

# Ortsgemeinde Berschweiler bei Baumholder Dorfmoderation



## Protokoll Dorfmoderation

---

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

**Teilnehmer:** Herr Ortsbürgermeister Becker, Ortsgemeinde Berschweiler  
11 Berschweiler Bürgerinnen und Bürger  
Frau Cathrin Minor, Büro Stadt-Land-plus

**Datum:** 14. Oktober 2010, 19.00 bis 21.30 Uhr im Vereinsheim des TuS

---

#### **Einstieg in die Thematik**

Nach der Begrüßung durch Herrn Ortsbürgermeister Becker erfolgte ein rascher Einstieg in das erste Thema des heutigen Abends, das Gebäude in der Ringstraße 1.



Die Teilnehmer des Arbeitskreises

#### **Ringstraße 1**

---

Seit dem letzten Treffen des Arbeitskreises vor drei Wochen ist viel passiert. Herr Ortsbürgermeister Becker nahm erneut Kontakt mit der Kreissparkasse Birkenfeld auf, die versucht, das Anwesen zu veräußern. Die nächste Zwangsversteigerung, inzwischen im fünften Anlauf, ist für diesen Winter, voraussichtlich im Februar/März anberaumt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich dieses Mal ein Käufer findet. An Interessenten scheint es dennoch nicht zu mangeln, jedoch verlieren sie nach genauerer Besichtigung des Gebäudes meistens das Interesse. Darüber hinaus ist nicht abzusehen, ob der Mindestpreis (geschätzte 25.000,00 EUR) in nächster Zeit sinkt, oder ob, falls die Ortsgemeinde das Grundstück erwerben möchte, die Kreissparkasse ihr preislich entgegen kommt.



Die Beratung über das Thema Ringstraße 1 in der letzten Ortsgemeinderatssitzung ergab, dass die Gemeinde keinen Bedarf an weiteren öffentlichen Einrichtungen hat. Außerdem ist die Haushaltslage sehr angespannt. Aus Sicht der Dorferneuerungsbeauftragten der Verbandsgemeinde und des Kreises Herr Threin und Herr Schuldes, die das Anwesen Ende September besichtigten, ist der Erwerb und die Sanierung des Gebäudes durch die Ortsgemeinde für eine eigene, öffentliche Nutzung nicht tragfähig und daher nicht zu empfehlen. Ein grober Kostenvergleich des Büros Stadt-Land-plus macht darüber hinaus deutlich, dass eine Sanierung eines Gebäudes in dieser Größe einen erheblichen finanziellen Aufwand darstellt, der zurzeit von der Gemeinde nicht bewerkstelligt werden kann.

Nun bleibt zunächst abzuwarten, ob sich bei der fünften Zwangsversteigerung ein Käufer findet. Wenn ja, ist zu hoffen, dass dieser das Gebäude nicht nur provisorisch bewohnbar macht, sondern von einem Schandfleck zu einem „schönen Stück Berschweiler“ umwandelt. Wenn sich jedoch erneut kein Käufer findet, sollte die Gemeinde das Anwesen erwerben. Nachdem die im letzten Arbeitskreistreffen entwickelten Nutzungsmöglichkeiten fast alle, wie soeben beschrieben, aus unterschiedlichen Gründen nicht realisierbar sind, bleibt nun nur noch der (Teil-)Abriss des Gebäudes.

Die Arbeitskreisteilnehmer waren über den neuen Sachverhalt nicht besonders erfreut, verstanden jedoch die Zusammenhänge und Abhängigkeiten. Nach dem Motto „Die Hoffnung stirbt zuletzt“ wiesen sie den Vorschlag der Moderatorin, im nächsten Schritt zu überlegen, was auf der neu entstehenden Fläche geschehen soll, ab. Sie befürchten, dass, sobald ein Nachnutzungskonzept besteht, die Entscheidung zum Abriss in den Entscheidungsgremien unter Umständen leichter getroffen wird. Sie plädieren dafür abzuwarten, ob sich bei der nächsten Zwangsversteigerung ein Käufer findet, um dann, wenn es so weit ist, gezielt zu überlegen, wie die Fläche gestaltet werden soll.

In jedem Fall ist es wichtig, dass alle Akteure (Eigentümer, bzw. Kreissparkasse, Be-/Anwohner, Ortsgemeinde) bei dem weiteren Vorgehen beteiligt werden und in einem regen Dialog stehen.

