehlenswert ist, sich hinsichtlich des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genauere Gedanken zu machen, und sich der Unterschiede bewusst zu werden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gibt die prozentuale Fläche im Verhältnis zu Grundstücksfläche an, welche überbaut werden darf. Die Grundfläche (GR) hingegen ist eine absolute Zahl und unterliegt somit dem Gleichbehandlungsgrundsatz. In diesem Zuge ist zu prüfen, ob die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) erforderlich ist. Weiter ist die Maximalzahl der Wohneinheiten über einen Bebauungsplan regelbar. Grundlegend möchte eine Gemeinde vor dem Hintergrund des Generierens von ausdifferenziertem Wohnraumangebot viele Wohnungen mit verschiedenen Größen und Formen entwickeln. In bestehenden Siedlungsstrukturen kann es jedoch auch sinnvoll sein, eine maximale Anzahl der Wohneinheiten festzulegen. Dies sollte jedoch gut durchdacht und hinterfragt werden, ob ein städtebauliches Ziel damit gefördert wird. Ein Grund könnte beispielsweise eine drohende Überlastung von bestehender Infrastruktur sein. Außerdem kann in Betracht gezogen werden, ob von § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht wird. Dieser sieht ein „in besonderen Fällen“ mögliches fristgerechtes Baurecht vor. Entweder ein beschränktes Baurecht für einen gewissen Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände. Dies ist hinsichtlich des Generierens von Wohnraum nur dann für die Gemeinde sinnvoll, wenn ein/eine GrundstückseigentümerIn ohnehin bauwillig ist. Ist das nicht der Fall kann es eine konstruktive Festsetzung sein. Wie bereits aufgeführt muss die Abwägung am Ende des Prozesses bei einem Bebauungsplan im Bestand äußerst sorgsam durchgeführt werden. Je genauer dokumentiert und argumentiert wird, desto „wasserdichter“ ist das Endergebnis.³²⁸



Während das Verfahren für einen Bebauungsplan im Bestand läuft, ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB eventuell sinnvoll, um nicht zielführende Entwicklungen in diesem Zeitraum zu vermeiden. Die Veränderungssperre kann hier als ergänzendes Instrument angewandt werden.

§

Tabelle 4: Chancen und Herausforderungen - Bebauungsplan im Bestand

	Chancen	Herausforderungen
Bebauungsplan im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> • Verhinderung und Umsteuerung kontraproduktiver Entwicklungen, wie beispielsweise Einfamilienhaussiedlungen • Planerischer Zugriff auf jedes Grundstück unabhängig des Willens des/der EigentümerIn • Veränderungssperre während des Verfahrens möglich • Schonen des Außenbereichs durch Mobilisierung des Innenbereichs 	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzen durch den § 9 BauGB und die BauNVO • „Verhinderungsplanung“ verboten • Begründung von großer Bedeutung (Fehlerquelle)
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Rahmenbedingungen für bedarfsgerechtes Wohnraumangebot • Flächensparsamkeit durch bauliche Rahmenbedingungen • Umgang mit der Bestandsbebauung 	

Quelle: Eigene Darstellung

328 Vgl. Spiess, 2019, S. 124-138

Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenso ein Instrument, welches einer Kommune die Steuerung über eine Flächenentwicklung ermöglicht. Insbesondere können mit diesem rechtlichen Instrument auch das Tragen von Infrastrukturkosten sowie die Realisierung eines Vorhabens und dadurch in diesem Fall konkret die Schaffung von Wohnraumangeboten sichergestellt werden. Dies stellt vor allem für kleinere Gemeinden mit geringen personellen und finanziellen Ressourcen einen Vorteil dar.³²⁹

Der § 12 BauGB, über den Vorhaben- und Erschließungsplan, umfasst eine Kombinationslösung aus drei Bausteinen: Dem mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, erstellt durch den/die BauherrIn. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als Satzung der Gemeinde. Und zuletzt einem Durchführungsvertrag zwischen dem/der BauherrIn und der Gemeinde, nach § 10 Abs. 1 BauGB. Hierbei muss ein konkretes Vorhaben zugrunde liegen, welches den Regelungsgegenstand darstellt. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet ein Satzungsverfahren einzuleiten, jedoch hat der/die VorhabenträgerIn das Recht darauf, dass „nach pflichtgemäßem Ermessen“ entschieden wird, so im § 12 Abs. 2 BauGB.³³⁰

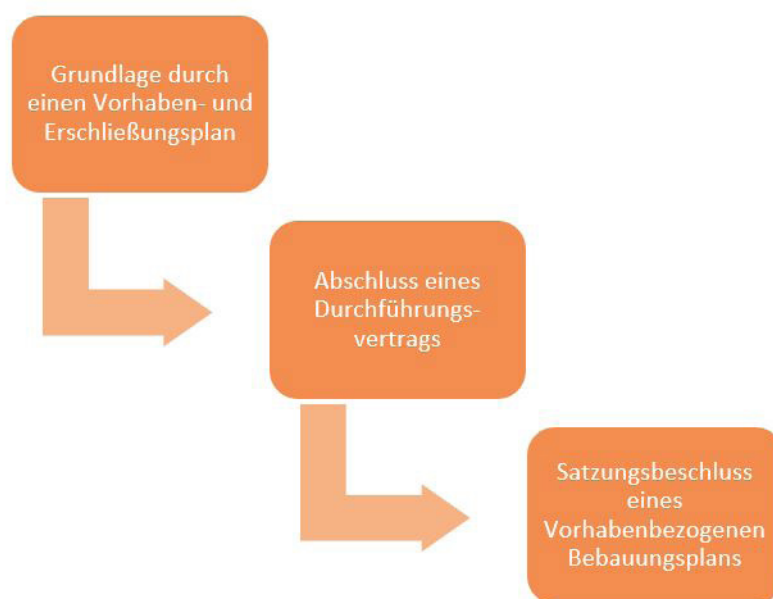


Abbildung 35: Zusammenhang der Bausteine des § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan

Quelle: Eigene Darstellung nach Grundlage des § 12 BauGB

Das Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann über ein herkömmliches Bebauungsplanverfahren stattfinden, wie beispielsweise auch der Nutzung des beschleunigten Verfahrens bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a. Voraussetzung ist in jedem Fall der Abschluss des Durchführungsvertrags vor Satzungsbeschluss. Die Festsetzungen über den Bebauungsplan werden über den § 12 BauGB nicht zwingend vorgeschrieben, weshalb sie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben werden. Die Besonderheit liegt hierbei darin, dass von dem Festsetzungskatalog von § 9 BauGB nicht Gebrauch gemacht werden muss, so § 12 Abs. 3 BauGB. Zu empfehlen ist hierbei jedoch, mindestens die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen) aufzunehmen, um die Entwicklung aus Sicht der Gemeinde zielgemäß zu erreichen. Darüber hinaus können Festsetzungen in Form von städtebaulichen Vorgaben frei ergänzt werden. Dies bietet beispielsweise die Chance, Wohnraum für sozial schwächere Personen vorzusehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich, welcher über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt wird. Er darf jedoch nur aufgestellt werden, sofern der Vorhabenträger verfügungsberechtigt über alle eingebundenen Flächen ist. Dieser Zustand muss spätestens zum Zeitpunkt des Durchführungsvertrag-Abschlusses und des Satzungsbeschlusses eingetreten sein.³³¹


329 Vgl. Busse, 2019, S. 142

330 Vgl. Busse, 2019, S. 142-143

331 Vgl. Busse, 2019, S. 144-148

Der ergänzende Durchführungsvertrag enthält dazu die entsprechenden Pflichten des Vorhabenträgers als Versicherung für die Gemeinde. Dies sind in der Regel die Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie eine Bestimmung der Kostenübernahme, so im § 12 Abs. 1 BauGB. Die Kosten können ganz oder teilweise dem Vorhabenträger zufallen und beziehen sich auf die Planungs- sowie die Erschließungskosten. Weitere Regelungen im Durchführungsvertrag zu ergänzen ist für die Gemeinde sinnvoll. Je enger die Regelungen gefasst sind, desto zielerfüllender ist das Vorhaben.³³²

Tabelle 5: Chancen und Herausforderungen - Vorhaben- und Erschließungsplan

	Chancen	Herausforderungen
     Vorhaben- und Erschließungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Vorhaben- und Erschließungsplan erleichtert Bebauungsplanverfahren • Unabhängig der Festsetzungen von § 9 BauGB • Praktisch für kleine Kommunen mit geringen Personalkapazitäten, da Kostenübernahme durch Vorhabenträger möglich ist • Durchführungsvertrag mit Baupflicht als Absicherung für die Gemeinde • Vorhabenbezogener BPlan auch über § 13a BauGB durchführbar • durch Bedingungen in Durchführungsvertrag differenziertes Wohnraumangebot umsetzbar z.B. für sozial Schwächere 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit von bauwilligem/bauwilliger EigentümerIn
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbarer Wohnraum • Bedarfsgerechter Wohnraum • Flächensparsamkeit 	

Quelle: Eigene Darstellung

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB stellt ein weiteres rechtliches Steuerungsinstrument für die Kommune dar, um das Generieren von ausdifferenziertem, flächensparsamen Wohnraumangebot in ländlichen Räumen Baden-Württembergs aktiv zu entwickeln: „Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.“³³³ Dies ist vor allem dann relevant, wenn die Gemeinde Flächen nicht selbst besitzt. Dieses Instrument bietet sich als „verlängerte Werkbank“ für einen Bebauungsplan an, für eine stringenteren Zielverfolgung, dort wo bei der kommunalen Satzung die Grenzen liegen. Während ein Bebauungsplan als kommunale Satzung für alle gilt, unabhängig des Eigentumsverhältnisses, ist der städtebauliche Vertrag nur zwischen der entsprechenden Gemeinde und dem Vertragspartner ver-

332 Vgl. Busse, 2019, S. 143-144; § 12 Abs. 1 BauGB

333 § 11 Abs. 1 BauGB

bindlich. Dies wird auch nicht bei Verkauf des Grundstückes automatisch weitergegeben. Zudem hat ein Bebauungsplan (außer dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) seine Grenzen in den Regelungsinhalten nach § 9 BauGB. Der städtebauliche Vertrag hingegen ist nicht an diesen Paragraphen gebunden und kann vielfältige Regelungen beinhalten. Einige hiervon sind im ersten Absatz des § 11 BauGB aufgeführt, jedoch nicht abschließend.³³⁴

Folgende städtebauliche Vertragstypen werden im Gesetzestext aufgeführt:

- Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Förderungs- und Sicherungsverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Kostenübernahmeverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Verträge zum Thema Energie- und Wärmeversorgung (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Verträge zum Thema energetische Qualität von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Ein spezieller städtebaulicher Vertrag ist der Durchführungsvertrag, welcher im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB vereinbart wird (s. Abschnitt zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Als ergänzendes Instrument für einen Bebauungsplan sind **Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge** sowie Förderungs- und Sicherungsverträge besonders geeignet. Die zuerst genannte Vertragsart ermöglicht es der Gemeinde, dass der/die VertragspartnerIn die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen hinsichtlich der Kosten übernimmt. Zur Vorbereitung gehören beispielsweise Fachgutachten zur Grundlagenermittlung für die Planung. Als mögliche Maßnahme könnte zum Beispiel eine Bodensanierung als notwendige Vorbereitung einer Bebauung im Falle von Altlasten im Vertrag festgehalten werden. Ebenfalls wäre eine freiwillige, privatrechtliche Umlegung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglicher Bestandteil von Vorbereitungs- und Maßnahmenplänen. Auch das Erstellen von Erschließungsanlagen oder Gebäudeabbrüche zählen dazu. Die Gemeinde bleibt jedoch in jedem Fall für das Planaufstellungsverfahren verantwortlich. Diese Vertragsart ist für kleinere Gemeinden in den Ländlichen Räumen vor allem bei personellen sowie finanziellen Engpässen sinnvoll. Die zweite hervorzuhebende Vertragsart, die **Förderungs- und Sicherungsverträge**, haben die Förderung und Sicherung der städtebaulichen Ziele zum Inhalt. Diese sind für das Schaffen von ausdifferenzierten Wohnformen besonders wichtig, denn Gegenstand des Vertrags können beispielsweise die „*Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begütertere Personen der öffentlichen Bevölkerung [sein]*“, so im § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Ebenso Bauverpflichtungen können in dieser Vertragsart festgehalten werden, was der Mobilisierung von Bauland und somit auch der Innenentwicklung zugutekommt.³³⁵

Die dafür notwendigen zu erfüllenden städtebauliche Ziele können über eine Baulandentwicklungsstrategie, einen Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung, einem Rahmenplan, einem Entwicklungskonzept oder Ähnlichem festgelegt werden.³³⁶

Städtebauliche Verträge weisen jedoch auch Grenzen auf, deren sich die Kommune im Klaren sein sollte. Eine Voraussetzung zur Schließung eines solchen Vertrags ist der eindeutige Zusammenhang mit dem Städtebau nach § 11 Abs. 1 BauGB. Ist ein städtebaulicher Vertrag nicht städtebaulich zu rechtfertigen so ist dieser unzulässig. Weiterhin muss der Vertragsgegenstand nicht nur durch einen Vertrag, sondern über einen Bebauungsplan geregelt werden. Steht der Vertrag nicht in Verbindung mit einer solchen Satzung, ist dieser ungültig, bzw. ohne Bestand. Wenn der städtebauliche Vertrag relevanter Bestandteil der Abwägung des Bebauungsplanes ist, und der Vertrag fehlerhaft und somit ungültig ist, kann dies ebenso zu der Ungültigkeit des Bebauungsplanes führen. Eine weitere Grenze ist die verpflichtende Angemessenheit eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 2 BauGB. Wichtig ist an diesem Punkt, dass nicht eine subjektive Angemessenheit, sondern eine objektive Ausgewogenheit gemeint ist. Außerdem ist in demselben Absatz vermerkt, dass ein Vertrag nicht geschlossen werden darf, wenn der Vertragspartner auch ohne die darin festgeschriebenen Leistungen den Anspruch auf Gegenleistung hätte. Dies wäre beispielsweise bei bestehendem Baurecht nach § 30, 34 oder 35 BauGB

334 Vgl. Reitberger & Sommer, 2019, S. 219-220; Hoffmann, 2019, S. 114-115





335 Vgl. Reitberger & Sommer, 2019, S. 221-224

336 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 114-115



und somit eine Bebauung ohnehin zulässig wäre. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sollte dementsprechend vor „einem Zeitpunkt erfolgen, in dem bei ungehindertem Ablauf der Planung bereits ein planungsbedingtes Baurecht zugunsten des Eigentümers entstehen kann“³³⁷. Vertragsabschluss vor der öffentlichen Auslegung, nach § 3 Abs. 2 BauGB ist demnach sinnvoll, da zu diesem Zeitpunkt die sogenannte Planreife nach § 33 BauGB noch nicht gegeben ist.^{338#}

Tabelle 6: Chancen und Herausforderungen - Städtebaulicher Vertrag

	Chancen	Herausforderungen
   Städtebaulicher Vertrag	<ul style="list-style-type: none"> •ergänzendes Instrument zum Bebauungsplan für bessere stb. Zielumsetzung •vielfältige Vertragsinhalte möglich •Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge zur Kostenübernahme von städtebaulichen Vorbereitungen und Maßnahmen •Förderungs- und Sicherungsverträge zur Förderung und Sicherung von stb. Zielen – besonders wichtig für Schaffung ausdifferenzierten Wohnraumangebots und Bauverpflichtung – somit hilfreich für Baulandmobilisierung und Innenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> •Städtebauliche Rechtfertigung für die Gültigkeit maßgebend •Abhängigkeit von einem Bebauungsplan •kann bei relevanter Einbindung in die Abwägung bei Fehlerhaftigkeit den Bebauungsplan zunichtemachen •Angemessenheit •Wenn bereits Anspruch auf Gegenleistung besteht, darf kein Vertrag abgeschlossen werden
 Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> •Bezahlbarer Wohnraum •Bedarfsgerechter Wohnraum 	

Quelle: Eigene Darstellung



Flächennutzungsplanänderung

Einen Flächennutzungsplan zu ändern ist ebenfalls ein Steuerungsinstrument, um die angestrebten Ziele eines ausdifferenzierten Wohnraumes zu erreichen. Die Anwendung dieses Instrumentes könnte eine Konsequenz aus einer Baulandentwicklungsstrategie sein, welche beispielsweise vorsieht, Grundstücke in Eigentum der Gemeinde zu entwickeln oder Fremdeigentum mit Hilfe von Verträgen. Dies sollte für einen reibungslosen Ablauf jedoch, wie die meisten Instrumente von einer ganzheitlichen Planung gestützt werden. Speziell in Kombination mit dem Allgemeinen Vorkaufsrecht (s. Kapitel 5.3.2 „Zugriffsinstrumente“) nach § 24 BauGB kann eine Flächennutzungsplanänderung eine zielerfüllende Rolle spielen. Denn in diesem Paragraphen wird im Abs. 1 Nr. 5 aufgeführt, dass die Gemeinde ein automatisches Vorkaufsrecht für Flächen hat, welche unbebaut im Außenbereich liegen und als Nutzung einer Wohnbaufläche oder eines Wohngebietes dargestellt wird.³³⁹

337 Reitberger & Sommer, 2019, S. 228

338 Vgl. Reitberger & Sommer, 2019, S. 224-228

339 Vgl. Simon, 2019, S. 311-312

Tabelle 7: Chancen und Herausforderungen - Flächennutzungsplanänderung

	Chancen	Herausforderungen
Flächennutzungsplanänderung	<ul style="list-style-type: none"> • Bildet die Grundlage für weitere Instrumente, wie die Bauleitplanung und Städtebauliche Verträge 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht verbindlich für Private
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlage zur Wohnraumschaffung 	

Quelle: Eigene Darstellung

Baugebot (§ 176 BauGB)

Das Baugebot nach § 176 BauGB stellt im Zusammenhang mit der Schaffung von ausdifferenziertem, flächeneffizientem Wohnraumangebot nur ein Instrument für den Einzelfall dar. Dennoch kann es hierbei äußerst zielführend sein, weshalb das Baugebot an dieser Stelle aufgeführt wird. Neben dem Baugebot über einen städtebaulichen Vertrag ermöglicht der § 176 BauGB ein „durch Bescheid“ auferlegtes Baugebot innerhalb einer bestimmten, angemessenen Frist. Es gibt jedoch zum Schutz des/der GrundstückseigentümerIn bestimmte Voraussetzungen, welche für die Umsetzung des Baugebots erforderlich sind. Beispielsweise muss der/die EigentümerIn nach § 176 Abs. 3 BauGB wirtschaftlich dazu in der Lage sein, die Bebauung durchzuführen. Deshalb stellt es in diesem Rahmen ein Instrument dar, welches nur bei besonders wichtigen Entwicklungsstandorten mit angespanntem Wohnraumangebot angewandt werden sollte. Ebenso, wenn das Grundstück in Eigentum von „gut aufgestellten institutionellen EigentümerInnen“ befindet.³⁴⁰



Tabelle 8: Chancen und Herausforderungen - Baugebot

	Chancen	Herausforderungen
Baugebot	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitnahe Bebauung bis dahin un bebauter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Eingriff in die Rechte privater EigentümerInnen • Kombination mit weiteren rechtlichen Instrumenten erforderlich, um bedarfsgerechten Wohnraum zu generieren
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlage zur Wohnraumschaffung 	

Quelle: Eigene Darstellung



5.3.2 Zugriffsinstrumente

Wie bereits mehrfach aufgeführt kann die Grundstücksverfügbarkeit der Gemeinde die Entwicklung von ausdifferenzierten, flächensparsamen Wohnraumangeboten beschleunigen. Je größer die Anzahl und Fläche der gemeindeeigenen Flächenvorräte ist, desto einfacher ist auch die Zielumsetzung.³⁴¹

Vorkaufsrechte (§§ 24 ff. BauGB)

Durch die Anwendung der Vorkaufsrechte kann Wohnraumangebot geschaffen werden. Denn Voraussetzung ist hierfür zunächst die Verfügbarkeit von Baulandflächen. Die Vorkaufsrechte stellen hierbei ein ergänzendes Instrument der Bodenaktivierungspolitik bzw. der Baulandentwicklungsstrategie dar. Sie werden über §§ 24 ff. BauGB geregelt.

