

30 JAHRE HÖFE IM LEHENGERICHT

Ergebnisse einer Längsschnitt Untersuchung des Außenbereichs-Ortsteils Lehengericht aus den Jahren 1985, 1998 und 2014 durchgeführt durch die Universität Karlsruhe / das KIT im Auftrag der Stadt Schiltach.



Abb.1: Befragungssituation

Methodik

Studierende des KIT befragten im Frühsommer 2014 die Hofbesitzer oder einen der Haushaltsvorstände des Hofes anhand eines Fragebogens persönlich in ca. halbstündigen Gesprächen. Die Fragebögen der früheren Studien (1985 und 1998) wurden wieder verwendet, so dass ein Vergleich der Ergebnisse möglich ist.

Insgesamt konnten 63 der 70 Höfe befragt werden. Die Ergebnisse der Befragung wurden grafisch in Form von Karten, Diagrammen und Piktogrammen aufgearbeitet. Aus den Ergebnissen wurden Trends und Entwicklungen, sowie Handlungsempfehlungen für die Gemeinde dargestellt. Die folgende Darstellung bezieht sich vor allem auf die Trends der vergangenen 16 Jahre.

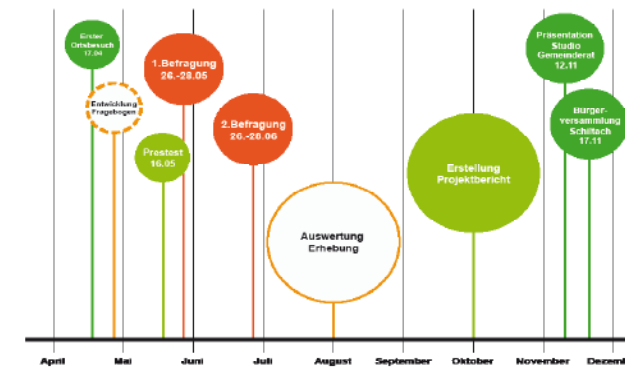


Abb.2: Prozessverlauf der Studie

„ Die Bevölkerung wird älter und nimmt ab!“

Die Bevölkerung im Lehengericht ist seit 1985 von 290 auf 254 Einwohner zurückgegangen – insbesondere weil mehr Personen abwanderten als zuwanderten. Von den 254 Personen sind 51 bedingt durch Ausbildung oder einen auswärtigen Arbeitsplatz nur periodisch anwesend. Bei diesen ist in vielen Fällen (etwa bei Studierenden) damit zu rechnen, dass dies nur die Vorstufe zur Abwanderung ist. Etwa auf der Hälfte der Höfe hat seit 1998 keine Zu- oder Abwanderung stattgefunden. Ursache für den Bevölkerungsrückgang ist besonders die demographische Entwicklung. Die Gruppe der über 45-jährigen macht heute bereits mehr als die Hälfte der Bevölkerung aus und wird in der Zukunft weiter steigen. Der Anteil der über 65-jährigen hat sich seit 1985 fast verdoppelt, der Anteil der unter 45-jährigen ist in der Zeit von 61% auf 47% gesunken. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen.

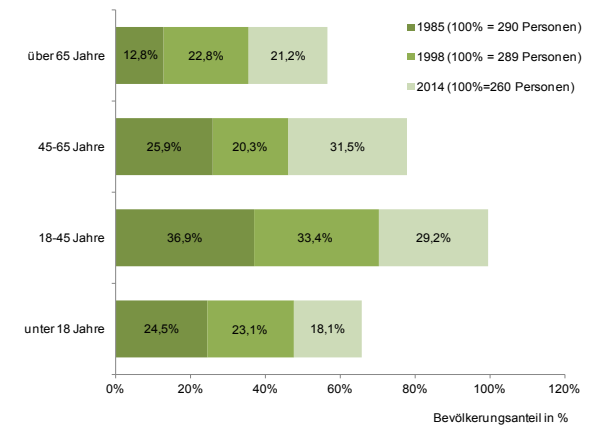


Abb.3: Altersverteilung der Höfe im Lehengericht

„Die Haushalte setzen sich aus weniger Personen zusammen. Allerdings gibt es viel Platz auf den Höfen.“

Die Anzahl der Haushalte steigt - seit 1985 um ein Drittel. Sie liegt im Jahr 2014 bei 107, davon sind 69 Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Anders ausgedrückt: statt durchschnittlich 3,54 Personen (1985) wohnen heute 2,44 Personen in einem Haushalt. Nach wie vor wohnen vielfach 2 Generationen auf einem Hof, in 24 Höfen sogar drei Generationen, in einem vier.

