



- Die erste von 2 Veranstaltungen zum Thema: **Wie wollen wir im Ort miteinander leben?** Das Ziel für heute -> **direkte Demokratie** = Diskussion
- Man hört immer mal wieder, daß junge Leute, die daheim ausziehen wollen, im Ort keine Wohnung zu mieten finden.
- Andererseits sind Whg und Gebäude im Ort leer bzw. kaum genutzt. Sanierung? Andere Gemeinden haben in der Zeit ihre alten Häuser nach&nach saniert und so den Ortskern aufgewertet -> unsere Gemeinde: Neubaugebiete Blumäcker, Alpenblick, Wiesenweg, Berger Au ausgewiesen.
- Muss das hier so bleiben oder könnte es auch anders gehen? Die **freie Marktwirtschaft schafft's alleine nicht, für Alle** ein gutes Leben im Ort zu unterstützen.

Sie treibt die Preise in die Höhe – aber das war's dann.

- Kommunales **Wohnungsthema**: Anreize durch die Staatsregierung. Da gibt es z.B. die Broschüre zum Flächenschonern mit vielen Beispielen

**Richtschnur für Kommunen: So werden Flächen geschont**

Wohnungswechsel in vertrauter Umgebung.

- Wiedergenutzte Brachfläche in Uehlfeld
- Investor errichtet auf einem Teilgrundstück das Projekt „Mehrgenerationswohnen“

Bayerns Bauministerium hat 2018 eine Broschüre zum Thema Flächenschonern in Bayern vorgestellt. Konkrete Beispiele aus dem ganzen Freistaat sollen Kommunen helfen, eigene Initiativen dazu zu entwickeln. Leitmotiv ist: Nach innen wachsen statt nach außen wuchern!

Staatsministerium für  
nen, Bau und Verkehr



Die Staatsregierung bietet eine ganze Reihe an Fördermitteln an – auch für Private, immer in Kombination mit der Dorfentwicklung:

Ich hab mir also die Beispiele angeschaut, mit einigen dieser Initiativen gesprochen und schlage für Oberhausen eine **Ergänzung zur freien Marktwirtschaft** vor. **Nix Schlimmes** (keine Verbote, Zwang o.ä.), nur a **bissel Solidarität**. Wir brauchen nicht nach München zu schauen. Es reicht der Siedlungsdruck in Weilheim oder Murnau, um zu erkennen, daß es auch hier anfängt zu „brennen“.

Mitnichten ist das „auf der grünen Wiese“ neu gebaute und rundum mit Verbund-materialien beklebte „0-Energie-Haus“ in der Gesamtbilanz immer die beste Wahl. Zement, Sand, Isolierungen usw. haben alle erhebliche Umweltauswirkungen. Schon bevor sie auf der Baustelle verarbeitet werden.

Es gibt auch in unserem Landkreis schöne Beispiele für gelungene Sanierungen (ohne Luxus~) der alten Bauernhäuser, die heute mehrere Wohneinheiten bieten.



Warum soll das weg?

Eine **behutsame Sanierung**, zusammen mit praktischer **Nutzung des Gartens** und der angrenzenden Wiese **wäre ideal** für das **Gemeinwohl**.

So ein Gebäude hat **alle Voraussetzungen**, das **Ortsbild zu bereichern** und eine positive Verbindung herzustellen zwischen der **Vergangenheit**, dem heutigen Leben und der **Zukunft**.

## 1. Ausgangssituation

- e) Die alten, seit Generationen bewirtschafteten Höfe im Ortskern passen nicht mehr zur modernen Landwirtschaft. Die Gebäude werden kaum mehr genutzt und auch nicht mehr gepflegt.
- f) Wohnungen stehen leer, Gebäude werden nicht mehr gepflegt. Der bisherige Ort verliert an Attraktivität.
- g) Gleichzeitig suchen junge/alte (oft alleinstehende) Menschen eine bezahlbare kleinere Wohnung. Teils zur Miete, teils zum Kauf. Gerne im Nahbereich von Arzt- und Einkaufsmöglichkeiten, wegen kurzer Wege.
- h) Entgegen der Daseinsvorsorge wird mit Wohnraum spekuliert .

