

Abschlussbericht MELAP Plus Ortsteil Arnach / Stadt Bad Wurzach

1. Zusammenfassende Prozessbeschreibung 2010-2015 mit Erläuterung der Vorgehensweise und der wichtigsten Meilensteine

Die Bewerbung stand unter dem Leitgedanken:

ARNACH, HEUTE FÜR MORGEN DENKEN.

Schwerpunkt ist das Projekt Starterhäuser, das auch aufgrund mangelnder Bauplätze ein wichtiges Element in der Weiterentwicklung Arnachs ist. Ergänzt wurde die Bewerbung dann noch durch weitere Inhalte:

- **Arbeit,**
- **Wohnen für Jung und Alt,**
- **Bildung**
- **alternatives Leben in Arnach.**

Zu Beginn des MELAP -Prozesses wurden in Absprache mit dem Ortschaftsrat folgende Gremien zur Prozesssteuerung eingerichtet:

a. **Projektteam:**

Mitglieder: Projektleiter (Stadt Bad Wurzach)

Planer (Herr Groß, Architekt)

Ortsvorsteher und zwei gewählte Mitglieder des Ortschaftsrats

b. **Projektbeirat:**

Mitglieder: Projektteam und Ortschaftsrat und externe Mitglieder (Architekt, ortsansässiger Unternehmer, Vertreter des Finkhofs)

In Folgendem nahmen Mitglieder des Projektteams bei den Arbeitstreffen von MELAP Plus teil, um sich mit der Vorgehensweise vertraut zu machen und die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten kennen zu lernen und den Austausch

mit anderen MELAP Plus-Gemeinden zu gewährleisten. Eine weitere Aufgabe des Projektteams war nach innen gerichtet, d.h. die Projektsteuerung in Form von Vorbereitung der Bürgertische bis hin zur Organisation der Arbeitskreise, die sich aus den Bürgertischen heraus entwickelten. Des Weiteren informiert das Projektteam den Projektbeirat über Ablauf und Sachstand einzelner Projekte. Das Team führt nach Vereinbarung Gespräche mit Beteiligten, wie z.B. Grundstückseigentümer, Bauträger, Bewerber. Es arbeitet eng mit den Zuschussstellen der Landesregierung und der wissenschaftlichen Begleitung zusammen.

Der Projektbeirat trifft sich je nach Planungsverlauf alle 4-6 Wochen und bereitet Ideen und Vorschläge auf, er entscheidet auch über Zuschussanträge von Interessenten. Er hilft ggf. bei der Organisation der Bürgertische und ist Ansprechpartner für alle Melap-relevanten Inhalte in der Gemeinde.

Ab 2010 fanden folgende Veranstaltungen statt:

- 1) **Einladung** für die Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft hinsichtlich einer möglichen Bewerbung Arnachs für MELAP Plus, April 2010
- 2) **Aufnahme** in das Förderprogramm MELAP Plus, Juli 2010
- 3) Erster Bürgertisch: **Vorstellung MELAP Plus**, April 2011
- 4) Zweiter Bürgertisch: **Warum soll ich in Arnach bleiben**, Mai 2011
- 5) Dritter Bürgertisch: **Älter werden in Arnach mit H. Kiechle**, Juni 2011.
- 6) Vierter Bürgertisch: **Die Vorstellungen der Jugendlichen in Arnach**, Juli 2011
- 7) Fünfter Bürgertisch: **Neugestaltung der Ortsmitte**, Mai 2012
- 8) Sechster Bürgertisch: **Gestaltung Ortsmitte, Verkehrsberuhigung**, Oktober 2012
- 9) Siebter Bürgertisch: **Älter werden in Arnach, mit Herrn Stuhlmüller** November 2012
- 10) Achter Bürgertisch: **Präsentation der Ergebnisse des Fragebogens "Älter werden in Arnach"** September 2013
- 11) **MELAP -Aktionstag** mit Frau Wolf vom Ministerium ländlicher Raum, Oktober 2014

Arbeitskreise:

Aus den Bürgertischen heraus haben sich je nach Interessenslage Arbeitskreise gebildet. Wer Interesse hatte, konnte sich bereits an den Bürgertischen in entsprechende Listen eintragen bzw. wurden die Bürger durch das Amtsblatt auf die Arbeitskreise hingewiesen. Die Arbeitskreise wurden von den Mitgliedern des Projektteams geleitet bzw. externe Berater wurden herangezogen oder eingeladen.