Etwa die Hälfte der Höfe verfügt über 7 bis 9 Aufenthaltsräume, 19 Höfe haben sogar 10 und mehr. Bei 25 Höfen steht mindestens ein Aufenthaltsraum leer. 44 der 63 befragten Höfe werden nur durch die Eigentümer selbst genutzt, also weder temporär noch dauerhaft an andere vermietet. Die Höfe sind gut mit Bädern ausgestattet: 22% haben zwei Bäder, drei Viertel sogar mehr als zwei.

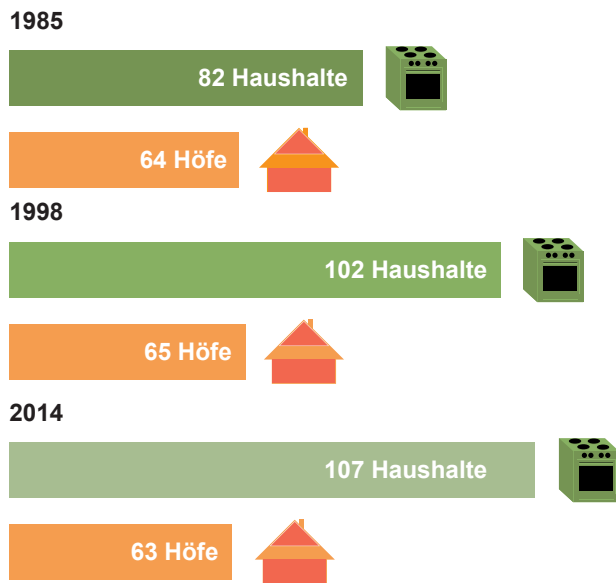


Abb.4: Entwicklung der Haushalte auf den Höfen

„Das Einkommen wird weniger in der Land- und Forstwirtschaft, sondern eher außerhalb erwirtschaftet.“

Die Landwirtschaft ist wichtig für die Offenhaltung im Lehengericht. Wirtschaftlich spielt die Land- und Forstwirtschaft für die Höfe allerdings nur eine untergeordnete Rolle. Es arbeiten zwar noch immer 26 Personen in diesem Bereich, allerdings kann in 2014 kein Hof mehr im Vollerwerb betrieben werden und besonders die Tierhaltung nimmt an Bedeutung ab. Nur noch ein Drittel der Höfe betreibt sowohl Land- als auch Forstwirtschaft, 1985 taten dies noch 62 %. Weder die Land- noch die Forstwirtschaft wird erwerbsorientiert betrieben. Auf den meisten Höfen setzt sich das Einkommen aus Tätigkeiten in Gewerbe oder Dienstleistung, der Land- und Forstwirtschaft, dem Tourismus und der Rente zusammen. In 1985 hatten sechs Höfe ein rein außerlandwirtschaftliches Einkommen, heute ist dies bei 24 Höfen der Fall. Seit 1998 haben bei mehr als einem Drittel der Höfe die Betreiber gewechselt, überwiegend waren dies Generationenwechsel. Die Hofnachfolge beurteilen 44% der Hofeigentümer als gesichert, 40% als ungesichert. Es besteht der Wunsch, dass die Höfe weiter genutzt werden, zumeist ist offen, wer dies tun wird.

