



GEMEINDE ARGENBÜHL
LANDKREIS RAVENSBURG

Gemeinde Argenbühl, Eisenharz, Kirchstr. 9, 88260 Argenbühl

Argenbühler Runder Tisch
Dr. Anton Kempfer
Linzgis 8
88260 Argenbühl

Dienststelle: **Hauptverwaltung Eisenharz**
Zuständig: **Roland Sauter**
Telefon: **07566 / 9402 - 40**
Telefax: **07566 / 9402 - 99**
Email: **r.sauter@argenbuehl.de**

Aktenzeichen: **880.61 - BM/We**
Datum: **30. November 2021**

Erwiderung zur Stellungnahme des ART zur Entwicklung des Flst. 102 in Eglofs vom 14.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre ausführliche und detaillierte Stellungnahme zur weiteren Entwicklung des Flst. 102 in Eglofs. Wir können diese in vielen Punkten grundsätzlich teilen, möchten nachfolgend aber auf wesentliche Punkte und Aussagen dieser Stellungnahme näher eingehen.

Stringentes konzeptionelles Vorgehen:

Nicht nachvollziehen können wir die Kritik an der bisherigen Vorgehensweise und der Tatsache, dass es gelungen ist, die Nahversorgung in Eglofs dauerhaft sicherzustellen. Nur durch das umfangreiche Engagement der Gemeinde war es möglich, eine lückenlose und unterbrechungsfreie Nahversorgung in Eglofs zu gewährleisten. Dies umfasste einerseits die Unterstützung zur Aufrechterhaltung des Betriebs des bisherigen Dorfladens (Kleiner) bis zur Eröffnung des Marktplatzes Eglofs und andererseits die Unterstützung der Realisierung des Marktplatzes, zum Beispiel über die Erstellung eines öffentlichen Parkplatzes. Hinzu kommt die Bereitschaft von zwei örtlichen Unternehmen, dieses Projekt zusammen mit der Gemeinde zu realisieren. Der ART verkennt die Marktsituation und die rechtlichen Vorgaben im Bereich der Nahversorgung. Es gibt bei den etablierten Nahversorgern schlicht und einfach kein Interesse an einem Markt in Eglofs, weil die Rahmenbedingungen dort nicht vorliegen. Von Seiten der Gemeinde wurde ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt, bei dem trotz mehrerer Gespräche auch mit anderen, zum Teil regional verankerten Betreibern schlussendlich nur eine Interessensbekundung abgegeben wurde. Der Blick in die Raumschaft zeigt, was die Alternative zu dem jetzt realisierten

Rathaus Eisenharz, Kirchstraße 9, 88260 Argenbühl
Tel.: 07566/9402-0, Fax: 07566/9402-99, www.argenbuehl.de

professionell geführten Nahversorgungsladen ist: ein genossenschaftlich geführter Dorfladen (siehe zum Beispiel Primisweiler, Beuren), deren Betrieb in der Regel nur mit laufender finanzieller Unterstützung der Gemeinde und hohem ehrenamtlichen Engagement sichergestellt werden kann. Was die Gesamtüberplanung des Grundstücks durch die Firma Deiss angeht verweisen wir auf die Aussagen aus dem von Ihnen zitierten Schreiben der Gemeinde Argenbühl vom 18.09.2020.

Wohnpolitik/Verdichtetes Bauen:

Die Gemeinde nimmt positiv zur Kenntnis, dass der ART wie auch die Gemeinde zum Ergebnis kommt, dass in diesem Bereich verdichtetes Bauen erfolgen soll und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht zielführend ist. Allerdings ist korrekterweise zu ergänzen, dass eine Einfamilienhausbebauung nicht „zurückgenommen“ wurde. Vielmehr ermöglicht der gültige Bebauungsplan bereits seit jeher eine weitergehende, verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

