

Bündnis neues Wohnen



1.1.1 Warum dieses Projekt relevant für die Fachkräftesicherung ist

Wie meistert es die VG Herrstein-Rhaunen Wohnraum für alle Lebenslagen und Lebensmodelle anzubieten, um eine robuste, gemischte Bevölkerungsstruktur zu sichern? Die Anforderungen haben sich aufgrund globaler Trends geändert: Fachkräfte haben unterschiedliche Wohnbedarfe: von der günstigen Azubi-Mietwohnung über die möblierte Pendlerwohnung bis hin zum Einfamilienhaus. Eine alternde Gesellschaft braucht attraktive „Wohn-Pflegekonzepte“, damit Angehörige weiter ihren Beruf ausüben können und sie ihre Eltern in würdigen Wohnbedingungen wissen.

Die Verbandsgemeinde möchte also die Chance ergreifen, Wohnen ressourcenschonend, flexibel, komfortabel und klimaneutral weiterzuentwickeln und Antworten auf die zahlreichen Trends zu finden, die auch hier vor Ort zu beobachten sind:

Grenzen des Flächenverbrauchs und herkömmlichen Bauens im Kontext des Klimawandels: In Herrstein-Rhaunen steht aktuell in knapp 30 Ortsgemeinden die Planung oder zum Teil auch bereits die Realisierung von Neubaugebieten an. Aber die Flächenversiegelung wird auch hier vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel kritisch diskutiert. Es ist klar, dass der Flächenverbrauch nicht so wie bisher voranschreiten kann. Neben dem rasant ansteigenden Flächenverbrauch durch Neubauten, ist die Gebäudewirtschaft in Deutschland verantwortlich für 38% der CO₂ Emissionen in Deutschland. Es gilt also neue Konzepte für das Bauen und Wohnen in der Innen- und Außenentwicklung zu erproben.

Demografischer Wandel: Auch auf die Folgen unserer immer älter werdenden Gesellschaft möchte die Verbandsgemeinde Antworten finden. Dabei wurde im Stakeholder Workshop der gute Übergang vom Eigenheim in die Pflege oder eine altengerechte, barrierearme Wohnung als ein zentraler Ansatzpunkt genannt. Aktuell fehlt es – wie in vielen ländlichen Regionen – an Konzepten, die ein selbständiges und würdiges Leben im Alter ermöglichen. Somit werden modernisierungsbedürftige und große Häuser sehr lange von älteren Menschen bewohnt, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Die Häuser stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Leerstand: Hier ist das Bild innerhalb der VG nicht homogen – es gibt Ortsgemeinden die keinerlei Leerstände aufweisen, in anderen Orten stehen zahlreiche renovierungsbedürftige Häuser leer. Sie sind für den Wohnungsmarkt oft nicht attraktiv, da Förderprogramme zur Renovierung entweder nicht bekannt sind, fehlen oder nicht den Bedarfen der potenziellen Käufer entsprechen. Als leerstehende Immobilien in Ortszentrum behindern sie auch Entwicklungsdynamiken eines lebendigen Ortskerns.

Bezahlbarer Wohnraum: Für Fachkräfte, die sich aufgrund eines relativ niedrigen Gehalts oder als Berufseinsteiger kein Eigenheim leisten können, fehlt es an bezahlbarem und gleichzeitig attraktivem Wohnraum.

1.1.2 Ansatz des strategischen Projektes

Um diese komplexen Herausforderungen zu meistern, braucht es viele unterschiedliche Akteure, ihre Perspektiven, Ressourcen und Erfahrungen, um Ideen für das neue Wohnen auf dem Land auf den Weg zu bringen. Es gilt sich zu informieren, von guten Beispielen deutschland- und europaweit zu lernen, sich schlau zu machen. Deshalb möchte die Verbandsgemeinde ein „Bündnis neues Wohnen“ auf den Weg bringen.

