

# Ortsgemeinde Berschweiler bei Baumholder Dorfmoderation



## Protokoll Dorfmoderation

---

### 4. Treffen Arbeitskreis 1 „Innenentwicklung/Flächenmanagement“ mit Arbeitskreis 2 „Ortsbild/Grünflächen/Gewässer“

**Teilnehmer:** Herr Ortsbürgermeister Becker, Ortsgemeinde Berschweiler  
11 Berschweiler Bürgerinnen und Bürger  
Herr Christoph Platen, DLR Rheinhausen-Nahe-Hunsrück  
Frau Cathrin Minor, Büro Stadt-Land-plus

**Datum:** 23. September 2010, 19.00 bis 21.00 Uhr im Vereinsheim des TuS

---

#### Einstieg in die Thematik

Nach kurzer Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Ortsbürgermeister Becker und einem Rückblick auf das vergangene Treffen der Arbeitskreise durch die Moderatorin startete das Treffen mit dem für Berschweiler besonders wichtigem Thema „Leerstand“.



Die Teilnehmer des Arbeitskreises

In Berschweiler gibt es zurzeit 6 Wohngebäude, die bereits leerstehen. Etliche mehr sind von Leerstand bedroht, da sie von älteren, zum Teil alleinstehenden Personen bewohnt sind und die Nachfolge unter Umständen nicht geklärt ist. Mit dem Leerstand einher geht oftmals der bauliche Verfall der Gebäude. Besonders deutlich wird dies bereits jetzt an dem Gebäude in der Ringstraße 1.

Für den Arbeitskreis gliedert sich das komplexe Thema daher in zwei Schwerpunkte:

1. Was passiert mit dem Gebäude (und dem Grundstück) Ringstraße 1?
2. Wie geht man in Zukunft mit Leerstand im Allgemeinen um?

Bei der Behandlung der beiden sehr eng miteinander verknüpften Themenkomplexe bleibt es nicht aus, dass es zu inhaltlichen Überschneidungen kommt.



Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfes und des fortgeschrittenen Verfalls des Anwesens in der Ringstraße hat sich der Arbeitskreis entschieden, mit diesem Schwerpunkt im heutigen Treffen zu beginnen. Die zweite Frage, wie Berschweiler mit zukünftigen Leerständen umgeht, soll im nächsten Treffen behandelt werden.

## 1. Ringstraße 1

Bei dem Anwesen in der Ringstraße 1 handelt es sich um ein ca. 1.700 qm großes Grundstück an einer aus städtebaulicher Sicht sehr prägnanten Stelle im Ortskern von Berschweiler. Das Gebäude bildet den westlichen Eingang zur bzw. die Begrenzung der Dorfmitte und fasst den Straßenraum im Kreuzungsbereich Unnertalstraße/Ringstraße.



Ausschnitt des Leerstandskatasters zur Verdeutlichung der besonderen städtebaulichen Funktion des Gebäudes Ringstraße 1 in der Ortsmitte



Ringstraße 1 im April 2009

Das Gebäude selbst, bezeichnet 1856, ist ein für diese Zeit und die Region typisches landwirtschaftliches Anwesen in Form eines Einfirsthofes. Das bedeutet, Wohnhaus und Wirtschaftsteil (Stall, Scheune) befinden sich unter einem durchlaufenden Dach. Weitere charakteristische Elemente des ortsbildprägenden Gebäudes sind die klare Gliederung der Fassade des Wohntraktes durch Fenster und Tür mit Sandsteingewänden sowie die Schiefereindeckung des Daches.

Das Gebäude ist seit längerer Zeit unbewohnt und befindet sich momentan in einem schlechten Zustand: Fenster und Tür sind inzwischen kaputt, die Giebelwand der Scheune stark beschädigt. Das Dach wurde kürzlich repariert. Über den baulichen Zustand im Gebäude sind sich die Anwesenden unsicher bzw. uneinig.

Zurzeit befindet sich das Anwesen in den Händen der Kreissparkasse. Mehrere Versuche, es zu versteigern, schlugen fehl. Es wird geschätzt, dass sich die Mindestsumme auf etwa 25.000 Euro beläuft. Dies ist voraussichtlich der reine Verkehrswert des Grundstücks abzüglich der Abrisskosten des Gebäudes.

Eine Anwesende stellte fest, dass von der Ringstraße 1 eine ganz besondere, positive Signalwirkung für den Ortskern, vielleicht sogar für die gesamte Gemeinde ausgehen könnte, wenn das Gebäude vorbildlich saniert und wieder genutzt wird.