In der Stellungnahme des ART wird ausgeführt, dass eine kommunal gesteuerte Wohnraumpolitik auch Wohnraum für alle Generationen vorsehen muss. Es wird der Wohnraumbedarf für jüngere als auch ältere Menschen angesprochen und festgestellt, dass diesbezüglich in der Gemeinde Argenbühl ein Wohnraumdefizit besteht. Besonders berücksichtigt werden sollten deshalb (bei künftigen Bebauungsplanungen) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die auch älteren Ehepaaren ein selbstbestimmtes, aber hinsichtlich Haus- und Gartenpflege verantwortungsreduziertes Wohnen ermöglichen. Gleichermaßen würde sich eine derartige Wohnung auch als Einstiegswohnraum für junge Paare eignen. Des Weiteren werden Wohnungen für jüngere und ältere Singles angesprochen, die von den Verpflichtungen der Pflege eines Einfamilienhauses befreien. Es ist auch Sicht der Gemeinde richtig, dass sich die zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse nach den verschiedenen Bewohnergruppen unterscheiden. Insbesondere in quantitativer Hinsicht unterscheiden sich die Ansprüche von Ein- und Zweipersonenhaushalten einerseits und Familien und Kindern andererseits. Das Alter ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Es wird von Seiten der Gemeinde ebenfalls die Notwendigkeit gesehen, verstärkt Angebote an Wohnungen (in verschiedenen Größen) zu schaffen. Diesen Bedürfnissen hat die Gemeinde bereits in den aktuell beschlossenen Bebauungsplänen Rechnung getragen und neben Einfamilien- bzw. Doppelhäusern auch Reihenhäuser und in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser geplant. Eine vielfältige Mischung der Wohnformen trägt zur langfristigen Stabilisierung der Altersstruktur bei. Gerade die Mehrfamilienhäuser sind aus Sicht der Gemeinde Argenbühl ein wichtiger Bestandteil der aktuellen Bebauungspläne, da der Anteil der über 60-jährigen in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird und entsprechende Angebote geschaffen werden müssen. Insoweit hat die Gemeinde Argenbühl ihre Wohnraumpolitik zwischenzeitlich geändert. Die in Ihrer Stellungnahme unter Ziffer 3.3 aufgeführte Analyse („Eingrenzung auf Argenbühl“) kann im Hinblick auf die Mehrzahl früherer Baugebiet durchaus geteilt werden. Sie sprechen ja explizit auch das Baugebiet Fuchsbühl an. Wie zum Beispiel bereits in den Baugebieten „Brauereiwiese“ in Ratzenried und „Am Hasenmoos“ in Eisenharz um die Jahrtausendwende wurde nun auch in den aktuell beschlossenen Baugebieten „Fuchsbühl-Erweiterung“, „Brauereiwiese Erweiterung“ und „Rummels“ den von Ihnen dargestellten Entwicklungen Rechnung getragen.

Altersgerechtes und sozialgerechtes Wohnen:

Bezüglich der künftigen Nutzung des Areals wurde von Seiten der Gemeinde ausgeführt, dass an diesem Ort durchaus ein alters- und sozialgerechtes Konzept denkbar wäre. Die Hinweise des ART auf den derzeit laufenden Prozess in Ratzenried sind dabei sehr hilfreich.

Sie verweisen an verschiedenen Stellen auf den Verein „Altwerden in Ratzenried“ und die aktuelle Suche nach einem Betreiber und Investor für eine altersgerechte Wohnanlage in Ratzenried. Wie Sie dem Amtsblatt sicherlich entnommen haben, wurden mit der Vinzenz von Paul GmbH zwischenzeitlich konkrete Gespräche geführt und ein Konzept für eine solche Wohnanlage erstellt. Dieses Konzept umfasst eine ambulant betreute, trägergestützte Pflege-Wohngemeinschaft, mehrere altersgerechte Wohnungen sowie ggfs. eine Begegnungsstätte. Im Rahmen der Betreibersuche wurden mit diversen Institutionen und etablierten Anbietern Gespräche geführt. Die Betreibersuche gestaltete sich nicht einfach. Auch die Vinzenz von Paul gGmbH hat für sich zuerst eine Analyse erstellt, die unter anderem die Stärken und Schwächen des Projekts in Ratzenried beinhaltet. Ein wesentliches Kriterium für die Entscheidung von Vinzenz von Paul sich in Ratzenried zu engagieren, war dabei das ehrenamtliche Engagement durch den Verein „Altwerden in Ratzenried“. Nur mit einer solchen Unterstützung kann ein solches Projekt aus Sicht von Vinzenz von Paul zum Erfolg geführt werden.

In Eglofs hat sich nach dem Bürgerbeteiligungsprozess „Altwerden in Argenbühl“ kein vergleichbares Engagement herausgebildet. Des Weiteren wird der von Vinzenz von Paul aktuell errechnete Bedarf an stationären Pflegeplätzen für Argenbühl über das Haus Catharina und die in Ratzenried entstehende Pflege-WG abgedeckt.

