

# Gemeinde Bernstadt

Alb-Donau-Kreis



- Lebendige Ortsmitte -

## Entwicklung einer innerörtlichen Althofstelle in der Gemeinde Bernstadt

Fachtagung „Kommunale Infrastruktur und Daseinsvorsorge im demografische Wandel“  
LRA Offenburg 05.04.2014

1



## Entwicklung einer innerörtlichen Althofstelle in der Gemeinde Bernstadt

- I. Die Gemeinde Bernstadt: Zahlen, Daten, Fakten
- II. Ausgangslage / Bestandsanalyse
- III. Erstellung Gemeindeentwicklungskonzept
- IV. Maßnahmenggebiet 2 - ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle - Entwicklung
- V. Entwicklung einer innerörtlichen Althofstelle in der Gemeinde Bernstadt



## I. Gemeinde Bernstadt (Alb-Donau-Kreis) Zahlen, Daten, Fakten

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1.395 ha</b>
<b>Landwirtschaftsfläche</b>	<b>850 ha (60,9 %)</b>
<b>Waldfläche</b>	<b>402 ha (28,8 %)</b>
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>138 ha ( 9,9 %)</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>5 ha ( 0,4 %)</b>

**Einwohner (31.12.2013):** 2.113 Ew.

Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet

Mitglied des Verwaltungsverbandes Langenau

Wohngemeinde im unmittelbaren Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm und der Stadt Langenau