### **Leerstand allgemein in Berschweiler**

---

Durch den fortgeschrittenen Verfall des Gebäudes ist es für die Ringstraße 1 nun (fast) schon zu spät. In Berschweiler bestehen noch mindestens fünf weitere Wohngebäude, die leerstehen, etliche mehr (ca. 27) sind von Leerstand bedroht, da die Nachfolge unter Umständen nicht gewährleistet ist. Um zu vermeiden, dass es diesen Gebäuden wie der Ringstraße 1 ergeht und sie sich zu Schandflecken für das Dorf entwickeln, muss zunächst untersucht werden, welche Ursachen und Gründe es für den Leerstand in Berschweiler gibt. In einem nächsten Schritt können dann gezielt Maßnahmen und Projekte entwickelt werden.

Anhand der folgenden Fragen wurden die fünf aktuellen Leerstände analysiert:

1. Steht das Gebäude zum Verkauf (und wenn nein, warum nicht)?
2. Gibt es keine Interessenten? Liegt es am Gebäude oder an der Lage (bzw. der Lage von Berschweiler)?



3. Finden Verkäufer und Kaufinteressenten nicht zusammen? Gibt es einen Markt-  
platz? Funktioniert dieser?
4. Kommt es wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht zum Abschluss?

Schnell wurde klar, dass die Ursachen für den Leerstand nicht immer eindeutig zu definieren sind, sondern verschiedene Gründe zusammen kommen. Außerdem sticht keine der vier Aussagen heraus oder ist charakteristisch für die Situation in Berschweiler.

Folgende Ursachen wurden festgestellt und daraus folgende Maßnahmen entwickelt:

### 1. Nicht alle Häuser stehen zum Verkauf!

Ursachen und Gründe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Bewohner sind erst vor Kurzem verstorben,</li> <li>• die Nachkommen möchten nicht verkaufen, solange die ältere Generation noch lebt,</li> <li>• die Immobilie wird ggf. für spätere Nutzung oder Nachkommen vorgehalten.</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer und Bewohner über die Folgen von Leerstand und Verfall aufklären; Bewusstsein schaffen</li> <li>• Häuser in der Zwischenzeit vermieten z.B. an Amerikaner (Kontakt mit Housing/U.S.-Truppen Baumholder)</li> </ul>

### 2. Es gibt keine Interessenten!

Ursachen und Gründe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Ort Berschweiler ist nicht attraktiv genug,</li> <li>• das Ortsbild ist an vielen Stellen (z.B. durch bunte Fassaden oder heruntergekommene Bausubstanz) verschandelt.</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen einer Gestaltungssatzung, die Anhaltspunkte für eine dorftypische Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken liefert</li> <li>• öffentliche Ortsbildpflege: Verkehrsberuhigung, Straßenbäume, Aufstellen von Sitzbänken und Mülleimern, private Freiflächen statt öffentliche Stellplätze (Dorfplatz)</li> <li>• private Ortsbildpflege: Bewohner für die Bedeutung der Einzelgebäude für die gesamte Gemeinde sensibilisieren; Aktion „Aktiv werden und helfen“/„Berschweiler bekommt Farbe“</li> <li>• Gestaltung der Ortseingänge (Verkehrsberuhigung, Neugierde bei Vorbeifahrenden wecken, hier für Berschweiler werben)</li> </ul>





Besonders wichtig ist den Arbeitskreismitgliedern, möglichst kurzfristig Impulse zu setzen um zu zeigen, dass etwas passiert, um somit andere Bewohner zu motivieren. Neben den baulichen Projekten, wie der Verkehrsberuhigung in der Ortslage, sind vor allem folgende Aktionen als „Starterprojekte“ zu sehen:

### **1. Homepage der Ortsgemeinde**

Eine neue Homepage soll vor allem die Ortsgemeinde Berschweiler nach außen präsentieren. Beworben werden sollen die Besonderheiten des Dorfes, wie beispielsweise die ruhige, aber verkehrsgünstige Lage in einer schönen Landschaft. Ein wesentlicher Bestandteil soll darüber hinaus das Thema Baukultur sein. Besonders gelungene Beispiele von Modernisierungen oder typische Berschweiler Häuser können vorgestellt werden. Außerdem soll eine eigene Gebäudebörse eingerichtet werden, in der zu veräußernde Immobilien ansprechend angeboten werden. Eine Verlinkung zu anderen Webseiten ist von großer Bedeutung, um eine hohe Besucherfrequenz zu gewährleisten. Neben der Präsentation nach außen soll die Homepage auch die Kommunikation innerhalb der Gemeinde und die Organisation von verschiedenen Aktionen erleichtern.

