

# Ortsgemeinde Berschweiler bei Baumholder Dorfmoderation



## Protokoll Dorfmoderation

---

### 1. Treffen Arbeitskreis 1 „Innenentwicklung / Flächenmanagement“

**Teilnehmer:** Herr Ortsbürgermeister Becker, Ortsgemeinde Berschweiler  
4 Berschweiler Bürgerinnen und Bürger  
Herr Christoph Platen, Herr Jens Gillmann, DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück  
Frau Cathrin Minor, Herr Thomas Zellmer, Büro Stadt-Land-plus

**Datum:** 08. Juni 2010, 19.00 bis ca. 21.00 Uhr im Schützenhaus

---

#### Einstieg in die Thematik

Zu Beginn des Treffens begrüßte Herr Ortsbürgermeister Becker die Anwesenden und gab sein Bedauern über die geringe Beteiligung zum Ausdruck.

„Nichts ist unmöglich für den, der daran glaubt.“ Unter diesem Leitgedanken sollen die Arbeitskreise die Weichen für die zukünftige Entwicklung von Berschweiler stellen. Jeder kann sich einbringen, es gibt keine Vorgaben oder Vorfestlegungen bzgl. Themen oder Ergebnissen.

Herr Becker erinnerte an die bereits stattgefundenen Termine:

- Informationsveranstaltung am 02. März mit reger Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger,
- Auftaktveranstaltung der Dorfwerkstatt am 20. Mai mit Stärken-Schwächen-Abfrage und Bildung der Arbeitskreise,
- Ortsbegang am 28.05.2010, bei dem viele Punkte der gemeindlichen Entwicklung angeschaut und andiskutiert wurden.



Teilnehmer der 1. Treffens

Anschließend stellte der Moderator das heutige Treffen in den Kontext der Dorfwerkstatt (Auftakt – Arbeitskreistreffen – Abschlussveranstaltung) und informierte über die



Organisation des Arbeitskreises. Geplant sind 3-4 moderierte Treffen mit einem Zeitrahmen von rund 1,5 - 2 Stunden pro Treffen. Dabei ist es Aufgabe der Moderation, die Diskussion zu strukturieren, die erarbeiteten Ideen festzuhalten und zu visualisieren und die Ergebnisse zu protokollieren. Die Inhalte (Handlungsfelder, Lösungsansätze und ggf. auch Maßnahmen) werden im Wesentlichen durch die Teilnehmer des Arbeitskreises erarbeitet.

### Motivation und Erwartungen der Arbeitskreismitglieder

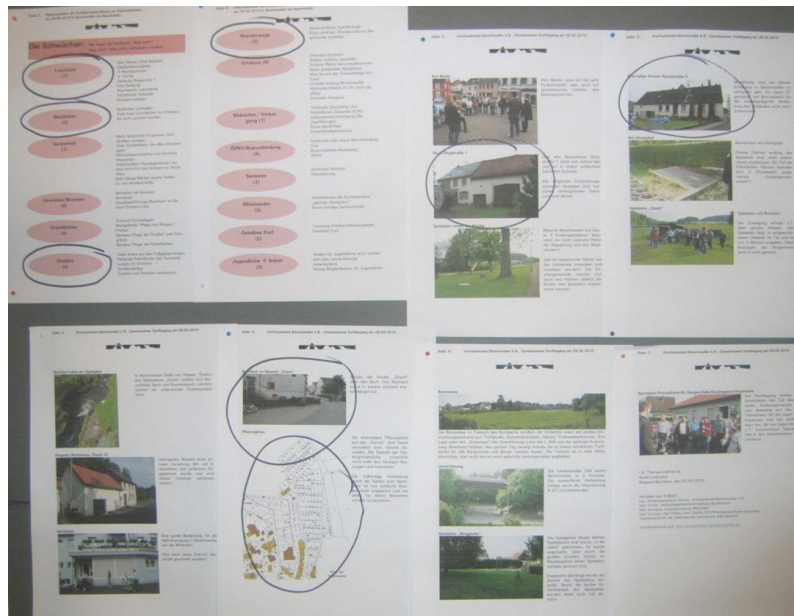
Bei der anschließenden Nennung von **Motivation und Erwartungen** der Teilnehmer wurden folgende Punkte genannt:

- Zukunft für mich und meine Kinder mitgestalten,
- Treffpunkte für Jung und Alt,
- Ortsbild verbessern / schöneres Aussehen,
- Strukturen auf die Zukunft ausrichten: Straßen, Gärten, Bornberg,
- Eigentumsverhältnisse Grundstücke auf dem Bornberg (Pflanzgärten),
- Hangsicherung auf der „Kanzel“, Straße reißt auf, Böschung Bornberg,
- Umfeld der Kirche, Spielplatz.

