



Von Laura Gastl

„Oft geht es um Emotionen, nicht ums Geld“

16 Kommunen aus den Kreisen Dillingen und Günzburg wollen gemeinsam gegen Leerstände und Baulücken auf dem Land arbeiten. Die Devise: Orte „als Krapfen, nicht als Donuts“ erhalten.

Von Laura Gastl

Mal ganz ehrlich: So, wie seit einigen Jahrzehnten in den Neubausiedlungen gebaut wird, macht das keinen Sinn. Das Einfamilienhaus ist vielleicht 15, vielleicht 20 Jahre voll bezogen, danach leert sich ein ums andere Kinderzimmer. Was daraus machen? Ein Büro oder zwei, vielleicht noch Sauna oder Billardzimmer, begehbare Ankleide oder Partyraum. Irgendwann gehen die Ideen aus. Und so viel Platz braucht sowieso kein Mensch. Das Einfamilienhaus in zwei Wohneinheiten unterteilen? Keine Chance. Beginnt doch die Treppe in den ersten Stock direkt im offenen Wohnraum im Erdgeschoss. Ist der Nachwuchs ausgeflogen, leben die Eltern schließlich allein im viel zu großen Bunker. Da lobe man sich eine vermeintlich altmodische Bauweise: Mehrgenerationenhäuser mit zwei, vielleicht drei getrennten Wohnungen, oft zu finden auf ehemaligen Bauernhöfen. Eine sinnvolle Sache.

Nur: Die Besitzer hängen oft am Eigentum, wollen also nicht verkaufen. Wollen keine Fremden auf dem Hof, also nicht vermieten. Die Kinder wohnen anderswo, aber wer weiß, vielleicht kommen sie ja zurück? Alles beim Alten, keine Veränderungen. Lieber leer stehen und verfallen lassen. Was ja dann doch eine Veränderung ist, im Negativen, die ganz von allein geschieht.

Dabei würde es einem alten Bauernhaus mit langer Geschichte so viel Würde zurückgeben, erhalten zu bleiben, eine neue Funktion zu bekommen. Sei es durch den Verkauf oder Eigeninvestition, unter Umständen mit Hilfe von Fördergeldern. Auf Dauer kann sich das bezahlt machen: im Geldbeutel, gegen Flächenversiegelung, für die Gesellschaft und ein schöneres Ortsbild. [Seite 32](#)

Landkreis Dillingen/Günzburg Viele Orte auf dem Land sind geprägt von Baulücken. Von leer stehenden Wohnhäusern, Geschäften oder verfallenen Höfen, auf denen einst landwirtschaftlicher Betrieb für Leben sorgte. Während die Kerne solcher Orte immer weiter ausbluten, wird an den Rändern gebaut. Es entstehen Gewerbe- und Wohngebiete. Derweil bleibt das Potenzial im Inneren oft ungenutzt. Und das, obwohl Wohnraum benötigt wird. Selbst, wenn etwa junge Menschen oder Singles in ihrer Heimat bleiben wollen, finden sie auf dem Land oft nichts Geeignetes. Seit drei Jahren befassen sich 16 Kommunen in den Kreisen Dillingen und Günzburg mit dem großen Thema Innenentwicklung. Nun gibt es ein erstes Fazit. Was hat es gebracht?

„Leben und Wohnen auf dem Land“ nennt sich das gemeinschaftliche Projekt des Regionalentwicklungsvereins Donautal-Aktiv. Es wird vom EU-Programm Leader gefördert. Im Wertinger Schloss hat nun eine Veranstaltung stattgefunden, die den Zwischenstand des Netzwerks thematisierte. Im Fokus standen etwa ein Musterbeispiel funktionierender Innenentwicklung in Franken sowie die Frage, warum es so schwierig ist, Baulücken und Leerstände zu füllen.