Wie auch in Ratzenried wird sich die Gemeinde Argenbühl in den anderen Dörfern nicht federführend bei der baulichen Realisierung von altersgerechtem Wohnraum engagieren. Ein Engagement bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Einrichtungen ist grundsätzlich denkbar. Allerdings ist Voraussetzung hierbei ein ganzheitliches Konzept wie in Ratzenried und das Vorhandensein von ehrenamtlichem Engagement vor Ort. Ohne Konzept über die Nutzung, den Betrieb und die Klärung der Verantwortlichkeiten einer solchen Gemeinschaftseinrichtung (zum Beispiel einer Begegnungsstätte) ist es auch Sicht der Gemeinde nicht zielführend, weitere solche Einrichtungen zu realisieren. Auch die Wechselwirkungen mit bereits vorhandenen Einrichtungen und Angeboten vor Ort sind zu betrachten. Die Gemeinde Argenbühl wird zudem die Federführung für den Betrieb einer gemeinschaftlichen Einrichtung nicht übernehmen. Dies wäre, wie in Ratzenried vorgesehen, ehrenamtlich zu organisieren.

Qualität des Bauens

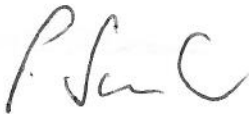
Zur Qualität des Bauens teilen wir wesentliche Einschätzungen und Aussagen des ART in seiner Stellungnahme. Die Gemeinde Argenbühl ist wie der ART der Ansicht, dass der Wohnraum, der auf dem Flurstück Nr. 102 entwickelt wird, barrierefrei ausgestaltet wird. Zudem sind die notwendigen Stellplätze weitgehend in Form einer Tiefgarage herzustellen. Dies ermöglicht mehr Flexibilität für die Außen- bzw. Freiraumgestaltung. Auch das Thema der Gestaltung wird eine wesentliche Rolle bei der weiteren Entwicklung des Areals spielen. Hierbei sehen wir insbesondere die Mitwirkung und Unterstützung des Gestaltungsbeirats der Gemeinde Argenbühl. Ebenso sind die Aspekte Energieeffizienz und Klimaschutz zu berücksichtigen.

Vorschläge/Varianten:

Die vom ART ausgearbeiteten Varianten A bis D sind grundsätzlich interessant. Allerdings erfordern sämtliche Modelle in verschiedenen Ausprägungen das Engagement der Gemeinde, das ehrenamtliche Engagement und/oder die Beteiligung eines professionellen Betreibers. Die Erfahrungen aus Ratzenried zeigen, dass es grundsätzlich nicht einfach ist, einen solchen Betreiber zu finden. Erforderlich ist dabei ein großes ehrenamtliches Engagement aus dem Ort heraus um ein Konzept zu erarbeiten und zu realisieren, bei dem die Einrichtung/Wohnanlage Teil des Dorfes wird. Dieses Engagement hat sich in Eglofs, anders als in Ratzenried, nach Abschluss des Bürgerbeteiligungsprozesses „Altwerden in Argenbühl“ wie bereits oben nicht herausgebildet. Die Bürgerinnen und Bürger in Eglofs sind in vielfältiger Weise ehrenamtlich engagiert, allerdings in anderen Schwerpunkten. Dem Engagement der Gemeinde sind aufgrund der Struktur der Gemeinde und ihrer Leistungsfähigkeit grundsätzlich Grenzen gesetzt. Darüber hinaus baut das Engagement der Gemeinde und in Teilen auch eines Betreibers auf dem ehrenamtlichen Engagement vor Ort auf. In Ratzenried hat sich ein Verein gebildet, welcher ein ehrenamtliches Mobilitätsangebot und eine ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe etabliert hat, bevor mit der Gemeinde zusammen ein Wohnprojekt gestartet wurde.

Ihre Vorschläge zur Bebauung, zur Nutzung und zur Qualität des Bauens sind sehr interessant und decken sich in wesentlichen Punkten auch mit der Auffassung der Gemeinde und sind deshalb auch aus unserer Sicht der Gemeinde bei der weiteren Entwicklung des Grundstücks zu berücksichtigen. Ihre Empfehlung, das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln, teilen wir grundsätzlich. Dabei sollte für die weitere Entwicklung grundsätzlich ein offenes Verfahren gewählt werden. Eine bewährte Form der Entwicklung solcher Flächen und der Sicherstellung von Zielen ist eine Konzeptausschreibung. Hierbei wird bei der Vergabe bzw. dem Verkauf des Grundstücks nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Qualität des eingereichten Konzepts berücksichtigt. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden. Wir möchten uns für Ihre sehr ausführlich und detaillierte Stellungnahme bedanken und bitten, die verspätete Beantwortung zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen



Roland Sauter
Bürgermeister