Folgende Arbeitskreise haben sich im Laufe des Melap-Plus Prozesses konstituiert:

- 1. Neugestaltung Ortsmitte mit Verlegung der Bushaltestelle**
- 2. Älter werden in Arnach, angemessenes Wohnen in Arnach, zusätzlich geteilt in zwei Arbeitskreise
Pflegetherien und Genossenschaft**
- 3. Starterhaus**
- 4. Kinderspielplatz**

Die Arbeitskreise informieren sich zur Aufgabenstellung und versuchen verschiedene Modelle und Problemlösungsansätze aufzuzeigen, die von ihnen priorisiert wurden, diese Ergebnisse der AK dienen der Entscheidungsfindung des Projektbeirats.



Arbeitskreis 1

Neugestaltung Ortsmitte mit Verlegung der Bushaltestelle:

Ziel: Veranstaltungsfläche für die Dorfgemeinschaft, Aufenthaltsort und Treffpunkt für Jung und Alt durch barrierefreie Gestaltung.

Aufgabenstellung: Neugestaltung der Ortsmitte, Verkehrsberuhigung des Kirchbergs, die dazu notwendige Verlegung der Bushaltestelle.

Vorgehensweise: Abbruch des alten Gemeindehauses, Verkehrszählung/-Gutachten, Grunderwerb Löwen und Grunderwerb für Bushaltestelle,

Zusammenarbeit mit der RAB wegen der Fahrplantaktung und Zusammenlegung zweier Haltestellen.

Externe Beratung: Planung zur Ortsmitte über das Büro Fassnacht mit Hilfe des Landschaftsplanungsbüros Brack. Bushaltestelle: RAB Herr Leinweber, ansässige Busunternehmer. Verkehrszählung: Planungsgruppe Kölz

Diese Maßnahme wurde mit großer Mehrheit vom 6. Bürgertisch 10 / 2012 befürwortet

Arbeitskreis 2

Älter werden in Arnach, angemessenes Wohnen in Arnach

Ziel: Eine Vielfalt des Lebens und der Betreuung im Alter in allen Alters- und Lebenslagen zu gewährleisten.

Aufgabenstellung: Feststellung des Bedarfs über einen Fragebogen in der Bevölkerung über 40 Jahre, der an alle Haushalte verteilt wurde. Die Auswertung ergab den Wunsch nach alternativen Wohnformen, die es ermöglichen sollen, dass Arnacher

Bürger auch bei Pflegebedürftigkeit weiterhin im Ort leben können. Initiierung eines Bürgervereins.

Vorgehensweise: Unterschiedlichste Wohnformen wurden vom AK besucht mit dem Ergebnis, dass die Einrichtung einer Pflegewohngruppe in Arnach wünschenswert wäre. Herr Stuhlmüller moderierte die Treffen und informiert über rechtliche Rahmenbedingungen und Modelle zur realistischen Verwirklichung.

Externe Beratung: Durch Büro Stuhlmüller, Architekt Kussauer und Herrn Kiechle, Vertreter von umliegenden Pflegeeinrichtungen und Sozialstationen und dem Genossenschaftsverband Baden-Württemberg. Herr Schleicher, kath. Landvolk.

Von einigen Mitgliedern wurde als Träger die Genossenschaft favorisiert. Dies wurde auch eingehend untersucht und als praktikable Möglichkeit für weitere Schritte angesehen. Die Aufgabenstellung konnte nicht im Rahmen und den Fördermöglichkeiten des MELAP Plus Prozesses bewältigt werden und musste daher, auch in Hinsicht auf die Aufgabenfülle, zurückgestellt werden. Dies betrifft auch das Vorhaben des Bürgervereins.