Allerdings können lediglich die Grundstücke über Vorkaufsrechte erworben werden, welche „mobil“ sind. Das bedeutet Grundstücke, über welche bereits zwischen EigentümerIn und KäuferIn ein Kaufver-

340 Vgl. Simon, 2019, S. 313-314

341 Vgl. Hoffmann, 2019, S. 112-114

trag geschlossen wurde. Das bedeutet für die Gemeinde, dass auf eine bestimmte Gelegenheit gewartet werden muss. Zudem sind Eigentumswohnungen sowie vom Erbbaurecht betroffene Grundstücke nach § 24 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Vorkaufsrechte dürfen zudem nicht zur „Grundstücksbevorratung“ eingesetzt werden, sondern dienen als „Mittel zum (städtebaulichen) Zweck“³⁴², da über sie die Bauleitplanung gesichert werden kann. Demnach muss auch die Begründung, weshalb ein Grundstück von der Gemeinde erworben werden soll, städtebaulich und vor allem durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB) begründet werden. Dies ist jedoch durch die Deckung des Wohnbedarfs im Kontext dieser Arbeit in der Regel ausreichend begründet. Die Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch gliedern sich in zwei Varianten auf. Es gibt das Allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.³⁴³

Das **Allgemeine Vorkaufsrecht** ermöglicht der Gemeinde ein automatisches Recht auf Vorkauf, bei den in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 7 BauGB aufgelisteten Fällen. Hierzu gehören beispielsweise Flächen innerhalb eines Umlegungs- oder Sanierungsgebietes oder über einen Bebauungsplan geregelte Flächen für öffentliche Zwecke. Hinsichtlich des Zieles der Angebotschaffung ausdifferenzierter Wohnräume kommen einer Gemeinde die Nummern fünf und sechs des § 24 Abs. 1 BauGB zugute. Diese beziehen folgende Grundstücke und Flächen mit ein: „die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind“³⁴⁴ sowie „im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist“³⁴⁵. Bei den Vorgaben bezieht sich das Gesetz bewusst auf „Flächen“ und nicht auf „Grundstücke“, damit Grundstücke mit unterschiedlichen Teilbereichen, wie beispielsweise beplanter Innenbereich und unbeplanter Außenbereich, sich das Vorkaufsrecht auch auf eine Teilfläche beziehen kann.³⁴⁶



§

Das **Besondere Vorkaufsrecht** hingegen unterliegt einem Satzungsbeschluss, welcher das Vorkaufsrecht begründet. Der Vorteil gegenüber dem § 24 BauGB, welcher überwiegend unbebaute Grundstücke und Flächen einbezieht, liegt darin, dass über das Besondere Vorkaufsrecht die Voraussetzungen erweitert werden können. Den größten und für das Schaffen von Wohnraumangebot bedeutendsten Anwendungsbereich wird nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht. Die Gemeinde kann „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht“ durch eine Satzung das Vorkaufsrecht begründen. Das bedeutet dort, wo „förmlich konkretisierte Planungsabsichten“ vorhanden sind. Beispielsweise, wenn durch städtebauliche Rahmenpläne oder Bebauungspläne in Aufstellung städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind. Diese Unabhängigkeit ist hierbei ein großer Vorteil. Der Begriff „städtebauliche Maßnahmen“ ist zudem nicht genau definiert und dementsprechend Auslegungssache der Gemeinde, ganz im Sinne der gemeindlichen Planungshoheit. Lediglich ein städtebaulicher Hintergrund und „förmlich konkretisierte Planungsabsichten“ müssen vorhanden sein. Jedoch ist darauf zu achten, dass die Vorkaufsrechtsatzung bereits beschlossen ist, wenn die Kaufverträge geschlossen werden. Bereits geschlossene Kaufverträge können im Nachhinein nicht einbezogen werden.³⁴⁷



Zusammenfassen lässt sich die Anwendung der Vorkaufsrechte wie folgt: Nach Information über den Verkauf einer Fläche muss geprüft werden, ob ein Vorkaufsrecht besteht und inwieweit das Wohl der Allgemeinheit dieses rechtfertigt. Der Entscheid darüber, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, muss innerhalb von drei Monaten nach dem Bescheid über den Kaufvertrag ausgeübt werden, so im § 28 Abs. 2 BauGB. Hierbei wird das Vorkaufsrecht gegenüber dem/der KäuferIn durchgeführt. Daraufhin entsteht ein neuer Vertrag zwischen Gemeinde und VerkäuferIn zu den gleichen Rahmenbedingungen, wie der ursprüngliche Kaufvertrag.³⁴⁸

342 F. Sommer, 2019, S. 152

343 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 151-152, 157 ; Simon, 2019, S. 309-310

344 § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

345 § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

346 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 152-153

347 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 152,154-156

348 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 159-160

Möglicherweise können mehrere Formen des Vorkaufsrechtes auf eine Fläche zutreffen. Hierbei gibt es keine konkreten Vorschriften über ein bestimmtes Verhältnis. Jedoch sind bundesrechtliche Vorkaufsrechte denen der Kommune gleichgestellt, landesrechtliche hingegen nachrangig.³⁴⁹

Es gibt auch konkrete Fälle, in welchen die Vorkaufsrechte nach § 26 BauGB ausgeschlossen werden. Hierbei gilt das Gemeinwohl nicht als Rechtfertigungsgrund. Dazu zählen beispielsweise ein Verkauf an den oder die EhegattIn oder in direkter Linie verwandte Personen. Ebenfalls zählt hierzu, wenn ohnehin eine Bebauung nach städtebaulichen Zielen errichtet wurde.³⁵⁰

Ebenso kann ein Vorkaufsrecht aktiv vom/von der KäuferIn abgewandt werden, so der § 27 BauGB. Dies kann eintreten, wenn der/die KäuferIn sich dazu verpflichtet die städtebauliche Zielsetzung in einer bestimmten, angemessenen Zeitspanne selbst einzugehen. So würde die Begründung der Gemeinde entfallen. Hierfür ist eine Abwendungserklärung durch den/die KäuferIn zu unterzeichnen, welcher die relevanten Bedingungen enthält. Das Gesetz zur Abwendung kann auch als bewusstes Instrument der Gemeinde eingesetzt und dem/der KäuferIn aktiv vorgeschlagen werden. In diesem Fall muss eine Abwendungsvereinbarung getroffen werden.³⁵¹

Tabelle 9: Chancen und Herausforderungen - Vorkaufsrechte

	Chancen	Herausforderungen
Vorkaufsrechte	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Vorkaufsrecht ermöglicht das Generieren von Bauland auf unbebaute Flächen im Außenbereich, sofern in FNP Wohnbaufläche oder Wohngebiet ausgewiesen sind sowie auf unbeplanten Flächen im Innenbereich • Besonderes Vorkaufsrecht ermöglicht Zugriff auf jede Fläche, sofern stb. Maßnahmen dort nachweisbar sind • Bewusstes Einsetzen der Abwendungsmöglichkeit nach § 27 BauGB kann ebenfalls zielführend sein • kurze Reaktionszeit bei Besonderem Vorkaufsrecht unproblematisch, da kalkuliert 	<ul style="list-style-type: none"> • nur möglich bei „mobilen“ Grundstücken • Ausschluss von Eigentumswohnungen und Erbbaurecht • § 25 BauGB: Vorkaufsrechtsatzung muss vor Kaufvertragsabschluss beschlossen sein • Ausschlüsse nach § 26 BauGB • Abwendungsmöglichkeit nach § 27 BauGB • kurze Reaktionszeit von drei Monaten nach Bescheid über Kaufvertrag • finanzielle Herausforderung für die Gemeinde hinsichtlich des Grundstückserwerbs
Angestrebtes Ziel durch das rechtliche Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbarer Wohnraum • Ausdifferenzierte, bedarfsgerechte Wohnformen • Umgang mit dem Bestand • Flächensparsamkeit 	

Quelle: Eigene Darstellung

349 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 157

350 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 157-159

351 Vgl. F. Sommer, 2019, S. 162-163



5.4 Förderungsebene

Um ausdifferenzierte und flächensparsame Wohnraumangebote zu generieren ist die Förderungsebene ebenso eine wichtige Handlungsebene, welche verschiedene Werkzeuge der Gemeinden aktiv unterstützt. Förderungen können nicht nur finanzieller, sondern auch personeller und beratender Natur sein. Förderungen können sowohl von der Ebene der Europäischen Union stammen als auch von der Bundes-, Landes- und Kommunalebene. Beispielsweise wurden in der Förderperiode von 2014 bis 2020 in Summe 2,4 Mrd. € aufgewandt, um Ländliche Räume in Deutschland im Allgemeinen zu fördern³⁵². Diese Summe soll nur einen groben Überblick dafür geben, wieviel Geld in die Entwicklung Ländlicher Räume insgesamt fließt.

Im Folgenden werden beispielhaft drei Förderprogramme vorgestellt, welche zu den wichtigsten Förderwerkzeugen in Bezug auf das Wohnen in Ländlichen Räumen darstellen.

Bundesprogramm Ländliche Entwicklung (BULE)

Das Ziel des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung ist vor dem Hintergrund gleichwertiger Lebensverhältnisse die Zukunftsfähigkeit von Ländlichen Räumen zu erreichen, so das BMEL³⁵³. Über dieses Förderprogramm sollen innovative Ansätze gefunden werden, mit welchen dieses Ziel erreicht werden kann. Das Spektrum der förderfähigen Projekte ist dementsprechend sehr breit gefächert, da viele Bereiche, wie Mobilität und Wirtschaft neben dem Wohnen für die Gesamtentwicklung ausschlaggebend sind. Im Fokus steht dabei vor allem auch die Zusammenarbeit mit AkteurInnen vor Ort. Ebenso relevant ist die Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit der Projekte, welche über das BULE gefördert werden.³⁵⁴

Über das Förderprogramm BULE wurde beispielsweise auch das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen, welches in diesem Kapitel ebenfalls als Beispiel aufgeführt wird, unterstützt.

Ebenso Teil des BULE sind die konkrete Modellregion-Förderung und auch ein spezifizierter Wissensaustausch über Dialogformate sowie Forschung, um aus den Ergebnissen, Prozessen und Erfahrungen der geförderten Projekte zu lernen. Auch Wettbewerbe sind Teil des Programms, wie beispielsweise seit 2016 „Unser Dorf hat Zukunft“.³⁵⁵

Nach Angaben von Teilnehmenden habe bereits das bloße Teilnehmen an dem Wettbewerb dazu beigetragen, dass sich die Dorfgemeinschaft zusammengetan hat und gemeinsam über die künftige Entwicklung ihres Ortes, Herausforderungen und mögliche Lösungen nachgedacht haben. Die Gemeinschaft der dort Lebenden hat sich somit auch ohne Gewinn des Wettbewerbs positiv entwickelt und Bewusstsein für Herausforderungen und das eigene Engagement geschaffen.³⁵⁶

Das zeigt, dass Förderprogramme neben einem finanziellen Aspekt darüber hinaus auch eine Wirkung auf die gesellschaftliche Ebene haben können. Über Herangehensweisen wie die Eingliederung von Wettbewerben, kann die Bevölkerung der Ländlichen Räume konkret angesprochen und dazu angereizt werden, neue Ansätze zu entwickeln und in bürgerschaftlichem Engagement voranzutreiben. Dies kann auch im Kontext von neuem Wohnen in Ländlichen Räumen bewusst eingesetzt werden.