In einem perspektivisch größer werdenden Netzwerk werden:

- Akteure ins Gespräch zu neuen Wohnlösungen gebracht, die normalerweise nicht an einem Tisch sitzen
- Inhaltliche Prioritäten gesetzt: welche Themen sollen zuerst angegangen werden? Auf der Agenda stehen Baugebiete der Zukunft „Weg vom Schema F – hin zu vielfältigen, klimaneutralen Projekten“ oder zukunftsweisende Wohnformen wie Generationenwohnen oder attraktives Wohnen auf kleinem Raum.
- Strategien für eine erfolgreiche Bearbeitung der Themen werden entwickelt und gemeinsam umgesetzt.
- Neue Wohnformen bekannt und erlebbar gemacht (z.B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen, Tiny Houses)

1.1.3 Strategisches Ziel

Die Verbandsgemeinde bietet in Zukunft unterschiedlichen Zielgruppen eine zukunftsfähige und bedarfsorientierte Wohnungsinfrastruktur. Sie schafft somit Fachkräften ideale Rahmenbedingungen für ihr Leben und Arbeiten in der Gemeinde.

1.1.4 Schwerpunkte des strategischen Projektes

Wir schlagen folgende Schwerpunkte für das Bündnis neues Wohnen vor:

Zukunftsfähige Neubaugebiete

Wie können wir Neubaugebiete klimafreundlich und als zukunftsfähige Wohnangebote denken und umsetzen? Welche Wohnformen müssen in Zukunft in der Planung von Neubaugebieten berücksichtigt werden? Wie können Neubaugebiete energieeffizient oder sogar -autark werden? Wie können kooperative Lösungen (Breitbandanschluss, Heizung, Energieerzeugung) effiziente und nachhaltige Lösungen fördern? Wie müssen sich dann Prozesse in der Planung und Genehmigung dann auch in Politik und Verwaltung ändern?

Diese Fragen möchten wir mit Vertretern aus Immobilienwirtschaft, Finanziers, Architektur, Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft diskutieren.

Lösungen für eine lebendige Innenentwicklung

Das Motto für eine flächensparende Entwicklung lautet „Innen- vor außen!“. Wie kann jedoch der Weg in Herrstein-Rhaunen hin zu einer qualitätsvollen und ortsgerechten Innentwicklung aussehen? Im Stakeholderworkshop wurden erste Ansätze identifiziert, die im „Bündnis neues Wohnen“ zur Umsetzungsreife weiterentwickelt werden sollen.

Dazu gehört eine Beratung für ältere Hausbesitzer, um die Übergangsphase vom Eigenheim in eine altersgerechte Wohnform zu gestalten. Dies impliziert gleichzeitig, neuen bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere auf den Weg zu bringen. Zudem müssen Beratungsangebote für junge Familien für die Sanierung von Altbauten existieren und Anreize der Dorferneuerung geschaffen werden.

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Um die Energiewende im Bau und der Sanierung zu gestalten, muss stärker in die Energieberatung vor Ort in den Ortsgemeinden investiert werden. Dabei sind Infoveranstaltungen für die Ortsgemeinden denkbar zur

Sensibilisierung von Eigentümern und zukünftigen Bauherren (z.B. Bauherrenmappe – Leitfaden zur Sanierung von Bestandsgebäuden). Neue Modelle zur gemeinschaftlichen Gewinnung erneuerbarer Energien, die einen Mehrwert für die Dorfgemeinschaft bringen, sind ebenfalls zu behandeln (Bürgerenergiegenossenschaften oder kommunale Kooperationen).