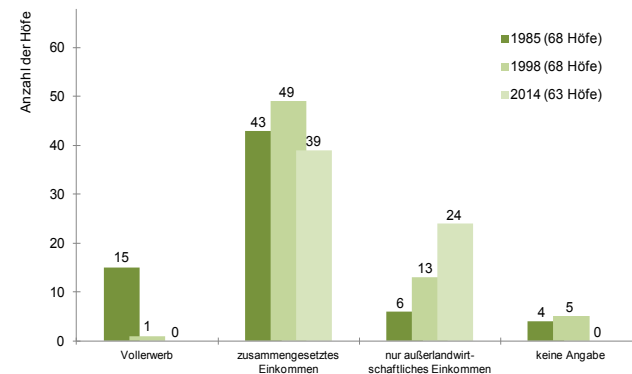


Abb.5: Art des Einkommens

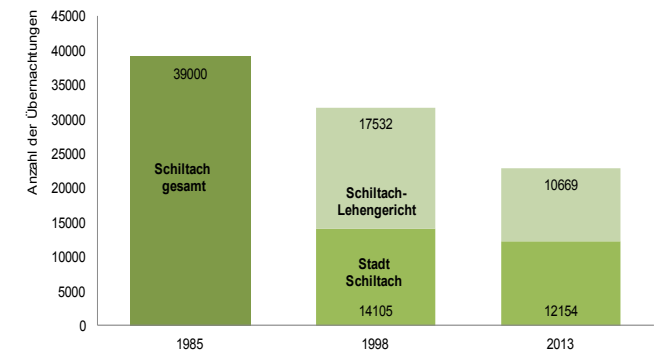


Abb.6 Übernachtungszahlen in Schiltach und im Lehengericht

„Tourismus im Lehengericht bedeutet Ferien auf dem Bauernhof.“

Die Zahl der Übernachtungen hat sich seit 1985 im Lehengericht wie auch in der Stadt Schiltach fast halbiert. Dies ist typisch für den Schwarzwald. Die Ferienform „Urlaub auf dem Bauernhof“ bleibt beliebt: die Gäste bleiben durchschnittlich fast eine Woche. Einige Höfe sehen darin ein großes Potential, sie haben ihre Höfe angepasst und ihre Ferienwohnungen modernisiert. Andere haben die Angebote unverändert beibehalten und wollen die Entscheidung, ob und in welcher Form sie es fortführen, offenlassen.

Eine bisher wenig genutzte Chance, liegt in der historischen Bausubstanz, die in eine reizvolle Landschaft eingebettet ist. („Ferien im Baudenkmal“)



Abb.7 Beispiel eines Hofes mit Gastronomienutzung



Abb.8: Schiltach als Einkaufsort für den täglichen und sonstigen Bedarf

„Sehr guter Grad der Ausstattung mit Einzelhandel, sowie sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur.“

Einkäufe für den täglichen Bedarf decken die Hofbewohner zu 67% in Schiltach. Die Selbstversorgung der Höfe durch Getreideanbau, Brotbacken, Hausschlachtung oder Imkerei ist seit 1985 deutlich zurück gegangen. Einkäufe für den sonstigen Bedarf erledigen die meisten Hofbewohner in Schramberg oder in anderen Orten in der Umgebung.

Die Stadt Schiltach ist gemessen an ihrer Größe hervorragend mit sozialer und kultureller Infrastruktur ausgestattet und kann dieses Niveau seit 30 Jahren halten: vom Kindergarten bis zur Grund- und Hauptschule, sogar Volkshochschule und Bücherei, Sporthalle, Mehrzweckhalle und Schwimmbad sind vorhanden. Es könnte schwierig werden, dies auch in der Zukunft alles vorzuhalten.

Die Gemeinde hat durch technische Maßnahmen wie Wasserver- und entsorgung wichtige Voraussetzungen für das Leben auf den Höfen geschaffen.



Abb.9: Erschließungsstrasse in einem der Täler im Lehengericht

„Gute Straßen - Das Auto wird favorisiert!“

Die Höfe des Lehengerichtes sind, wenn Sie in der Nähe einer Bushaltestelle liegen, gut an den ÖPNV angeschlossen, wenn man die periphere Lage im Außenbereich berücksichtigt. Beide Bahnhöfe von Schiltach sind mit dem Bus erreichbar. Ebenso ist die örtliche Erschließung durch den PKW gut, allerdings benötigt man bis zur Autobahn mindestens 30 Minuten.