3

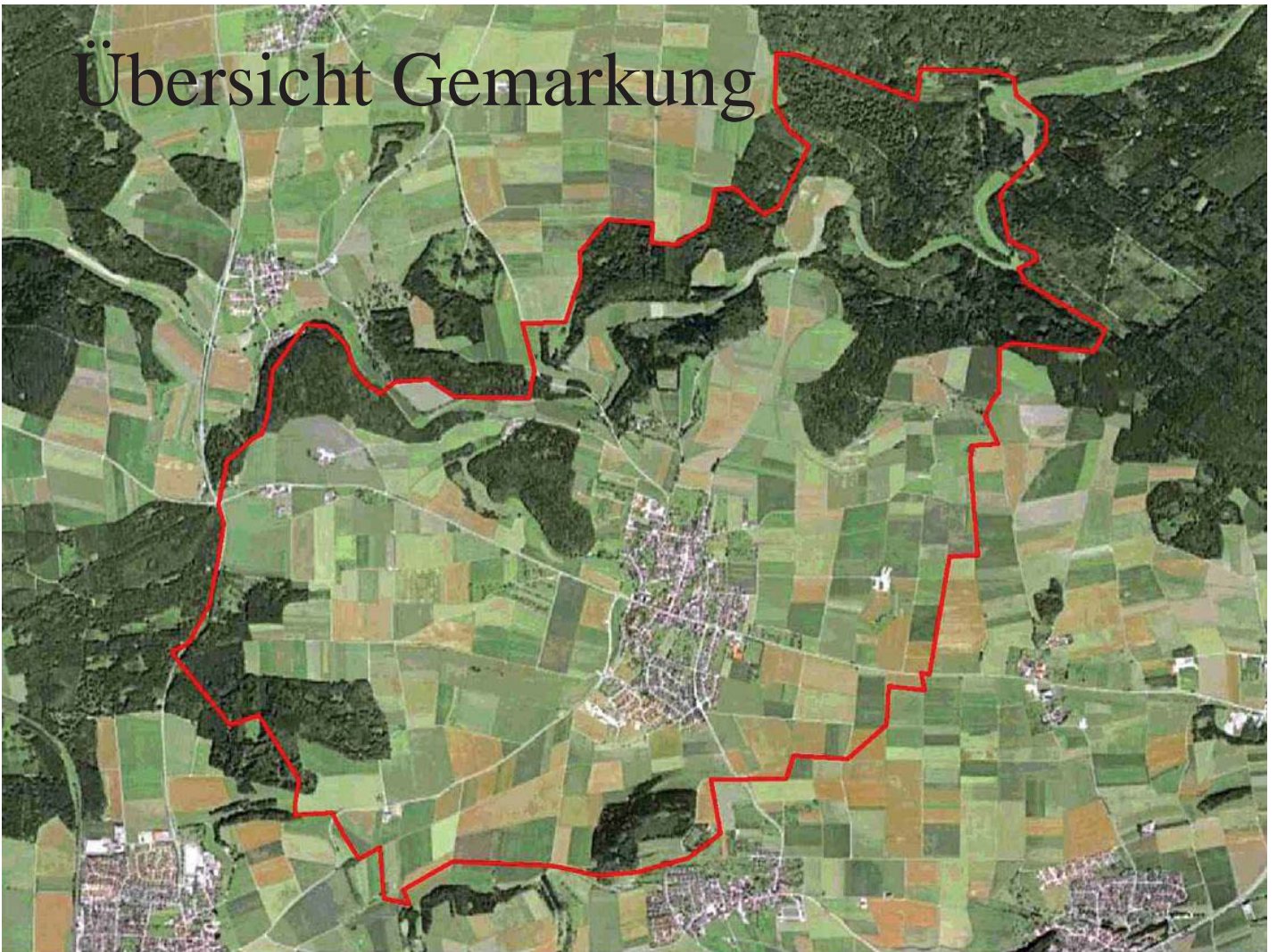


## Räumliche Lage



4

# Übersicht Gemarkung



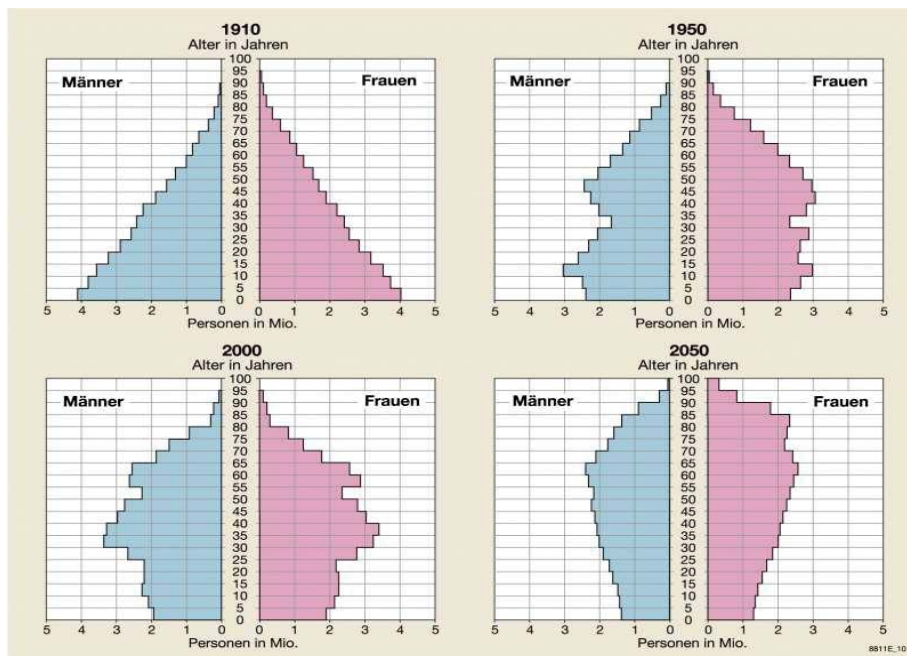
## II. Ausgangslage und Bestandsanalyse

- historisch gewachsener Ortskern in seinem Bestand überwiegend durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung in Grundstückszuschnitt / Gebäudestruktur geprägt
- zahlreiche leerstehende Landwirtschaftsgebäude im Ortskern, alte Gebäudestruktur
- Missverhältnis Wohnnutzung zu Flächeninanspruchnahme (Wohnungs-/Einwohnerdichte)
- demografischer und gesellschaftlicher Wandel