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Das seit 1995 bestehende Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum hat nach eigenen Angaben³⁵⁷ das Ziel der integrierten Strukturentwicklung in den ländlich geprägten Räumen Baden-Württembergs. Anders als das BULE ist das ELR ein Förderprogramm auf der Landesebene Baden-Württembergs. Es gehört zudem nach Aussagen von Hartmut Alker³⁵⁸, dem Ministerialdirigenten des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, zu den wichtigsten Förderinstrumenten des Landes. Für dieses Förderprogramm wurden vier Schwerpunkte gesetzt, welche neben dem Arbeiten, der Grundversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen auch das Themenfeld der Innenent-

352 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2020, S. 39

353 O.D.

354 Vgl. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, o. D.; Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 2020

355 Vgl. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, o. D.

356 Vgl. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2020b

357 Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, o. D.-a

358 2011, S. 47

wicklung im Zusammenhang mit Wohnen sind. Es handelt sich demnach um sehr breit gefächerte Förderungsinhalte. Hierbei werden die Förderkriterien immer an aktuelle Entwicklungen in allen Bereichen angepasst und fortentwickelt. Deshalb wird „*neuer, zeitgemäßer Wohnraum besonders intensiv gefördert*“³⁵⁹, denn der Entwicklung des noch wenig vorhandenen bedarfsgerechten Wohnraumangebots auch in ländlichen Räumen soll damit positiv entgegengewirkt werden. Auf der Internetseite des Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg wird unter dem Themenfeld Innenentwicklung und Wohnen mit beispielhaften förderfähigen Projekten geworben. Hierbei werden unter anderem Umnutzungen, wie alter landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnraum, Gebäudemodernisierungen und -erweiterungen und der Umbau alter Leerstände aufgeführt. Es wird wiederholt das Fördern von „zeitgemäßem Wohnraum im Innenbereich“ betont, was dessen Bedeutung hervorhebt. Die Fördersumme beinhaltet projektabhängig eine große Spanne zwischen einem Minimum von 5.000 € und einem Maximum von 750.000 €. Verschiedene Projektträger können die Förderung des ELR beantragen. Neben Gemeinden auch Privatpersonen und Unternehmen sowie Vereine. Dabei muss jedoch die Gemeinde in jedem Fall der Antragsteller sein. Diese beurteilen das entsprechende Projekt zunächst auf die strukturelle Bedeutung, die Wahrscheinlichkeit für eine Baugenehmigung sowie weitere positive Effekte für die Gemeinde. Im Anschluss folgt die Beurteilung auf Landkreisebene, welche eine Priorisierung zu den Regierungspräsidien weiterleitet, wo ein sogenannter Programmvorschlag entwickelt wird. Dieser wiederum muss über den Minister bewilligt werden. Dieser Vorgang dauert nach eigenen Angaben des Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg³⁶⁰ nur wenige Wochen.³⁶¹

Ein konkretes Modellprojekt des Landes, welches über das ELR gefördert wird, ist das sogenannte MELAP PLUS. Das bedeutet „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) und ist dessen Folgeprojekt. Hierbei werden 14 Modellgemeinden in modellhaften Projekten mit den Förderschwerpunkten Grundversorgung und des Wohnens über das ELR unterstützt. „[Es] sollen modellhafte Strategien entwickelt werden, die geeignet sind, die Ortskerne zu beleben, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichenden Freiräumen zu schaffen und die örtliche Baukultur zu erhalten“³⁶². Auf diesem Wege soll zudem für Innen- statt Außenentwicklung geworben werden. Für das Modellprojekt MELAP PLUS standen im Zeitraum von 2010 bis 2015 13 Mio. € zur Verfügung. Je modellhafter und übertragbarer die Projekte waren, desto höher wurde auch der Förderbeitrag angesetzt. Eine Besonderheit des MELAP PLUS stellt auch die wissenschaftliche Begleitung und anschließende Auswertung dar. Hierüber sollten besondere Erkenntnisse gewonnen werden.³⁶³

Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser

Das Förderprogramm Jung kauft Alt ist ein kommunales Programm, welches durch die Nordrhein-Westfälische Gemeinde Hiddenhausen im Jahr 2007 erprobt wurde. Hierbei werden gezielt junge Haushalte bei dem Erwerb von in der Regel mindestens 25 Jahre alten Gebäuden unterstützt. Ausgangspunkt war in der Gemeinde Hiddenhausen wie vielerorts eine immer älter werdende Bürgerschaft und damit einhergehend immer mehr verwaiste Einfamilienhäuser in den Siedlungsbereichen der Teilorte. Es wurde erkannt, dass genau dort angegriffen werden muss, um den Donut-Effekt zu vermeiden, die Gebäude nicht zerfallen zu lassen und die Entwicklung im Außenbereich zu stoppen. Deshalb wurde das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“ ins Leben gerufen. Damit wurde innerhalb von sieben Jahren bereits ein negativer Wanderungssaldo zu einem positiven verändert.³⁶⁴

Nicht nur traditionelle Familien, auch Alleinerziehende Personen sowie kinderlose Paare kommen für die Förderung in Frage. Ob auch Alleinstehende berücksichtigt werden, wird nicht explizit aufgeführt und es ist zu vermuten, dass es sich um Einzelfallentscheidungen handelt. Nicht nur auf rein finanzieller Ebene wird gefördert, sondern auch fachlich unterstützt, beispielsweise über ein Altbaugutachten. Bei vielen Gemeinde erhalten Familien darüber hinaus einen jährlichen Kinderzuschuss. Durch den Erfolg

359 Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, o. D.-a

360 o. D.-a

361 Vgl. Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, o. D.-a; Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, 2020

362 Alker, 2011, S. 47

363 Alker, 2011, S. 47-48; 52-53

364 Vgl. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, 2020a



in Hiddenhausen verbreitete sich die Idee des Förderprogrammes immer weiter und inzwischen auch bis in Gemeinden Baden-Württembergs: Villingen-Schwenningen und Calw. In Summe wenden 119 Gemeinden diese Form der kommunalen Förderung an. Die jährlichen Budgets, welche für die Förderung verwendet werden, befinden sich je nach Gemeindegröße in einem breiten Spektrum zwischen 10.000 € und 210.000 €. ³⁶⁵

Die Gemeinden, welche ein solches Förderprogramm anbieten, haben den Vorteil der Leerstandsvorbeugung und -beseitigung, was sich positiv hinsichtlich einer flächensparsamen Gemeinde- sowie Innenentwicklung auswirkt. Gleichzeitig wird Wohneigentum gefördert und somit BewohnerInnen angeworben. Es wird dadurch den Auswirkungen des demographischen Wandels in der entsprechenden Kommune entgegengewirkt. ³⁶⁶

Das Förderprogramm stellt nicht das Einzige mit diesen Förderinhalten dar, jedoch scheint es aufgrund seiner geringen bürokratischen Aufwände ansprechender zu sein als andere Förderungen, so die Meinung eines Stadtplaners einer ausführenden Gemeinde. ³⁶⁷ Durch die Unkompliziertheit sind keine künstlichen Barrieren vorhanden. Dies kommt zudem kleinen Gemeinden in den Ländlichen Räumen mit nur geringer personeller Ausstattung entgegen.

Als viertes Beispiel wird die soziale Mietwohnraumförderung aufgegriffen, welche jedoch nicht im speziellen Fokus auf Ländliche Räume agiert, jedoch ebenfalls eine Möglichkeit für die Entwicklung bezahlbaren Wohnraumes bietet.



Soziale Mietwohnraumförderung

Mit dieser Förderung werden sowohl der Neubau als auch der Erwerb von neuem sozial gebundenen Mietwohnraum unterstützt. Ebenso Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Die Förderung steht in Zusammenhang mit der Bindung an die Miete und der Belegung. Sie soll somit helfen, bezahlbaren Wohnraum für bestimmte sozialschwache Bevölkerungsgruppen zu generieren. Diese Bindungen gilt für 10 bis maximal 30 Jahren, je nach Entscheidung des Förderempfängers. ³⁶⁸



Mietbindung bedeutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (Kaltmiete) nochmals um 20 bis 40 % gesenkt wird. Soziale Belegungsbindung bedeutet, dass wohnberechtigte Haushalte gleichermaßen die Möglichkeit haben den Wohnraum zu nutzen. Auf diese Weise sollen private EigentümerInnen dazu ermutigt werden mit finanzieller Unterstützung dieses Förderprogramms sozialen Mietwohnraum anzubieten. ³⁶⁹



Die vier aufgeführten Förderprogramme zeigen, wie weit die Spannweite dieser Handlungsebene sein kann und in welchen Bereichen der Ansatz möglich ist. Nicht nur eine finanzielle Unterstützung ist über Förderungen umsetzbar, sondern auch das Entwickeln von modellhaften und übertragbaren Projekten, wie das Modellprojekt „Junges Wohnen“, welches die Umnutzung von Gebäuden zur Wohnnutzung in sechs Modellgemeinden Baden-Württembergs beinhaltet. Eines der Modellvorhaben wurde im Kapitel 4.4.2 Umnutzung aufgeführt. ³⁷⁰



Ebenso zielführend ist das Abschöpfen von Wissen und der Erfahrungsaustausch zwischen den Planungsebenen und einzelnen Regionen und Gemeinden. Auch das Steuern in eine Entwicklungsrichtung, wie beispielsweise das Reduzieren der Außenentwicklung über kommunale Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“, kann für Gemeinden in Ländlichen Räumen die Umsetzung ihrer planerischen und städtebaulichen Ziele hinsichtlich des Wohnens ermöglichen.

365 Vgl. Graf & Schürstedt, o. D.; Verband der Privaten Bausparkassen e.V. & aktion pro eigenheim, 2022

366 Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen e.V. & aktion pro eigenheim, 2022

367 Gaude, 2016 nach Lücking

368 Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-württemberg, o. D.

369 Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-württemberg, o. D.

370 Vgl. Engelhart et al., 2021, S. 8

Tabelle 10: Chancen und Herausforderungen - Förderungen

	Chancen	Herausforderungen
Förderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Abschöpfung von Wissen und Übertragbarkeit aus geförderten (Modell)Projekten • Erfahrungsaustausch zwischen den Anwendern der Förderungen • Lenkung von Entwicklungsrichtungen durch Förderinhalte • Förderung über verschiedenen Planungsebenen möglich • Verschiedene Arten der Förderung möglich (finanziell, personell, beratend) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bürokratischer Aufwand so gering als möglich zu halten, um keine Anwendungshürde zu schaffen • Fördergegenstand so breit und dennoch so fokussiert wie möglich gestalten, um eine Entwicklung zu steuern

Quelle: Eigene Darstellung



5.5 Monitoring

Monitoring bedeutet laut Duden ³⁷¹ „[Dauer]beobachtung [eines bestimmten Systems“. In Bezug auf die Raumentwicklung gibt die ARL ³⁷² in ihrer Erläuterung an, dass sich Monitoring auf viele Bereiche beziehen kann:



Wortdefinition

Monitoring – „Monitoring beinhaltet die Erfassung, Darstellung und Interpretation von Entwicklungstrends bzw. -zuständen und dient dazu, fundierte Grundlagen für planerische und politische Prozesse oder Entscheidungen bereitzustellen. [...] Der Begriff bezieht sich auch auf Überwachung und Überprüfung, v. a. in Hinblick auf bestimmte Ziele [...]. In der Raumplanung kann Monitoring verschiedene Funktionen umfassen, wie z. B. die Informationsfunktion, die Frühwarn- bzw. Sensibilisierungsfunktion, die Objektivierungsfunktion oder die Kontrollfunktion.“



Im Kontext dieser Arbeit ist das Monitoring auf verschiedene Bereiche zu beziehen: auf die zu erwartenden Entwicklungen der Demographie und die Bedarfe der Bevölkerung hinsichtlich des Wohnens, auf den Wirkungsgrad der einzelnen Handlungsebenen und ihrer Inhalte sowie spezifisch auf einzelne Vorhaben in der Zielumsetzung.



