

- 
- Anlaß: DE BiO AK2 17. Sitzung  
Dorferneuerung Bieswang und Ochsenhart
- Abfolge: Problem: **Leerstände in Bieswang und Ochsenhart**  
Diskussion des Exposees :: **Betagtes Haus - neu belebt**
- Verfasser: Helmut M. Selzer
- Letzte Modifikation: 14.08.2010 / Version 2.4c  
Foto (3): Selzer (2009)  
Planmaterial von ALE Ansbach / AK2 / Gerhard Gronauer und anderen /
- Text nach: Selzer, H.M. (2007-2010): Exposee zum Label :: Betagtes Haus, Version 3e ... 3f  
Didaktik-Labor Selzer, Pappenheim-Bieswang
- URL <http://www.didaktik-labor.de>  
Mail [info@didaktik-labor.de](mailto:info@didaktik-labor.de)

## **Leerstände von Anwesen in Bieswang und Ochsenhart**

:: Vorschlag für die ersten Arbeitsschritte im AK2 ::

- \* Das Exposee bezogen auf die darin enthaltenen Maßnahmen diskutieren
- \* Was kann jeder von uns bewirken?
- \* Einen Maßnahmen-Katalog zur DE erarbeiten

Der *Leerstand* von **älteren Wohn-Gebäuden** in den Besiedelungskernen von Dörfern und kleinen ländlichen Städten ist ein - inzwischen erkanntes - gesellschaftlich gefährliches Phänomen.

Wenn viele **einst bewohnte Gebäude** leer stehen, bedroht dies die ländlich-urbane Vitalität eines Gemeinwesens, also den dörflichen Zusammenhalt sowohl architektonisch städtebaulich, wie auch sozial, letztlich auch fiskalisch.



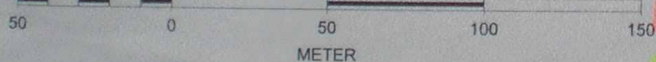
Bieswang  
Anfang 2010






Ochsenhart  
Anfang 2010



MASSTAB 1 : 2.000



-  Nicht landwirtschaftliche Gebäude
-  Leerstehendes Wohnhaus
-  Wohnhaus - Person über 70 Jahre

Der *Leerstand* von ***einst landwirtschaftlich genutzten Gebäuden*** in den Besiedelungskernen von Dörfern zeugt von einem nur *teilweise vollzogenen Strukturwandel*.

Auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft hinterließ und hinterläßt Ruinen.

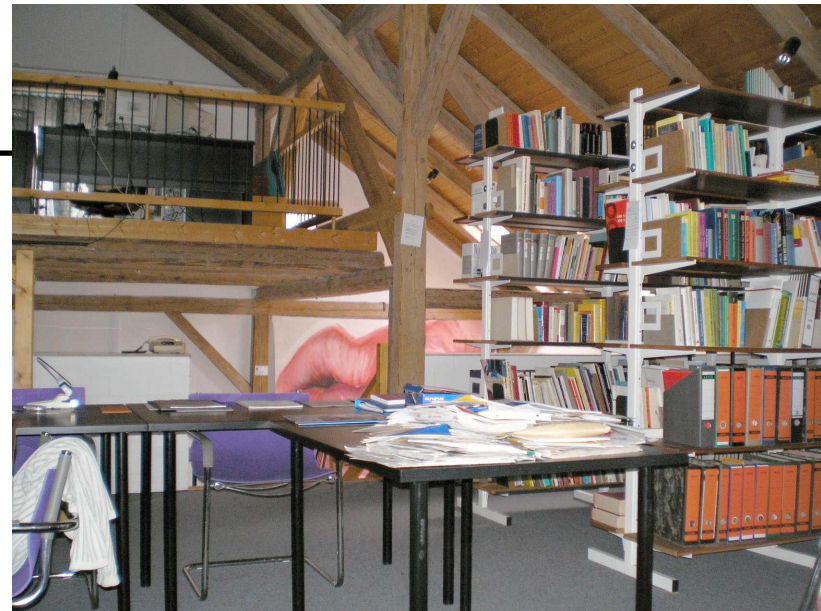
Wohngebäude ***und*** Landwirtschaftsgebäude :: ***Beide Arten von Leerständen sind eine Belastung für die Zukunft eines Dorfes.***

## AK2\_17. Beispiel

---

Behringer-Haus  
Selzer

Bj. 1920er J.  
Rosengasse



Stadel mit Remise und Heuboden. Wurde bis 1970er Jahre in der kleinen Nebenerwerb-Landwirtschaft von Behringer genutzt.