Herr Wolf hat sich bereit erklärt, sobald Herr Ortsbürgermeister Becker für die Gemeinde zustimmt, mit der Erstellung der Homepage zu beginnen. Zusammen mit Frau Herrmann und Frau Gehlbach bilden sie eine vorläufige Steuerungsgruppe, die sich unter anderem auch darum kümmert, Redakteure zu finden.

### **2. Aktion „Aktiv werden und helfen“/„Berschweiler bekommt Farbe“**

Es wurde bemängelt, dass sich viele Eigentümer nicht um ihre Häuser und Grundstücke kümmern oder diese sogar verfallen lassen. Um zumindest das Ortsbild oberflächlich aufzuwerten, wurde angeregt, eine Art Nachbarschaftshilfe zu starten. Wenn der erste Versuch scheitert, Eigentümer für die Pflege ihrer Gebäude und Grundstücke zu sensibilisieren, bietet eine Gruppe von Aktiven an, z.B. bei einem Fassadenanstrich zu helfen oder, vor allem bei älteren Bewohnern, den Anstrich zu übernehmen. Ein weiterer Ansatz wäre z.B. bei finanzschwächeren Bewohnern, dass sich die Ortsgemeinde an den Materialkosten für die Farbe beteiligt oder eine Art Fonds für solche Zwecke eingerichtet wird. Die Organisation soll über die Homepage stattfinden.

### **3. Gestaltung der Ortseingänge**

Es wurde bemängelt, dass die Ortseingänge von Berschweiler nicht als solche erkennbar sind und somit ihrer Funktion als Einladung in das Dorf nicht gerecht werden. Darüber hinaus fährt der motorisierte Verkehr aufgrund fehlender Verkehrsberuhigung häufig ungebremst mit hoher Geschwindigkeit in den Ort. Außerdem fahren viele Menschen über die Landesstraße an Berschweiler vorbei, ohne auf Berschweiler aufmerksam zu werden. Daher wird vorgeschlagen, die Ortseingänge bezüglich dieser drei Aspekte ansprechend zu gestalten.



Anregungen der Familie Wolf für die Gestaltung der Ortseingänge

### **Nachtrag zu vergangenen Arbeitskreistreffen**

Die Wanderwege in und um Berschweiler befinden sich insgesamt in einem guten Zustand. Es mangelt lediglich an der Ausweisung und Beschilderung der Wege und an zusätzlichen Informationen (-tafeln), die sowohl für Einheimische als auch für Besucher von Interesse sein können (bsp. einheimische Vogelarten). Auch eine Verbindung zu bzw. Anknüpfung an bestehende Wege in der Umgebung wird als sinnvoll erachtet. Es wird auch vorgeschlagen, einen Rundweg extra für Walking auszuweisen.



### Priorisierung der Projekte

Abschließend wurden für die in den beiden Arbeitskreisen erarbeiteten Projekte Prioritäten und Zeitrahmen diskutiert, um diese Liste an den Gemeinderat weiterzugeben.

Arbeitskreis	Projekt	Priorität		Zeitrahmen	Beteiligung DLR
Innenentwicklung/ Flächenmanagement	Pflanzgärten auf dem Bornberg	mittel	2	mittelfristig	x
	Flurbereinigung/Grundstücksordnung in verschiedenen Bereichen im Ort (vgl. Protokoll 5.7.)	mittel - hoch	1-2	mittelfristig	x
	Wander- und Spazierwege: Erhalt, Beschilderung, Ausweisung, ggf. Ergänzung einer Nordic-Walking-Route	hoch	1	kurzfristig	evtl.
Grünflächen/ Ortsbild/ Gewässer	Gestaltung der Bornwiese			mittel- bis langfristig	x
	„Grüner Treff“ hinter der Kirche			mittelfristig	
	Nachbarschaftstreff Berggrube			mittelfristig	
	Handzettel/Slogan „Wir wollen, dass Berschweiler sauber bleibt!“	mittel		kurzfristig/ sofort	
	Homepage der Ortsgemeinde	hoch		kurzfristig/ sofort	
	Verstetigung des Umwelttages, Einbindung verschiedener Akteure	mittel		kurzfristig/ sofort	
	Aufstellen von zusätzlichen Mülleimern	hoch		kurzfristig	
	„Rentner-Bauhof“ bzw. im Vorfeld Partnerschaften für diverse „Projekte“ bzw. „Einsatzpläne“ zur Organisation	hoch		kurzfristig	
AK 1 + 2: Innenentwicklung/ Flächenmanagement und Grünflächen/ Ortsbild/ Gewässer	Ringstraße 1 - Art und Umfang noch offen	hoch			x
	Ortsbildpflege/Aktion „Aktiv werden und Helfen“ bzw. „Berschweiler bekommt Farbe“	hoch	1	kurz- bis mittelfristig	
	Gestaltungssatzung	mittel	1-2	kurz- bis mittelfristig	
	Gestaltung der Ortseingänge (Verkehrsberuhigung, Infoschilder)	hoch	1	kurzfristig/ Frühjahr	
	Verkehrsberuhigung im Ort	hoch	1	mittelfristig	

