

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials (MELAP+)

Ausschreibung vom 6. November 2009

Ausgangslage

Leer stehende Gebäude in den Ortslagen, sanierungsbedürftige Bausubstanz und unattraktive Grundstücke, oft einhergehend mit Belastungen durch den Verkehr, stellen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eine Herausforderung besonders für ländlich geprägte Gemeinden dar. Parallel dazu ist meist auch der Wunsch nach Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand vorhanden. Der damit verbundene Flächenverbrauch geht fast ausschließlich zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

In diesem Spannungsfeld wurde vom Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum (MLR) von 2003 bis 2008 das "Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials" (MELAP) durchgeführt. Ziel des Projektes war es, in 13 ausgewählten Kommunen modellhafte Lösungen zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale zu entwickeln, die auch auf andere Gemeinden des ländlichen Raums übertragbar sind. (Ziele, Aufgaben und Ergebnisse finden sich unter www.MELAP-BW.de)

Die Erfolge aus MELAP haben das MLR dazu bewogen, das Modellprojekt im Rahmen eines Folgeprojektes MELAP+ fortzuführen und dabei weiter zu entwickeln. Neue MELAP-Kommunen sollen hierfür in einem landesweiten Wettbewerb ausgewählt werden. Im Umsetzungszeitraum von 2010 bis 2015 sollen dort anhand modellhafter und übertragbarer Innenentwicklungsprojekte Vorgehensweisen entwickelt werden, die darauf abzielen, die Innenentwicklung zu stärken, Ortskerne zu beleben und so die Ausweisung von Neubaugebieten (Wohnen) zu vermeiden. Die Ergebnisse des Modellprojekts sollen veröffentlicht werden und anderen Gemeinden als Arbeitshilfe für eine eigene zukunftsgerechte Innenentwicklung dienen. Weiterhin sollen im Interesse einer Bewusstseinsbildung die Vorteile einer zielgerichteten Innenentwicklung vermittelt werden.

Das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum schreibt deshalb für ländlich geprägte Orte und Gemeinden des ländlichen Raums einen Wettbewerb aus zur Teilnahme an einem weiterführenden Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch (Re-)Aktivierung innerörtlicher Potenziale (MELAP+). Das Modellprojekt wird vom Gemeindegremium, dem Städtetag und dem Landkreistag sowie vom Landesnaturschutzverband, der Arbeitsgemeinschaft der Badisch-Württembergischen Bauernverbände, der Architektenkammer, der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft e.V., der Landesanstalt für Umweltschutz,

der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und dem Baden-Württembergischen Handwerkstag e.V. unterstützt.

Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR). Zu den Zielsetzungen des ELR gehört der sorgsame Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, also auch die Schonung der unvermehrbaaren Bodenfläche. Leitgedanke des Modellprojektes ist die nachhaltige Kommunalentwicklung. Damit unterstützt das ELR auch Zielsetzungen des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 1: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden") und des Umweltplans Baden-Württemberg.

Was soll in MELAP+ bearbeitet werden?

Die zentralen Ziele und Aufgabenstellungen von MELAP+ sind im Internet unter www.MELAP-BW.de dargestellt. Auf Grund der Erkenntnisse aus MELAP sind in MELAP+ insbesondere folgende Querschnittsthemen zu bearbeiten:

- **Bürgerbeteiligung**

Entscheidend ist die Motivation und Beratung der Gebäudeeigentümer bzw. –erwerber sowie ein konstruktives Zusammenwirken von Bürgerschaft, Gemeindeverwaltung und Planern.

- **Ökonomische Komponente**

Eine Schlüsselfunktion kommt den Fragen der Wirtschaftlichkeit zu. Dazu gehören die Ermittlung realistischer Immobilienwerte, verlässliche Kostenschätzung vor allem im Falle der Umnutzung und die Entwicklung von Kriterien für die Problemstellung, wann Sanierung/Umbau und wann Abriss/Neubau sinnvoll ist. Auch spielen Vergleichsberechnungen hinsichtlich der Folgekosten von Neubaugebieten gegenüber der Innenentwicklung eine Rolle.

- **Demografie**

Die Struktur des Wohnungsbestandes und die Infrastruktur der Gemeinde müssen in Größe und Bauweise auf den Trend zu kleineren Haushalten und die Alterung der Gesellschaft ausgerichtet sein (u.a. Barrierefreiheit).

- **Ökologische Komponente**

Der Klimawandel und steigende Energiepreise machen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe notwendig.