Arbeitskreis 3

Starterhaus

Ziel: Das Starterhaus als Möglichkeit für Jung und Alt durch Wohnungstausch -um am Ort zu bleiben -die Innenentwicklung zu stärken -dem Landschaftsverbrauch entgegen zu wirken.

Aufgabenstellung: Entwicklung eines Hauses für alle Lebenslagen auf kleinem Grundstück zu bezahlbaren Preisen. Entwicklung von unterschiedlichen Hausmodellen geeignet für junge Paare bis hin zum Seniorenpaar im Fall der Pflegebedürftigkeit.

Vorgehensweise: Da der Starterhausgedanke zentraler Bestandteil der MELAP - Bewerbung war, war das Thema vor allem im Projektteam und Projektbeirat angesiedelt. Nach dem Kauf des Hauses Gapp wurde die Umsetzung des Starterhausgedankens konkret. Diese Umsetzung übernahm anschließend der AK Starterhaus, aus

dem sich letztlich zwei Interessenten für den Bau fanden.

Externe Beratung: Örtliche Bauunternehmer, Bauinformationszentrum Bad Wurzach, Abrissgutachter Architekt Proß.

Aufgrund des Gutachtens wurde der Abriss des baufälligen Hauses empfohlen. Der Baubeginn zweier Starterhäuser konnte Anfang September erfolgen.

Foto: Frau Blank im Beratungsgespräch mit Planer Groß



Gewerbliches Projekt

Gewerbeentwicklung Ziegelwerk Arnach

Ziel: Nach der Stilllegung der Ziegelproduktion wurde nur noch ein kleiner Teil des Firmengeländes genutzt. Eine Beratungsfirma sollte eine sinnvolle Umnutzung des freien Areals zur Schaffung neuer Arbeitsstellen planen.

Aufgabenstellung: Optimale Entwicklung des Standorts unter Beachtung einer Bündelung der heutigen Nutzflächen incl. realistischer Flächenreserve für die Zukunft.

Ergebnis: Es wurde ein Nutzungskonzept überlegt und ein "Umsetzungs- und Entwicklungsszenario" aufgezeigt. Mit der Stadt Bad Wurzach wurde hierfür ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan entwickelt.

Es ist sinnvoll gemeinsame Services den anzusiedelnden Firmen anzubieten. Erschließung, Entwicklung und Bau sollen in einzelnen, am tatsächlichen Bedarf orientierten Schritten vollzogen werden. Die Gebäudeart kann sich innerhalb der Möglichkeiten des Areals an den Nutzererfordernissen orientieren, jedoch muss ein großes Augenmerk auf die multifunktionale Nutzung und möglichst geringer Betriebskosten gelegt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für die Gesamtstadt ein attraktiver Gewerbestandort gesichert und weiterentwickelt werden konnte bei gleichzeitiger Sicherung und Neuschaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Nicht zuletzt schafft die Umstrukturierung in effizienter Form neue Gewerbeflächen ohne Landschaftsverbrauch.

Externe Beratung: Für die Standortkonzeption mit der zukünftigen Flächenentwicklungsplanung wurde das Unternehmen Steinbeis-Transferzentrum Logistik- und Fabrikplanung aus Göppingen beauftragt.

Umsetzung privater Projekte

- Umnutzung Schafstall Finkhof zu Wohngehäuse
- Bau Haus Riedl

- **Umnutzung des Kulturdenkmals Gasthof Adler zum altersgerechten Wohnen**
- **Innenentwicklungsfläche, vier Bauplätze im Josef-Schmid-Weg, in enger Abstimmung mit dem MELAP Projektteam und Beirat entwickelt.**

ganzheitliche Innenentwicklung

Nachdem in Arnach keine freien Bauplätze in Neubaugebieten zur Verfügung standen wurde jede Chance der Innenentwicklung genutzt.