## 2. Das Ziel:

*Wie können wir diese Trends umdrehen, damit...*

- a) Die Dorfbewohner jeweils eine Unterkunft finden, die zu ihrer Lebenssituation passt? So, daß niemand wegziehen muß, weil er im Ort nichts Angemessenes findet?
- b) Alte charakteristische Gebäude im Ort gepflegt/saniert und ansprechend genutzt werden?
- c) Das Ortsbild verschönert wird, die Umwelt geschont und wertvoller Erdboden erhalten bleibt?

## 3. Handlungsfeld „stilles Potential“

- a) Eigentümer, die könnten, aber nicht wollen (Ärger vermeiden, finanziell uninteressant, Handlungsfreiheit bewahren, etc.). Kann eine lebendige Dorfgemeinschaft ihre Bereitschaft wecken? Vielleicht is a Kompromiß möglich. Warum sagen Grundgesetz und die bayrische Verfassung: „Eigentum verpflichtet; sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ ?
- b) Passive Eigentümer, denen ihr Haus und Garten zur Last wird, die aber die gewohnte Umgebung nicht aktiv verlassen oder die aus Unsicherheit keine Änderung anstreben (z.B. eine freie Whg. zu vermieten). Es braucht Gespräche und einfühlsame Beratung, um Vertrauen zu schaffen und ggf. eine für alle Seiten positive Lösung zu finden.
- c) Nicht mehr genutzte Gebäude (z.B. Gewerbe, Landwirtschaft)
  - Kubatur umwidmen in Wohnnutzung
  - IKEA / ALE Sonderfonds Förderung „Umbau statt Neubau“

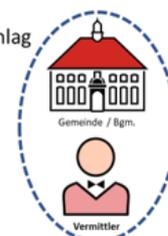
Mit etwas gutem Willen könnte ein **einfühlsamer Gesprächspartner** im ein oder anderen Fall in Gesprächen einen Lösungsweg zu einer **win-win Situation** finden.

Die **Gemeinde als Protagonist**

Im Sinne von Vordenker, Verfechter der Idee,  
*besonders einflußreicher Unterstützer.*

Und damit meine ich sowohl den Bürgermeister,  
als auch die Gemeinderäte.

4. Konzeptvorschlag



Der Vermittler ist der Katalysator, um Leerstand zu vermeiden, Unterstützung zu geben und Lösungen zu finden, die für die Dorfgemeinschaft von Vorteil sind. Da er gemeinwohlorientiert arbeitet, bekommt er zwar eine Aufwandsentschädigung, aber keine prozentuale Provision und kostet damit weniger.

Sobald dies gelingt, sehe ich mehrere **große Vorteile**:

- Die dörfliche **Innenentwicklung** erhält **Vorrang** vor einer Außenentwicklung.
- Der **Ortskern** wird stärker **belebt**.
- Die **Solidarität** in der Dorfgemeinschaft wird **gestärkt**.
- Die **charakteristischen ortsbildprägenden Gebäude bleiben erhalten**, evtl. behutsam angepasst und ästhetisch aufgewertet.
- Wir **sparen** wertvolle **Ressourcen**.
- Unsere **guten Böden** können uns **weiterhin gute Erträge** schenken.

## Wie denkt Ihr darüber?

## Fragen für die Diskussion

- 1.) Was ist Euch persönlich wichtig bei dem Thema?
- 2.) Was gefällt an dem Konzept?
- 3.) Was müsste in der Gemeinde geändert werden, um ein Konzept so oder ähnlich zu realisieren?