- Bau- und Freiraumkultur

Die Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung eines unverwechselbaren Ortsbildes und von regionaltypischen Gebäuden sowie (im Falle des Neubaus) eine angemessene Architektur und Freiraumgestaltung schaffen Identität im Ort und Attraktivität für Zuziehende und Touristen.

Diese Querschnittsthemen sollen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, um eines oder mehrere der folgenden Themen ergänzt werden:

- Für Orte, die von Verkehrswegen durchschnitten werden, können siedlungsstrukturelle Lösungsansätze entwickelt werden.
- Um für bestimmte Projekte verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und die Anschaulichkeit (z.B. durch Modelle) zu erhöhen, bieten sich konkurrierende Verfahren wie Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerbe an.
- Wenngleich in der weit überwiegenden Zahl die Wohnnutzung die einzige realistische Option darstellt, gibt es doch auch Fälle einer kombinierten Nutzung Wohnen/Gewerbe.
- Ortslagen mit unzulänglichen Grundstückszuschnitten, Erschließungsmängeln oder zersplitterten Grundstücksverhältnissen können mit dem Instrument der Ortsflurberreinigung neu geordnet werden.
- Vermarktungsstrategien innerörtlicher Bauplätze
- Auch in Gemeinden des ländlichen Raums sind soziale Disparitäten erkennbar, die Lösungsansätze erfordern.

Es liegt an der sich bewerbenden Gemeinde, vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Problemlage eine Gewichtung der Schwerpunkte vorzunehmen und darzulegen, wie diese im Rahmen von MELAP+ bearbeitet werden sollen.

Im Mittelpunkt aller MELAP-Maßnahmen muss die Umsetzung investiver Projekte stehen, die im Rahmen der Richtlinie des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) vom 1. Januar 2008 (GABl. Nr. 7 vom 31.7.2007, S. 455 ff.) förderfähig sind.

Im Rahmen von MELAP wurde bisher in Workshops, Tagungen und Veranstaltungen das Bewusstsein im Land für die Probleme in Zusammenhang mit dem zunehmenden Flächenverbrauch geschärft. Daneben wurde unter Leitung des MLR und der wissenschaftlichen Begleitung ein ständiger Erfahrungsaustausch unter den MELAP-Modellgemeinden durchgeführt. Hierbei ist ein landesweites Netzwerk von Kommunalpolitikern, Fachleuten und Wissenschaftlern entstanden. Dieser Wissenstransfer soll in MELAP+ weiter intensi-

viert werden. Von den mit dieser Ausschreibung neu auszuwählenden Gemeinden wird erwartet, dass diese sich aktiv an diesem Netzwerk „MELAP+“ beteiligen.

MELAP+ wird während der Modellphase wissenschaftlich begleitet. Die Modellgemeinden müssen die wissenschaftliche Begleitung im Rahmen ihrer Aufgaben umfassend unterstützen.

Wer kann sich bewerben?

Bewerben können sich Gemeinden für Orte, die nach dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) uneingeschränkt förderfähig sind (vgl. Ziffer 4.1 der ELR-Richtlinie). Der Ort sollte typische Problemlagen des ländlichen Raumes vorweisen. Dabei sind Bewerbungen, die eine interkommunale Zusammenarbeit vorsehen, möglich. Orte, die aus einem Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert werden, sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Was sollte die Bewerbung mindestens enthalten?

Die Bewerbungsunterlagen sollten Aufschluss über folgende Fragestellungen geben:

- Wirtschaftliche und strukturelle Ausgangslage der Gemeinde und des sich bewerbenden Ortsteils
- Dezidierte Darstellung der besonderen Problemlagen in der sich bewerbenden Ortschaft bzw. Gemeinde
- Darstellung der innerörtlichen Nutzungspotenziale, aufgeteilt nach Leerständen (einschließlich der von Leerstand bedrohten Objekte), untergenutzten Immobilien, Immobilien mit Modernisierungsbedarf, Baulücken, Brachflächen und innerörtlicher Freiflächen (Darstellung in Text und Plänen).
- Bewertung dieser Potenziale insbesondere mit Blick auf Umnutzung leerstehender Bausubstanz, Modernisierungsbedarf, aber auch durch Baulückenschließung oder Nachverdichtung bzw. Neuordnung
- Bewertung dieser Potenziale mit Blick auf die Realisierbarkeit im Rahmen des Modellzeitraumes, baurechtliche Voraussetzungen
- Soweit relevant: Bodenordnungs- und Erschließungskonzept für ausgewählte Quartiere mit Aussagen zur Kauf- und Verkaufsbereitschaft zu realistischen Verkehrswerten der Grundstückseigentümer und der Gemeinde
- Konkrete Darstellung, in welchem Umfang z.B. durch Umnutzung, Schließung von Baulücken, Nachverdichtung oder Bodenneuordnung auf eine ansonsten notwendige Ausweisung von Neubaugebieten verzichtet werden kann, sowie Konzepte zur Lösung der aufgezeigten innerörtlichen Problemlagen und darauf aufbauend Gewichtung der Schwerpunkte