Zur Erläuterung nachstehende tabellarische Übersicht:

1)	* Spielplatz „Haydnweg“	2	Bauplätze	8	Bewohner
2)	* Neubebauung Josef-Schmid-Weg	4	Bauplätze	16	Bewohner
3)	Projekt „Riedl“ Abriss / Neubau	1	Bauplätze	4	Bewohner
4)	Projekt Schafstall (Finkhof) Umnutzung / Neubau	1	Doppelhaus	4	Bewohner
5)	Projekt „Löwen“ Abriss / Neubau	1	6 Wohneinheiten – Abriss Melap gefördert – Neubau in Planung	12	Bewohner
6)	Umnutzung „KIGA“ (Freisetzung durch Erweiterung Bildungs- haus)		Zukünftige Nutzung noch nicht entschieden		
7)	Projekt „Gapp“ Abriss / Neubau	3	Starterhäuser – ein Haus ohne Förde- rung	6	Bewohner
8)	* Projekt „Grad“ Abriss / Neubau	1	Mehrfamilienhaus	18	Bewohner
9)	* Projekt „Mayer“ Abriss / Neubau	1	Mehrfamilienhaus	24	Bewohner

Gesamtbilanz: 14 Bauplätze 92 Einwohner

*

Ohne Förderung durch MELAP+

Wohnen	14 Bauplätze x ca. 500 m ² =	7.000 m ²
	+ Anteil Erschließung ca. 25% =	1.750 m ²
	Zwischensumme Wohnbaufläche	8.750 m ²
Gewerbe	Aktivierung Ziegeleibrache lt. Gutachten =	32.400 m ²
	+ Anteil Erschließung ca. 25% =	8.100 m ²
	Zwischensumme Gewerbebaufläche	40.500 m ²
<u>Gesamte Baulandfläche als Bruttofläche</u>		<u>49.250 m²</u>
zuzüglich „Landverbrauch“ für Ausgleichsflächen		
<u>(Wert entspricht aktuellen Vergleichsprojekten) geschätzt</u>		<u>50.000 m²</u>
Gesamtanspruchnahme von (Kultur-) Landschaftsflächen		99.250 m ²

**Dies entspricht einem ersparten Landschaftsverbrauch von ca. 10 Hektar.
Dies entspricht einer Wohnraumschaffung von rund 7% der derzeitigen Einwohnerzahl von Arnach.**

Dieses positive Ergebnis ist den Einwohnern von Arnach bisher nicht bewusst und wird in einer zukünftigen Bürgerversammlung thematisiert werden. Gleichzeitig ist mit dieser Aktivierung das innerörtliche Potential nun weitestgehend ausgeschöpft.

Umsetzung kommunaler Projekte

- **Neubebauung Gasthof Löwen:** Passend zu unserem Wohnkonzept "Angemessen Wohnen im Alter" in Arnach hat sich die Stadt das Anwesen "Löwen" durch Kauf gesichert, mit der Zielsetzung der Schaffung von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum.

Nach Abriß des leerstehenden Gebäudes erfolgt die Neubebauung durch einen privaten Investor. Die Planung liegt vor und ist von den Gremien gebilligt.

- **Neugestaltung der Ortsmitte:** Der Dorfplatz zwischen Dorfmarkt, barrierefreiem Wohnen und geplantem Pflegewohnen bietet die einmalige Chance, die Ortsmitte Arnachs als Aufenthaltsort und Treffpunkt für Jung und Alt zu gestalten. Die Fläche, die barrierefrei gestaltet wird, ermöglicht zukünftige Veranstaltungen der gesamten Dorfgemeinschaft.
Die Planung liegt vor, derzeit erfolgt die Ausschreibung, Realisierung in 2016.

- **Zwei neue Bauplätze:** Zwei neue Bauplätze im Haydnweg wurden durch Spielplatzverlegung geschaffen. Dieses Vorhaben wurde vom Projektbeirat vorangetrieben (nicht durch MELAP gefördert), unterstützt durch die Stadt Bad Wurzach mit dem Ankauf eines zentralen Grundstücks, das aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sportplatz und die problematische Bodenbeschaffenheit für Wohnbebauung völlig ungeeignet ist.

