

Entwicklungskonzept Freudenstadt-Obermusbach

Gefördert durch die Europäische Gemeinschaft und die Stadt Freudenstadt









Auftragnehmer: pakora.net - Netzwerk für Stadt und Raum, Karlsruhe

Leader+ - Projekt Entwicklungskonzept Freudenstadt-Obermusbach

Gefördert von der Europäischen Union (EU) im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative für die Entwicklung des ländlichen Raums LEADER+ und von der Stadt Freudenstadt

Auftraggeber: Stadt Freudenstadt

Druck: 2007

Bearbeitung: Dr. Susanne Dahm, Andrea Kilian

pakora.net

Netzwerk für Stadt und Raum

Am Stadtgarten 11 76137 Karlsruhe www.pakora.net info@pakora.net



Inhalt

1	ΑU	SGANGSLAGE	4
	1.1 1.2 1.3 1.4 1.5	ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG PROBLEM VERKEHR PROBLEM LEERSTAND ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSZIELE FÜR OBERMUSBACH	7 7 7
2	VE	RKEHR UND FREIFLÄCHEN	9
3	2.1 2.2 BA	Konzept Aufwertung der Verkehrsflächen Freiflächenkonzept	12
	3.1 3.2 3.2 3.2 3.2 3.2 3.3 3.3 3.4 3.5 3.5	2.2 Baugruppen/Wohnprojekte	15 16 16 17 17 18 18
	3.5 3.5 3.5 3.6	5.2 Vermarktungsmöglichkeiten – Was können Hauseigentümer tun? 5.3 Unterstützende Maßnahmen der Stadt	19 20
4	WE	EITERE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE	23
5	ÜB	BERSICHT: MABNAHMEN, AKTEURE UND FINANZIERUNG	24
	5.1 5.2	BAULICHE MABNAHMEN, INVESTITIONEN IN DIE INFRASTRUKTUR ORGANISATORISCHE MABNAHMEN, MARKETING	25

1 Ausgangslage

Lage/Infrastruktur: Durchgangsverkehr und geringe Versorgung

Freudenstadt-Obermusbach ist Teilort des Freudenstädter Ortsteils Musbach. Zur Autobahn A81 sind es ca. 28km, zur A5 ca. 50km. Die Landesstraße L409 durchquert den Ort und dient als wichtige Verbindungsstrecke zwischen dem Murgtal



GRÜNTAL

FREUDENSTADT WITTLENS

(8294)

(828)

DIETERSWEILER

(BZB)

KNIEBIS

ZWIESELBERG

LAUTERBAD

und den Orten Pfalzgrafenweiler, Dornstetten und Horb sowie der Autobahn A81. Die Busverbindung nach Freudenstadt dient überwiegend dem Schülertransport. Der Ort verfügt bis auf ein privat betriebenes Altenheim über keine Infrastrukturangebote, der nächste Kindergarten befindet sich in Untermusbach, die Grundschule im 8km entfernten Wittlensweiler, weiterführende Schulen, Einzelhandels-Angebote sowie Ärzte und Apotheke in der Kernstadt Freudenstadt.

Einwohnerentwicklung: Rückgang und Überalterung

Die Einwohnerzahl des Ortes liegt heute bei ca. 150 Personen. Sie ging zu Beginn der 90er-Jahre deutlich zurück und stagnierte in den vergangenen Jahren. Ca. 27% der Einwohner Obermusbachs sind über 65 Jahre alt, (Musbach ca. 16%, Freudenstadt ca. 21%). Der Anteil der unter 6-jährigen ist unterdurchschnittlich und ging in den vergangenen Jahren zurück. Angesichts des landesweit zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs ist von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl auszugehen, der nur durch Zuwanderung aufgefangen werden könnte.

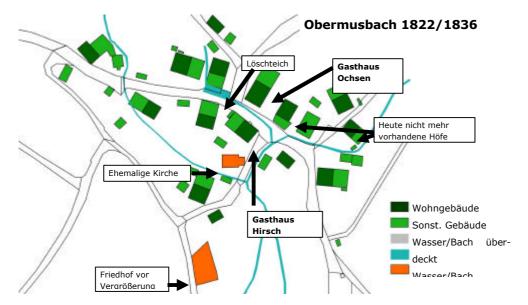
Arbeitsmarkt: Wenig Arbeitsplätze, viele Auspendler

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entspricht der vieler kleiner Dörfer: wenig Arbeitsmöglichkeiten am Ort, viele Auspendler. In der Umgebung stehen jedoch zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung, die Arbeitslosenquote ist niedrig. Am Ort selbst könnte eine geringfügige Steigerung des Arbeitsplatzangebots im Bereich Tourismus/Gastgewerbe realisiert werden.

Ortsbild/Gebäudebestand: Wertvolle Bausubstanz in teilweise schlechtem Zustand

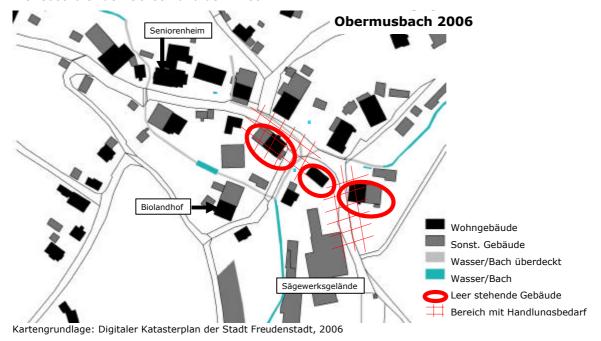
Obermusbach verfügt über ein sehr geschlossenes Ortsbild und einen hohen Anteil regionaltypischer historischer Bauten mit solider Bausubstanz. Die meisten dieser Häuser entstanden nach einem verheerenden Brand im Jahr 1822 in Form sogenannter "Einhäuser", bei denen Wohnräume, Stall und landwirtschaftliche Lagerflächen unter einem Dach vereint sind. Drei dieser Gebäude in zentraler Ortskernlage stehen leer und befinden sich teils in dringend sanierungsbedürftigem Zustand. Nur eines der großen Wohngebäude (Klosterstr. 42) steht unter Denkmalschutz. Zwölf der ca. 30 Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben eine Grundfläche von über 250qm und Nutzflächen von teilweise über 1000 qm und entsprechen damit in ihrer Größe einem Mehrfamilienhaus. Nach Aufgabe der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung müssen für diese großen Gebäude dringend neue Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden. Zugleich stellen sie eine Chance für den Ort dar, in der Konkurrenz zu anderen Dörfern mit sichtbarer Schwarzwälder Historie bestehen zu können.





Kartengrundlage: Urkataster der Landesaufnahme, Geometer Herrmann, 1836

Die Urkataster-Karte Obermusbachs wurde 1836 aufgenommen, vierzehn Jahre nach dem Brand des Ortes im Jahr 1822. Dennoch finden sich darauf noch Überreste aus früherer Zeit: Die Kirche ebenso wie zwei Höfe, die heute nicht mehr existieren. Vermutlich standen 1836 zumindest noch deren Grundmauern, so dass der Kartograph von einem Wiederaufbau ausging. Mehrere offene Bäche sowie ein Löschteich in der Ortsmitte prägten das Bild des Ortes. Zur Zeit des Brandes hatte Obermusbach zwei Gasthöfe: den Ochsen und den Hirsch.



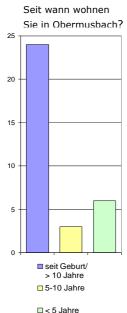
Die Siedlungsfläche von Obermusbach ist bis 2006 insgesamt deutlich gewachsen. Der Kernbereich des Ortes entlang der Klosterstraße hat sich dagegen baulich kaum verändert. Drei der Wohngebäude stehen heute leer. Keiner der Gasthöfe ist mehr in Betrieb, im ehemaligen "Auerhahn" wurde ein Seniorenheim eingerichtet. Verschwunden ist auch ein großer Teil der dörflichen Gewässer. Die Bereiche um die leer stehenden Gebäude und das Sägewerksgelände weisen Handlungsbedarf auf.



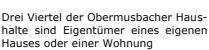
1.1 Ergebnisse der Bürgerbefragung

Ende 2006 wurde im Rahmen des Projekts eine Bürgerbefragung durchgeführt, an der von den angeschriebenen insgesamt 55 Haushalten des Ortes 32 teilnahmen. Das Thema Ortsentwicklung stieß auf großes Interesse; neben zahlreichen positiven Aspekten wurden die Themenbereiche Leerstand, verfallende Bausubstanz und vor allem die Verkehrsbelastung des Ortes bei den Rückmeldungen betont. Es kamen zahlreiche Vorschläge für neue Nutzungsmöglichkeiten bestehender Gebäude und für die Entwicklung des Ortes, von denen viele in den Maßnahmenkatalog des Entwicklungskonzepts einbezogen wurden.