Verbesserung des Wohnraumangebots für unterschiedliche Zielgruppen

Die in der Verbandsgemeinde lebenden Bürger, aber auch die Fachkräfte im speziellen haben diverse Ansprüche an Wohnraum. Diese reichen von günstigem Mietraum für Berufseinsteiger und Beschäftigte in niedrigeren Lohnsegmenten, über altersgerechten, barrierefreien Wohnraum bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnkonzepten (Clusterwohnen oder Mehrgenerationenwohnen). In der VG wird insbesondere im Bereich der Mietwohnungen ein großer Bedarf festgestellt, der bisher noch nicht mit ausreichend Angeboten bedient wird. Ein Wohn-/Pflegezentrum, welches selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglicht, ist aktuell in der Entwicklung, wird aber den Bedarf an selbstbestimmten Wohnkonzepten für ältere Menschen bei weitem nicht decken. Das Bündnis neues Wohnen wird entstehende Projekte fördern, die richtigen Stakeholder zusammenbringen und Perspektiven entwickeln

1.1.5 Umsetzungsplan „Bündnis neues Wohnen“

Der Umsetzungsplan dient der agilen Projektsteuerung im Team. Er wird regelmäßig (alle sechs Monate) durch für die Koordination verantwortlichen Personen überprüft und gemeinsam mit den Personen und Institutionen, welche die Umsetzung begleiten, angepasst und konkretisiert. Die Maßnahmenplanung für die einzelnen Projekte ist bereits für das Jahr 2023 erfolgt und wird Anfang 2024 für die darauffolgenden Jahre bis Ende 2027 fortgeschrieben.

Strategisches Ziel	Die Verbandsgemeinde bietet unterschiedlichen Zielgruppen eine bedarfsorientierte und zukunftsfähige Wohninfrastruktur . Sie schafft somit Fachkräften ideale Rahmenbedingungen für ihr Leben und Arbeiten in der Gemeinde.
Indikatoren	2 innovative Wohnkonzepte / neue Wohnangebote, die Antworten auf die Trends demographischer Wandel und/oder Klimawandel finden, sind 2027 in der Umsetzung Messgröße: 2 neue Wohnkonzepte in 2027/ Aktueller Stand: 0 innovative Wohnkonzepte

1.1.6 Steuerungsstruktur für das „Bündnis neues Wohnen“

Formate	Aufgabe	Wer
Koordination Regelmäßige Abstimmung	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination Gesamtsteuerung, Planung und Monitoring der operativen Maßnahmen • Kommunikation mit Politik & Verwaltung sowie Öffentlichkeit • Umsetzung und Organisation von Veranstaltungen 	Herr Zerfaß, FBL Natürliche Lebensgrundlagen & Bauen Frau Hoffmann-Schmidt, Standortentwicklung
Machergruppe Alle sechs Monate	<ul style="list-style-type: none"> • Fachliche Entwicklung des strategischen Projektes und der Maßnahmen • Mentoren & Mitverantwortliche der Maßnahmen • Kommunikation in ihre Netzwerke • Screening von Finanzquellen • Kooperationspartner des Projektes • Mitumsetzung von Maßnahmen (Referenten, Pilotkommunen, Bauherren etc.) 	Herr Zerfaß FBL Bauen, Frau Hoffmann-Schmidt Standortentwicklung, Herr Brack FB Bauen, Herr Schwinn FB Bauen, Frau Dorn FB Bauen/Klimaschutz, Herr Schunck KSG Idar-Oberstein, Herr Schmaus Bauunternehmung Schmaus, Herr Schulz OBGH Hettenrodt, Herr Hippeli OBGH Fischbach, Frau Jänicke Privatperson,

<p>Pilotkommunen ab 2024 mit individuellem Fahrplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpacken: Gehen neue Wege des Wohnens (bspw. Baugebietsentwicklung) • Leuchttürme bauen • Erfahrungen sammeln und verbreiten 	<p>Pilotkommunen werden Anfang 2024 definiert</p>
--	--	---

Die unterschiedlichen Formate der Steuerung greifen ineinander und sind aufeinander abgestimmt, um eine partizipative und koordinierte Umsetzung zu ermöglichen.

Der strategische Aufbau eines Bündnisses, das sich mutig und neugierig für neue Wohnformen einsetzt, bedarf kontinuierlicher Koordination, Aufmerksamkeit und Engagement. Der Gedanke des Vernetzens, des gemeinsamen Lernens und das Entwickeln von Lösungen wird stets Orientierungspunkt der Steuerungsstruktur und der Maßnahmen sein.