Der **neue Spielplatz** konnte dadurch in direkter Nachbarschaft des Sportvereins gebaut und so zu einem weiteren generationsübergreifenden Treffpunkt werden. Grundlage der Planung waren die Ergebnisse des Arbeitskreises Spielplatz, in dem Kinder des Bildungshauses, Eltern und das Projektteam Melap Plus mitwirkten.

- **Umbau Schule-Kindergarten zum Bildungshaus:** In Arnach erstand 2006 das erste Bildungshaus Baden Württembergs. Kerngedanke dieses Modells ist das gemeinsame Lernen für Kinder von 3 bis 10 Jahren. Diese Bildungsform wird durch das ZNL Ulm (Transferzentrum für Neurowissenschaften, Prof. Dr. Spitzer) begleitet.

Da heute der bauliche Zustand ausgesprochen sanierungsbedürftig ist, kann durch Zusammenlegung dieser beiden Gebäude endlich der Bildungshausgedanke auch räumlich realisiert werden. Diese Zusammenlegung spart zudem Betriebskosten und das Gelände bzw. das Kindergartengebäude kann anderweitig für die Dorfentwicklung genutzt werden.

Das Projekt ist im Entwurf ausgearbeitet, von den Gremien befürwortet, und derzeit in der konkreten weiteren planerischen Ausarbeitung.

Für dieses Projekt wird für das Programmjahr 2017 ein Förderantrag im ELR-Programm vorbereitet.

Foto: Bildungshaus – gemeinsames Lernen



2. Dokumentation der (voraussichtlich) guten bzw. wichtigen Projekte.

Wir vor Ort bewerten folgende Projekte als besonders wichtig für die Gesamtentwicklung von Arnach im Rahmen des MELAP Plus Projektzeitraums:

- Realisierung der Starterhäuser
- altersgerechtes, barrierefreies Wohnen im „Löwen“
- altersgerechtes, barrierefreies Wohnen im „Finkhof“
(Umnutzung Schafstall + Modernisierung Kulturdenkmal)
- Neugestaltung der Ortsmitte (Dorfplatz)
- Flächen gewinnen durch Neustrukturierung der Teilgewerbebrache „Ziegelei“

Da für alle angesprochenen Projekte bereits entsprechende Projekt-Beschreibungen einschließlich Fotomaterial vorliegen wird auf erneute Darstellung an dieser Stelle verzichtet.

Foto: Baustelle Starterhäuser, derzeit bereits Rohbau errichtet



3. Beschreibung größerer Vorhaben (erfolgreiche und bisher gescheiterte)

Der Themenschwerpunkt „Älter werden in Arnach“ nahm einen zentralen Platz bei uns ein. Die Grundidee war, dass jede Alters- und Lebenssituation in Arnach abgebildet werden kann und kein Bürger das Dorf im Alter verlassen muss, weil es die für ihn passende Wohnform nicht gibt.

Grundlagen für dieses Vorhaben war ein erster Bürgertisch mit Herrn Kiechle aus Eichstetten. Aus diesem Bürgertisch heraus bildete sich ein Arbeitskreis, der die Thematik weiter vertiefte. Als Basis für seine Arbeit wurde ein Fragebogen entwickelt, der an alle Haushalte verschickt wurde. Als äußerst positiv wurde die hohe Rücklaufquote gewertet, so dass man von repräsentativem Datenmaterial sprechen kann. Aus diesen Erkenntnissen folgte der Besuch unterschiedlicher Pflegeformen durch die Mitglieder des AKs mit entsprechender Bewertung.

Umgesetzt werden konnten die Starterhäuser und nach Abbruch des „Löwen“ barrierefreie Wohnungen im Ortskern direkt am Dorfplatz.