Lange Wohndauer am Ort, die Erben ziehen weg







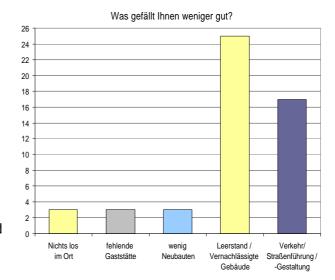


Nur knapp die Hälfte der Hauseigentümer ist sich sicher, dass die Kinder das Haus später einmal übernehmen werden.

Vorschläge und Ideen

Für das Dorf: Lebensmittelladen, Einkaufszentrum, Apotheke, Freiraumgestaltung, Brunnen erhalten, Dorfplatz, Neugestaltung Bushaltestelle, Sägmühlenweg beleuchten, Verbesserung ÖPNV, Rückbau L409, Tempo-30-Zone, Verkehrsberuhigung mit Pflastersteinen, Pflanzungen, Erhaltung Holzkanal als Biotop, Bauernsägmühle als Museum, Geschichte der Höfe aufarbeiten, angepasste Bebauung Sägewerk Bohnet, Advents- und Weihnachtsdorf, Museumsdorf, Fensterbeleuchtung, Familien fördern, Wohnen für Jung und Alt, Feste...

Für Haus Klosterstr. 42: Begegnungsstätte, Handwerk, Café, Badehaus, Gästehaus für Wanderer, Pferdehof, Gaststätte, Besenwirtschaft, Ferienwohnungen...



1.2 Problem Verkehr

Der Durchgangsverkehr beeinträchtigt die Wohnqualität und reduziert die Aufenthaltsqualität der vorhandenen Freiflächen.

Der Straßenraum ist eine unschöne Asphaltfläche mit vielen Schlaglöchern, es gibt keinen Gehweg. Die Lärmbelastung für die direkten Anwohner ist hoch. Für Kinder ist die bestehende Situation durch die hohe Geschwindigkeit der Fahrzeuge gerade im Umfeld der Bushaltestelle gefährlich. Da schon die Grundschüler auf den Bus angewiesen sind, ist diese Situation sehr unbefriedigend.

Die Verkehrsbelastung ist im Vergleich mit anderen Ortsdurchfahrten des Landes nicht so hoch, dass in den kommenden Jahrzehnten mit der Finanzierung einer Ortsumgehung gerechnet werden kann. Eine "große Lösung" wird es in den kommenden Jahrzehnten daher voraussichtlich nicht geben.

Wenn die Verkehrssituation verbessert werden soll, kann dies nur durch kleinteilige Maßnahmen und Eigeninitiative der Bewohner geschehen.

1.3 Problem Leerstand

Aktuell stehen drei von insgesamt etwa 30 Wohngebäuden leer, weitere Leerstände dürften aus demographischen Gründen in den nächsten Jahren hinzukommen. Da die Eigentümer der leerstehenden Gebäude diese nicht mehr benötigen und daher verständlicherweise auch nicht in die Häuser investieren, stagniert die Situation seit Jahren. Eine Substanzsicherung der Gebäude ist mittlerweile dringend notwendig.

Die älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind überaus stattlich mit Außenwandflächen von ca. 400-600qm und Dachfläche von ca. 600qm. Im Vergleich zu Durchschnittswerten moderner Einfamilienhäuser (Außenwandfläche ca. 200qm, Dachfläche ca. 150-200qm) wird deutlich, dass im Falle einer Gesamt-Sanierung und/oder energetischen Modernisierung auf die Eigentümer Kosten in etwa dreifacher Höhe zukommen. Auch ein Abriss macht wenig Sinn: Die Abrisskosten übersteigen den Grundstückswert.

Die Rahmenbedingungen verändern sich: der Zustand der Gebäude verschlechtert sich von Jahr zu Jahr, der Immobilienwert sinkt, u.a. wegen zurückgehender Einwohnerzahlen und sinkender Nachfrage.

1.4 Zusammenfassung

Der Ort Obermusbach hat sich in den vergangenen Jahrzehnten erheblich verändert – weniger in seinem Erscheinungsbild als vielmehr bezüglich der Zusammensetzung seiner Bevölkerung sowie der Nutzungsart- und Intensität der vorhandenen Gebäude.

Aus einem Dorf mit überwiegend in der Land- und Forstwirtschaft tätigen Bewohnern ist ein Wohnort für Auspendler in die nähere und weitere Umgebung geworden. Nur noch wenige kleinere Gewerbebetriebe und zwei Bauernhöfe bieten Arbeitsmöglichkeiten. Es gibt weder gastronomische Angebote – obwohl im Ort einmal drei Gasthöfe bestanden – noch Ferienwohnungen.

Der Altersaufbau der Bevölkerung hat sich stark verschoben, immer weniger Kinder und Jugendliche stehen einer wachsenden Anzahl über 60-Jähriger gegenüber. Damit entspricht

der Ort dem allgemeinen Trend in Deutschland und Baden-Württemberg. Der Überalterungsprozess ist jedoch schon überdurchschnittlich stark fortgeschritten; durch die ländlich geprägte Lage und die geringe Infrastrukturausstattung ist Obermusbach für Zuwanderer wenig interessant: Im Gegensatz zum landesweiten Trend liegt der Anteil von Ausländern und Bürgern mit Migrationshintergrund deutlich unter dem Durchschnitt und hat sich auch seit langem nicht erhöht.

Die geringe Einwohnerzahl des Ortes hat zur Folge, dass mit Angebotserweiterungen bei der Infrastruktur unter den gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht gerechnet werden kann. Damit bleibt die Konkurrenzfähigkeit des Ortes um Zuwanderer im regionalen Kontext sehr beschränkt, mit wachsenden Einwohnerzahlen ist kaum zu rechnen.

Obermusbach hat jedoch in einigen Bereichen noch auszuschöpfende Potenziale: Im Vergleich mit den vielen anderen kleinen und kleinsten Orten des Landes könnten sowohl im Bereich "Wohnen" durch gezielte Ansprache geeigneter Zielgruppen als auch im gewerblichen Bereich durch Kooperation, Marketing und bessere Ausnutzung des Durchgangsverkehrs Zuwächse erzielt werden.

Ziel sollte es daher sein, die bestehende, sehr attraktive und durch ihre regionaltypische Struktur einzigartige Bausubstanz zu erhalten und den heutigen und zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, ihre Bedürfnisse bezüglich Einkauf, Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Ärzten wie auch Angeboten zur Kommunikation, innerörtlichen Kontakten und zum Dorfleben durch geeignete Angebote im näheren Umfeld und ggf. Verbesserungen im Nahverkehrsangebot zu befriedigen. Dabei sollten kleinteilige, modular aufgebaute Konzepte im Vordergrund stehen.

Probleme ...

- Viele leer stehende Gebäude
- Wenige Arbeitsplätze am Ort
- Weder Laden, Schule, Post, Kindergarten oder Gasthaus...
- Abseits der Hauptverkehrswege, dennoch viel Durchgangsverkehr

... und Chancen

- + "Schwarzwaldtypisches" Ortsbild
- + Viele historische Gebäude, viel ungenutzte Fläche
- + Wenig störende Neubauten
- + "Schwarzwaldtypische", zukunftsträchtige Betriebsstruktur
- + Viele Durchfahrende aus anderen Landkreisen
- + Schöne Landschaft, bequeme Spazierwege

Somit ergeben sich die Themenbereiche

- Nutzungsperspektiven des historischen Baubestands
- Verkehrssituation und Freiflächen
- Vermarktung/Öffentlichkeitsarbeit

als zukünftige Aufgabenschwerpunkte.



1.5 Entwicklungsziele für Obermusbach

- Erhalt der bestehenden einzigartigen historischen Bausubstanz
- Verbesserung der Wohnqualität durch Reduzierung der Verkehrsbelastung
- Erhalt der heutigen **Einwohnerzahl**, auch durch **Zuzug** von außerhalb jedoch keine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen
- Aufwertung von Ortsbild und Ortsgemeinschaft durch Gestaltung einer **räumlichen**Ortsmitte und Aufwertung von Freiflächen
- **Erhöhung des Bekanntheitsgrades** des Ortes
- Entwicklung eines Netzwerks zukunftsträchtiger Betriebe im Bereich nachwachsender Rohstoffe, Ökologie und schwarzwaldtypischer Produkte mit gemeinsamen Marketing
- Verbesserte Nutzung der vorhandenen gewerblichen und touristischen Potenziale und des aus dem Durchgangsverkehr resultierenden Kundenpotenzials

2 Verkehr und Freiflächen

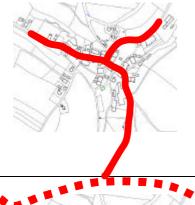
Der überwiegende Teil der Wohngebäude Obermusbachs reiht sich entlang der Ortsdurchfahrtsstraße auf. Diese ist eine Landesstraße (L409) und damit nur bedingt durch die Stadt Freudenstadt veränderbar. Zurzeit stellt sich diese Straße als durchgehend asphaltierte Fläche ohne Gehwege und ohne klar erkennbare seitliche Abgrenzung zu den privaten Grundstücken dar. Teilweise werden private Grundstücksbereiche von den durchfahrenden Kfzs mit befahren. Es gibt keinerlei bauliche Gestaltungselemente, die auf eine Aufenthaltsnutzung hinweisen und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge bremsen. Dieser Zustand ist aus ästhetischer Sicht unattraktiv und für Fußgänger und Radfahrer gefährlich.