Fest steht, dass die Gemeinde das weitere Vorgehen nicht alleine dem Eigentümer bzw. der Bank überlassen kann, um die zukünftige Entwicklung mitzubestimmen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten:



### Szenario 1: Die Ortsgemeinde kauft das Anwesen

a. Abriss des Gebäudes	a1. Verkauf: 1 Bauplatz, Gestaltung Freifläche, evtl. Parkplatz a2. Verkauf: 2 Bauplätze	Verlust des ortsbildprägenden Gebäudes	Förderung: Gestaltung der Freifläche keine Förderung
b. Weiterverkauf ohne Investition	OG kann Käufer aussuchen OG muss einen Käufer finden, Marketingstrategie?	keine Förderung für OG	Förderung: Sanierung, privat
c. Sanierung und Weiterverkauf	OG kann bei der Gestaltung entscheiden OG muss einen Käufer finden, Sanierungskosten übersteigen wahrscheinlich Verkaufspreis	keine Förderung	
d. Sanierung und öffentliche Nutzung	welche Nutzung ist tragfähig? evtl. Vorzeigeobjekt		Förderung: Erwerb, Sanierung
e. Vermietung gegen Instandhaltung		keine Förderung	

Als mögliche öffentliche Nutzungen (Szenario 1d) und Anregungen wurden genannt:

- Café als Kommunikationstreff,
- Scheune als Markthalle,
- Bürgermeisteramt,
- Jugendraum,
- Veranstaltungsräume,
- Ausstellungsräume für Handwerksbetriebe, Azubi-Werke,
- Schauobjekt für erneuerbare Energien, Zusammenarbeit mit dem Energieversorger,
- Zusammenarbeit mit dem Umweltcampus Birkenfeld.

Im Falle eines Erwerbes durch die Ortsgemeinde muss vor dem Kauf ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt werden, um ggf. eine Förderung der Dorferneuerung in Anspruch nehmen zu können.

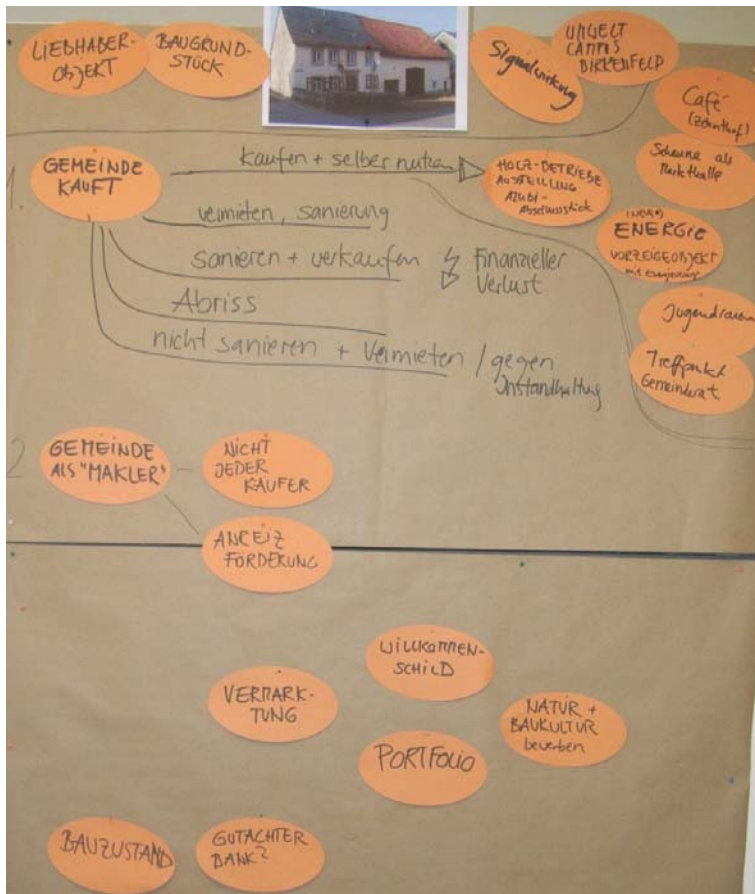
### Szenario 2: Ortsgemeinde und Bank versuchen gemeinsam einen „guten“ Käufer zu finden

