

## Dorfentwicklung Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“

### 4. Sitzung der Projektgruppe 1 „DORFUMBAU“

am 07.03.2016, 19.00 bis 21.00 Uhr,  
im Gasthaus Hahn Ottenstein

#### Teilnehmer/innen

20 Personen (s. gesonderte Teilnehmer/innenliste)

#### Tagesordnung

- Punkt 1: Begrüßung, Vorstellung und Ablauf
- Punkt 2: Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?
- a) Entwicklung der Dorfregion -  
Stärken, Schwächen und Herausforderungen
  - b) Nds. Förderprogramm Dorfentwicklung -  
Aufnahme der Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“
  - c) Dorfentwicklungsplanung - Organisation und Ablauf
  - d) Handlungsfelder - Schwerpunkte zukünftiger Dorfentwicklung
- Punkt 3: Handlungsfeld „Dorfumbau“ - Aktivzone IV Ottenstein
- a) Baulücken- und Leerstandskataster
  - b) Aktivzonen
  - c) Vertiefungsplanungen  
(Risiko-)Leerstände, Abriss, Neubaumöglichkeiten,  
Grundstücksneuordnungen, regionstypisches/ energetisches  
und barrierefreies Bauen, Freiraumgestaltungen
  - d) Unterstützung der Innentwicklung -  
Ausbau eines Beratungsdienstes
- Punkt 4: Ausblick

#### 1. Begrüßung, Vorstellung und Ablauf

Herr Weiner eröffnet die 4. Sitzung der Projektgruppe 1 „Dorfumbau“ und begrüßt die Mitglieder der PG 1 sowie die zusätzlich zur heutigen Sitzung eingeladenen Eigentümer/innen der „Aktivzone IV Ottenstein“ (Dunkle Straße/ Marktplatz, Knickstraße). Er übergibt das Wort an Herrn Scheuer, der den geplanten Ablauf der Sitzung vorstellt (siehe Tagesordnung).

#### 2. Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?

Herr Scheuer erläutert anhand eines Kurzvortrages (s. gesonderte Präsentationsfolien) die Vorgeschichte der Aufnahme der fünf Dörfer Vahlbruch, Meiborssen, Ottenstein, Lichtenhagen und Glesse als Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“ in das neue nds. Förderprogramm zur Dorfentwicklung (Förderzeitraum ca. 6-8 Jahre mit evt. Option auf Verlängerung), Organisation und Ablauf der DE-Planung, Stärken, Schwächen und Herausforderungen der Dorfregion mit besonderer Betonung des erheblichen Rückgangs der Bevölkerungszahlen sowie die daraus vom ortsübergreifenden AK Dorfregion erarbeiteten Schwerpunkte der zukünftigen Dorfentwicklung mit den Handlungsfeldern „Dorfumbau“ (PG 1), „Grundversorgung“ (PG 2) sowie „Freiraumentwicklung“ (PG3).

### 3. Handlungsfeld „Dorfumbau - Aktivzone IV Ottenstein

#### Aktivzone IV Ottenstein

Herr Scheuer stellt das Baulücken- und Leerstandskataster für Ottenstein vor. Aus der Aktivzone IV (Dunkle Straße/ Marktplatz, Knickstraße) sind zahlreiche Eigentümer/innen anwesend.

Anhand eines Ortsplanes für die Aktivzone IV wird dargestellt, wie das Dorf in diesem Bereich aussehen könnte, wenn durch Bevölkerungsrückgänge und Alterung der Bevölkerung Gebäudeleerstände zunehmen, einzelne Anwesen freifallen und keine gemeinsamen Entwicklungsstrategien für den Umgang mit dieser Entwicklung ins Auge gefasst werden würden. Um diesem „Gesichtsverlust“ für das Dorf und einer „Abwärtsspirale“ auch für die Wertigkeit benachbarter Anwesen etwas entgegen zu setzen, werden anhand zweier vorgelegter Testentwürfe mögliche städtebauliche Neuordnungen für Neubebauungen (Variante A) bzw. Freiflächen-/ Gartengestaltung/-nutzung (Variante B) und ihre Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert.

Für die Grundstücke Dunkle Straße 18 und 30 sowie Knickstraße 3 wird darauf hingewiesen, dass einzelne dort in den Entwurfszeichnungen noch mit Leerstand markierte Gebäude zwischenzeitlich wieder in Nutzung sind und entsprechend dargestellt werden sollten. Die Planzeichnungen wurden entsprechend redaktionell berichtigt.

Anhand einzelner Beispielfälle wie z.B. dem ehem. Schulgebäude am Marktplatz oder den Anwesen Dunkle Straße 1 und 6 sowie Breite Straße 21 (ehem. Brauerei) werden die Herausforderungen der kommenden Jahre grundsätzlich diskutiert: Jeder Einzelfall ist anders zu betrachten, doch es sind Ähnlichkeiten erkennbar: Älter gewordene Eigentümer/innen tun sich mitunter schwer mit notwendigen Gebäudesanierungen und baulichen Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Gebäudewerte wie z.B. energetische Sanierung, barrierefreie Umbauten und dorfbildgestalterische Aufwertungen der Gebäudeansichten wie etwa Freilegung verkleideter Fachwerkfassaden u.ä. Die Immobilienwerte auf den Dörfern sinken, wie schon auf breiter Front in ganz Südniedersachsen dadurch noch weiter, soweit überhaupt Erben vorhanden sind, besteht immer häufiger kaum Interesse an diesen Altimmobilien bzw. sind kaum Käufer zu finden oder vernünftige Verkaufspreise zu erzielen. Gebäudeleerstand nimmt im ganzen Dorf zu, was wiederum ein Negativimage für den Gesamtort bedeutet und damit die Chancen weiter sinken lässt, zur Eindämmung des demografischen Wandels einen für junge Familien attraktiven Ort für Zuzüge zu behalten. Als Folge bröckeln die bisher noch vorhandenen Infrastrukturangebote.