Ortsdurchfahrt: Ungegliederter Straßenraum, fehlende Abgrenzung, schlechter Straßenzustand

Da mit der Realisierung einer Umgehungstrasse mittelfristig nicht zu rechnen ist, sollte im Ort selbst der vorhandene Verkehr einerseits langsamer und für die Bewohner weniger gefährlich gestaltet und andererseits die sich aus dem hohen Anteil ortsfremder Fahrzeuge ergebenden Chancen genutzt werden, auf die Besonderheiten des Ortes aufmerksam zu machen.

Ein Ausbau der L 409 entsprechend den gängigen Richtlinien würde zudem den Charakter der Straße als Durchfahrtsstraße betonen und die Kfz-Fahrer zu noch schnellerem Fahren animieren und den bisher überwiegenden Eindruck einer dörflichen Innerorts-Straße in Richtung auf eine "Rennstrecke" hin verändert. Den Bewohnern wäre damit kaum geholfen, der Zweck einer Verkehrsberuhigung und Lärmreduzierung nicht erreicht.

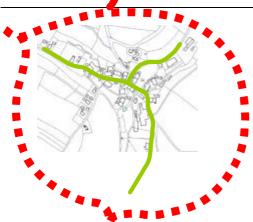


Ist-Zustand

Verkehrsmenge: für einen Ortskern: hoch

(> 1000, < 6000 Fz/Tag)

Verkehrslärm: für einen Ortskern: hoch



Weiträumige Umgehung

Reduzierung Verkehrsmenge: gut

Reduzierung Verkehrslärm: gut

Kosten: ?

Realisierungsdauer: nicht absehbar



Verkehrsberuhigung Klosterstraße durch Mauern, Bänke, Bepflanzung u. Tempo-30-Zone

Reduzierung Verkehrsmenge: gering

Reduzierung Verkehrslärm: gut

Kosten: < 100.000 €

Realisierungsdauer: < 5 Jahre

= Starke Verkehrsbelastung = Reduzierte Verkehrsbelastung

2.1 Konzept Aufwertung der Verkehrsflächen

Alternativ zu einem Straßenausbau wird vorgeschlagen, den Charakter des vorhandenen Verkehrsraumes in Richtung eines Wohn- und Aufenthaltsraumes zu verändern. Da auf die Grundstücksfläche der Landesstraße kaum Zugriffsmöglichkeiten durch die Stadt bestehen, konzentrieren sich die folgenden Vorschläge auf den Bereich der privaten Angrenzergrundstücke.

Strategie: "Die Anwohner holen sich ihre Grundstücke zurück"

Zurzeit geben die Eigentümer, deren Grundstücke an die Landesstraße angrenzen, Flächenanteile ihres Grundstücks an die Allgemeinheit ab, in dem sie dem Durchgangsverkehr das Überfahren dieser Flächen möglich machen.

Durch eine freiräumliche Gestaltung von Grundstücksecken und –Grenzen können Elemente zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wie beispielsweise Sitzbänke, Bepflanzungen, Brunnen am Straßenrand angelegt werden. Die bisher schlauchartige Ortsdurchfahrt wird unterbrochen durch optisch in den Verkehrsraum hineinragende Mäuerchen, Beete oder Bänke. Für Fußgänger bleibt hinter diesen Elementen genügend Raum. Die Maßnahmen können von den Grundstückseigentümern in Eigenregie durchgeführt und von der Stadt koordiniert und nach Möglichkeit auch bezuschusst werden. Angewandt werden sollte ein Baukastensystem, welches eine gewisse Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten bietet, zugleich einen einheitlichen, ruhigen Gesamteindruck vermittelt und durch die verwendeten ortstypischen Materialien das Ortsbild aufwertet. Teil des Baukastensystems sind einheitlich gestaltete, aus Autofahrerperspektive deutlich erkennbare Hinweistafeln auf lokale Angebote.

Das Prinzip:



Niedrige, jedoch stabile Abgrenzung der Fahrbahn, Aufwertung der Randbereiche (links, in Gaggenau)

Bänke u. niedrige Mauern, teilweise bepflanzt, aus ortstypischem Sandstein









Die historische Postkarte von Obermusbach zeigt das ehemalige Gasthaus Auerhahn (heute Seniorenheim) und eine Straßenbegrenzung der Klosterstraße durch einzelne Sandsteinblöcke



Begrenzung der Fahrbahn durch einzelne Sandsteinquader und niedrige Mauern mit Begrünung auf privaten Flächen

2.2 Freiflächenkonzept

Vier Grundelemente dienen als Blickfänge:



1. Baumreihen an Bachläufen

aus dorftypischen Bäumen wie Weiden oder Erlen machen das Thema "Wasser" bereits aus der Entfernung wahrnehmbar und erlebbar.



2. Die Brunnen

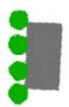
erhalten zur Betonung einen Rücken aus einer Gruppe von Blühsträuchern, wie Flieder oder Jasmin.



mit Wasserbecken zentral im Ort. Für den Dorfplatz gibt es 2 Varianten:

A "Kleine Lösung" auf dem Haltestellengrundstück und einem Teil des Flurstücks 11/1. Der zurzeit verdohlte Bachlauf sollte geöffnet und zu einem Wasserbecken erweitert werden. Betont wird der Platz durch eine lichte Baumreihe (bspw. Erlen) an der Grenze zum Nachbarn und einem Solitärbaum, z.B. einer Linde.

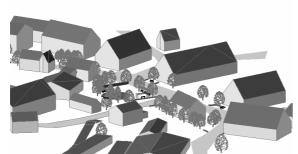
B "Große Lösung" an der Hauptstraße auf dem Grundstück Mühlhaldenstraße 2. An das ehemalige Haus erinnert ein Sockel aus Resten der Außenmauern. Der Boden ist mit regionstypischem rotem Sandstein belegt. Ein Wasserbecken schneidet in die Grundrissfläche ein und schirmt den dahinter liegenden Spielbereich von der Straße ab. Die Bänke stehen auf einer wassergebundenen Decke. Die Platzfassung bildet eine lockere Reihe höherer Blütensträucher wie bspw. Jasmin oder Flieder.



4. Baumreihen- und Gruppen als Sichtschutz

verdecken Ortsbild störende Gebäude.





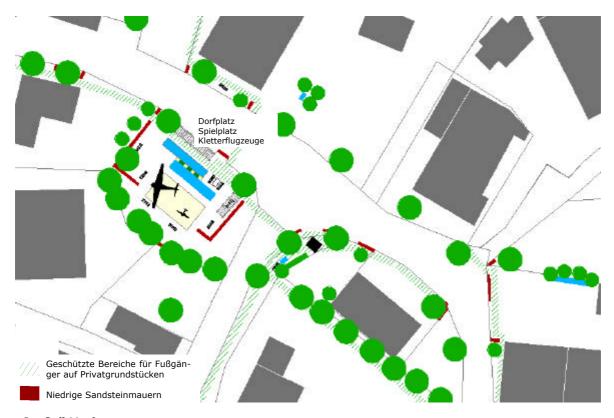
Perspektive ohne das Haus Mühlhaldenstr. 2



Ortseingang mit Mauern von Südosten



"Kleine" Variante:Dorfplatz an der Bushaltestelle mit Teich und Sitzolatz für Wanderer



"Große" Variante:Dorfplatz auf Grundstück Mühlhaldenstr. 2 mit Wasserbecken, Spielplatz mit Kletterflugzeugen und Sitzplatz für Wanderer

3 Bauen und Wohnen

Weiter wie bisher?

Den heutigen Bewohnern Obermusbachs fehlt es an kaum etwas – die meisten Haushalte sind Immobilieneigentümer, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten gibt es im nahen Umfeld, die umgebende Natur und Landschaft sind wunderschön. Einzig der Durchgangsverkehr stört. Also alles lassen wie bisher?

Ein Drittel der Einwohner ist älter als 60 Jahre, es gibt nur wenige Kinder und Jugendliche. Die Obermusbacher werden weniger.

Drei Wohnhäuser sind heute schon "übrig" – niemand bewohnt sie, niemand aus dem Ort braucht sie oder möchte dort investieren. Weitere leer stehende Gebäude dürften in den nächsten Jahren hinzukommen. Je größer das Angebot an freien Gebäuden ist, desto geringere Preise können für sie erzielt werden. Und selbst das Leerstehen lassen kostet Geld.