### Rückblick auf die Auftaktveranstaltung / Abgrenzung des Arbeitskreises

Die Aufteilung der Arbeitskreise auf Grundlage der Stärken-Schwächen-Abfrage hat dem Arbeitskreis die Themen

- Leerstand,
- Baulücken,
- Wander-/  
Spazierwege  
„aufgetragen“.



**Aufgabenstellung des Arbeitskreises**

Während des Ortsbegangs kamen weitere Punkte hinzu bzw. wurden die Themen konkretisiert:

- Gebäude Ringstraße 1 und ggfs. Älteste Schule (Hauptstraße 3) als Beispiele für den Umgang mit leer stehenden Gebäuden / drohendem Leerstand,
- Pflanzgärten auf dem Bornberg: Verbesserung der Eigentumsverhältnisse durch Auflösung der nicht mehr erforderlichen Kleinparzellierung und Erschließung,



- Verbesserung der Gewässersituation in der Ortslage vor dem Hintergrund der zurückliegenden Überschwemmungen. Dies kann nur in Zusammenarbeit der für die Gewässer zuständigen Verbandsgemeinde und der Gewässeranlieger geschehen.

Schnell wurde deutlich, dass eine scharfe Abgrenzung zu den anderen Arbeitskreisen nicht möglich ist, sondern vielmehr einzelne Themen in mehreren AKs diskutiert werden müssen. In diesem Arbeitskreis liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Instrument „Dorfflurbereinigung“. Bereits beim Dorfbegang hat sich gezeigt, dass z.B. bei den Themen Leerstand und Pflanzgärten, aber auch bei einem möglichen Bürgerpark in den Bornwiesen, ggfs. eine Dorfflurbereinigung erforderlich sein wird.

#### Zusammenfassung der Themen des Arbeitskreises 1:

- Umgang mit derzeit **leer stehenden Gebäuden** (u.a. Ringstraße 1) und dem drohenden Leerstand,
- **Baulücken,**
- Verbesserung der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte vor allem auf dem Bornberg / **Pflanzgärten,**
- Verbesserung der **Gewässersituation** im Ort,
- Konzept, Zuschnitt und ggfs. Ausweisung von ortsnahen **Spazier-Wanderwegen.**

Hinweis: Zur schärferen Abgrenzung hat sich der Arbeitskreis 2 umbenannt in „Ortsbild/Grünflächen/Gewässer“ (vgl. deren Protokoll des 1. Treffens).

### Leerstand

Leerstehende und verfallende Gebäude haben vielfältige negative Wirkungen auf die Umgebung und das gesamte Ortsbild. Daher ist die Vermeidung von Leerstand als permanente Aufgabe ausgesprochen wichtig für die Entwicklung von Berschweiler.



**Wie dramatisch ist das aktuelle Problem mit leerstehenden Gebäuden in Berschweiler? Könnte mittelfristig ein Leerstandsproblem entstehen und muss die Gemeinde steuernd tätig werden?**



### **Gebäude Ringstraße 1**

Das Gebäude wurde bereits mehrfach in Versteigerungen angeboten. Der Zuschlag auf die vorhandenen Gebote wurde jedoch von Seiten der beleihenden Bank verweigert. Nach Einschätzung der Anwesenden ist für die Immobilie nur noch der Bodenwert des großen Grundstücks abzüglich Abrisskosten zu erzielen. Aufgrund des vermuteten Gebäudezustands (äußerlich sichtbar insbesondere am Giebel der Scheune und einzelnen fehlenden Schindeln) könnte inzwischen der Abriss drohen. Die freigelegte Fläche könnte z.T. als Parkplatz dienen, zur Verbesserung der Kreuzungssituation beitragen, dem angrenzenden Landwirt angeboten und/oder als wertvolle Tauschfläche bei gemeindlichen Vorhaben reserviert werden.

### **Leerstand im Dorf**

Der dorfweite Leerstand jenseits des Gebäudes Ringstraße 1 wird von den Anwesenden als derzeit „im Rahmen“ eingeschätzt, ohne allerdings über eine verlässliche Grundlage zu verfügen. Auch beim Ortsbegang wurde über Leerstand diskutiert und die Einschätzung geäußert, dass mittelfristig zu den bereits heute leerstehenden Gebäuden einige hinzukommen dürften. Um einen Überblick über die aktuelle Situation und die abzu-sehende Entwicklung zu bekommen, wurde beschlossen, ein „**Leerstandskataster**“ zu erstellen.