Das „Starterhaus“, als altersübergreifender Denk- und Lösungsansatz für das Bauen in der historischen Ortslage, geht mit seinem Tauschgedanken einen Schritt weiter. Mit dem Tausch eines gebrauchten Hauses im Neubaugebiet und der flächensparenden, kompakten Bauweise in der historischen Ortslage wird ein nicht hoch genug einzuschätzender Beitrag zur mittelfristigen Innenentwicklung eines Dorfes, vergleichbar Arnach, beispielhaft umgesetzt. Die konsequente Umsetzung eines flexiblen Grundrisskonzeptes, geeignet für Jung und Alt, für die Senioren geeignet auch in einer Pflegesituation, hat am Ende überzeugt. Zwei Starterhäuser sind bereits im Bau.

Die Ertüchtigung eines Kulturdenkmals durch Modernisierung und dem Einbau eines Aufzuges ist ein weiterer Baustein für das Wohnen im Alter in Arnach. Die Anpassung der Grundrisstrukturen für die Ansprüche der älter werdenden Bewohner dieses Gebäudes ist geradezu die Voraussetzung für die Nutzung vorhandener Bausubstanz im Spiegel des demographischen Wandels.

Die Umnutzung eines teilweise leerstehenden Schafstalles zum altersgerechten Wohnen erweitert die Palette von Lösungsansätzen für das Wohnen im Alter. Bei

diesem Projekt mit zwei Wohnungen geht der Denkansatz ebenfalls einen Schritt weiter indem Teilbereich gemeinsam genutzt werden und so ein differenziertes Miteinanderwohnen mit individuellem Rückzugsbereich erreicht wurde.

Der Ersatzbau für das abgebrochene Dorfgasthaus „Löwen“ demonstriert eine für Arnach nicht weniger wichtige Neubaulösung als Teileigentumslösung. Hier entstehen barrierefreie, altersgerechte Wohnungen direkt in der Ortsmitte mit optimalem Umfeld. Diese werden sowohl von Eigentümern selbst genutzt werden, wie auch als Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Auch dies ist eine gleichwertige Wohnform zur Sicherung und Bereitstellung von Wohnraum für Senioren.

Insgesamt braucht es in einem Dorf die Vielfalt dieser doch sehr unterschiedlichen Lösungsansätze.

Das Pflegewohnen konnte noch nicht umgesetzt werden:

Vom Arbeitskreis wurde die Gründung eines Bürgervereins als Träger dieser Pflegewohnform als Voraussetzung erachtet. Ein Grund des bisherigen Scheiterns war, dass die Funktion der bisherigen Nachbarschaftshilfe in dem neuen Konzept nicht zufriedenstellend definiert werden konnte. Auch konnte über Detailfragen über die Notwendigkeit bestimmter Standards kein Konsens gefunden werden, trotz Mitwirkung eines externen Moderators.

Durch die vielfältige Beanspruchung der Mitglieder in den AKs und im Projektbeirat wurden die Grenzen des bürgerschaftlichen Engagements sichtbar.

Rückblickend darf ganz klar die Erkenntnis hieraus getroffen werden dass ein Ort in der Größe von Arnach durch die Vielfalt der Themen im Rahmen des Melap Plus Projektes an dieser Stelle überfordert wurde. Vergleicht man hierzu die noch wenigen erfolgreich umgesetzten vergleichbaren Projekte in Baden Württemberg so hatten diese alle einen jahrelangen Findungs- und Diskussionsprozess erfolgreich vor der baulichen Realisierung bewältigen können.

Positiv ist zu vermerken, dass durch den Melap-Plus Prozess

- a) der Platz für die Umsetzung des Pflegewohnens im Ortskerns geschaffen wurde und auch in Zukunft zur Verfügung steht.
- b) durch den Fragebogen wertvolle Erkenntnisse über die Wünsche der Arnacher Bürger gewonnen wurde.

c) ein Problembewusstsein der Bürger für das „Älter werden im ländlichen Raum“ entstanden ist.

Bewertung der Ergebnisse und Beschreibung der wesentlichen Erkenntnisse und Erfahrungen auf 1 bis 2 Seiten.

Durch das MELAP – Plus Programm in Arnach wurde nochmals der Blick für eine systematische Herangehensweise für den Vorrang Innen vor Außen in unserer Stadt geschärft.