Für diejenigen, die im Ort leben und hier bleiben möchten, ist das zunächst kein Problem. Aber was tun, wenn die Kinder fortziehen, das Haus zu groß wird, man Hilfe braucht – und links und rechts kein Nachbar mehr wohnt? Oder die Kinder schon längst woanders wohnen und ein Haus in Obermusbach erben?

Leerstand steckt an

Ein leer stehendes Gebäude ist nicht nur eine Last für den Besitzer, sondern ebenso für die Dorfgemeinschaft und den gesamten Ort. Wo Gebäude verfallen oder nicht mehr gepflegt werden, signalisiert das: "Hier wohnen ist unattraktiv, hier möchte niemand hin". Das Ortsbild leidet. Wer von außerhalb kommt, wird in einem solchen Ort nicht investieren – es gibt schließlich genügend andere. Die Immobilienpreise sinken. Auch für solide, gepflegte Gebäude, die umgeben sind von verfallenden Häusern, können keine befriedigenden Preise mehr erzielt werden. "Verramschen" möchte sein Haus niemand – also bleibt es erst einmal leer, wird nicht mehr gepflegt... Eine Abwärtsspirale könnte den heute noch so schönen Ort für Auswärtige zunehmend unattraktiv werden lassen. Am Ende kämen höchstens noch diejenigen, die auf ein ganz billiges "Schnäppchen" aus sind.

3.1 Umgang mit Gebäudeleerstand

Kaum noch Bauern, aber viele Bauernhäuser – dieses Phänomen kennzeichnet viele kleine Ortschaften im ländlichen Raum. In den Ortskernen wird ein größer werdender Anteil der historischen Bausubstanz nicht mehr genutzt.

Noch ist die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach eigen genutzten Gebäuden, in Baden-Württemberg so hoch, dass zumindest ein Teil dieser Wohngebäude im Erbfall oder bei Wegzug der bisherigen Bewohner verkauft werden kann. Käufer sind im Falle günstig gelegener, sanierungswürdiger Bausubstanz immer häufiger Interessenten von außerhalb, die das historische Ambiente und die ländliche Umgebung bewusst suchen. Eine weitere Käuferschicht sind Haushalte mit geringem Einkommen, häufig auch mit Migrationshintergrund, für die die im Vergleich zum Neubau niedrigen Preise und die Möglichkeit zur Eigenleistung interessant sind. Doch trotz dieses Marktpotenzials steht ein wachsender Anteil



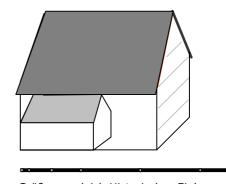
der älteren Bausubstanz in den Ortskernen längerfristig leer. Besonders problematisch für den historischen, regionaltypischen Baubestand ist die Situation dort, wo die Bautradition einen sehr großen, gemischt genutzten Baukörper als Grundform ausgeprägt hat. In Obermusbach gehört nahezu die Hälfte aller Wohngebäude zu diesem Bautyp.

Da schon die vorhandene Wohnfläche in der Regel diejenige eines durchschnittlichen Einfamilienhauses weit übersteigt, bedeutet dies für einen Eigentümer, dass er im Falle einer Sanierung entweder nur Teilbereiche des Gebäudes sanieren kann oder aber weitere Nutzer mit in das Haus hinein nehmen muss. Damit ergibt sich gegenüber den "normalen" älteren und neueren Einfamilienhäusern im ländlichen Raum eine deutlich eingeschränkte Auswahl möglicher Nutzergruppen.

Neue Bewohner für alte Häuser – woher nehmen?

Kinder gibt es – wie fast überall in Baden-Württemberg – in Obermusbach viel zu wenige, um die Lücken zu füllen.

Obermusbach braucht neue Einwohner von außerhalb - um die vorhandenen Gebäude zu füllen, aber auch, um die Einwohnerzahl zu erhalten, das Dorfleben und die Vereine zu stärken und damit das Leben in Obermusbach attraktiv bleiben zu lassen. Die Analyse der möglichen Nutzer- bzw. Käufergruppen für die historischen Gebäude in Obermusbach hat gezeigt, dass nur ein spezieller Personenkreis in Frage kommt. Der "gewöhnliche Häuslebauer" gehört dazu eher nicht, denn die historischen Bauernhäuser sind für die meisten Menschen viel zu groß:



Größenvergleich Historisches Einhaus - heutiges Einfamilienhaus

6-10 mal so viel Geschossfläche wie ein Einfamilienhaus, 2-3 mal soviel Dach- und Außenwandfläche

3.2 Welche Nutzungsmöglichkeiten gibt es?

- Öffentliche Nutzung: Rathaus, Kindergarten, Museum, Veranstaltungssaal...
- Wohnnutzung (Selbstnutzer oder Vermieter), Baugruppen/Wohnprojekte
- Gastronomische Nutzung/Hotel-Nutzung, evtl. mit Zusatzangeboten (Pferdehof, Jugendgästehaus, "Badehaus", Sportlerherberge, "Heuhotel", …)
- Gewerbliche Nutzung/Handwerksbetriebe
- Freiberufler/Künstler/Individualisten/Stadtflüchtlinge/"Raumverbraucher"

Wird das Gebäude vom bisherigen Eigentümer weiter genutzt, so kann dieser mit vertretbarem finanziellen Aufwand entweder nur Teilbereiche, d.h. üblicherweise die Wohnräume, sanieren. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Neben- und Lagerflächen für flächenintensive Nutzungen oder Hobbies zu verwenden, ohne dort bauliche Maßnahmen durchzuführen. Auf der Kostenseite fallen hierbei die Instandhaltungskosten für das Gesamtgebäude und Modernisierungskosten für die Wohnräume an.

Eine weitere Möglichkeit ist die Aufteilung der vorhandenen Wohnung in mehrere kleinere Einheiten, die vermietet oder einzeln verkauft werden. Hierbei fallen neben den Kosten für Instandhaltung und Modernisierung noch Baukosten für Grundrissänderungen und Installationen an.

Erheblich schwieriger wird die Situation, wenn die bisherigen Eigentümer nicht willens oder in der Lage sind, das Gebäude selbst zu nutzen und instand zu halten. Im schlimmsten Fall ist langjähriger Leerstand mit entsprechenden Schäden an der Bausubstanz die Folge. Aber auch dann, wenn die Eigentümer sich von Gebäude und Grundstück zu trennen bereit sind, ist die Suche nach einem Käufer bzw. Nutzer durch die spezifische Bauform mit Schwierigkeiten verbunden.

Neben den Sanierungs- und Umbaukosten kommt für Käufer eine nicht unerhebliche Summe für den Erwerb des Gebäudes hinzu. Wenn zugleich die Verwurzelung im Ort mit den dadurch üblicherweise gegebenen Optionen von Nachbarschafts- und verwandtschaftlicher Hilfe fehlen, wird ein derartiges Projekt für einen einzelnen Nutzer in der Regel außerordentlich teuer.

Auch im Falle einer Aufteilung in mehrere Wohneinheiten entstehen hohe Anfangsinvestitionskosten, die erst im Verlauf vieler Jahre wieder erwirtschaftet werden können. Der zwangsläufig mit zu erwerbende Stall- und Lagerraum erfordert bei einer Umwandlung in Wohnraum annähernd dieselben Investitionskosten wie ein Neubau und ist damit angesichts der eher geringen Nachfrage meist nicht wirtschaftlich.

Für einen Eigentümer genügt es somit nicht, Kauf-Interessenten zu finden, die in einem ländlichen Ort leben möchten, es müssen vielmehr Menschen gefunden werden, die bereit sind, zwar einerseits im ländlichen Raum mit der entsprechend geringen Infrastrukturausstattung zu wohnen, aber andererseits nicht die damit üblicherweise verbundene Freiheit in der Gestaltung des eigenen Lebensraumes, das "Für-sich-sein" im eigenen Hause in Anspruch nehmen möchten.

3.2.1 Öffentliche Nutzungen

In Einzelfällen können die großen Gebäudevolumina für öffentliche Zwecke wie Bürgerhäuser, Vereinstreffpunkte, Verwaltungen, Feuerwehr- oder Bauhofstandorte genutzt werden. Für jede dieser Nutzungen ist maximal ein Standort pro Gemeinde notwendig - daher sind derartige Nutzungen nur realisierbar, wenn die Ausstattung des Ortes bisher unvollständig ist und die Kommune ausreichende finanzielle Mittel bereitstellen kann.

3.2.2 Baugruppen/Wohnprojekte

Eine sich in der Zukunft möglicherweise vergrößernde Gruppe könnte die der Baugruppen und einer aus dem städtischen Raum stammenden Klientel sein, die gemeinschaftliches Wohnen unter einem Dach anstrebt und dabei die Freiräume, die die Raumfülle der historischen Bauernhäuser und deren Umfeld bieten, zu nutzen weiß.