Ab Mitte 1980er neuer Eigner: Umbau über mehrere Stadien und derzeit Nutzung als Atelier-Bibliothek.

Der einstige Münchner kam nach Bieswang, weil er hier (bei für ihn erschwinglichem Preis) ein ausreichend großes Anwesen fand.

Die derzeit in Bieswang und Ochsenhart anlaufende *Dorferneuerung bietet eine Chance*, um die (tendenziell verdrängte) Bedrohung effizient und erfolgsorientiert zu erörtern.

Regeln:

Effiziente Konzept-Entwicklung und -Umsetzung verlaufen

- \* **offen** (:: im Diskurs, nicht im Streit ::)
- \* **redlich** (:: Interessen stoßen unverdeckt gegen einander ::)
- \* **phantasievoll** (:: das Morgen ist anders als das Heute ::)
- \* **sozio-ökonomisch** (:: mit Sachverstand durchdacht ::)



---

Welche **Ziele** sind für die DE bereits markiert?

- \* Dem *Leerstand von **Wohn-Gebäuden*** entgegenwirken und
- \* den *Leerstand von ehemals genutzten **Agrar-Gebäuden*** durch unterschiedliche Maßnahmen vermindern mittels
- \* Umwidmung oder Abriß, als Sanierung oder Neubau.

\* *Leitidee:*

***Zurück in den Dorfkern!***

***Neu-Beleben des Altdorfs!***

>> Eine **Luftaufnahme** mit allen **Bauwerken** Bieswangs oder Ochsenharts finden Sie unter

[http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html)

>> Die Gebäude aus der **Denkmal-Liste** sind farbig markiert. Weitere Hinweise dazu siehe auch bei

<http://www.blfd.bayern.de/>

## Die *räumliche Eingrenzung*

Das dem Label zugeschriebene Gebiet umfaßt die Straßenzüge Hauptstraße, Stelzergasse, Hutgasse, Meiergasse, Kirchengasse, Rosengasse, Sportplatzweg. Und ganz Ochsenhart.

Das Siedlungs-Gebiet nördlich der Schulstraße wird im Laufe des nächsten Jahrzehnts ebenfalls Leerstände verzeichnen müssen. Diese sind in dem Label-Konzept derzeit nicht berücksichtigt.

Welche **Maßnahmen** sind zu projektieren?

4,1 Es wird behauptet, das Dorf Bieswang sei neu zu erfinden. Das alte Dorf mit seinen (um 1950) etwa 75 Landwirten gibt es nicht mehr. Die heute vier Landwirtschafts-Vollerwerbsbetriebe und die 5 bis 10 Landwirt-Nebenerwerbler (in Bieswang und Ochsenhart) bearbeiten zwar annähernd die gleich große Fläche Land wie einst, aber sie bestimmen nicht mehr das Dorfgeschehen.

Viele der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauwerke im Altdorf sind anderweitig genutzt:

Entweder sie stehen leer.

Oder sie sind Abstellhallen für Allerlei geworden.

Oder sie werden in Bälde Gebäude-Ruinen.