In anderen Ortschaften wurden daher zahlreiche Maßnahmen angegangen:

- In Haidgau wurde ein landwirtschaftliches Anwesen erworben und 4 Innerorts-Bauplätze geschaffen.
- In Ziegelbach wurden durch Umwidmung von Grünflächen innerorts Baugrundstücke geschaffen.
- In Unterschwarzach wurde der Antrag auf Förderung aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gestellt und als Schwerpunktgemeinde bewilligt.
- Im Kernort wurden zahlreiche Innerortsflächen in der Breite und in Gebieten, in denen in den 50er Jahren Heimatvertriebene angesiedelt wurden, zu Modernisierungen angegangen.

Dies führt dazu, dass die Verdichtung in den Innenstadtlagen oder in den Ortsmitten unserer Ortschaften, sowie die Modernisierung von Gebäuden in den Fokus der Eigentümer gerückt sind.

Die Erfahrungen aus dem MELAP - Plus Programm, dass man systematisch, nachhaltig und konsequent die Innerortsentwicklung fördern und angehen muss, wird die Stadt in allen anderen Ortschaften einbringen und umsetzen.

4. Ausblick

Durch den Melap – Plus Prozess ist die Innenentwicklung Arnachs weitgehend abgeschlossen.

Bebaubare Flächen im Innenbereich sind ausgeschöpft. In Einzelfällen ist durch Modernisierung vorhandener Bausubstanz z.B. durch Einbau einer altersgerechten Wohnung im Erdgeschoß und ergänzend dem Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoß eine untergeordnete Nachverdichtung der historischen Ortslage zu erwarten. Mittelfristig wird sich aus der Umnutzung der wenigen noch leerstehenden Scheunenteile eine weitere kleine Innenentwicklungsreserve entwickeln. Diese Umstrukturierungsprozesse benötigen jedoch längere Zeiträume in der Umsetzung, da sie an die individuellen Lebenssituationen der jeweiligen Eigentümer gebunden sind.

Seitens der Kommune wurde alles getan, um Flächen aufzukaufen, die für die Innenentwicklung in Frage kamen. Diese fehlende Verfügbarkeit auf dem Immobilienmarkt ist jedoch durchaus als positives Merkmal, als Stabilität, von Arnach zu interpretieren.

Die wenigen strukturellen Leerstände sind beseitigt, bis auf drei Anwesen in der Bergarius-Straße, deren Eigentümer nicht gewillt waren bzw. aus Altersgründen nicht teilnehmen konnten.

Im gewerblichen Bereich konnte, weitgehend durch die sehr konstruktive private Initiative, die strukturelle, partielle Gewerbebrache der Ziegelei in einem gemeinsamen komplexen Findungsprozess beseitigt und darüber hinaus die Gewerbefläche planungsrechtlich gesichert werden. Hieraus werden neue, wohnortnahe Arbeitsplätze entstehen die für Arnach von hoher Bedeutung sind.

Zusammenfassend bilden diese Innenentwicklungs- und Stabilisierungsmaßnahmen das sichere Fundament zum Erhalt der Grundversorgungseinrichtung des Dorfladens und des Bildungshauses durch langfristig stabile Kinder- und Einwohnerzahlen.

Als Konsequenz aus dem 5-jährigen Erfahrungsprozess ist allerdings die Notwendigkeit einer geeigneten Wohnform für pflegebedürftige Senioren gewachsen. Die Stadt Bad Wurzach leistet hier bereits ihren Beitrag durch das Vorhalten des zentralen Grundstücks am Dorfplatz. Ältere Menschen dürfen in ihrem letz-

ten Lebensabschnitt nicht aus purer Not aus dem Dorf „vertrieben“ werden. Hier geht die Lösungssuche weiter.

Ein positiver Aspekt ist der Einfluss von Melap Plus auf andere Teilgemeinden der Stadt Bad Wurzach, die jetzt ebenfalls mit der Innenentwicklung beginnen und aus den hier gemachten Erfahrungen profitieren können.



Roland Bürkle
(Bürgermeister)



Roland Groß
(Stadtplaner)