3.2.3 Gastronomische Nutzung/Hotel-Nutzung

Eine weitere Option ist die Umwandlung der bisher privat genutzten Fläche in Hotels-, Tagungs-, Ferienhäuser und/oder Gastronomiebetriebe. Für derartige Projekte sind die großräumige Lage und das bestehende Angebot in der Region von entscheidender Bedeutung. Mehr als ein Betrieb pro Ort hat kaum Überlebenschancen; die Einheimischen als Nutzerpotenzial sind in der Regel selbst für eine "normale" Gaststätte kaum noch ausreichend.



3.2.4 Gewerbliche Nutzung / Handwerksbetriebe

Eine gewerbliche Nutzung bietet sich aus steuerlichen Gründen besonders für denkmalgeschützte Objekte an. Für manche Handwerksbetriebe ist das große Raumangebot besonders auch der Ökonomiebereiche gut geeignet, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

3.2.5 Individualisten/Stadtflüchtlinge/"Raumverbraucher"

Als letzte und aus Sicht von Eigentümern, Kommune und Denkmalpfleger am besten geeignete Nutzergruppe bietet sich die der "Individualisten" an: Ärzte, Künstler, Ruheständler, die den im Überfluss vorhandenen Raum sowohl finanzieren als auch für ihre speziellen Anforderungen nutzen können und damit in den historischen Einhäusern Entfaltungsmöglichkeiten ausschöpfen können, die im städtischen Umfeld in der Regel so nicht zu finden sind.

3.3 Nutzungsmöglichkeiten leer stehender Gebäude in Obermusbach

Für die im Ort Obermusbach aktuell betroffenen Gebäude kommen mehrere Optionen in Betracht:

Das Gebäude Klosterstraße 42 wäre von seiner Bausubstanz her für alle oben genannten Nutzungsalternativen geeignet, bei je nach Ausbauintensität höchst unterschiedlichem finanziellem Aufwand. Sowohl eine wohnungswirtschaftliche als auch eine gastronomische Nutzung ließen sich mit der bestehenden Nutzung als Holz- und Maschinenlager verbinden. Die zum Gebäude gehörenden Freiflächen weisen ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf und ließen sich in mehrere unterschiedlich genutzte Bereiche aufteilen.

Das leer stehende Haus Klosterstraße 41 ist durch seine vergleichsweise geringen Größe als Domizil einer einzelnen Familie geeignet und mit begrenztem finanziellem Aufwand sanierbar. Denkbar wäre jedoch an dieser exponierten Stelle auch eine (teil-)gewerbliche Nutzung beispielsweise als Verkaufsstelle des ortsansässigen Biolandhofes, der damit einerseits die Versorgung der Bevölkerung verbessern und andererseits seinen Kundenkreis durch Abschöpfen des "Durchfahrer-Potenzials" erheblich ausweiten könnte.

Das dritte aktuell leer stehende Gebäude Mühlhaldenstraße 2 liegt, wie die beiden anderen, exponiert an der Ortsdurchfahrt. Eine hochwertige Sanierung wäre zu wünschen, da dieses Haus durch seine zentrale Lage Ortsbild prägend wirkt. Es ist jedoch durch seine Bauschäden und diverse unfachmännische Sanierungsansätze weder für die Gruppe der "stadtflüchtenden Individualisten" noch für eine hochwertige gastronomische Nutzung attraktiv. Für die Nutzung durch eine einzelne Familie ist es deutlich zu groß. Damit bleibt nur dir Aufteilung in mehrere Wohneinheiten oder eine (teil-)gewerbliche Nutzung. Mietinteressenten dürften nur aus einem Personenkreis mit vergleichsweise niedrigem Einkommen zu rekrutieren sein. Bei diesem Gebäude wäre auch ein Abriss denkbar, um dem Ort die Möglichkeit zur Schaffung eines zentralen Dorfplatzes zu geben.

Mehrere weitere große Einhäuser werden zurzeit von älteren Einzelpersonen bzw. Ehepaaren bewohnt. Diese Gebäude sind jedoch in einem überwiegend ansprechenden äußeren Zustand und bieten sich grundsätzlich für jede der genannten Nutzergruppen an.

3.3.1 Exkurs: Das Haus wird nicht mehr gebraucht - Weg damit?

Manchmal taucht der Gedanke an einen Abriss auf. Damit wäre zwar das Problem "aus der Welt" – aber unter anderem aus finanziellen Gründen ist diese allerletzte Maßnahme im langen Leben eines Hauses meist auch die schlechteste, wie die folgende Kalkulation zeigt.

Fiktives Rechenbeispiel:

Historisches Wohn- und Ökonomiegebäude, leerstehend

Grundstücksgröße ca. 1.000qm, Grundstückswert ca. 80.000€

Bauvolumen ca. 3000 Kubikmeter

Abrisskosten ca. 25€/Kubikmeter

Erzielbarer Gewinn bei schlechter Bausubstanz:

= Grundstückswert minus Abrisskosten

= 80.000€- 3000 x 25€ = ca. 5.000€

Erzielbarer Gewinn bei erhaltenswerter Substanz:

= Grundstückswert, evtl. plus Aufschlag für das Gebäude = 80.000€ + X = ca. 100.000€

Investition bei späterer Eigennutzung als Bauplatz:

Abrisskosten von ca. 75.000€

Wenn man diese Summe ausgibt, könnte man dafür im ländlichen Raum ebenso gut einen vorhandenen Bauplatz kaufen - vielleicht sogar dort, wo man arbeitet....

Abriss lohnt finanziell nur dann, wenn schon vorher sicher ist, dass das entstehende "Baugrundstück" zügig und zu ähnlichem Quadratmeterpreis wie ein Neubau-Grundstück in entsprechender Lage verkauft werden kann – oder die bisherigen Eigentümer an exakt derselben Stelle selbst neu bauen möchten.

Dann eben einfach abwarten?

Die Immobilienpreise im ländlichen Raum sinken vielerorts aufgrund der zurückgehenden Einwohnerzahlen und eines wachsenden Angebots an leer stehenden Gebäuden. Leerstand lässt ein Gebäude sehr schnell verkommen, schlechte Bausubstanz reduziert den Verkaufserlös zusätzlich. Nur für sanierungsfähige Gebäude werden Preise gezahlt, die den Grundstückswert übersteigen.

Strategien

- Für diejenigen, die nicht verkaufen möchten:
 Bestandssicherung, Dach in Ordnung halten, Gebäude vor Wasser schützen
- Wenn verkaufen/verpachten in Betracht kommt:Das Grundstück samt dem vorhandenen Gebäude verkaufen je zügiger, desto besser!

3.4 Chancen der historischen Bauernhäuser

- Sie repräsentieren Handwerkskunst, Tradition und Wirtschaftsform einer Landschaft
- Sie sind unverwechselbar jeder Ort, jede Region, jede Landschaft hat eine eigene Bauweise. Jedes Gebäude ist ein Unikat. Fehlen in einem Ort die historischen Gebäude, wird er austauschbar, langweilig und steril.
- Sie sind Erbstück und Familienbesitz, oft seit vielen Generationen



- Sie bestehen aus natürlichen Baumaterialien ökologisch, beständig, baubiologisch unbedenklich, recycelbar
- Wer möchte, kann vieles daran selber machen und individuell gestalten
- Die historischen Bauernhäuser sind riesengroß Platz für Dinge, die im Reihenhaus nie möglich wären!





Historische Einhäuser: Wohnen, Arbeiten, Hobby und Feiern – alles unter einem Dach



Neubauten: Anbau, Aufbau, Erweiterung
– im "normalen" Haus meist nicht zu umgehen,
wenn Platz für Arbeitszimmer, Eltern,
erwachsene Kinder, Sportausrüstung, zusätzliche

3.5 Interessenten / Käufer finden

Die historischen Bauernhäuser sind besondere Gebäude mit sehr speziellen Eigenheiten, die sich auf den üblichen Wegen nicht so einfach verkaufen lassen wie z.B. ein neues Einfamilienhaus.

3.5.1 Mögliche Interessenten

Für historische Bauernhäuser interessieren sich Menschen, die sehr **viel Fläche** benötigen oder Nutzer, die das Gebäude für eine **Vielzahl von Personen** oder für einen **Betrieb** nutzen möchten.

Diese Interessenten kommen selten aus dem Ort selbst, dagegen oft aus ganz anderen Regionen oder aus weit entfernten Großstädten. Eine Anzeige im lokalen Mitteilungsblatt, die Annonce des örtlichen Maklers oder Mundpropaganda werden diese Zielgruppen nicht erreichen. Daher müssen zusätzliche Wege genutzt werden.