Die Teilnehmer sind sich einig, dass es sich bei dem Anwesen um ein Liebhaberobjekt handelt. Da der Preis als relativ gering einzuschätzen ist, besteht die Gefahr, dass ein Käufer das Anwesen aufgrund des niedrigen Preises erwirbt, das Gebäude notdürftig Instand setzt, es ansonsten jedoch weiter verkommen lässt. Es kommt also darauf an, als Käufer einen „Liebhaber“ zu gewinnen, der die zu erwartenden Sanierungskosten nicht scheut. Die Frage, wie dies gelingen könnte, wurde in diesem Treffen nur angerissen. Die Entwicklung einer Marketingstrategie, die einerseits die gesamte Ortsgemeinde mit einbezieht, zum anderen die Reize der Ringstraße 1 herausstellt, ist in diesem Fall von Nöten. Ein solches Marketingkonzept würde nicht nur dem Verkauf des Gebäudes in der Ringstraße zu Gute kommen, sondern viel mehr auch den Bekanntheitsgrad von Berschweiler steigern und bei der Vermarktung anderer leerstehender Bausubstanz oder der noch unbebauten Grundstücke helfen.



Als erste Ideen wurden genannt:

- Portfolio „Ringstraße 1“,
- mit den Vorteilen der OG werben: Natur, verkehrsgünstige Lage, Baukultur,
- ansprechende Gestaltung der Ortseingänge mit z.B. Willkommensschildern.



Ergebnisse der Diskussion

Insgesamt sind sich die Arbeitskreismitglieder uneinig darüber, was nun mit dem Gebäude Ringstraße 1 geschehen soll. Die eine Gruppe plädiert für die Erhaltung, auch wenn es mit sehr großem Aufwand verbunden ist. Die andere Seite bevorzugt den Abriss, sobald eine Sanierung finanziell nicht mehr tragbar ist. Die Möglichkeit, dass sich ein solventer Investor findet, wird von den Arbeitskreisteilnehmern als eher unwahrscheinlich angesehen.

Als Grundlage für die weitere Diskussion werden nun weitere Fakten benötigt. Eine genaue Einschätzung der Bausubstanz kann nur über einen Gutachter erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Auftraggeber/Eigentümer. Es wurde darüber nachgedacht, ob sich die Ortsgemeinde, da sie ein besonderes Interesse an der Zukunft des Anwesens hat, unter Umständen an den Kosten für ein solches Gutachten beteiligt.

Eine weitere Möglichkeit, um einerseits den Sanierungsaufwand einzuschätzen und andererseits eine mögliche Entwicklung beispielhaft aufzuzeigen, bietet die städtebauliche und landschaftsplanerische Beratung von privaten und öffentlichen Dorferneuerungsmaßnahmen. Diese ist neben der Dorfmoderation und dem Dorferneuerungskonzept der



dritte Baustein, den Ortsgemeinden durch Mittel der Dorferneuerung gefördert bekommen. Im Zuge der städtebaulichen Beratung können sich Eigentümer von ortsbildprägenden Gebäuden bzw. Gebäuden, die vor 1949 gebaut wurden, ggf. kostenlos bzw. gegen einen geringen finanziellen Eigenanteil bezüglich eines Umbaus oder einer Sanierung von einem Architekten beraten lassen.

Zu klären ist als nächstes, in wie weit die Kreissparkasse zu einer Zusammenarbeit bereit ist oder ob der Kaufpreis für die Gemeinde unter Umständen noch verhandelbar ist. Herr Ortsbürgermeister Becker sucht diesbezüglich ein Gespräch mit der Bank. Derweil stellt das Büro Stadt-Land-plus, soweit dies möglich ist, einen groben Kostenvergleich der verschiedenen Szenarien zusammen.

### **Nächstes Treffen:**

Als Termin für das nächste Treffen der beiden Arbeitskreise 1 und 2 wurde Donnerstag, der 14. Oktober um 19.00 im Sportlerheim vereinbart.

Als Thema steht dann der 2. Schwerpunkt „allgemeiner Umgang mit Leerstand in Berschweiler“ auf dem Programm. Einige Ansätze wurden bereits heute angesprochen.

Auf den Hinweis einer Anwesenden soll bei dem nächsten Treffen auch das Thema „Ortseingänge“ angesprochen werden. Hierbei geht es vor allem um die Darstellung des Ortes nach Außen und eine einladende Geste für Besucher von Berschweiler. Eine Kombination mit dem Thema „Vermarktung“ bietet sich daher an.

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

*C. Minor*

i.A. Cathrin Minor/st  
M.A. Stadtplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, 28.09.2010

Verteiler (per E-Mail):

- Herr Ortsbürgermeister Becker, Ortsgemeinde Berschweiler, (per Post)
- 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/>