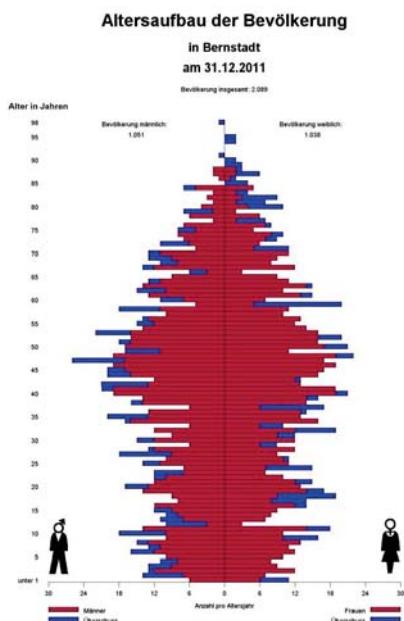
## Allgemeine demografische Entwicklung seit 1910



7



## Gemeinde Bernstadt 2011/2012



Im Gegensatz zu den jungen Menschen leben in Bernstadt prozentual gesehen viel Menschen über 45 Jahre. Bei der Generation 45 bis 65 Jahre werden etwa die Werte vom Bundesland Baden-Württemberg erreicht.

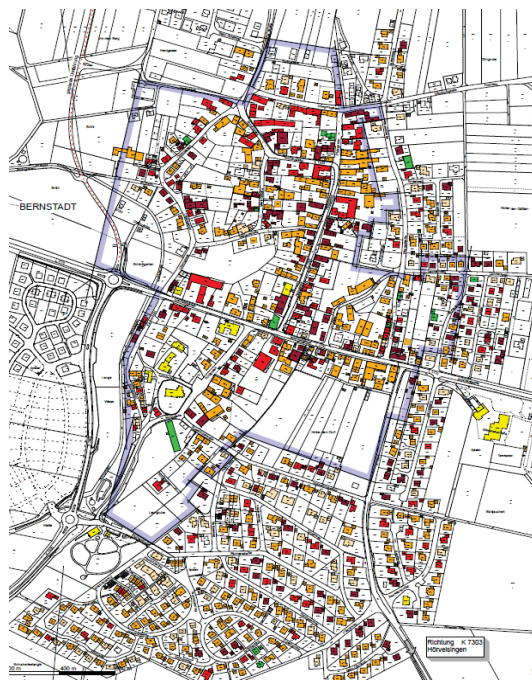
Bei der Generation über 65 Jahre werden sowohl die Werte vom Land wie auch vom Kreis übertroffen.







Die voraussichtliche Entwicklung von Bernstadt nach Altersgruppen zeigt einen deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerung. Hier verdoppeln sich die Altersgruppe „80-Jahre und älter“ und der Anteil der 40 bis 45-jährigen halbieren sich in gleichen Zeitraum.

8



## Gemeinde Bernstadt 2011/2012



-  öffentliche Einrichtungen
-  Personen bis 40 Jahre
-  Personen 40 bis 65 Jahre mit Kindern
-  Personen 40 bis 65 Jahre ohne Kinder
-  Nur Personen über 65 Jahre
-  Leerstand

9



## Bernstadt heute und morgen

**Anstieg Anteil der älteren Menschen – Rückgang der familiären Unterstützungspotenziale**

**Zahl der alleinstehenden Älteren wird sich weiter deutlich erhöhen**

### Folge:

**Wachsender Bedarf an Betreuung und Unterstützung älterer Menschen in Bernstadt, vor allem für den Bereich der Unterstützung und Begleitung des selbstständigen Wohnens im Alter.**

10



### III. Erstellung Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

- Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) 2007/2008.