3.5.2 Vermarktungsmöglichkeiten – Was können Hauseigentümer tun?

- Einschaltung **überregional tätiger** Immobilienvermittler
- Einbeziehen von **auf Altbauten spezialisierten** Immobilienvermittlern
- Einstellen der Gebäude in die gängigen Immobilien-Internet-Portale
- Annoncen in **bundesweit verbreiteten Tageszeitungen**
- Anzeigen in den **Veröffentlichungen spezialisierter Verbände**: z.B. IG Bauernhaus, Burgenvereinigung
- Veröffentlichung in der Liste verkäuflicher Kulturdenkmale der Denkmalbehörden
- Zusammenarbeit mit **regionalen Banken**

Unter Umständen kann der Marktwert eines Gebäudes zunächst durch die Veröffentlichung eines Angebots in überregionalen Medien getestet werden, bevor im Ort selbst die Verkaufsabsicht öffentlich gemacht wird.

3.5.3 Unterstützende Maßnahmen der Stadt

- Einstellen von Kaufangeboten auf der kommunalen Homepage
- Unterstützung von Hauseigentümern bei Teilnahme an **Veranstaltungen** wie dem "Tag der Architektur", "Tag des Offenen Denkmals",
- Überregional beworbene Ortsteilfeste und sonstige Veranstaltungen zur **Erhöhung des Bekanntheitsgrad** des Standorts und damit der Verkaufschancen der Gebäude
- Regelmäßiges **Beratungsangebot** für Bauherren, die ein Gebäude sanieren möchten: Fördermittel, Termine und Fristen, Bauablaufplanung, Ansprechpartner

3.5.4 Nutzer- und Betreiberformen

Die historischen Bauernhäuser können, wie ein neues Wohn- und Geschäftshaus, auf verschiedene Weise genutzt werden. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist in vielen Varianten realisierbar, auch wenn es nicht mehr wie früher eine landwirtschaftliche Nutzung ist. Für Selbständige und Gewerbetreibende können sich dabei steuerlich – besonders bei denkmalgeschützten Gebäuden –interessante Möglichkeiten ergeben.

■ Einzeleigentum – selbstgenutzt

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung

■ Einzeleigentum - vermietet

- verpachtet
- in Erbpacht vergeben

Erbbauzins: Der Eigentümer erhält vom Pächter 3-5% des Grundstückswertes jährlich

= ca. 2400-4000€/Jahr bzw. 200-330€ pro Monat

Vorteil für Eigentümer: Das Anwesen bleibt in der Familie und

kann von Kindern/Enkeln wieder übernommen werden

Vorteil für Pächter: Der Grundstückspreis muss nicht auf einmal

gezahlt werden

Aufteilung in Teileigentum mit mehreren Eigentümern

Verkauf an Genossenschaft, Verein oder GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

Vorteil: Jedes Mitglied zahlt nur einen vergleichsweise niedrigen Betrag, Engagement und Eigeninitiative vieler Teileigentümer tragen zu einer attraktiven Nutzung bei Nachteil: Organisatorischer Aufwand, Gefahr gegenseitiger Blockade bei Streitigkeiten

Beispiele in der Region:

- Sanierung und Wiedereröffnung eines Gasthauses durch Genossenschaft in der Gemeinde Bollschweil: Dorfgasthaus "bolando", http://www.bolando.de/
- Sanierung und Wiedereröffnung eines Bauernhofes mit Kulturprogramm durch einen Verein in Lossburg: "Hofbauernhof", http://www.seelentransport.de
- Sanierung und Wiedereröffnung eines Gasthauses durch eine GbR in St. Märgen: "Die Goldene Krone", http://www.krone-st-maergen.de/projekt.html



3.6 Beispiele für gelungene Sanierungen/Umnutzungen historischer Einhäuser

Wohnen, Praxis und Pferdehaltung



Faufpreis ca. 100.000 Euro, Sanierungsbosten ca. 500 000K, hoher Antel an Eigenfeithung: ca. 9.900 Arbeitstunds 400gn WorkyCowerbeffsche, d.h. imperant ca. 1500K/gm; Zuschaus Derkmildscheining belang ca. 19.000K (enterprife ca. 3,2%)

Architekt: Büro Güzthner, spiliter Architekturbüro Lieb, Preudenstadt















Atelier und Wohnen - "Haus im Haus"



Basing artes hell Bern (CH)
Das derinningsschütze einemalige Nohm und Okonomiegebude durfte in seinem Außeren nicht werkendert vor einem Außeren nicht werkendert vor einem Außeren nicht werkendert vor eine Professoriere zu einer genötigigen Wohrung des Auswirftige Witzening des Okonomieteite vor bei Basingins noch nicht festgeligt und sollte sein festgeligt und sollte sein festgeligt und sollte sein festgeligt und sollte sein festgeligt und Scharfte der der der vom Altbeu volltig getramtten neues "Inneren Hauf" mit offenem Grundfres und selbstragender Konstruktion aus von Stahtbildere getragenen Bestonderken und einem aus Scharftebilgstetten und Schrichte Gründiger bestohenden inneren Dacht ülle. Alle worhanderen Öffnungen, auch zwisches den Hölzern, wurden werglast.

Senierungskosten 1994: ca. 580,000 SFR









Gastronomie und Wohnen



i 2 Mohrungen nië niegelaari 246 m². I Barmarënë a 22-Mohrung nië (10 m².) shemiligen Writodaltsrak i ni Endigastonis belinder sich die Dorfgastalske "Zun Joggal" mit kriigelaamk ca. 80 Platae auf soliedaten Eheren (Terlier, Heckoloten, Keller, Schouer) und einen neu angelegten Gasterleerisch mit Zußmiteeninschaftung.









Handwerksbetrieb und Wohnen



Willdenhof, Lenzkirch-Raitenbuch

Cought: 17.2.2. The first faul or 1990 vom lebben Bewahrer, einfachste Ausstattung, Rauchkliche noch Betrieb, medste Schaden an der Hobbonstruktion, stehe Schregstellung. Umsprungliches Nutzungskringerst, Zimmersteberteit, Landwirtschaft und Wohnen. Haufag Huttung: Zimmersteberieb mit 5 Beschaftigan, Wohnestzung für 6 Personen, Senierung in meherene Schriften mit hoher Bigeniet zugebattet, Familierwohnung zuwebsch zim Bereich der Labejedings, Eritbas einer Zimmerstreen statt in Bereich von Terrie und Haufa den, Senierung des Stalls. Die Schregspellung der Noremanton wurde beitanktan und durch ernahme Ergenzungen stabilierer. Behatzung des gesamten Gebäuderscher zwertnie Hoberbrüng.

Refpret os 100.0000

Architekt: Prof. Schnitzer, Stefan Blum











Gastronomie und Museum



Monfokhof, Raisesbronn Boujahr 1782, iba ma Jahr 1200, benchet. Zustand bie Kauf: nahezu dero Stand von 1930 entsprechend, mit sehr gut erheitsner Nöblierung und land virtschaftlicher Justianung ist sowie einem der versigen soch erhalteren Hollschmiedel Arbeit in der Ragion.

De Studen sind die eigentlicher Gesträums. Der Heuboden dient als Saal für größere Feste, un bei ganz großen von der Studen der Saal für 70 Festenen im Dachboden und der Heuboden 120 Festenen zu einem einzigen großen Saum deb massi Eigen zusermengefasst werden. Diese Kombination von Heuboden und Dachboden ist auch ideel geeignet für kultunelle Verantbaltungen, Vortriege und Konzerbe.

Boulche Eingelffe nurden seinest möglich ninimiert und an den Bestend angegebt. Die Schindels nurden behreibes erseuert und delikter eine Wihrmedermung und Windbretens aufgebracht. Die Beheitung erfolgt über eine Fullbodien- bzw. Fullbietischeszung, Keiler und Stall sind nicht gedistimmt, die Fundsmerten zur in einzichen Bereichen einberfangen. Auch die zum Anweisen gehörenden Nebengebitsde und Außerbereiche wie Beuerngarten und

Denkmafforderung, zusätzlicher Zuschluss der Denkmalstiftung: 50.000 Bauhern: Hermann Baretzs, Beleinbrons Architektin; Sabine Rothfuss, Architekturbüro Architektur con Terra









Praxis und mehrere Wohnungen



"Desperahed", ehemaliges Wohn- und Ökonomisgebütüde in Betweelle-Wilkle
Beyehr: unbeimt, odsekt 1960-ber die Liebe erklaufriter Derkinde des Destindents
Dudand bei Keit in stehend, Dest und hebboreth ist bei erklaufriter Derkinde des Destindents
Dudand bei Keit in stehend, Dest und hebboreth klorister geschädigt, televete eingebälen
Frazurgab norde bei Budgerin. Fer einhaus in Lieberinde während des droßtigkingen Beundt zu § großen
Wehrungen und einer Pracie durch Umrudung des ehemeligen Okonomistels und des 1. Derhopschosses,
Des Gebeute in Trelegeber um eingebet. An die Wehrungen könnter versche weberweite Wehrung in der wehrmaligen
Santerung Erhalt des bestehenden Wehrungsgrundhisses, Ernbus einer Wehrung in der wehrmaligen
Genomistels int zwestödigen wehnheite, Ernbet des Jagonen öchstungenstelben, durch einer Zierzigebei
zur bessenen Beleichung, grißfringliches Erhalt von bestehender Beusubstand. Die Befeltung er folgt über
einer Püssigen-Zerhalte bezug abwis Lader bien. Wilhared der gesumten Beuscht under zwei pohische
Albaund-Handwerker fest angeste 8.