Monitoring der Planungs- und Steuerungsebene

In das Monitoring dieser Handlungsebene spielt auch das Beobachten der zu erwartenden Entwicklung der Demographie und der Wohnbedarfe der Bevölkerung. Denn diese Analysen bilden die Grundlage, in welche Richtung die Planungs- und Steuerungsebene agieren muss und somit den Handlungsbedarf. Darüber werden die Ziele formuliert. Ebenfalls gilt es jedoch die Planungs- und Steuerungsansätze zu beobachten und auf ihre Wirksamkeit zu analysieren. Gegebenenfalls muss nachjustiert werden, beispielsweise über Rahmenpläne oder Baulandentwicklungsstrategien, um bereits formulierte Ziele besser oder neue Ziele generell erreichen zu können.

Monitoring der Kommunikations- und Beteiligungsebene

Auch in dieser Handlungsebene spielt Monitoring eine Rolle. Die Relevanz von Kommunikation und Beteiligung steht außer Frage, deren Wirksamkeit jedoch ist sehr variabel. Um eine „Schein-Beteiligung“

371 Bibliographisches Institut GmbH, 2022

372 O. D.-b

zu vermeiden ist es dementsprechend wichtig, die Prozesse zu beobachten, zu analysieren und auch hier gegebenenfalls nachzujustieren, gegebenenfalls eine andere Art und Weise der Kommunikation und Beteiligung zu erproben oder zu ergänzen.

Monitoring der rechtlichen Ebene

Das Monitoring der rechtlichen Ebene kann sich auf zwei Fragestellungen beziehen. Zum einen die Frage, ob im Kontext der gemeindlichen Strategien und Ziele die richtigen rechtlichen Instrumente verwendet werden und zum anderen ob die Instrumente an sich nicht möglicherweise vom Gesetzgeber grundlegend zielgerechte zu gestalten wären und demnach eine Anpassung für bundesweite Problemstellungen notwendig wäre.

Ein Beispiel stellen hierbei die Zugriffsinstrumente dar, welche eine große Bedeutung haben, um zielgerichtet Wohnraumangebote in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs zu schaffen. Franz Dirnberger ³⁷³, Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Bayrischen Gemeindetags, äußert sich diesbezüglich kritisch. Da viele derer Gemeinden, in welchen diese Umsetzung der aufgeführten Ziele besonders notwendig wäre, nur kleine Verwaltungsapparate haben, sollte dieses komplexe Instrument vereinfacht werden. Würden die Hürden gesenkt werden, so würden viel mehr Gemeinden auf dieses Instrument zurückgreifen. Die Steuerungsinstrumente hingegen sollten noch weiter ausgeweitet und spezifiziert werden. Diese erfordern einen geringeren personellen und finanziellen Aufwand als die Zugriffsinstrumente und könnten durch mehr Möglichkeiten diese an einigen Stellen ersetzen und Planungs- und Umsetzungsprozesse für die entsprechende Gemeinde einfacher gestalten. ³⁷⁴



Grundsätzlich gilt: je komplizierter die Vorschriften und je länger und teurer Verfahren werden, desto mehr wird die Schaffung von ausdifferenziertem, flächensparsamen Wohnen in den Ländlichen Räumen gebremst und verhindert. Grundlegend sollte der Gesetzgeber deshalb „dem Trend zur Verkomplizierung, Verteuerung und Verlangsamung des guten Bauens entgegenwirken“ ³⁷⁵, ³⁷⁶



Monitoring stellt hierbei ein Lösungsansatz dar, um den richtigen Weg zu finden.

Monitoring der Förderungsebene



Eine besonders große Bedeutung hat Monitoring auch für die Handlungsebene der Förderung. Denn hier ist das Monitoring entscheidend über den Erfolg. Durch das Monitoring können Förderprogramme genauer an bestehende Entwicklungstrends und Herausforderungen angepasst, neu entwickelt oder verlängert werden. Insbesondere auch hinsichtlich der Förderung von Modellprojekten ist es bedeutsam zu evaluieren, wie die Übertragbarkeit auf andere Regionen und Gemeinden optimal stattfinden kann. Da die Übertragbarkeit in die kommunale Planungspraxis nach Aussagen von Korbelt & Simon-Philipp ³⁷⁷ im Jahr 2016 noch sehr verhalten war, ist dies auch aktuell im Jahr 2022 noch etwas, das speziell gefördert werden sollte. Vor allem Fördererlemente, welche auf Beratung abzielen, wären hierbei entscheidend und da sowohl beratend für Länder, Regionen als auch einzelne Kommunen. ³⁷⁸



Auch hinsichtlich der Nutzung von Förderangeboten sollte evaluiert werden, ob eine zurückhaltende Inanspruchnahme an unpassenden Inhalten oder dem Bewerbungsprozess liegt. Dies wurde bei der Veranstaltung „Mittlere Städte & Ländlicher Raum – Mitmachen und Engagement für die Region“, am 07.04.2022, veranstaltet von der Akademie Ländlicher Raum und dem Ministerium für Ernährung, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, von Experten aus der Praxis aufgegriffen. Je höher der bürokratische Aufwand sei, desto weniger ansprechend ist ein Angebot für kleine Gemeinden, denn die personellen Ressourcen sind ohnehin bereits überschaubar.



Es wird ersichtlich, dass Monitoring ein wichtiger Prozess im Kontext der Entwicklung allgemein aber auch hinsichtlich des Generieren neuen Wohnraums in Ländlichen Räumen Baden-Württembergs ist. Nur so ist es möglich, fokussiert und optimiert den Handlungsauftrag zu erfüllen und somit die gemeindlichen Ziele zu erlangen (s. Abbildung 36).

373 2019, S. 371-373

374 Vgl. Dirnberger, 2019a, S. 371-372

375 Dirnberger, 2019a, S. 373

376 Vgl. Dirnberger, 2019a, S. 373

377 S. 81

378 Vgl. Korbelt & Simon-Philip, 2016, S. 81-82

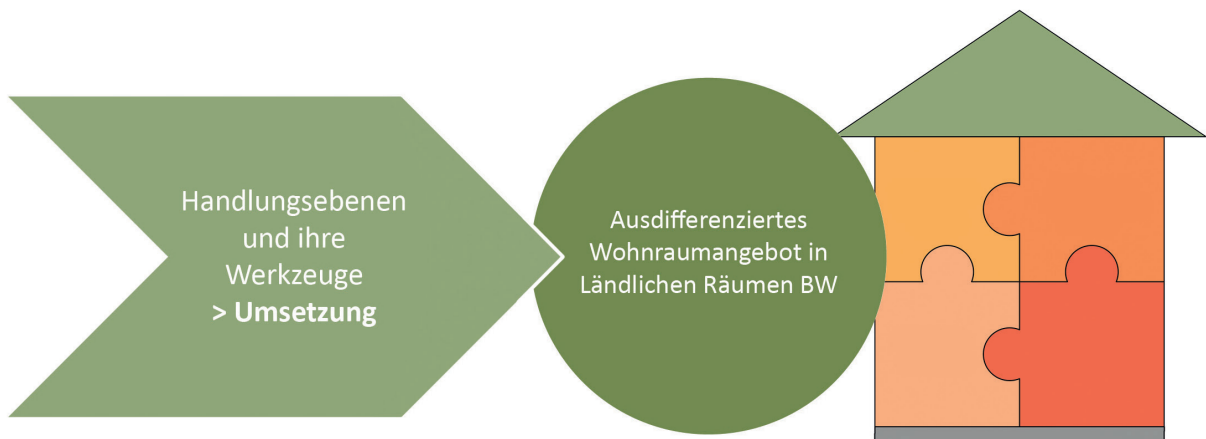


Abbildung 36: Umsetzung zur Erfüllung des Handlungsauftrages
 Quelle: Eigene Darstellung



6 Schlussbetrachtung, Übertragbarkeit und Ausblick



6 Schlussbetrachtung, Übertragbarkeit und Ausblick

Es ist von hoher Bedeutung für jede einzelne Gemeinde, aber ganz besonders für die kleinen Gemeinden der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg, dass ein ausdifferenziertes und gleichzeitig flächensparsames Wohnraumangebot entwickelt wird – das Wohnen dort neu zu denken. Das haben die vorausgehenden Untersuchungen deutlich herausgestellt.

Die sehr homogen durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungen bieten aktuell hauptsächlich Wohnraum für die Gesellschaftsgruppen, welche eine solche Wohnform finanziell stemmen können und wollen und zudem körperlich in der Lage sind diese zu unterhalten und zu pflegen. Dies trifft jedoch aufgrund verschiedener Entwicklungen, wie dem Demographischen und Sozialen Wandel, auf immer weniger Personen zu. Gleichzeitig bedeutet das die Ausgrenzung von vielen Gesellschaftsgruppen aus dem Leben der Ländlichen Räume. Um dies zu vermeiden, ergibt sich für die Kommunen in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs der Handlungsbedarf, ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot unter verschiedenen Aspekten zu erzielen: Einen bedarfsgerechten Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen, dementsprechend verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen, welche bezahlbar sein sollten. Dazu kommt die Anforderung, diese flächensparsam auszurichten, da die knappe Ressource der Fläche nicht verschwendet werden darf. Dieser Handlungsbedarf kann auf verschiedenen Wegen zielgerecht durchgeführt werden, was über das Kapitel „4 Zukunft ‚Wohnen in Ländlichen Räumen‘“ dargelegt wird, indem das „Was“ der möglichen Wohnformen, das „Wer“ der Umsetzung, das „Wo“ der Verortung und das „Wie“ in Form eines Handlungsauftrages beantwortet wird. Die Frage nach dem „Was“ umfasst hierbei nicht nur neue Wohnformen, welche es zu ergänzen gibt, sondern ebenfalls den Umgang mit den bestehenden Einfamilienhausstrukturen. Es ist weder nachhaltig noch zukunftsorientiert, würden diese gänzlich umgangen werden. Zudem stellt das klassische Einfamilienhaus bis heute den Wohnwunsch vieler Personen dar und sollte dementsprechend berücksichtigt werden. Jedoch immer in Kombination mit dazu alternativen, bezahlbaren Wohnformen in derselben Gemeinde. Es ist jedoch nicht Sinn und Zweck in kleinen Gemeinden all die aufgeführten Möglichkeiten umzusetzen. Es geht darum, auf Kommunalebene den individuellen Bedarf für eine Handlung zu erkennen, daraus einen fokussierten Handlungsauftrag zu generieren und diesen strategisch umzusetzen. „Viele Wege führen nach Rom“ trifft hier besonders gut zu. Denn der Handlungsauftrag sollte unter den Voraussetzungen und dem entsprechenden Bedarf vor Ort unter strategischen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Hierbei spielen auch die endogenen Potenziale eine große Rolle. Die konkrete strategische Umsetzung wird auf den verschiedenen kommunalen Handlungsebenen mit den entsprechenden Werkzeugen umgesetzt. Dabei gilt insbesondere für kleine Kommunen mit geringen personellen wie finanziellen Ressourcen nicht immer, dass durch mehr auch mehr erreicht werden kann. Die strategische Herangehensweise über die Handlungsebenen und ihre Werkzeuge ist gut durchdacht und fokussiert anzugehen. Hierbei sind wenige zielführende Werkzeuge oft effizienter als zu viel Optionen.