- Konkrete Projekte mit Kosten und Zeithorizont zur Umsetzung der in der Bewerbung dargestellten Untersuchungsergebnisse im Rahmen von MELAP+
- Die Anträge müssen belegen, dass die beabsichtigte Umsetzung für den Zielort von besonderer struktureller Bedeutung ist und gute Realisierungschancen hat.
- Den Ausführungen zum Antrag sind die formellen Antragsunterlagen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum beizulegen.

Von den Teilnehmern des Modellprojektes wird ein klares Bekenntnis zum Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" erwartet. Im Rahmen der Bewerbung ist von den teilnehmenden Gemeinden zu erläutern, wie sie mit dem Problem der weiteren Ausweitung von Neubaugebieten auf der Gemarkung des betroffenen Ortes und der Gemeinde während der Modellphase umgehen werden. Die Verbindlichkeit entsprechender Aussagen stellt ein wichtiges Auswahlkriterium für das Modellvorhaben dar.

Was wird in MELAP+ gefördert?

Ausgewählten Modellkommunen bzw. Ortsteilen (vgl. ELR-Richtlinie Ziffer 4.1) wird im Rahmen des Modellvorhabens ein mehrjähriges Budget aus Mitteln des ELR zur Verfügung gestellt. Die Höhe der bereitgestellten ELR-Zuschussmittel für den Modellzeitraum ist von der Größe und der Problemlage in dem zu entwickelnden Ort abhängig und bewegt sich etwa in der Größenordnung zwischen 500.000 € und 1.500.000 €/Modellort. Die Mittel können nur für nach der ELR-Richtlinie förderfähige Vorhaben eingesetzt werden. Im Falle von Bodenordnungsmaßnahmen in Flurbereinigungsverfahren können darüber hinaus separate Zuwendungen nach der Richtlinie des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Förderung der Flurneueordnung und Landentwicklung - Integrierte Ländliche Entwicklung (FördR-ILE) gewährt werden.

Wo werden Anträge eingereicht?

Anträge können für ländlich geprägte Orte und Gemeinden gestellt werden und sind von den Gemeinden an die jeweils zuständige Bearbeitungsstelle des ELR beim Regierungspräsidium zu richten. Es wird empfohlen, die Anträge mit den Bearbeitungsstellen an den Regierungspräsidien zu erörtern; hierzu wird gegebenenfalls das Referat 43 des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung einbezogen.

Die Anträge müssen den Bearbeitungsstellen der Regierungspräsidien spätestens bis zum **30. April 2010** vorliegen. Die Auswahl der zu fördernden Kommunen soll bis zum **31. Juli 2010** erfolgen. Die Modellphase wird sich unmittelbar hieran anschließen und soll im Jahr 2015 enden.

Für interessierte Gemeinden bietet das MLR Informationsveranstaltungen in den vier Regierungsbezirken an. Die Veranstaltungen finden zu folgenden Terminen statt:

- Regierungspräsidium Stuttgart
Freitag, den 04.12.09, im Regierungspräsidium Stuttgart, Raum E 020,
von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr
- Regierungspräsidium Karlsruhe
Donnerstag, den 17.12.09, im Landwirtschaftlichen Technologiezentrum Augustenberg (LTZ) im Vortragssaal "Altbau" von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr.
- Regierungspräsidium Freiburg
Freitag, den 27.11.09, im Regierungspräsidium Freiburg, Schwarzwaldsaal,
von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr
- Regierungspräsidium Tübingen
Donnerstag, den 10.12.09, in der Gemeinde Langenenslingen, im Rathaus
im Bürgersaal, von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr.

Änderungen sind vorbehalten.

Hinweise zu den Informationsveranstaltungen werden auf der gemeinsamen Internetseite der Regierungspräsidien (www.rp.baden-wuerttemberg.de) eingestellt. Dort sind zudem die Ausschreibung zu MELAP+ sowie die formellen Antragsunterlagen zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum zum Herunterladen hinterlegt