Dazu treffen sich am Sonntag, den 13. Juni die Mitglieder des Arbeitskreises, um auf einer Katasterkarte die aktuellen Gebäudenutzungen und -zustände einzutragen. Herrn Ortsbürgermeister Becker wurde vom Moderator eine Katasterkarte der Ortslage im Maßstab 1:1.000 sowie eine mögliche Legende übergeben. Im Mittelpunkt des Interesses stehen folgende Informationen:

#### **Nutzung:**

- aktueller Leerstand,
- Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahren,
- untergenutzte Nebengebäude / Ausbaupotenzial.

#### **Gebäudezustand / Bausubstanz:**

- mittlere Bausubstanz / Erneuerungsbedarf in Teilbereichen,
- schlechte Bausubstanz / dringender Sanierungsbedarf / Abriss.

Insbesondere die Gebäude mittlerer und schlechter Bausubstanz in Kombination mit alten Bewohnern könnten mittelfristig keinen Nachnutzer finden.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Die handschriftlichen Eintragungen in Plan und Legende werden Stadt-Land-plus kurzfristig zur Verfügung gestellt. Das Büro erstellt daraus umgehend einen digitalen Plan / Leerstandskataster und lässt ihn Herrn Ortsbürgermeister Becker vor dem Termin mit Staatssekretär Prof. Dr. Englert am 17.Juni zukommen.

Das Leerstandskataster dient dem Arbeitskreis zur Bewertung, wie dringend das Problem aktuell ist und ob in absehbarer Zeit ggfs. eine Zuspitzung zu erwarten ist. Beim nächsten Treffen werden wir die Gründe für den aktuellen (und ggfs. drohenden) Leerstand erörtern:



- Ist das leerstehende Gebäude auf dem Markt und wenn nein warum nicht?
- Gibt es keine Interessenten und wie können wir das ändern?
- Finden Verkäufer und Interessent zusammen („Marktplatz / Gebäudebörse“)?
- Passen die Preisvorstellungen ggfs. nicht zusammen?

Dahinter steht jeweils ein großes Spektrum sehr unterschiedlicher Handlungsmöglichkeiten.

Als erste Anregungen seien hier einige genannt. Diese wurden nicht im Arbeitskreis besprochen und dienen lediglich dazu, die Vielzahl der Möglichkeiten zu verdeutlichen:

- Vermarktung zur Stärkung des Interesses an leer stehenden Gebäuden, Anentwicklung zum Aufzeigen von Nutzungs- und Umbauvisionen,
- Gebäudebörse,
- Presseartikel und Informationsmaterialien zur Erläuterung der Wirkung leerstehender Gebäude und fehlender Investitionen in Gebäude (Sensibilisierung der Eigentümer),
- gezielte Suche nach möglichen Investoren und deren Unterstützung,
- Ankauf und weitere Verwertung der Grundstücke durch die Gemeinde: Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung von Grundstücken, um neues Bauen in der Ortsmitte zu ermöglichen,
- neutrale Wertermittlung für lange zum Verkauf stehende Immobilien,
- finanzielle und nicht-finanzielle Anreize zur Sanierung von Gebäuden im Ortskern,
- Vermarktung von Berschweiler als Wohnort zur Anregung von Zuzug,
- ...

Bei allen Diskussionen zum Thema Leerstand muss berücksichtigt werden, dass sich die Gebäude in Privatbesitz befinden und eine Lösung nur in Kooperation mit den Eigentümern zu finden ist.

### **Nächstes Treffen:**

Das nächste Treffen findet am Montag, 5. Juli, 19.00 Uhr im Schützenheim statt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Thomas Zellmer/sk  
Dipl.-Geogr.  
Boppard-Buchholz, 16.06.2010

Verteiler (per E-Mail):

- Herr Ortsbürgermeister Becker, Ortsgemeinde Berschweiler
- Herr Threin, Verbandsgemeindeverwaltung Baumholder
- Herr Schuldes, Kreisverwaltung Birkenfeld
- Herr Frowein, Herr Platen, Herr Hüscher, Herr Gillmann, DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Simmern
- Mitglieder der Arbeitskreise (soweit Mailadresse bekannt)

Veröffentlichung auf: <http://berschweiler.vgv-baumholder.de/>