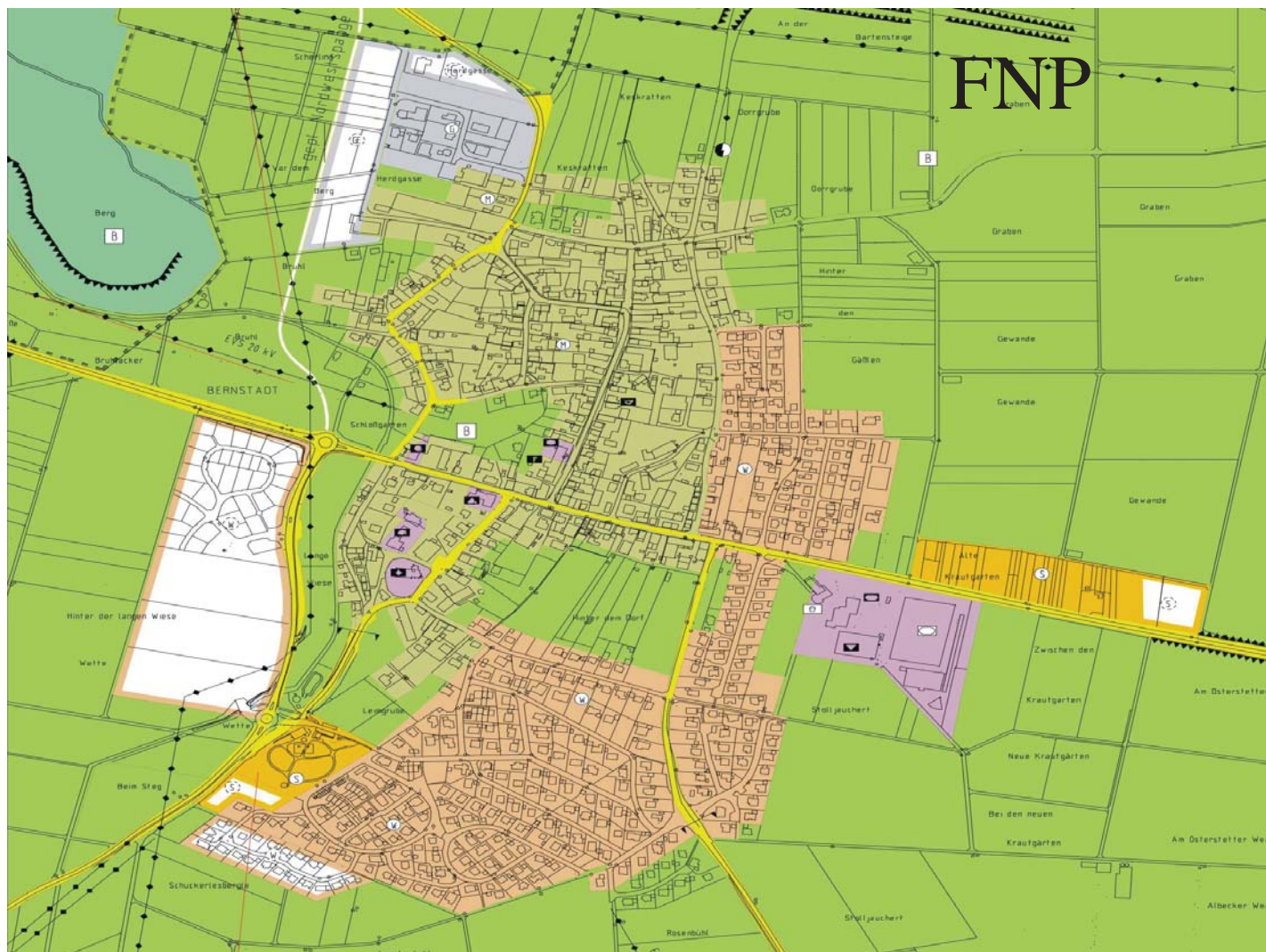
#### Inhalt:

- Erfassung Ist-Bestand Wohn- und Gesellschaftsstruktur

#### Ziel:

- Ermittlung konkreter Handlungsfelder für die gezielte Umsetzung städtebaulicher Verbesserungsmaßnahmen insbesondere in der Ortsmitte unter Berücksichtigung demografischer, soziokultureller sowie städtebaulicher Gesichtspunkte.
- Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale unter Gewährleistung einer verträglichen langfristigen Gemeindeentwicklung
- Entwicklung und Realisierung einer nachhaltigen Gesamtperspektive (Steigerung der Wohn- und Lebensqualität) durch Umsetzung konkreter Einzelmaßnahmen und Berücksichtigung eines ganzheitlichen Ansatzes.