### Ergebnisse zu 1):

- Leerstehenden Raum nützen; Was steht in O'hsn alles leer ?
- Am Ort bleiben (Gemeinschaft)
- Soziale Struktur und Infrastruktur im Dorf
- Ortskern definieren -> einen Ort, um sich zu treffen
- Bei Neubauten auf Umwelt achten
- Mehrfamilienhäuser
- Wohngemeinschaft (Bsp. Schmitterhof)
- Mehr Durchmischung für verschiedene Generationen, „Mehrgenerationenhaus“
- Weniger Flächenverbrauch, Minimierung weiterer Bodenversiegelung
- Flexible Entwürfe entsprechend den aktuellen Bedürfnissen, kreative Wohnraumkonzepte
- Bezahlbare Wohnungen für Junge bzw. für Alleinstehende, für junge Familien
- Geburtenstarke Jahrgänge gehen in Rente; 30-40% mehr „Alte“
- Neue Modelle des Wohnens (für Ältere evtl. mit Betreuung),
- Geschulter Vermittler, vertrauenswürdige Person
- Schutz vor Betrüger
- Mehrere Vermittler wegen Sympathie
- Transparenz im Gemeinderat
- Einbeziehung der Bevölkerung, mehr Bürgernähe
- Termin am Rathaus zur Sprechstunde
- Gemeinwohl, Finanzielles nicht an 1.Stelle setzen
- Konzept der ÖDP kennenlernen
- Steigerung der Attraktivität durch die Gemeinschaft

### Ergebnisse zu 2): Was gefällt an dem Konzept?

- Leerstehende Wohnungen/Gebäude werden wiederbelebt
- Neue Ideen, die Idee ist gut.
- Einsatz eines Vermittlers als „verlängerter Arm“ der Gemeinde zur Entlastung
- Umnutzung bestehender Substanz
- Charakteristische Häuser bleiben erhalten
- Ressourcen werden geschont
- Schaffung von Wohnraum unter Führung der Gemeinde
- Bürgermeister = Vertrauen in die Vermittlung
- Vermittlung zwischen den Interessen und Bedürfnissen
- Das Konzept halte ich für unmöglich
- Früher ging man zum Bgm, der hat sich gekümmert.
- Für Jeden etwas dabei
- Bürgernah
- Ortskern beleben
- Konzept für günstigen Wohnraum - nicht Luxus
- Andere Bezahlung, orientiert am Gemeinwohl
- Keine Utopie, weil es anderenorts schon funktioniert
- Alte Häuser/ unsere Kultur bleiben bestehen und kommen wieder auf die Agenda

### Ergebnisse zu 3): Was müsste in der Gemeinde geändert werden, um ein Konzept so oder ähnlich zu realisieren?

- Mehr Vertrauen in die Bürger. Publizieren und Kommunizieren – Attraktiven Treffpunkt für Alt + Jung anbieten; Begegnungsorte im Ort zum Kennenlernen einrichten; Toleranz zwischen Alt + Jung
- Mehr Offenheit für neue Ideen; nicht nur auf Neubaugebiete konzentrieren.
- Anderer Gemeinderat, flexibel und kooperativ; Förderung/Unterstützung durch Gemeinderat
- Politischer Wille, Bewußtsein schaffen für negative Auswirkungen des Neubaus auf den Klimawandel
- Zustimmung durch GR; bei Beantragung der Förderung „Dorfentwicklung“ bis zu 70% Kostenerstattung.
- Ambulante Unterstützung
- Vermittler ja, aber er muß transparent, kompetent sein und sollte regelmäßig Rechenschaftsbericht ablegen.
- Leerstandssteuer erheben, „Eigentum verpflichtet“ herausstellen
- Frühzeitig die Besitzer ansprechen
- Änderungen an Satzungen und Verordnungen (Bau und Ortsgestaltung) überdenken
- Rahmenbedingungen für intelligentes Bauen diskutieren; Wohnraumbedarf im Lebenszyklus/Änderung der Familienverhältnisse als Basis
- Gemeinde sollte genossenschaftliches Bauen initiieren.
- Dieses und alternative Projekte bekannt machen, z.B. Borstei, Maro Genossenschaft, Tiny houses
- Klärung der Frage: Wohin soll sich das Dorf entwickeln?

Mehrfache Nennungen der (sinngemäß) gleichen Aussagen wurden nicht aufgelistet. Einige wenige Notizen waren leider unleserlich. Es sind sehr viele konstruktive Beiträge, konkret und vielfältig. Alle zusammen signalisieren sie deutlich, wie lebendig die Bereitschaft ist, bei der Dorfentwicklung mitzumachen.

Ganz vielen Dank für die viele positive Unterstützung. Wir werden diese Anregungen aufgreifen und gerne bei jeder Gelegenheit im Gemeinderat vorbringen.

Unser Fazit als ÖDP: Das Experiment „direkte Demokratie“ ist gelungen.