Wohnfliche vorher/ nach Umbau 150gm/400gm Nutzfliche nach Umbau 150gm

Hodfrons: co. 19.0.000, Servanergal-cotter; co. 650,0000; deven 7,8,61,620 Determel for identing co. 80,0000; deven 7,8,61,620 Determel for identification of the 7,61,620 per product of the 7,61,620

Archibekt: Kurt Pöhr, Horb

















(Die Adressen der Eigentümer können beim Bauamt der Stadt Freudenstadt erfragt werden)



4 Weitere Entwicklungspotenziale

Obermusbach hat nicht nur Problembereiche, sondern auch zahlreiche positive Rahmenbedingungen und sehr attraktive Eigenheiten.

Gewerbe:

Die in Obermusbach ansässigen Gewerbebetriebe können im weitesten Sinne einem Cluster schwarzwaldtypischer, naturnaher, die örtlichen Rohstoffe nutzenden Erwerbszweige zugeordnet werden. Neben dem ehemaligen Sägewerk (heute Rolladenbau) sind dies ein Bio-

landhof, ein Anbieter ökologischer Baustoffe, die Schinkenräucherei in Untermusbach sowie ein Landwirt, der eine Biomasseanlage betreibt. Sinnvoll wären hier eine Vernetzung und ein gemeinsames Marketing.

Ein für Anwohner wie Durchfahrende attraktives Angebot wäre beispielsweise ein Hofladen mit Produkten des Biolandhofes und der Schinkenräucherei an der Durchgangsstraße, z.B. im Nebengebäude der Klosterstr. 42.



Erneuerbare Energien/Holz:

Würden weitere private oder gewerbliche Nutzer auf die Nutzung regenerativer Energien umsteigen – wobei sich aufgrund des Holzreichtums insbesondere Holz und Hackschnitzel anböten – und die vorhandenen Angebote unter einem gemeinsamen Label ("Obermusbach – der Schwarzwald der Zukunft auf einem Quadratkilometer") gezielter vermarktet, ließen sich damit überregionale Bekanntheit ebenso wie eine intensivere Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort erreichen. Wenn im Ort Einigkeit über die notwendigen Investitionen erzielt würde, könnte über die bestehende Biomasse-Anlage und evtl. zusätzliche Nutzung von Holzerzeugnissen die "Energie-Autarkie" des Ortes angestrebt werden.

Tourismus:

Es sind zahlreiche touristische Potenziale im Ort und der Umgebung vorhanden, die bisher noch nicht oder unzureichend für den Ort nutzbar gemacht werden: Sportmöglichkeiten wie Segelfliegen, Kitesegeln und Skilanglauf, aber auch das Wandern in einem Gelände mit nur geringen Höhenunterschieden ebenso wie das geschlossene, dem Schwarzwaldklischee entsprechende Ortsbild könnten die Basis bilden für Angebote wie Ferienwohnungen, Ferien auf dem Bauernhof und Schwarzwald-"Packages" mit organisierten Touren zu den Freizeitangeboten der Umgebung.

Ergänzend böten sich die Einrichtung eines Reiterhofes und das Angebot von Wanderritten an. Evtl. ließe sich damit am Ort die gesamte Nutzungskette des Holzes darstellen: Vom Einschlagen, Transport mit dem Fuhrwerk aus dem Wald, Lagerung und Weiterverarbeitung in der historischen Sägemühle bis hin zum Endverbrauch als Bau- oder Heizmaterial.

Zusätzlich könnten Ausstellungen, Feste und andere Veranstaltungen den Ort Obermusbach in der Region bekannter machen. Durch intensive Pressearbeit zu allen genannten Projekten in überregionalen Medien könnten auch potenzielle Zuzügler auf den Ort aufmerksam werden.

5 Übersicht: Maßnahmen, Akteure und Finanzierung

5.1 Bauliche Maßnahmen, Investitionen in die Infrastruktur

Ziele: Schaffung eines langfristig attraktiven Ortsbilds, Bewohnerbindung an den Ort, Abschöpfung bisher ungenutzten touristischen Potenzials

Aufgabe	Maßnahmen	Akteure	Finanzierung
Aufwertung des Straßen- raumes, Verkehrsberuhigung	 Mauern, Bänke, Bepflanzung Einrichtung einer Tempo-30-Zone "Lobbyarbeit" für eine großräumige Umfahrungsstrecke des Ortes ? 	 ? Private Grundstückseigentümer ? Ortsverwaltung ? Stadt Freudenstadt 	? Kommunaler Zuschuss ? Private Selbstbeteiligung ? ELR
Umsetzung Grünkonzept	 Punktuelle Pflanzungen an Wasserflächen Begrünung privater Gebäude u. Grundstücke Entsiegelung privater Flächen, insb. entlang der Klosterstraße 	? Private Grundstücksei- gentümer	? Kommunaler Zuschuss? Private Selbstbeteiligung? ELR? LEADER
Schaffung eines Dorf- platzes	 ? Variante 1: Dorfplatz auf Grundstück Mühlhaldenstr. 2 ? Variante 2: Umgestaltung des Bushaltestellen-Grundstücks, plus Mitnutzung von Flurstück 11/1, mit Einbeziehung/Freilegung bestehender Bäche ? Anlegen eines Spielplatzes mit Bezug auf lokale Besonderheiten: Nutzung des ehem. Hausgrundrisses, Segelflugzeug als Kletterobjekt 	 ? Stadt Freudenstadt ? Einwohnerschaft des Ortes ? Private Grundstücks- und Gebäudeeigentümer 	? Kommune ? Zuschüsse von lokalen Gewerbebetrieben ? ELR ? LEADER
Sanierung/Umnutzung leerstehender Gebäude	 Kurzfristige Schutzmaßnahmen, Bestandssicherung (Dächer, Fenster) Energetische Sanierung Modernisierung der Haustechnik Grundrissänderungen Fassadengestaltung 	? Private Hauseigentümer? Erben? Käufer von außerhalb	 ? Private Investitionen ? Denkmalbehörde ? ELR/LEADER ? KfW ? Interreg IV Oberrhein
Verbesserung der touris- tischen Infrastruktur	 Hinweistafeln zu lokalen Angeboten (Ostweg, Loipen, Segelfliegen) Hinweistafeln zu baulichen u. historischen Besonderheiten (Brandkatastrophe 1822, Ortsgeschichte, Jagd, Lehenshöfe) Sanierung und Zugänglichmachen der Bauernsägmühle Ferienwohnungen/Gästezimmer Gaststätte Evtl. Reiterhof, "Heuhotel", "Badehaus", Jugendherberge, Jugendgästehaus, Sportler-/Wandererherberge Bau eines Sitz- und Vesperplatzes für Wanderer am Dorfplatz 	 ? Stadt Freudenstadt ? Einwohnerschaft des Ortes ? Private Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ? Investoren von außerhalb 	 ? Kommune ? Private Investitionen ? ELR ? LEADER ? Interreg IV Oberrhein ? Wirtschaftsministerium
Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen	 ? Gewerbecluster: Biolandhof, ökologische Baustoffe, Biomasse, Sägewerk/Rolladenbau, gemeinsames Marketing "Bauen, Wohnen und gut Leben im Schwarzwalddorf der Zukunft" ? Quellen: Wellness in historischem Ambiente, Badehaus im ehemaligen Gasthaus Ochsen ? Ausstellung, z.B. in der Bauernsägmühle: "Holzlieferant, Energiequelle und Jagdrevier – der Wald als Lebensgrundlage" ? Themenweg mit Informationstafeln: "Das Schwarzwälder Einhaus" ? Wärme- und Stromversorgung des Ortes über regenerative Energien 	 ? Stadt Freudenstadt ? Einwohnerschaft des Ortes ? IHK ? Private Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ? Lokale Gewerbebetriebe ? Investoren von außerhalb 	? Kommune ? Private Investitionen ? IHK ? Lokale Gewerbebetriebe ? ELR ? LEADER ? Interreg IV Oberrhein ? KfW

5.2 Organisatorische Maßnahmen, Marketing

Ziele: Ersetzen von fehlendem Nachwuchs durch Zuzügler, Erhalt von Ortsbild und Lebensqualität, Auslastung der (touristischen) Infrastruktur