1.1.7 Finanzierungsbedarfe und -perspektiven

Budget für Referenten zur Information/Sensibilisierung, für Aktionstage, Fachworkshops

Leader, Dorferneuerung

Mit wenig Mittel und Kooperation (Klima- und Energieberater) große Wirkung erzielen

Projekt I: Nachhaltige Baugebietsentwicklung			
<p>Kurzbeschreibung: In der VG sind aktuell in 19 Ortsgemeinden Baugebiete in der Planung, aber noch nicht ausgeschrieben. Hier werden in Kooperation zwischen interessierten Ortsgemeinden und VG neue Wege für eine nachhaltige und an vielfältigen Bedarfen ausgerichtete Baugebietsentwicklung erprobt. So entstehen Erfahrungen und gute Beispiele, wie Baugebietsentwicklung der Zukunft im ländlichen Raum aussehen kann.</p> <p>Für das Projekt sind Maßnahmen vorgesehen, die unterschiedliche Ausrichtungen haben:</p> <p>Sensibilisierung und Transfer guter Beispiele: schaffen Aufmerksamkeit und Verständnis für das Thema bei Ortsbürgermeistern, Gemeinderäten und in der Bevölkerung. Praktische Beispiele (aus der VG oder aus anderen Regionen Deutschlands) helfen die Begeisterung für neue Wohnformen zu entfachen. Prozess- und Fachberatung: hier werden Ortsgemeinden und Beschäftigte der Verbandsgemeinde gezielt zu Umsetzungsfragen der nachhaltigen Baugebietsentwicklung beraten. Pilotierung: Begleitung von Ortsgemeinden bei der Umsetzung von neuen, nachhaltigen Ansätzen in der Baugebietsentwicklung.</p>			
Maßnahmenplanung und -umsetzung			
Maßnahme	Zeitraum	Umsetzungsstand	Verantwortung/Unterstützung
Maßnahmenpaket Sensibilisierung & Transfer guter Beispiele			
M 1: Informations- und Dialogveranstaltung zum Thema „Bauen in der Zukunft“ mit Ortsbürgermeistern und Räten	06/2023	abgeschlossen (20.06.2023)	Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt
M 2: Aktionstag/-woche „Die Zukunft des Wohnens in der VG Herrstein-Rhaunen“ (Info- und Dialogveranstaltungen mit Bevölkerung, Vorstellung neue Wohnformen etc.)	Q2/2024		Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt Vorzimmer (Schriftverkehr)
M 3: weitere Maßnahmen werden Anfang 2024 definiert			Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt
Maßnahmenpaket Fach- und Prozessberatung			
M 1: Individuelle Beratungen mit interessierten Ortsgemeinden zur nachhaltigen Baugebietsentwicklung	fortlaufend	erfolgt	Herr Schwinn Herr Zerfaß
M 2: weitere Maßnahmen werden 2024 definiert			Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt
Maßnahmenpaket Pilotprojekte			
M 1: zu definieren Anfang 2024			Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt

Projekt II: Lösungen für eine lebendige Innenentwicklung

Kurzbeschreibung: Die Ortsgemeinden in der VG Herrstein-Rhaunen sind unterschiedlich von Leerstand in den Ortszentren betroffen. Dort, wo viel Leerstand existiert, stellt er ein Entwicklungsproblem dar: leerstehende Häuser haben eine negative Wirkung auf das Ortsbild. Sie behindern eine lebendige und zukunftsfähige Entwicklung der Ortskerne, wertvoller Wohnraum bleibt ungenutzt. Für Ortsbürgermeister und Gemeinderäte ist es aktuell eine Herausforderung, tragfähige Strategien für den Umgang mit dem Leerstand zu entwickeln.