Diese einzelnen Vorgänge werden optimalerweise durch exogene Anregungen und über endogene Potenziale eingeleitet, entwickelt und durchgeführt. So kann das Wohnen in den Gemeinden in Ländlichen Räumen neu gedacht werden, um ein ausdifferenziertes, flächensparsames Wohnraumangebot anzustreben.

Eine Übertragbarkeit lässt sich auf verschiedenen Ebenen dieser Arbeit wiederfinden. Zum einen bietet die Grundstruktur dieser Untersuchung die Möglichkeit die Herangehensweise von einzelnen Gemeinden aufzubauen, wie in Abbildung 37 dargestellt wird:

Zuerst den Handlungsbedarf und zugehörige Ziele zu erörtern, einen Handlungsauftrag zu generieren und diesen auf den Handlungsebenen mit den erläuterten Werkzeugen umzusetzen.

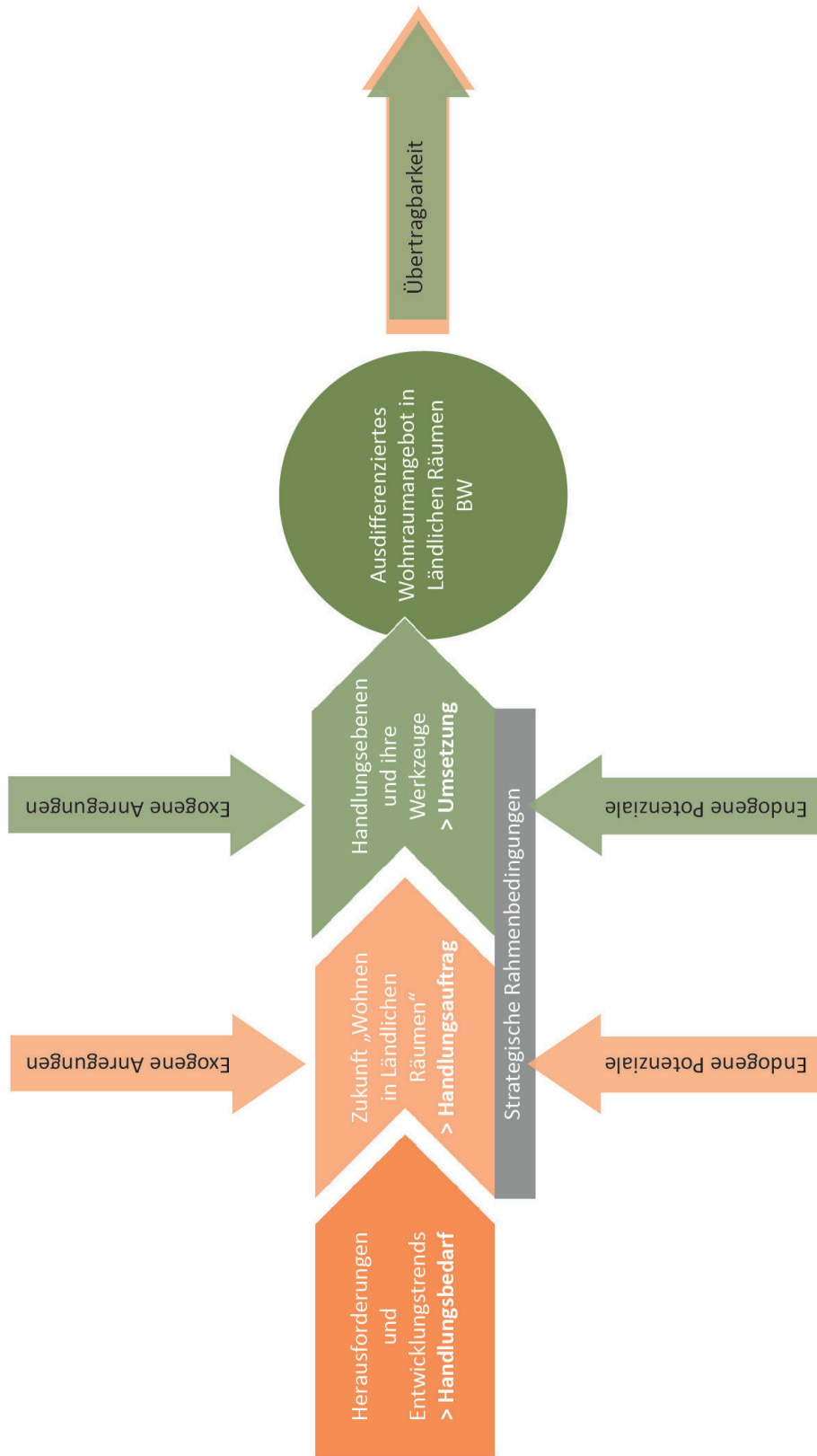


Abbildung 37: Zusammenhang Handlungsbedarf, Handlungsauftrag, Umsetzung und Übertragbarkeit
 Quelle: Eigene Darstellung

Es ist vor allem die Aufgabe der PlanerInnen vor Ort, den Handlungsauftrag wahrzunehmen und diesen zu erfüllen. Hinsichtlich des Schaffens von ausdifferenziertem Wohnraumangebot ist zunächst die Kommune die agierende Ebene. Konkret dort liegt ein sehr großer Teil der Verantwortung. Denn durch die gemeindliche Planungshoheit unterliegt es insbesondere dieser Planungsebene, die konkrete Schaffung von ausdifferenziertem, flächensparsamen Wohnraum zu ermöglichen. Auf welchen Wegen dies möglich ist, wurde in Kapitel 4 und 5 erläutert. Der strategische und rechtliche Weg muss für jede Gemeinde individuell entwickelt und festgelegt werden, um auf spezifische Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Diese Aufgabe betrifft dennoch sowohl die Bundes-, als auch die Landes- und Regionalebene. Dort müssen die entsprechenden Weichen gestellt werden, die die Entwicklungen auf der Kommunalebene ermöglichen. Dies können finanzielle Weichen, wie die beispielhaften Förderungen im Kapitel 5.4 sein oder auch viel grundsätzlichere Weichen, wie die Bildung der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ und der „Akademie Ländlicher Raum“. Solche Organisationen schaffen mit ihrer Arbeit ein Bewusstsein für die Ländlichen Räume. Ein reger Austausch an Erfahrungen innerhalb und zwischen den einzelnen Planungsebenen, ist hierbei hilfreich und zielführend. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die übergeordneten Planungsebenen ein kommunikatives Netzwerk schaffen können, in welchem die Kommunalebene exogene Anregungen effizient aufnehmen und nutzen sowie über ihre endogene Potenziale umsetzen kann.

Werden die Praxisbeispiele in dieser Arbeit betrachtet, wird ersichtlich, dass viele der Modellprojekte in Bayern verortet sind. Dies mag zum einen daran liegen, dass Bayern größere Flächen an Ländlichen Räumen aufweist und eine größere Zahl bayrischen Gemeinden dort verortet sind. Zum anderen jedoch geht das Bundesland Bayern auch in seiner Kommunikation über das Thema Wohnen in Ländlichen Räumen stärker voran als Baden-Württemberg. Auf der Suche nach Informationen, sei es digital oder in Bibliotheken, sowie wie in persönlichen Gesprächen, ist das Land Bayern als Vorreiter genannt. Baden-Württemberg hingegen steckt hinsichtlich der Öffentlichkeitsarbeit bezüglich Ländlicher Räume noch eher in den „Kinderschuhen“. Vor dem Hintergrund, dass die Relevanz der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg nicht schwinden und die Bevölkerungsentwicklungen hinsichtlich des Demographischen und Sozialen Wandels nicht plötzlich eine Richtungsänderung einnehmen wird, wird das aktuell bestehende sehr homogene Wohnraumangebot dort immer mehr zur Herausforderung und lässt Handlungsbedarf entstehen.

An diesem Punkt der Arbeit ist es nochmals wichtig zu betonen, dass aus den Gemeinden in den Ländlichen Räumen keine neuen Verdichtungsräume generiert werden sollen. Es ist wichtig, bei jedem Entwicklungsschritt die Identität der Ländlichen Räume und des jeweiligen Ortes im Blick zu haben und diese zu erhalten. Es ist möglich unter diesen Bedingungen heterogene Wohnraumangebote für verschiedene Gesellschaftsgruppen zu entwickeln, wie in Kapitel 4 dargestellt wurde. Es ist wichtig, dass die Gemeinden damit beginnen, in ihrer Entwicklung mutiger zu werden, von bestehenden, traditionellen Wegen abzuweichen und in den Dialog mit den BewohnerInnen zu treten – es ist wichtig, das Wohnen in den Ländlichen Räumen Baden-Württembergs neu zu denken.

Literaturverzeichnis

A

- AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT. (ARL) (o. D.-a). *Endogenes Entwicklungspotential*. arl-net.de. Abgerufen am 8. Mai 2022, von <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/entwicklungspotential-endogenes>
- AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT. (ARL) (o. D.-b). *Monitoring*. arl-net.de. Abgerufen am 29. Mai 2022, von <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/monitoring>
- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (HRSG.). (2018). *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- ALKER, H. (2011). *MELAP+ : Förderprojekt des Landes Baden-Württemberg für ländliche Gemeinden*. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. https://www.zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de/fileadmin/SITE_MASTER/content/Dokumente/Downloads2013/Beitraege2013/5Alker.pdf
- ANTES, W., WENZL, U., WICHMANN, S. & JUGENSTIFTUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG.). (2022). *Jugend im Ländlichen Raum Baden-Württembergs*. Schneider Verlag Hohengehren. https://studie.land/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Land_220110.pdf