Die Bedeutung des PKWs ist für die Hofstellen sehr hoch und die Nutzung hat seit 1985 zugenommen. Der Weg zur Arbeit wird zu 80% mit dem PKW getätigt. Dies ist gegenüber 1985 mehr als eine Verdopplung. Obwohl die Hälfte der Schüler mit Bus oder Bahn zur Schule kommen, steigt die PKW Nutzung. Ein Drittel der Schüler wird gebracht. In 1998 waren es noch etwas mehr als 20%.

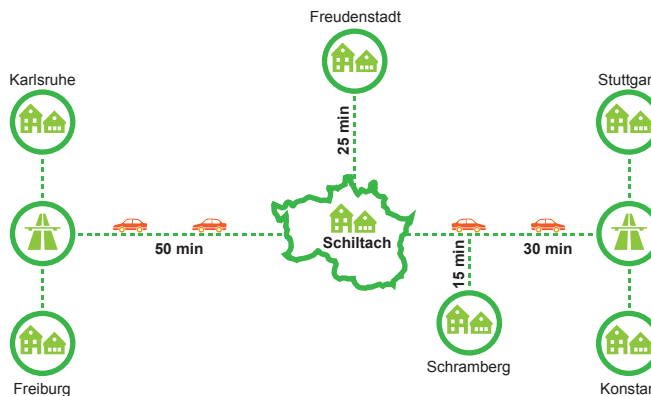


Abb.10: Überörtliche Autoanbindung



Abb.11: Baumaßnahmen im Lehengericht

„Baumaßnahmen im Lehengericht.“

Es wird weniger gebaut im Lehengericht: Die Zahl der Baumaßnahmen hat sich seit der Etappe von 1985 bis 1998 etwa halbiert. Die Verteilung von Neubau, Umbau und Sanierung verhält sich von 1998 bis 2014 ähnlich wie in der vorangegangenen Etappe. Der wesentliche Unterschied ist, dass keine Abrisse mehr vorgekommen sind. Weiterhin sind Sanierungen oder Umbauten der Höfe von großer Bedeutung. Nur noch in kleinem Rahmen entstehen Neubauten zum Wohnen. Es werden vor allem die Ökonomieteile der Höfe zum Wohnen umgebaut. Ebenso kommt es im Bereich der Wohngebäude zu typischen Baumaßnahmen wie den Ausbau des Dachgeschosses, der Anbau einer Terrasse oder die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Wenn im Bereich der Ökonomiegebäude Baumaßnahmen geschehen, so ist dies entweder der Bau von größeren freistehenden Ställen oder von landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

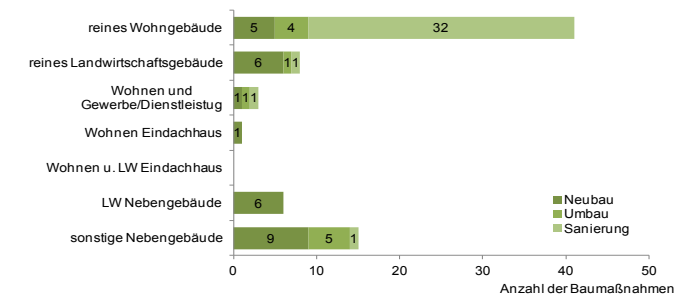


Abb.12: Verteilung der Baumaßnahmen auf die Gebäudearten

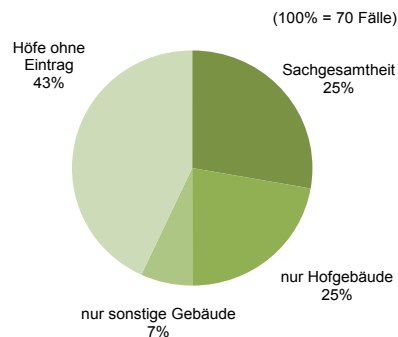


Abb.13: Anteil der Kulturdenkmäler

„Viel denkmalgeschützte Substanz.“

Ähnlich wie die historische Altstadt von Schiltach verfügen die Höfe des Lehengerichtes über ein sehr hohes baukulturelles Erbe. Bei mehr als der Hälfte aller Höfe steht der Hof als Sachgesamtheit, das Hauptgebäude oder ein Nebengebäude unter Denkmalschutz.