Das Projekt startet mit **einer Leerstandsermittlung in ausgewählten Ortsgemeinden** und geht auf dieser Basis mit Eigentümern und Investoren ins Gespräch, um erste Kooperationen für eine zukünftige Leerstandsentwicklung zu eruieren. Parallel dazu bieten Ortsgemeinden in Kooperation mit der VG ein **Beratungsangebot für Eigentümer** zu Entwicklungsperspektiven von leerstehenden Immobilien an. Ende des Jahres 2023 werden potenzielle **Projekte für die Leerstandsentwicklung** gesichtet und ab 2024 intensiv durch das Projekt begleitet.

Mittelfristig möchten die Projektpartner auch ein **Beratungsangebot Wohnperspektive „Wohnen im Alter“** entwickeln und anbieten. Hier geht es darum, älteren Menschen, die in ihren renovierungsbedürftigen Einfamilienhäusern wohnen und welche nicht mehr dem Bedarf im Alter entsprechen, neue Wohnperspektiven zu eröffnen.

Maßnahmenplanung und -umsetzung			
Maßnahme	Zeitraum	Umsetzungsstand	Verantwortung/ Unterstützung
Leerstandsermittlung und Matching			
M 1: Vorbereitung der Leerstandsermittlung in den Ortsgemeinden anhand Erfassungstool (Infoveranstaltung OBGGM)	ab Q4/2023		Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt
M 2: Veranstaltung: Leerstand Matching Ortsbürgermeister/Investoren	Q3/2024		Herr Zerfaß Herr Schwinn Frau Hoffmann-Schmidt
M 3: Veranstaltung: Leerstand Matching Ortsbürgermeister/Eigentümer	ab Q3/2024		OG-Räte in den OG
Beratung für Eigentümer			
M 1: Veranstaltung zu guten Beispielen für Umbau und Neubau in der VG (Bsp. Berschweiler) und darüber hinaus.	Q2/2024		Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt
M 2: Förderangebote für Eigentümer – Fokus Investitions- und Strukturbank RLP und andere Fördermöglichkeiten	Q2/2024		Frau Weyland Frau Dorn
M 3: Förderangebote für Eigentümer – Fokus energieeffizientes Umbauen und Sanieren (EA/KfW)	fortlaufend		Frau Weyland Frau Dorn
Perspektiventwicklung für ausgewählte Leerstände			
M 1: zu definieren Anfang 2024	ab Q3/2024		Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt Herr Schwinn

Beratung Wohnperspektive "Wohnen im Alter"			
Maßnahmen werden ab 2024 identifiziert			Herr Zerfaß Frau Hoffmann-Schmidt VG Soziales

Projekt III: Verbesserung des Wohnraumangebots für unterschiedliche Zielgruppen			
<p>Bürger, aber auch im besonderen auch Fachkräfte, haben diverse Ansprüche an Wohnraum. Diese reichen von günstigem Mietraum für Berufseinsteiger und Beschäftigte in niedrigeren Lohnsegmenten, über altersgerechten, barrierefreien Wohnraum bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen (Clusterwohnen oder Mehrgenerationenwohnen). In der VG wird insbesondere im Bereich der Mietwohnungen ein Bedarf festgestellt, der bisher noch nicht mit ausreichend Angeboten bedient wird. Ein Wohn-/Pflegezentrum, welches selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglicht, ist aktuell in der Entwicklung, wird aber den Bedarf an selbstbestimmten Wohnkonzepten für ältere Menschen bei Weitem nicht decken. Das Bündnis neues Wohnen wird entstehende Projekte fördern, die richtigen Stakeholder zusammenbringen und Perspektiven für Wohnraumangebote entwickeln.</p> <p>Nach dem Start der Maßnahmen der zwei ersten Projekte werden Maßnahmen für dieses Projekt formuliert.</p>			
Maßnahmenplanung und -umsetzung			
Maßnahme	Zeitraum	Umsetzungsstand	Verantwortung/ Unterstützung
Maßnahmen werden im Jahr 2024 festgelegt			

