

# Dorferneuerung Niederrauau Ein Modellprojekt zur Innenentwicklung am Beispiel „Untere Gasse“

Max Lang, Lothar Zettler



## 1. Vorbemerkung (Siedlungsentwicklung – Ortsentwicklung)

Die Siedlungsentwicklung unserer ländlichen Gemeinden wird ebenso wie andere Bereiche vom gesellschaftlichen Wandel beeinflusst. Indiziert durch den wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Wandel sowie den sozialen aber vor allem durch den demographischen Wandel ergeben sich folgende Entwicklungen:

- Leerstehende und ungenutzte Bausubstanz in den Ortskernen, sowohl bei den Wohn- als auch in noch höherem Maße bei den landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden
- Leerstehende gewerbliche Immobilien, durch Abzug in die Randgebiete
- Untergenutzte Bausubstanz (ein Bewohner in einem großen, häufig alten Anwesen)
- Vorhandene Baulücken, welche jedoch nicht für die kommunale Entwicklung zur Verfügung stehen, sondern in Privatbesitz sind
- Verlust attraktiver Ortskerne, Verödung der Ortsmitte sowie
- Neubaugebiete, welche voll erschlossen, aber teilweise nur schwer zu vermarkten sind und dadurch langfristig weitere Kosten verursachen

Die ländlichen Gemeinden stehen also vor der Aufgabe, ihre Siedlungspolitik neu auszurichten und auf eine Priorisierung der Innen- vor Außenentwicklung abzustellen. Jede Gemeinde muss dabei individuelle Lösungen erarbeiten, um im „Wettbewerb um den Mensch“ gerüstet zu sein.

Diese Problematik tritt auch in Niederrauau, einem Ortsteil der Stadt Krumbach auf.

Im Jahr 2006 wurde in Niederrauau eine umfassende Dorferneuerung angeordnet.



Neben der Regelung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, verschiedener Platzgestaltungen und weiteren Maßnahmen für die Dorfgemeinschaft war ein Schwerpunkt die Erstellung eines Konzeptes für eine zielgerichtete Innenentwicklung mit einer begleitender Bodenordnung und Regelung der Rechtsverhältnisse.

Dazu wurde im Altortbereich ein vom Umbruch besonders stark betroffenes Gebiet ausgesucht, um über die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen Entscheidungsgrundlagen für eine gezielte Entwicklung in diesem Teil von Niederrannau zu erhalten.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Krumbach liegt im Landkreis Günzburg und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben im Freistaat Bayern. Krumbach liegt am Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Mindelheim – Günzburg (B16), sowie Memmingen Augsburg (B 300). Die Stadt Krumbach hat heute ca. 12.500 Einwohner und wird laut Regionalplan Donau-Iller als Mittelzentrum eingestuft.



Abb. 1: Lage im Raum



Abb. 2: Abgrenzungsbereich „Untere Gasse“ in Niederrannau

Niederrannau ist mit 1.256 Einwohnern (Stand 2008) der größte der fünf Stadtteile von Krumbach. Von der Stadtmitte Krumbachs bis nach Niederrannau sind es ca. 3,0 km – Krumbach ist damit für die Bewohner Niederrannaus in wenigen Minuten erreichbar. Das Untersuchungsgebiet „Untere Gasse“ umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung in Niederrannau

Im Zuge der Untersuchungen für die Dorferneuerung Niederrannau im Jahr 2005 wurde für die Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Zahlen von 1987 bis 2004 noch ein eher progressiver Ansatz mit einem linearen Wachstum von ca. 1,1% ermittelt. Aufgrund der rückläufigen Entwicklungen im Bereich der Wanderungsbewegungen im Zeitraum von 2000 bis 2005 und den aktuellen Wachstumsraten für Bayern, dem Kreis Günzburg und

für die Stadt Krumbach erscheint aus heutiger Sicht eine Wachstumsprognose zwischen 0,3 % (Stadt Krumbach) und 0,7 % (Bayern) realistischer. Bei einer Wachstumsprognose von 0,5 % könnte somit noch von einem möglichen Anstieg der Bevölkerungszahl in Niederrhein um ca. 100 Personen bis zum Jahr 2025 ausgegangen werden, was einer Zunahme von 6 – 7 Personen pro Jahr entspricht.

Ein weiterer Indikator für die Dynamik einer Gemeinde ist das sogenannte „Billeter Maß“. Das Billeter Maß wurde 1954 von dem Schweizer Statistikprofessor *Ernst Peter Billeter* entwickelt und definiert mathematisch die demographische Alterung einer Bevölkerungsgruppe. Die Altersstruktur wird mit Hilfe der Maßzahl „J“ berechnet:

$$J = \frac{P_{0-14} - P_{50+}}{P_{15-49}}$$

Hierbei wird von der Anzahl der Bewohner im „nicht reproduzierenden Alter“ (von 0-14 Jahren) die Anzahl derjenigen im „nicht mehr reproduzierenden Alter“ (älter als 50 Jahre) subtrahiert. Diese Zahl wird durch die Anzahl der Personen im „reproduzierenden Alter“ (von 15 bis 49 Jahren) dividiert.