Auch die Stadt Wertingen möchte sich um ihre Innenentwicklung bemühen. Foto: Laura Gastl (Symbolbild)

Sabine Müller-Herbers vom Planungsbüro Baader Konzept veranschaulichte: Was man sich wünsche, seien Orte nicht „als Donuts, sondern als Krapfen“ zu erhalten. Gemeint ist damit ein intakter Ortskern und keine Kommune, in der sich das Leben, Wohnen und Arbeiten an den Rändern ballt, während im Inneren nichts los ist. Eine Gemeinde, in der das gut funktioniert, ist das mittelfränkische Langenfeld mit circa 1000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Bürgermeister Reinhard Streng ist nach Wertingen gekommen, um zu

schildern, wie das gelungen ist. Wie ehemalige Scheunen, eine Zimmerei oder auch eine Bäckerei wiederbelebt wurden. Heute verfügt Langenfeld etwa über ein Mehrgenerationenhaus, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, einen Dorfladen, Ergotherapie und Arztpraxis und sogar über eine Eismanufaktur. Auch Wohnungen sind entstanden, zum Beispiel für Singles.

Denn was laut Reinhard Bader, Geschäftsführer des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, ein Problem sei: „Junge

Menschen finden keine Wohnungen.“ Viele von ihnen seien in ihrer ländlichen Heimat verwurzelt, wollten bleiben, doch gingen verloren. Theresa Schäfer, Geschäftsführerin der Schule für Dorf- und Landentwicklung (SDL) in Thierhaupten, beschrieb dazu passend die Generation „zwischen Elternhaus und Familiengründung“. Die jungen Erwachsenen wollen ausziehen, doch das Einfamilienhaus im Neubaugebiet ist noch zu groß – und für die meisten wohl noch nicht bezahlbar. Und überhaupt, so Bader, gebe es „neue Ansprüche

an Wohnräume“, für mehr werden die Singles ganz allgemein. Ihnen reiche oft eine Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnung: „Diesem Trend müssen wir Rechnung tragen.“

Doch wo könnte dieser Wohnraum entstehen, wie die Ortskerne im Gesamten wiederbelebt und weiterentwickelt werden? Dillingens Landrat Markus Müller sprach von Häusern, in denen früher viele Generationen lebten, heute jedoch nur noch ein oder zwei Personen. In der Runde ist von Althofstellen die Rede und von grünen Wiesen, die „auf Vorrat“ gehalten werden, obwohl das Enkelkind womöglich schon in Hamburg sesshaft geworden ist. Donautal-Aktiv-Vorsitzender Leo Schrell fasste zusammen: Oft sind es private Eigentümer, die ihren Grund behalten wollen und die nicht mit sich verhandeln lassen. „In vielen Fällen geht es nicht ums Geld, sondern um Emotionen.“

Langenfelds Bürgermeister Streng konnte dafür ein Beispiel liefern: Zweieinhalb Jahre habe er mit einem betagten Herren um ein Grundstück verhandelt. „Über den Kaufpreis waren wir uns an Tag eins einig“, so Streng. Doch der Mann hing an der ehemaligen Zimmerei, in der noch seine alte Kutse stand. „Das letzte, was noch ihm gehörte.“ Dabei, so Landrat Müller, ginge es gar nicht immer ums Verkaufen. Würden Privatbesitzer selbst mehr investieren, Wohn- oder Geschäftsraum schaf-

fen, wäre den Orten auch geholfen, so der Tenor. Um Ansprechpartner für Eigentümer und Bürger zu haben, wurden in den 16 beteiligten Kommunen mehr als 30 Entwicklungslotsen ausgebildet. In Wertingen sind das etwa die beiden Stadträte Franz Stepan und Johann Bröll. In der SDL Thierhaupten besuchten sie Schulungen, um die innerörtliche Entwicklung begleiten und voranbringen zu können. Auch in Hinblick auf Fördermöglichkeiten und Genehmigungsfragen sollen sie beraten.

Nach diesem Austausch zum Zwischenstand wird das Leader-Netzwerk weiterlaufen. Neue Mitgliedskommunen und Entwicklungslotsen könnten hinzukommen, konkrete Projekte realisiert werden. Dabei scheinen sich die Anwesenden einig: In Gesprächen mit Grundstücks- und Immobilieneigentümern sollten die Städte und Gemeinden beharrlich bleiben. [Kommentar Seite 29](#)

Diese Kommunen sind dabei

- **Landkreis Dillingen:** Höchstädt, Lauingen, Wertingen, Wittislingen, Bächingen, Bachhagel, Blindheim, Finningen, Lutzingen, Haunsheim, Holzheim, Schwenningen, Syrgenstein
- Landkreis Günzburg:** Burgau, Ziemetshausen, Münsterhausen