Etwa 20 - 25% des gesamten Marktsegments von Bauwilligen im entsprechenden Alter sind erfahrungsgemäß für Bauen und Sanieren in bestehenden dörflichen Ortslagen ansprechbar. Nur wenn möglichst gleichzeitig an mehreren zentralen „Stellschrauben“ der Dorfentwicklung angesetzt wird, kann ein entsprechend attraktives Gesamtpaket angesteuert werden. Dazu gehören die drei zentralen Handlungsfelder des DE-Planes „Dorfumbau“, Grundversorgung“ und „Freiraumentwicklung“.

Im Grundsatz werden ergänzend Fragen zu einzelnen **Fördermöglichkeiten** in der „neuen“ Dorfentwicklung besprochen wie für Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung dorfbildprägender und baukulturell besonders erhaltenswerter Gebäude, zum energetischen und barrierefreien Bauen und Sanieren sowie Abbruch und in die Nachbarschaft eingepasste Neubebauungen.

Dabei sind sowohl für mögliche Neubauten wie auch zukünftige Umnutzungen und Erneuerungen bestehender und erhaltenswerter Bausubstanz - nicht zuletzt auch wg. verbesserter Förderbedingungen - vorrangig drei **Grundsätze** zu berücksichtigen:

#### Regionales Bauen

Einordnung	(städtebauliche Umgebung)
Kubatur	(Geschosse, Baukörper)
Hauptelemente	(Dach, Fassade, Materialien, Farben)
Details	(Fenster, Türen, Tore)

#### Energetisches Bauen

Ertüchtigung	(Dämmung, Erneuerung Gebäudetechnik)
Einsatz erneuerbarer Energien	(Solar, Biomasse, Erdwärme)
Aufbau Nahwärmenetze	(Nachbarschaften, Quartiere)
Berücksichtigung „graue“ Energie	(Ressourcenschonung, Wiederverwendung Materialien, heimische nachwachsende Rohstoffe)

### **Barrierefreies Bauen**

Zugänge	(zum Gebäude, zur Wohnung)
Schwelfreiheit	(Wohnung, Balkon, Terrasse)
Bewegungsflächen	(Wohnung, Abstellflächen)
Türen	(Breite, Höhe)
Bad	(Dusche, Sicherheitsausstattung)
Ausstattung	(bedienungsfreundliche Schalter, Ausleuchtung)
Sonstiges	(Lifter, Notrufe, Alltagshilfen)

Abschließend wird Einvernehmen darüber erzielt, dass zur aktiven Gestaltung der Dorfentwicklung und Leestandsaufgabe eine ausgeprägte Kommunikation in der Dorfföfentlichkeit (insbes. direkte Nachbarn) ein zentraler Erfolgsschlüssel ist. Der AK Dorfregion Ottensteiner Bergdörfer arbeitet im Zuge der DE-Plan-Erstellung deshalb u.a. auch an einer verstärkten Unterstützung der Eigentümer/innen in allen fünf Dörfern in Form eines organisierten Beratungsangebotes. Dazu gehört im Rahmen der anlaufenden Dorfentwicklung der Ausbau heute schon vorhandener Beratungshilfen im Kompetenzzentrum Breite Straße zu einem breiten **Beratungsdienst**:

Als 1. Anlaufstelle für alle Fragen im o.g. Zusammenhang „Dorfumbau“ soll das Kompetenzzentrum in Ottenstein dienen. Hier können Anfragen für kostenfreie erste Beratungen durch die Dorfplaner/innen im Rahmen der geförderten Umsetzungsbegleitung gestellt werden, in denen anschl. nach Bedarf weitere ausgewählte Informationsstellen und -personen vermittelt werden können (z.B. Finanzinstitute, im regionalen und energetischen Bauen versierte Architekten/innen, Gartenarchitekten/innen, Bau- und Energietechniker/innen, Bauordnung, Denkmalpflege u.a.). Dazu gehören sollte auch eine organisierte Beratung z.B. für Neubürger/innen über die vorhandenen Angebote vor Ort („Kümmerer“).

Herr Weiner bedankt sich abschließend bei allen Teilnehmer/innen für die angeregte und offene Diskussion und begrüßt besonders, dass sich die Bewohner/innen aller fünf Dörfer zunehmend diesem ganzen Thema stellen und ehrlich damit umgehen.

### **4. Ausblick**

Als Nächstes treffen sich:

- **PG 3 „Freiraumentwicklung“** u.a. zum Thema „Rad-/ Wanderwegenetz“  
**Dienstag, den 15.03.2016** ab 19 Uhr im DGH Vahlbruch
- **AK Dorfregion Ottensteiner Bergdörfer**  
**Anfang April 2016** (nach den Osterferien)  
(Termin und Ort werden noch bekannt gegeben)
- **Nächstes Treffen Projektgruppe 1 „Dorfumbau“**  
u.a. zu den Themen Projekteübersicht und Prioritätenempfehlungen  
sowie nachzutragende sonstige Einzelvorhaben  
**Ende April 2016** (vor Beginn der Pfingstferien)  
(Termin und Ort werden noch bekannt gegeben)

Folgende weiterführende und erklärende Unterlagen zum Protokoll finden Sie auf

<http://www.planerwerkstatt3.de/dorferneuerung/aktuelles/dorfregion-ottensteiner-bergdorfer>

- Vortragsfolien vom 07.03.2016

- Protokoll zum 07.03.2016

Protokoll: Klaus Scheuer, Stand 09.03.2016