11







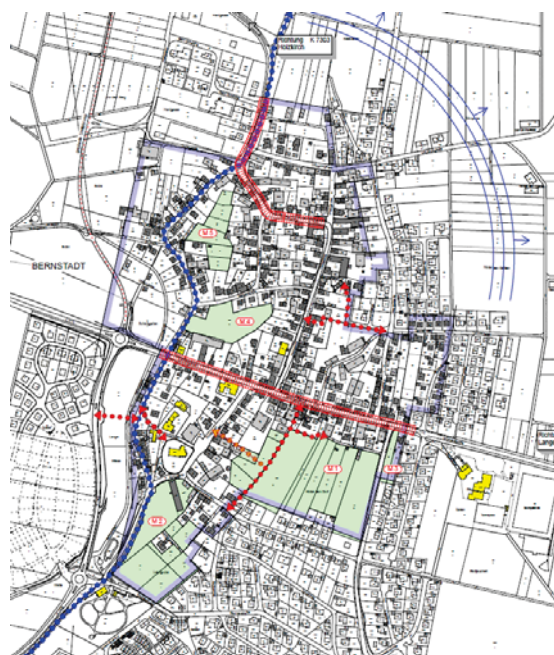
### III. Erstellung Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

- Gemeindeentwicklungskonzept unterliegt dem ganzheitlichen Ansatz unter Berücksichtigung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels
- Stetige Ergänzung und Fortentwicklung GEK unter Einbindung gesellschaftlicher, infrastruktureller und sozialer Gesichtspunkte (DSL-Versorgung, Betreuungsstrukturen etc.)

13



### Maßnahmengebiet 2 - ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle - Entwicklung



14



## Reaktivierung / Entwicklung der brachliegenden landwirtschaftlichen Hoffläche einschl. innerörtlicher Freiflächen

- ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle im Innenbereich
- Leerstand
- Ortsbild prägend / zentrale Lage
- im GEK ausgewiesene Entwicklungsfläche (Maßnahmengebiet 2)
- flexible, über reinen Wohnbau hinausgehende Entwicklungsfläche
- südlich angrenzende innerörtliche Brachfläche für Wohnbauentwicklung
- zu entwickelnde Gesamtfläche (Hofstelle und angrenzende Freifläche) rd. 2,5 ha

15



## Übersicht Entwicklungsfläche gesamt



zu entwickelndes Bauprojekt  
ehemalige Hofstelle  
rd. 0,5 ha

zu entwickelnde Wohnbau-  
flächen  
rd. 2 ha

16





## Luftbild leerstehende Hofstelle



Gesamtfläche ehemalige Hofstelle  
rd. 5.000 qm

17



## Areal ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle



18



## Konzept / Zielsetzung Einzelmaßnahme

- Reaktivierung einer innerörtlichen Brachfläche
- städtebauliche Aufwertung, Wohnumfeldverbesserung, Raumgestaltung
- Schaffung neuer, bedarfsorientierter Wohnformen (barrierefreier/altersgerechte Wohnformen)
- Umsetzung öffentlicher Infrastruktur (Schulmensa, Kinderkrippe, Bürgerbüro, Arztpraxis etc.)
- Schaffung zusätzlicher, am Bedarf ausgerichteter Nahversorgungs- und Betreuungsstrukturen (Bsp.: Nachbarschaftshilfe)
- Realisierung einer zentralen, Generationen übergreifenden „Begegnungs- und Veranstaltungsstätte“ (Bsp. selbstverwaltetes Tageskaffee)
- Schaffung innerörtlicher Wohnbauflächen