## 4.2 Was ist die zentrale Aufgabe der DE BiO ?

- \* Das Dorf Bieswang *neu erfinden ??*  
Ja, seine neue **Rolle** Anfang 21. Jahrhundert herausarbeiten.
- \* Das Dorf Bieswang in seinem Konzept *weiter fortschreiben ??*  
Ja, die **Identität** des Dorfes Bieswang justieren.
- \* Die Herausforderung annehmen signalisiert:  
**Dieses Dorf geht bewußt in die Zukunft!**



### 4.3 Welche **Vorstellungen zur *Populationsentwicklung*** in Bieswang / Ochsenhart finden Ihre Zustimmung?

- \* **Familien-Gründer** aus dem Dorf anwerben,
- \* Start-up / **Firmen-Gründer** von Auswärts anwerben,
- \* **Mehr-Generationen-Wohnen** ermöglichen,
- \* um **Ansiedelung von Künstlern** werben,
- \* um **Ansiedelung von Kleingewerbetreibenden** werben,
- \* um **Ansiedelung von Freiberuflern** werben,
- \* um **Zweitwohnsitze von Zuzüglern** werben  
(aus Ballungsräumen München oder Stuttgart, ab der Lebensmitte, mit der Motivation hier einen Teil des Jahres zu leben, ...)
- \* ...

Leer stehende Häuser gibt es hier einige, die wir uns als kleinen idyllischen **Zweitwohnsitz** vorstellen können.

Die nötige Komfort-Infrastruktur mit moderner Sockelleisten-Technik verfügbar gemacht, Fassade im ursprünglichen Stil gestaltet und die Innenräume liebevoll angepaßt.

Den etwas zu kleinen Garten um 100 m<sup>2</sup> erweitert, mit zwei Obstbäumen, einer Laube. Dazu ein Haus-naher Pkw-Stellplatz.

**Zweitwohnsitz ?? *Ich denke, ein liebevoll gepflegter Zweitwohnsitz - wenn auch nur teilweise im Jahr bewohnt - ist für das Dorf allemal attraktiver, als ein ungenutztes Haus.***

#### 4.5 Welche **Vorstellungen des *Konzepts*** finden Ihre Zustimmung?

Entweder ein ***begrenzt*es Spektrum** anbieten - zum Beispiel ::

- junge Familie,
- Zweitwohnsitz ab der zweiten Lebenshälfte,
- junge Kunst und alternatives Handwerk,
- ...

---

... oder das **Alleinstellungsmerkmal von Bieswang** herausarbeiten und bewerben :: Gibt es **eines**?

Wohl gibt es **Merkmal-Bündel** ::

- Industrie - Landwirtschaft - Handwerk - Freiberufe
- Grenzdorf - Sprechgrenze - tolerant - offen für Zuzüge - integrativ
- Tradition - geschichtsbewußt - stark in Vereinen
- variante Verbindungen - alternative Schulen (Treuchtlingen, Weißenburg, Eichstätt)
- auf dem Berg - der weite Horizont - Wind und Wolken

Ihre Vorstellung davon, was Bieswang Besonderes hat, was andere Dörfer nicht haben :: .....

## AK2\_17. Beispiel

---

Döderlein / Pfarrhaus Bj. 1602 / DL  
Fam. Süppel Hauptstraße



Der 'Klassiker' in Bieswang. Das wohl bedeutendste Anwesen, was seinen Denkmalwert und die Art seiner zeitgemäßen Nutzung betrifft.

In den 1990er Jahren denkmalpflegerisch saniert (Architekt J. Geisenhof).



Der Bestand an **historisch anerkannter Bausubstanz** (DL) ist nicht überwältigend groß.

Der Bestand an **würdiger Bausubstanz** ist beachtlich.

Beide Bestände prägen das Dorfbild. Beide haben ihre Bedeutung

- als Zeugen einstiger Baukultur, einstigen Lebens
- und als Zeugen lebendigen Wandels bis zur Gegenwart.

---

Eine zentrale Aufgabe der DE BiO :: Klarheit schaffen.

4.7 Was **nicht erwünscht** ist, oder:  
Was **soll nicht gefördert** werden?

- , daß Aufkäufer zu Dumping-Preisen Areale im Dorf aufkaufen,
- , daß eine Flächen-Konzentration in einer Hand befördert wird,
- , daß aufgekaufte Areale über Jahre brach liegen bleiben,
- , daß mit dem Label spekuliert wird,
- , ...

---

DE ist als *innovativer Handlungsansatz* zu gestalten.