B

- BIBLIOGRAPHISCHES INSTITUT GMBH. (2022). *Monitoring*. In Duden. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Monitoring>
- BIERMANN, B. & FRERICK, M. (2020, März). *Praxisleitfaden - Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude - Neue Perspektiven für alte Gemäuer* (Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Hrsg.). Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen. <https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/landservice/pdf/praxisleitfaden-umnutzung.pdf>
- BIRNER, H.-J. (2019). Handlungs- und Entscheidungsorientierung als Grundlage einer nachhaltigen Ortsentwicklung. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 255–370). rehm.
- BÖHM, D., HORN, I. & VOLKERT, B. (2021, Mai). *Evaluierung „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ - Endbericht* (ISW Consult GbR & HornProjekt GmbH, Hrsg.). https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/dateien/PDFs/L%C3%A4ndlicher_Raum/ELR_Evaluation_Endbericht.pdf
- BÖNISCH, M. (2022, 2. April). *Vorteile und Nachteile einer Genossenschaftswohnung*. Baugenossenschaft.info. Abgerufen am 18. Mai 2022, von <https://baugenossenschaft.info/vorteile-und-nachteile-einer-genossenschaftswohnung/>
- BOSSE, C., GRUBER, R. & KROISS, K. (2019). Einfach die Menschen fragen: Wie Beteiligung gelingt und lebendiges Wohnen auf dem Land entsteht. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 13–26). rehm.
- BRENNECKE, M. & KOHLMEIER, S. (2019). Neue Wohnqualität braucht das Land. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 93–108). rehm.
- BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG. (o. D.). *Wanderungssaldo, Wanderungsbilanz, Nettowanderung*. bib.bund.de. Abgerufen am 6. Mai 2022, von https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Glossar/glossar.html;jsessionid=5959EF8AF152DE126F9558183A94B5B2.1_cid389?nn=9749528&cms_lv2=9749858
- BUNDESMINISTERIUM DES INNERN UND FÜR HEIMAT. (2021, 4. Juni). *Kommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘*. Abgerufen am 24. April 2022, von <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/topthemen/DE/topthema-kommission-gleichwertige-lebensverhaeltnisse/kom-gl-artikel.html>
- BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT. (o. D.). *Bundesprogramm Ländliche Entwicklung*. bmel.de. Abgerufen am 28. Mai 2022, von https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/foerderung-des-laendlichen-raumes/bundesprogramm-laendliche-entwicklung/bundesprogramm-laendliche-entwicklung_node.html
- BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT. (2020a, 24. März). *Generationenwechsel im Altbau – neues Leben im Dorfkern*. bmel.de. Abgerufen am 28. Mai 2022, von <https://www.bmel.de/SharedDocs/Praxisbericht/DE/laendliche-Regionen/hiddenhausen-dorfkern.html>
- BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT. (2020b, Oktober 29). *Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ [Video-Dokumentation]*. bmel.de. Abgerufen am 28. Mai 2022, von <https://www.bmel.de/SharedDocs/Videos/DE/laendliche-Regionen/unser-dorf-hat-zukunft.html>

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT, REFERAT 411 - KOORDINIERUNGSSTELLE LÄNDLICHE RÄUME (Hrsg.). (2015, Dezember). *Ländliche Regionen verstehen - Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen*. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft.

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT, REFERAT 816 - STRATEGIE UND KOORDINIERUNG DER ABTEILUNG 8, GLEICHWERTIGKEIT DER LEBENSVERHÄLTNISSE IN LÄNDLICHEN RÄUMEN (Hrsg.). (2020, Dezember). *Ländliche Regionen verstehen - Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen*. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft. https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/LaendlicheRegionen-verstehen.pdf?__blob=publicationFile&v=7

BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG. (2021, 23. November). *Demografischer Wandel*. bpb.de. Abgerufen am 25. April 2022, von <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/240461/demografischer-wandel/>

BUSSE, J. (2019). Der Vorhaben- und Erschließungsplan - ein kooperatives Modell zur Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Bebauung in unseren Gemeinden. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 141–149). rehm.

C

CM CITY MEDIA GMBH. (o. D.). *Stadt Stühlingen | Unsere Stadt und Ortsteile*. stuehlingen.de. Abgerufen am 3. Juni 2022, von <https://www.stuehlingen.de/de/aktuell/unsere-stadt-und-ortsteile/stuehlingen>

D

DENNERLEIN, B. (2018, 19. Februar). *Genossenschaft*. Gabler Wirtschaftslexikon. Abgerufen am 18. Mai 2022, von <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/genossenschaft-35232>

DETIG, S. (2019). Soziale und wirtschaftliche Gemeindewohnungen - Chancen, Risiken und das richtige nachhaltige Modell. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 205–218). rehm.

DETLING, D. (2020). Das Comeback der Provinz. *urbanLab Magazin, Fachzeitschrift für Stadt- & Quartiersplanung*, 06, 18–21. <https://www.yumpu.com/de/document/read/63573359/urbanlab-magazin-2020-mehr-als-provinz>

DIRNBERGER, F. (2019a). Ausblick: Vorschläge für ein gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Bau- und Bodenrecht. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 371–373). rehm.

DIRNBERGER, F. (2019b). Gestaltung durch Festsetzung im Bebauungsplan und Ortsgestaltungssatzung. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 53–66). rehm.

DIRTHEURER, F., STEGEN, R. & HESS, K. (2019). Zur zukunftsgerechten Transformation der EFH-Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 67–80). rehm.

DRANSFELD, E., PFEIFFER, P. & PLATZEK, C. (2010). *BODEN 2030 - Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre* (Forum Baulandmanagement NRW, Hrsg.; 1. Auflage 2010). Forum Baulandmanagement NRW.

DUFTER, V., LANDBRECHT, B. & MÜHLE, G. (2019). Anpassungsfähiges, flächeneffizientes und bedarfsgerechtes Familienhausgebiet - Stadt Tittmoning, Stadtteil Hüttenthaler Feld, Lkr. Traunstein. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 81–92). rehm.

E

ENGELHART, I., FLÜGGE, A., HAAS, C., SETTELE, M. & WEINGÄRTNER, C. (2021, Dezember). *JUNGES WOHNEN: Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern [Dokumentation]* (SPES e.V., sutter3 & K-Punkt Ländliche Entwicklung, Hrsg.). EuroPrintPartner, Kehl. https://mlr.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlr/intern/dateien/PDFs/L%C3%A4ndlicher_Raum/Brosch%C3%BCre_Junges_Wohnen.pdf

G

GAUDE, A. (2016, 8. Juni). *Ein Dorf hat eine Idee – und erobert damit ganz Deutschland*. BUND - BUND für Naturschutz und Umwelt in Deutschland. Abgerufen am 27. Mai 2022, von <https://www.bund.net/themen/aktuelles/detail-aktuelles/news/ein-dorf-hat-eine-idee-und-erobert-damit-ganz-deutschland/>

GEMEINDE KIRCHANSCHÖRING. (o. D.). *Gemeinde Kirchanschöring – Zahlen und Daten*. kirchanschoring.de. Abgerufen am 30. Mai 2022, von <https://www.kirchanschoring.de/unsere-gemeinde/lernen-sie-uns-kennen/zahlen-und-daten>

- GEMEINDE MÜNSING. (o. D.). *Gemeinde Münsing – Zahlen und Daten*. muensing.de. Abgerufen am 30. Mai 2022, von <https://www.muensing.de/unser-muensing/lernen-sie-uns-kennen/zahlen-und-daten>
- GEMEINDE PEITING. (o. D.). *Allgemeine Informationen Peiting*. peiting.de. Abgerufen am 30. Mai 2022, von <https://www.peiting.de/rathaus/buergerservice/allgemeine-informationen-peiting>
- GRAF, A. & SCHÜRSTEDT, S. (o. D.). *Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser*. Gemeinde Hiddenhausen. Abgerufen am 27. Mai 2022, von <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>
- GREBE, A. (2020). Zum Bleiben motivieren oder zur Rückkehr einladen? Jung sein und erwachsen werden im Ländlichen Raum. In W. Antes, U. Wenzl, S. Wichmann & Jugendstiftung Baden-Württemberg (Hrsg.), *Jugend im Ländlichen Raum Baden-Württembergs* (S. 83–85). Schneider Verlag Hohengehren. https://studie.land/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Land_220110.pdf
- GUTBERLET, K., CLASSEN, G., LORENZ-HENNIG, K., GÖRGEN, N., OSTERMANN, F., TRINKS, J. & VERHEYEN, L. (2021). *Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland: Mietengestaltung - Ausweitung - Investition* (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.). Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

H

- HAUPTMEYER, C.-H. (2020). Erfolgreiche Metropolenferne Regionen. *urbanLab Magazin, Fachzeitschrift für Stadt- & Quartiersplanung*, 06, 10–17. <https://www.yumpu.com/de/document/read/63573359/urbanlab-magazin-2020-mehr-als-provinz>
- HEINRICH, O. (2019). Kommunikation und Verlässlichkeit als Grundlage einer nachhaltigen Ortsentwicklung. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 345–354). rehm.
- HOFFMANN, K. (2019). Baulandentwicklungsmodelle und Baulandbeschlüsse für den ländlichen Raum. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 109–121). rehm.
- HÖFFNER, J. (o. D.). *Starker ländlicher Raum*. Baden-Württemberg.de. Abgerufen am 15. Juni 2022, von <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/bw-gestalten/nachhaltiges-baden-wuerttemberg/laendlicher-raum/>
- HUMMEL, B. (2019). Wer soll dort wie wohnen? Bessere Bebauungspläne durch städtebaulichen Wettbewerb. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 27–38). rehm.

I

- IBAU GMBH. (o. D.). *Richtlinien für Planungswettbewerbe*. ibau.de. Abgerufen am 23. Mai 2022, von [https://www.ibau.de/akademie/glossar/richtlinien-fuer-planungswettbewerbe/#:~:text=Die%20Richtlinien%20f%C3%BCr%20Planungswettbewerbe%20\(RPW,den%20anstehenden%20Bauftrag%20zu%20finden.](https://www.ibau.de/akademie/glossar/richtlinien-fuer-planungswettbewerbe/#:~:text=Die%20Richtlinien%20f%C3%BCr%20Planungswettbewerbe%20(RPW,den%20anstehenden%20Bauftrag%20zu%20finden.)
- INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNGSPLANUNG (IREUS) & INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG (ILS). (2020, Februar). *Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg* (Nr. 611). <https://www.ireus.uni-stuttgart.de/forschung/forschungsprojekte/abgeschlossen/MLR/>

K

- KOMMISSION „GLEICHWERTIGE LEBENSVERHÄLTNISSE“. (2019, Juli). *Maßnahmen der Bundesregierung zur Umsetzung der Ergebnisse der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“* (Bundesministerium des Inneren und für Heimat, Hrsg.). Bundesministerium des Innern und für Heimat. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/gleichwertige-lebensverhaeltnisse/kom-gl-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=4
- KORBEL, J. & SIMON-PHILIPP, C. (2016). *Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70: Stadtentwicklung und Revitalisierung* (Wüstenrot Stiftung, Hrsg.; 1. Aufl.). Wüstenrot Stiftung.

L

- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW). (o. D.). *Flächeninanspruchnahme*. lubw.baden-wuerttemberg.de. Abgerufen am 10. Mai 2022, von <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/boden/flaecheninanspruchnahme#:~:text=Die%20Bundesregierung%20hat%20das%20Ziel,3%20Hektar%20pro%20Tag%20ab.>
- LATZKO, J. (2020). Besser Bauen in der Mitte. *urbanLab Magazin, Fachzeitschrift für Stadt- und Quartiersplanung*, 06, 22–25. <https://www.yumpu.com/de/document/read/63573359/urbanlab-magazin-2020-mehr-als-provinz>

M

- MAIER, H. (2019). Das Prinzip des genossenschaftlichen Bauens - Eine Chance für den ländlichen Raum. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 165–176). rehm.
- MAYER, S. & BIRNER, H.-J. (2019). Eine soziale Dorfmitte - Selbstbestimmt leben in der eigenen Wohnung im Dorfkern. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 177–190). rehm.
- MAYER-BAUMANN, T. (o. D.). *Heimat Bayern Wohnbau - Kirchanschöring Referenz*. heimat-bayern-wohnbau.de. Abgerufen am 18. Mai 2022, von <https://www.heimat-bayern-wohnbau.de/kirchanschoring-referenz/>
- MILBERT, A. & PORSCHKE, L. (2021). *Kleinstädte in Deutschland* (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg.). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/kleinstaedte-in-deutschland.html>
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG. (2020). *25 Jahre ELR – gut wohnen, leben und arbeiten auf dem Land*. Baden-Württemberg.de. Abgerufen am 26. Mai 2022, von <https://mlr.baden-wuerttemberg.de/de/unsere-themen/laendlicher-raum/foerderung/elr/25-jahre-elr/>
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG. (o. D.-a). *Das 1x1 des ELR*. Baden-Württemberg.de. Abgerufen am 26. Mai 2022, von <https://mlr.baden-wuerttemberg.de/de/unsere-themen/laendlicher-raum/foerderung/elr/elr/>
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG. (o. D.-b). [Ländliche Räume Baden-Württembergs]. mlr.baden-wuerttemberg.de. <https://mlr.baden-wuerttemberg.de/de/unsere-themen/laendlicher-raum/>
- MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG. (o. D.). *Soziale Mietwohnraumförderung*. Baden-Württemberg.de. Abgerufen am 13. Juni 2022, von <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/mietwohnraumfoerderung/>
- MIOSGA, M. (2019). Planen für den Bedarf: Was die Menschen in unseren Dörfern und Kleinstädten wirklich brauchen und wie wir es ermitteln. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 1–12). rehm.