Aufgabe	Maßnahmen	Akteure	Finanzierung
Erhöhung des Bekannt- heitsgrades des Ortes, Auslastung der (touristi- schen) Infrastruktur	 Teilnahme an Veranstaltungen (z.B. "Tag der Architektur", "Tag des Offenen Denkmals") Presseartikel über einzelne Maßnahmen im Ort Artikelserie über verschiedene Einzelgebäude des Ortes Teilnahme des Ortes an Wettbewerben Hinweise auf der Homepage der Stadt Freudenstadt, des Naturparks Nordschwarzwald etc. Initiierung neuer Veranstaltungen speziell für den Ort: Einweihungsfeste bei umgesetzten Maßnahmen, Dorffeste zu besonderen Themen (z.B. am Jahrestag des Brandes: "Wiederaufbau-Fest" mit Handwerkerausstellung) Feste mit jahreszeitlichem Bezug Öffentliches Brotbacken in einem der oder mehreren der Backhäuser (z.B. "Bäckerfest" im Beckenbauerhof) Veranstaltungen zum Segelfliegen auch für "Nicht-Profis" Informationstafel über örtliche Gewerbebetriebe im Ortskern an der Durchgangsstraße 	? Stadt Freudenstadt ? Lokale Medien ? Private Hauseigentümer ? Denkmalbehörde ? Architektenkammer ? Vereine	? Evtl. kommunale Zu- schüsse, fachliche u. or- ganisatorische Unterstützung ? Lokale Gewerbebetriebe
Erhöhung der Vermark- tungschancen von leerste- henden / verkäuflichen Gebäuden	 ? Einstellen von Kaufangeboten auf der kommunalen Homepage ("Leerstandsbörse") ? Einschaltung spezialisierter großräumig tätiger Makler ? Zeitungsannoncen in überregionaler Medien ? Einstellen der Gebäude in Internet-Immobilienbörsen ? Annoncen in den Veröffentlichungen spezialisierter Verbände: z.B. IG Bauernhaus, Burgenvereinigung ? Veröffentlichung in der Liste verkäuflicher Kulturdenkmale der Denkmalbehörden ? Veranstaltungen im Ort (s.o.) ? Aufwertung der umgebenden Freiräume: Straßengestaltung, Verkehrsverlangsamung 	 ? Private Grundstückseigentümer ? Stadt Freudenstadt ? Immobilienvermittler ? Lokale und überregionale Presse 	? Privat ? Kommune ? Evtl. LEADER
Hilfen für sanierungswillige Eigentümer	 ? Beratungsangebote zu Fördermitteln ? Vermittlung spezialisierter Handwerker der Region ("Handwerkerbörse") ? Vermittlung von Kontakten zu erfahrenen privaten "Haussanierern" der Region 	 ? Stadt Freudenstadt ? Lokale Medien ? Evtl. privat organisierter "Sanierungsring" ? Denkmalbehörde 	? Kommune ? Landkreis ? ELR/LEADER ? Denkmalbehörde

5.3 Förderprogramme

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg:

Denkmalförderung

Voraussetzungen: Denkmalbedingter Mehraufwand

Förderart: Zuschuss i. d. R. bis 50% (einzelne Maßnahmen max. 75%) der för-

derfähigen Kosten (min 1.500 €) und /oder Abschreibungsmöglichkei-

ten

Fördergeber: Denkmalbehörde (Regierungspräsidium) und Finanzamt

Antragsteller: Private Eigentümer, Kommune

Antragsfrist: Bis 01.10. d. Jahres für das Folgejahr

Informationen: http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/121234

Mögl. Maßnahmen: - Sanierung Klosterstr. 42

Energetische Sanierung von Wohngebäuden

Voraussetzungen: CO₂-Einsparung

Förderart: Zuschuss oder zinsverbilligtes Darlehen

Fördergeber: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW), Antragsstellung über Hausbank

Antragsteller: Private Eigentümer, Kommune Antragsfrist: Vor Beginn der Maßnahme

Informationen: http://www.wm.baden-wuerttemberg.de,

http://www.kfw-foerderbank.de/

Mögl. Maßnahmen: - Sanierung Klosterstr. 42

- Sanierung weiterer Wohngebäude

Förderung kommunaler Tourismusinfrastrukturprojekte

Voraussetzungen: - Kommune ist Kurort

- Öffentliche Maßnahme

- Tourismus-Entwicklungskonzept vorhanden

- Vorhaben muss überwiegend dem Tourismus zugute kommen und einen maßgeblichen Beitrag zur Entwicklung des Tourismus

in der Gemeinde bzw. der Region leisten.

Förderart: Zuschuss bis 50% der förderfähigen Kosten

(min. 50.000€, max. 2,5 Mio€)

Fördergeber: Regierungspräsidium

Antragsteller: Kommune

Antragsfrist: Bis 01.10. d. Jahres für das Folgejahr

Informationen: http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/66552



Mögl. Maßnahmen: - Kauf u. Sanierung Klosterstr. 42 als Ferienwohnungen/Gästehaus

- Ständige Ausstellung im Ort mit dazugehörigem Rundweg:

"Das Schwarzwälder Einhaus"

Förderung von Demonstrationsvorhaben der rationellen Energieverwendung und der Nutzung erneuerbarer Energieträger

Voraussetzungen: Nicht am Markt eingeführte Techniken, deren Entwicklungsphase abge-

schlossen ist und die für den vorgesehenen Einsatzbereich, in der vor-

gesehenen Größenordnung oder hinsichtlich der vorgesehenen

Kombination bekannter Komponenten erstmalig zur Anwendung kom-

men..

Förderart: Zuschuss bis 40% der förderfähigen Kosten Fördergeber: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Antragsteller: Kommune

Antragsfrist: Vor Beginn der Maßnahme

Informationen: http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/84254

Maßnahmen: - Wärme- und Stromversorgung des gesamten Ortes über

regenerative Energien

Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg:

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Voraussetzungen: - Vorliegen einer gemeindlichen Konzeption für den zu entwickelnden

Ort, in der die strukturelle Ausgangslage, die Entwicklungsziele und die zur Umsetzung konkret vorgesehenen Projekte dargestellt

werden.

Verbesserung der Struktur des gesamten OrtesBeitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs

- Stärkung des Ortskerns

Förderart: Zuschuss (Kommune bis 50%; max. 750.000€; private Maßnahmen

Förderschwerpunkt Wohnen bis 30%, max. 20.000€/WE;

Förderschwerpunkt Grundversorgung: 20%/bis 100.000€)

Fördergeber: Regierungspräsidium

Antragsteller: Kommune

Antragsfrist: Im Herbst für das Folgejahr Informationen: http://www.rp.baden-

wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102457/index.html

Mögl. Maßnahmen: - Sanierung Klosterstr. 42,

- Kauf u. Sanierung weiterer leerstehender Wohngebäude

- Hofladen

- Evtl. Wohnumfeldmaßnahmen

Europäische Union (EU)

Programm LEADER+ 2007-2013

Voraussetzungen: - Lage im Programmgebiet (d.h. erneute Auswahl der LEADER-Region

Nordschwarzwald in der Förderperiode 2007-2013)

Thematischer Zusammenhang mit einem der folgenden Bereiche:

- Landschaftsschutz und Landschaftsnutzung

- Tourismus und Freizeitmobilität

- Regenerative Energie

- Kultur und regionale Identität

Förderart: Zuschuss bis 50%

Fördergeber: Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Antragsteller: Kommune, KMU, Forschungseinrichtungen, Private ...

Antragsfrist: Vorauss. ab Herbst 2007

Informationen: http://www.leader-nordschwarzwald.de/index.php?id=13

Mögl. Maßnahmen: - Umbau und Sanierung Klosterstr. 42 als Gästehaus/Ferienwohnung

oder Handwerksbetrieb

- Hofladen

- Ständige Ausstellung mit Rundweg im Ort:

"Das Schwarzwälder Einhaus"

- Leerstandsbörse/ Handwerkerbörse

Programm Interreg IV A Oberrhein 2007- 2013

Voraussetzungen: - Schaffung eines grenzüberschreitenden Mehrwerts

- Lage im Oberrhein-Programm gebiet (80% aller zur Verfügung stehenden Fördermittel) oder in angrenzenden Landkreisen (max.

20% aller Fördermittel, trifft auf LK Freudenstadt zu)

Förderart: Zuschuss bis 50%

Fördergeber: Région Alsace als Verwaltungsbehörde, gemeinsames Technisches Sek-

retariat

Antragsteller: Kommune, KMU, Forschungseinrichtungen ...

Antragsfrist: Vorauss. ab Herbst 2007

Informationen: http://sites.region-alsace.fr/Interreg/DE/Nouveautes

Mögl. Maßnahmen: - Kooperation u. Informationsaustausch mit Vogesendörfern zu

Wärme- und Stromversorgung des gesamten Ortes über regenerative

Energien

- Grenzüberschreitende Intensivierung des Wochenendtourismus: zielgruppengerechter Ausbau von Ferienwohnungen, Gästehäusern

und Freizeitangeboten, gezieltes Marketing

- Umbau und Sanierung Klosterstr. 42

- Ständige Ausstellung mit Rundweg im Ort: "Traditionelle Haus-

formen links und rechts des Oberrheins"

• • •