- \* Einerseits: Erkennen wir die Leerstände als ein belastendes *Problem* für Bieswangs Zukunft an.
- \* Andererseits: Nutzen wir die DE als *Chance* zur gestaltenden Veränderung.
- \* Wer *bewußt und aktiv* denkt, kann Einfluß nehmen.

---

Was können wir **Bürger in Bieswang** selber leisten?

Soll die Idee 'Betagtes Haus - neu belebt' erfolgreich beworben werden, so läuft es darauf hinaus,

das ***Alleinstellungsmerkmal von Bieswang***

zu ergründen,

es zu formulieren und

es ins Zentrum des Bemühens zu stellen.

---

Was können wir **Bürger in Bieswang** selber leisten?

- \* Die ***Stimmung beeinflussen***. Um Zustimmung werben für eine ***Selbsthilfe-Maßnahme dieses Dorfes***.
- \* Bieswang hat - so lange ich es kenne - seinen Bürgerstolz gepflegt. Die Bedrohung des ***verödenden Dorfkerns*** könnte den ***Bieswanger Bürgerstolz*** wieder herausfordern.



---

Welche Aktionen können wir **Bürger in Bieswang** anstoßen?

- \* Potentielle Interessenten zum **Gesprächskreis** einladen.  
Den Kreis der engagierten BürgerInnen ausweiten.
- \* **Informelle Gespräche** führen auf diversen Niveaus,  
z.B. 'über den Gartenzaun'.
- \* **Befragung** vorbereiten ::  
Profis sollen sie später erarbeiten, durchführen, auswerten.

## **Wie sollen die DE-Maßnahmen beschrieben werden?**

:: *Vorschlag Selzer* ::

1. Von einer befriedigenden Lösung des Leerstands von Bauten aller Art hängt die zukünftige Dorfentwicklung entscheidend ab.
2. Die Bildung eines Kreises von BürgerInnen, welche sich dieses Themas engagiert annehmen, sollte bis Ende September 2010 erfolgt sein. Spätestens mit offiziellem Beginn der DE BiO tritt der Aktionskreis an die Öffentlichkeit.
3. Dieser Aktionskreis erwartet fachlich kompetente Unterstützung durch das zuständige ALE. Strategischer Beistand wird erwartet. Mittel sollen bereitgestellt werden.
4. Ein wissenschaftlich begleiteter Modellversuch auf Basis des Konzeptes 'Betagtes Haus - neu belebt' soll im Rahmen der DE BiO Erkenntnisse sammeln und realisierbare Wege zum Ziel aufzeigen.

Das Konzept des **Labels**

:: **Betagtes Haus - neu belebt** ::

**ist ein Versuch, einen Ausweg aus einem Dilemma zu finden.**

**Ich werbe darum, daß viele Bieswanger BürgerInnen ihn aktiv unterstützen. Der Versuch ist offen. Wirken Sie mit!**

Das Konzept des **Labels**

:: **Betagtes Haus - neu belebt** ::

**finden Sie im Internet unter**

[www.didaktik-labor.de/Y-Feld/G83-10-DE-BiO-hms-Label-BetagtesHaus-3f.pdf](http://www.didaktik-labor.de/Y-Feld/G83-10-DE-BiO-hms-Label-BetagtesHaus-3f.pdf)

**und weitere Texte zur Dorferneuerung unter**

[www.didaktik-labor.de/Y-Feld/Y-DE-BiO.html](http://www.didaktik-labor.de/Y-Feld/Y-DE-BiO.html)

## AK2\_17. Beispiel

---

Markl-Haus  
Fam. Markl

Bj. Anfang 20. Jhd.  
Sportplatzweg



1 ½ geschoßig; ehemals Wohn- / Stallhaus.

Mit klassischen Stilmitteln restauriert (Anfang 1980er Jahre).

Hier haben kreative Phantasie, ein starker Wille und die ästhetische Kompetenz zu ausgeprägter Gartenkultur ein 'kleines Paradies' geschaffen.

***Menschen wie die Familie Markl suchen alte Architektur, an der sie ihre sensible Gestaltungskraft erweisen können.***