N

- NEUMAIR, S.-M. (o. D.). Globalisierung. In *Gabler Wirtschaftslexikon*. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Abgerufen am 7. März 2022, von <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/globalisierung-32822>

O

- OKRSLAR, M. (2022, 6. Mai). *Mehrgenerationen Wohnen Peiting*. MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen e.G. Abgerufen am 30. Mai 2022, von <https://www.maro-genossenschaft.de/projekte/nachbarschaftliches-wohnen-i-abgeschlossene-projekte-peiting/>
- OKRSLAR, M., REITINGER, R. & Banholzer, G. (2019). Wohnung gesucht, Gemeinschaft gefunden. Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 191–204). rehm.

P

- PAHL-WEBER, E. (2018). Städtebaulicher Rahmenplan. In Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hrsg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 2409–2413). Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RAAB+KURZ, MÜNCHEN. (2020, Juni). *Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen - Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden* (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Hrsg.). Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung. https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/le_gemeinschaftliches_wohnen_bza_bf.pdf
- PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DER BUNDESREGIERUNG. (2020, 20. Oktober). *Die Attraktivität des Dorflebens erhalten und stärken*. bundesregierung.de. Abgerufen am 28. Mai 2022, von <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/laendliche-entwicklung-1803294>

R

- REICHER, C. (2018). *Städtebauliches Entwerfen* (5. Aufl. 2017 Aufl.). Springer Vieweg.
- REITBERGER, M. & SOMMER, F. (2019). Der städtebauliche Vertrag als verlängerte Werkbank des Bebauungsplanes. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 219–228). rehm.
- REITER ARCHITEKTEN GMBH. (o. D.). *Wohnhof Bonnewitz*. pirna.de. Abgerufen am 10. Juni 2022, von <https://www.pirna.de/leben-in-pirna/wohnen/bauen/wohnhof-bonnewitz/>
- RITZER, A. (2021). Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung für das Land? - Anders bauen, umbauen, nicht bauen. *PlanerIn*, 3_21, 35–37.
- ROSS, P.-S. (2022). Engagement Jugendlicher im Ländlichen Raum. In W. Antes, U. Wenzl, S. Wichmann & Jugendstiftung Baden-Württemberg (Hrsg.), *Jugend im Ländlichen Raum Baden-Württembergs* (S. 80–82). Schneider Verlag Ho hengerehen. https://studie.land/wp-content/uploads/2022/01/Studie_Land_220110.pdf

S

- SCHNEIDER, G. (2021). Zwiespalt Andersartigkeit - Ländlicher Raum: Un/gleich/eigen/wertig oder doch normal? *PlanerIn*, 3_21, 45.
- SIMON, M. (2019). Rechtliche Instrumente der Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung. Oder: Wie die Gemeinde untergenutzte und brachliegende Grundstücke sowie Baulücken für Vorhaben aktivieren kann. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 305–318). rehm.
- SOMMER, C. (2021). Neue Impulse im sparsamen Umgang mit Flächen - Die Flächenoffensive in Bayern. *PlanerIn*, 3_21, 38–39.
- SOMMER, F. (2019). Zu den Chancen von Vorkaufsrechten zur Generierung von Baulandflächen. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 151–164). rehm.
- SPIESS, G. (2019). Bauleitplanung im Bestand. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 123–139). rehm.
- STADT HELMBRECHTS. (o. D.). *Über Helmbrechts*. Stadt-helmbrechts.de. Abgerufen am 9. Juni 2022, von <https://stadt-helmbrechts.de/leben-wohnen/ueber-helmbrechts>
- STADT STÜHLINGEN. (2019). Stadt Stühlingen: Informationsbroschüre. *total-lokal.de*. Abgerufen am 3. Juni 2022, von <https://www.total-lokal.de/publikationen/stadt-stuehlingen-informationsbroschuere-auflage-8-.html>
- STADT TITTMONING. (2020, Oktober). *Fakten und Zahlen*. tittmoning.de. Abgerufen am 30. Mai 2022, von <https://www.tittmoning.de/de/stadt/stadtinfo/tttmoning-fakten.php>
- STADTVERWALTUNG PIRNA (Hrsg.). (2020). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Pirna - das Jahr 2019*. Stadtverwaltung Pirna. https://www.pirna.de/fileadmin/user_upload/1_Stadtinfo/1.2_Stadtpotraet/1.2.6_Zahlen_Fakten/statistisches-jahrbuch-2019-statistik-zahlen-pirna_01.pdf
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2017). *Bevölkerungspyramiden*. Abgerufen am 9. Mai 2022, von <https://www.statistik-bw.de/Bevpyramiden/>
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021a). *Regionaldaten - Thema Bevölkerung und Gebiet - Unterthema Altersstruktur*. Abgerufen am 23. April 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021b). *Regionaldaten - Thema Bevölkerung und Gebiet - Unterthema Bevölkerung im Überblick*. Abgerufen am 29. April 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021c). *Regionaldaten - Thema Bevölkerung und Gebiet - Unterthema Gebiet*. Abgerufen am 3. Mai 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021d). *Regionaldaten - Thema Bevölkerung und Gebiet - Unterthema Geburten und Sterbefälle*. Abgerufen am 6. Mai 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>
- STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021e). *Regionaldaten - Thema Bevölkerung und Gebiet - Unterthema Zu- und Fortzüge*. Abgerufen am 3. Mai 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG. (2021f). *Regionaldaten - Thema Wohnen - Unterthema Gebäude und Wohnungen*. Abgerufen am 26. April 2022, von <https://www.statistik-bw.de/SRDB/?R=RK05>

T

TOYKA-SEID, C. & SCHNEIDER, G. (2021, 23. Juni). *Sozialer Wandel*. bpb.de. Abgerufen am 25. April 2022, von <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/das-junge-politik-lexikon/321141/sozialer-wandel/>

V

VERBAND DER PRIVATEN BAUSPARKASSEN E.V. & AKTION PRO EIGENHEIM. (2022, 28. Januar). *Jung kauft Alt - spezielle Förderung für Familien in vielen Orten*. aktion-pro-eigenheim.de. Abgerufen am 27. Mai 2022, von <https://www.aktion-pro-eigenheim.de/haus/foerderung/kommunen/jung-kauft-alt-spezelle-foerderung-fuer-familien-in-vielen-orten.php>

VIVITA SERVICE WOHNEN UND PFLEGE GMBH. (o. D.). *Senioren-WG im Haus der Begegnung, Kirchanschöring*. vivi-ta.de. Abgerufen am 18. Mai 2022, von <https://www.vivita.de/senioren-wg-24-std-betreuung/in-kirchanschoring/#:%7E:text=Das%20Haus%20der%20Begegnung%20am,Obergeschoss.>

W

WAGNER, J. (2020, 22. Oktober). *Definition einer Geschosswohnung inklusive Praxisbeispielen*. archnetwork.eu. Abgerufen am 20. Mai 2022, von <https://www.archnetwork.eu/definition-geschosswohnung/>

WEISS, H. (2019). Die Konzeptvergabe von Grundstücken als städtebauliches Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Wohnraum. In *Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle*. (1. Auflage 2019, S. 263–276). rehm.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG ABT. 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG (Hrsg.). (2002). *Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg*. Schwäbische Druckerei GmbH. https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/06_Service/Publikationen/Landesentwicklungsplan_2002.PDF

WONNEBERGER, E. (2018). *Neues Wohnen auf dem Land: Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum* (1. Aufl. 2018). Springer VS.

Anhang

E-Mail von Martin Okrslar (m.okrslar@maro-genossenschaft.de) vom 25.05.2022, 11.14 Uhr.
Antwort auf konkrete Fragen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Wohnprojekts in der Stadt Peiting, umgesetzt durch die MARO-Genossenschaft.

Hallo Frau Herl,

gerne gebe ich Ihnen einige Infos aus der Historie weiter. Peiting war mein Projekt.

Welche Ausgangssituation brachte das Mehrgenerationen-Projekt ins Rollen? Wer war hierbei der Initiator? (z.B. nur homogenes Wohnraumangebot? Initiative bei der Gemeinde, Bürgern oder Ihrer Genossenschaft?)

Der Grundstückseigentümer hat versucht, sein kompliziertes Grundstück mit Bauträgern zu entwickeln, was aber nicht gut ging - waren nicht kreativ genug. Er hat daraufhin bei einer Münchner Genossenschaft nachgefragt, die auf uns verwiesen hat. Darauf hin haben wir das Projekt angenommen und entwickelt.

Welche konkreten Ziele wurden verfolgt?

Ein gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen zu realisieren, zu bezahlbaren Preisen. Dazu war es wichtig ohne Keller und TG zu bauen, weil im Untergrund hohes Wasser war. Wir hatten Glück, dass wir Architekten gefunden hatten, die mutig genug waren, Lösungen vorzuschlagen, die es so in der Gegend bisher nicht gab: z.B. Kellerersatzräume über einem Parkstadl, verbunden mit einer Brücke in dem Laubengang vom 1. OG.

Welche Akteure waren außer der MARO Genossenschaft an dem Projekt beteiligt und welche Rolle hat die Gemeinde Peiting hierbei gespielt?

Die Gemeinde hat unser Projekt bzgl. Baurechtschaffung positiv begleitet. Ansonsten war es ein Projekt der MARO.

Wie wurde Fläche aktiviert, um das Projekt umzusetzen? (Bebauungsplan, Ankauf, etc. ?)

Das Grundstück konnten wir vom Eigentümer kaufen, die Bebauung lief nach §34. Vorher war ein altes, nicht sanierungsfähiges Wohnhaus auf dem Grundstück („aus der schlechten Zeit nach einem Großbrand im Ort im 19. Jahrhundert“) sowie eine Montagehalle für Landmaschinen. Die Gemeinde war froh, dass diese unansehnliche Bebauung im Ortskern ersetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen,
Martin Okrslar