19



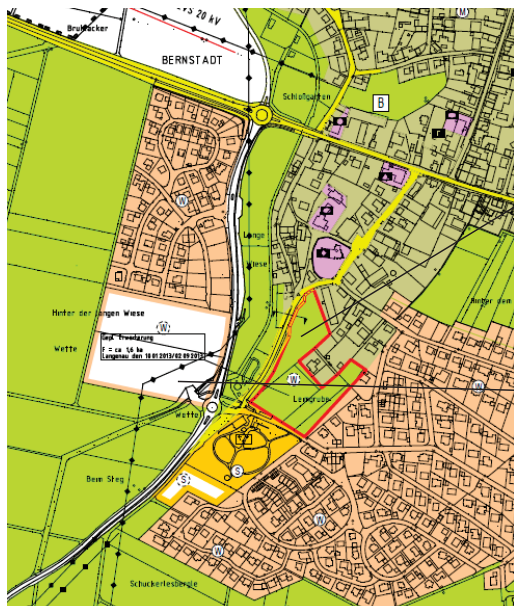
## Konkrete Maßnahme

- Bildung einer örtlichen Projekt-/Arbeitsgruppe
- Grunderwerbsvollzug
- Fortschreibung FNP / Aufstellung BPlan
- Entwicklung Gesamtkonzept / Einbindung qualifizierter Partner
- Kontaktierung / Kooperation mit übergeordneten Behörden
- Projektpartner
- Kontaktaufnahme bezgl. Kooperation oder Grunderwerb mit Eigentümergemeinschaft (Bauherrengemeinschaft)
- Projektförderung „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
- Gründung Nachbarschaftshilfeverein (Tatkraft e.V.) – Aufbau/Angebot unterstützender niederschweligen Angebotsstrukturen

20



## Fortschreibung FNP



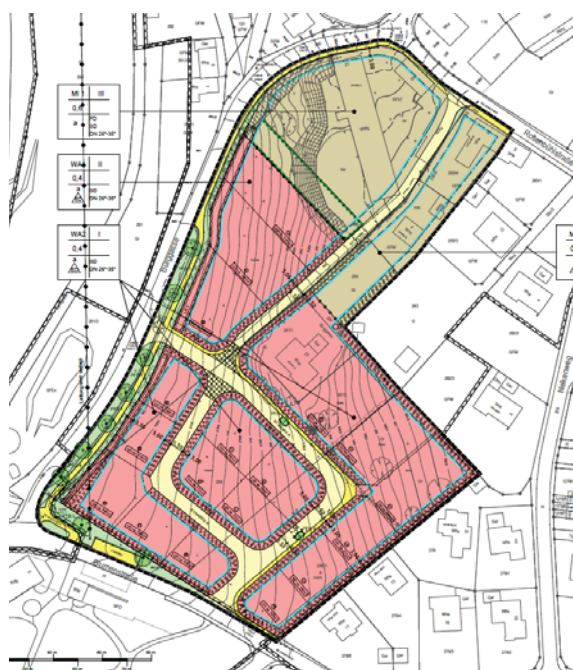
Entwicklung Innenbereich

Rückstellung Verdichtung Außenbereich

21



## Bebauungsplan „Leimgrube“



Erstellung Bebauungsplan „Leimgrube“

Geltungsbereich: 2,5 ha  
Innerörtliche Bauplätze: 20 Stk.

22





## Entwicklung des Areal der ehemaligen landw. Hofstelle Wohnquartier / öffentliche Infrastruktur



- Entwicklung / Umsetzung eines flexiblen Gebäudekonzeptes mit dem Schwerpunkt altersgerechtes Wohnen
  - kleinparzellierte barrierefreie Wohnungen (15 Stk.)
- Ergänzung / Einbindung Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen
  - Bürgerbüro, Tageskaffee, Schülermensa mit offenem Mittagstischangebot, öffentl. Raum

23

## Gegenwärtiger Sachstand / weitere Schritte

- BPlan-Verfahren bis Herbst 2014
- Umlegungsverfahren bis Herbst 2014
- Gründung Bauplanungsgemeinschaft 2014
- Abschluss Planungen Wohnquartier Ende 2014
- Gründung Bauherrengemeinschaft Ende 2014/Anfang 2015
- Baubeginn 2015
- Baurealisierung 2015/2016

24



**Lebendige Ortsmitte -  
Entwicklung einer innerörtlichen Althofstelle in der  
Gemeinde Bernstadt**

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**