Im Vergleich zur Studie von 1998 ist ein Rückgang der leerstehenden Gebäude festzustellen. Es scheint, dass im Zeitraum zwischen den beiden Studien einige Gebäude umgenutzt wurden, um darin zu wohnen. Leerstand tritt bei 17 Höfen auf, betrifft aber in der Regel Teile der Ökonomie- oder Nebengebäude.



Abb.14: Denkmalgeschützter Hof

Empfehlung für ein weiteres Vorgehen

1. Eine systematische öffentliche Beteiligung – etwa durch Vorträge, Sprechstunden mit Beratungsangeboten, Besichtigungen positiver Beispiele, usw.
2. Die Konzentration der öffentlichen Aufmerksamkeit für einen gewissen Zeitraum auf diesen Ortsteil und seine besonderen Qualitäten und Potenziale.
3. Die systematische Information über die besonderen gestalterischen Qualitäten und die Möglichkeiten, sie weiter zu entwickeln. Wichtig ist vor allem, dass die Beratung bereits vor der Stellung von Bauanträgen stattfindet, auch wenn die Bewohner nur über kleinere Eingriffe oder Modernisierungen nachdenken. Für wichtige beantragte Bauvorhaben hat sich das Instrument des Gestaltungsbeirates bewährt.
4. Die Konzentration von Fördermitteln auf das Gebiet, so dass auch ergänzende Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Parkplätze, Aussichtspunkte, evtl. neue Wanderwege) geplant und finanziert werden können.
5. Die Integration verschiedener Ressorts und Dienststellen bei der Erstellung eines Gesamtkonzeptes, also etwa Bauen, Landschaft, Landwirtschaft, Denkmalpflege, Tourismus und die Bündelung der ver. Belange zu einem Gesamtkonzept.
6. Dies wäre insbesondere ein Beitrag zur Vorbereitung auf das 200. Jubiläum des Lehengerichtes in 2017, der zeigen könnte, wie diese Siedlungsstruktur für die nächsten 10-15 Jahre weiter entwickelt werden kann.

Fragen und Ziele für das Lehengericht

Die meisten Höfe werden immer noch im Familienverband bewohnt. Trotz langer Wege zu anderen Arbeitsplätzen sind die Jungen eng mit den Höfen verbunden. Unter welchen Voraussetzungen aber besteht eine Perspektive für die Jungen? Unter welchen Voraussetzungen können sie auf die Höfe nach ihrer Ausbildung zurück kehren?

Die Höfe des Lehengerichtes sind nach wie vor als Wohn –und Lebensraum begehrt. Sie stellen einen wichtigen Teil des kulturellen baulichen und landschaftlichen Erbes dar und sind daher zu schützen und zu erhalten. Dabei ist eine ständige Nutzung der Hofstellen anzustreben, also etwa eine Ferienutzung für nur wenige Wochen im Jahr zu vermeiden. Es ist auf eine behutsame Einbindung der Hofstellen in die Landschaft zu achten, nicht nur der Bebauung, sondern auch der Nebenanlagen und der Erschließung. Die Offenhaltung der Landschaft ist weiterhin von großer Bedeutung.

Impressum:

Längsschnitt Untersuchung des Außenbereichs
Ortsteils Schiltach Lehengericht 2014

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
Fachgebiet Regionalplanung und Bauen im ländlichen Raum
Prof. Kerstin Gothe
Stefan Netsch

Prof. Kerstin Gothe
Stefan Netsch
Englerstrasse 11, Geb. 11.40
76131 Karlsruhe
www.rbl.iesl.kit.edu



Schiltach / Karlsruhe, Dezember 2014