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Projekte befindet sich in den jeweiligen Protokollen der Arbeitskreistreffen.



**Dorfmoderation Berschweiler b.B. - Projektliste aus den Arbeitskreisen**  
 (für detaillierte Beschreibungen der Einzelprojekte vgl. Protokolle der AK)  
 VORABZUG 14.10.2010

Priorität: hoch, mittel, niedrig  
 Zeitrahmen: kurzfristig (+/- unmittelbar) mittelfristig (1-2 Jahre), langfristig

Arbeitskreis	Projekt	Priorität	Zeitraumen	Beteiligung DLR?
Kinder	Spielplatz Züsch	hoch	1 Mittel	x
Jugend	DFB-Feld	hoch	1 Mittel	x
Innenentwicklung / Flächenmanagement	Pflanzgärten auf dem Bornberg			x
	Flurbereinigung / Grundstücksordnung in verschiedenen Bereichen im Ort (vgl. Protokoll vom 5.7.)			x
	Wander- und Spazierwege: Ergänzung, Ausbau, Beschilderung Wald, Wäldchen, Park, Park	hoch	Kurzfr.	evtl.
Grünflächen / Ortsbild / Gewässer	Gestaltung der Bornwiese		mittel- langfr. / mittel fr. / - II -	x
	„Grüner Treff“ Hinter der Kirche			
	Nachbarschaftstreff Berggrube			
	Handzettel / Slogan „Wir wollen, dass Berschweiler sauber bleibt!“	1	kurzfristig	
	Homepage der Ortsgemeinde	1	kurz- <del>fristige</del> / kurzfristig	
	Verstetigung des Umwelttages, Einbindung verschiedener Akteure	1	kurzfristig	
	Aufstellen von zusätzlichen Mülleimern	1	kurzfristig	
	„Rentner-Bauhof“ bzw. im Vorfeld Patenschaften für diverse „Projekte“		MUSS sowieso	
AK 1 + 2: Innenentwicklung / Flächenmanagement und Grünflächen / Ortsbild / Gewässer	Ringstraße 1 ???		Mittel	
	GESTALTUNGSATZUNG	← DAN 2. / ERST	K-M	← VERBUNDEN u.d. u. 1.
	ORTSBILD / HILFE		K-M	
	ORTSEINGÄNGE		Frühjahr	
VERKEHRSBERUHIGUNG		Mittel		
Dorfgemeinschaft / Miteinander	Dorfgeschichte(n) als Film			
	Ausstellung von alten, dörflichen Produktionsmitteln Ergebnisse aus der Befragung ...			

*Einsatzplan* (handwritten note with arrows pointing to the 'Homepage' and 'Verstetigung' rows)

**Priorisierung der Projekte aus den Arbeitskreisen**

Dieses war das letzte Treffen des Arbeitskreises vor der Bürgerversammlung zum Abschluss der Dorfmoderation. Die Einladung dazu erfolgt auf dem üblichen Weg. Die Abschlussveranstaltung soll möglichst viele Bürger ansprechen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Arbeitskreismitglieder die erarbeiteten Projekte gemeinsam vorstellen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass sich die Arbeitskreisteilnehmer intern, z.B. in Projekt- oder Steuerungsgruppen weiter treffen, um einzelne Projekte zu konkretisieren oder, wie im Falle der Homepage, bereits umzusetzen.



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

i.A. Cathrin Minor/ag  
M.A. Stadtplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, 18.10.2010

Verteiler (per E-Mail):

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

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