Welche Kenntnisse können aus dieser Berechnung gezogen werden? Wenn die Anzahl der Personen > 50 Jahre größer ist, als diejenige der 0 bis 14 Jährigen, dann entsteht ein negativer Quotient; dies ist bereits in den meisten westlichen Industrieländern mit niedriger Geburtenrate heute der Fall. Abhängig von der Anzahl der Personen im Alter von 15 – 49 Jahren wird dann ein entsprechend kleinerer oder größerer negativer Wert erreicht – das Ergebnis zeigt, dass bei einem negativen Wert „J“, aufgrund der steigenden Lebenserwartung und der damit verbundenen Alterung der Gesellschaft mittel- bis langfristig von einer schrumpfenden Population ausgegangen werden muss.

Das Billeter Maß für die Stadt Krumbach wurde wie folgt ermittelt:

Billeter - Maß Stadt Krumbach	Stand 31.12.2010	
Alter	Anzahl	in %
0 - 15	1.853	14,8%
16 - 50	5.530	44,3%
51 - älter	5.110	41,0%
Gesamt	12.493	100,0%
Billetermaß:	-0,59	

Quelle: Statistik Kommunale



Abb. 3: Untersuchungsgebiet

Theoretische Wachstumsprognosen und das Billeter Maß, gerechnet über das ganze Stadtgebiet oder die Ortsteile wie in hier in Niederrainau, sind Daten Grundlagen, welche wichtig sind, jedoch oftmals nicht ausreichen um die Situation, ins Besondere im Altortbereich widerzuspiegeln. Wie eingangs bereits erwähnt, ist die demographische Auswirkung gerade in den Kernbereichen sehr viel drastischer, im Vergleich zu den Berechnungen für den Gesamtort. Daher wurde im Zuge der Voruntersuchungen eine Analysekarte mit Darstellung der bestehenden Altersstruktur im Untersuchungsgebiet erarbeitet.

In der Graphik ist erkennbar, dass bei beinahe 2/3 der Grundstücke die Eigentümer bereits älter als 50 Jahre und bei nahezu der Hälfte diese schon älter als 65 Jahre sind.

Kein Eigentümer im Untersuchungsgebiet war zum Zeitpunkt der Untersuchungen jünger als 35. Aus diesen Erkenntnissen heraus wird deutlich, warum bei der angestrebten Innenentwicklung die Einbeziehung und der Dialog mit den Bewohnern vor Ort so wichtig ist.



Die Ortskerne verfügen oftmals nicht nur aufgrund der großen Grundstücksflächen der alten Hofstellen, sondern insbesondere wegen ihrer Altersstruktur über erhebliche Potenziale, welche nur im direkten Gespräch mit den Eigentümern aufgedeckt werden können – hier ist die richtige Vorgehensweise maßgeblich. Es zeigt sich jedoch, dass durch eine Sensibilisierung der Eigentümer für die aktuelle Situation sehr häufig Aufgeschlossenheit gegenüber dem Thema der Innenentwicklung und der damit verbundenen Veränderungsmöglichkeiten geweckt werden kann.

### 3. Modellprojekt „Untere Gasse“

#### 3.1 Zielsetzung

Die Zielsetzung der Untersuchungen beim Modellprojekt „Untere Gasse“ war, Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufzuzeigen und mit den Bewohnern und Eigentümern „vor Ort“ zu diskutieren.

Basierend auf eine umfangreiche Analyse der Ist Situation und mit Unterstützung eines eigens gegründeten Arbeitskreises wurden zum einen die möglichen Entwicklungspotenziale im Untersuchungsbereich eruiert und in den darauf folgenden Einzelgesprächen die betroffenen Eigentümer für das Thema „Innenentwicklung“ sensibilisiert.

#### 3.2 Methodik

Zunächst wurden durch das beauftragte Planungsbüro LARS consult unter Mitwirkung der Teilnehmergemeinschaft Niederraunau II (vertreten durch Herrn BOR Lang) verschiedene Bestandskarten erarbeitet, welche die „Ist-Situation“ im Untersuchungsgebiet darstellten, wie z. B.:

- Vorhandene Bausubstanz: Kubatur, Zustand, Dachformen
- Historische Gebäudestrukturen und -stellungen
- Bestehende Nutzungen und Leerstände
- Anzahl der Wohneinheiten und Altersstruktur

Parallel dazu wurde ein Arbeitskreis gegründet, welcher unter Mitwirkung von Herrn Lang und dem Stadtbaumeister der Stadt Krumbach Herrn *Nübel* im Zeitraum von Juni 2008 bis Februar 2009 in sechs Sitzungen folgende Themenbereiche bearbeitete und diskutierte:

- Aufzeigen von Problemsituationen im Dorf – allgemein und spezifisch für Niederraunau
- Formulierung übergeordneter Zielsetzungen
- Mögliche Inhalte für eine gesteuerte Innenentwicklung
- Wohneinheitenschlüssel (S. auch Pkt. 3.3)

Basierend auf diesen Grundlagen wurden vom Arbeitskreis zwei unterschiedliche städtebauliche Lösungsvarianten mit jeweils individuellen Vorschlägen für jedes Grundstück im Untersuchungsbereich entwickelt. Diese Ergebniskarten wurden im Anschluss den Eigentümern in individuellen Einzelgesprächen vorgestellt, diskutiert und überarbeitet.

Aufgrund dieser Rückkoppelung mit den betroffenen Eigentümern konnte zu einem sehr frühen Zeitpunkt von einer relativ hohen Akzeptanz der Planung ausgegangen werden. Die entstandene vorläufige Ergebniskarte war somit keine „von oben“ entwickelte, aufgesetzte Planung, sondern die Zusammenfassung eines dynamischen Entwicklungsprozesses mit sehr vielen Beteiligten – insbesondere den betroffenen Eigentümern vor Ort. Die vorläufige Ergebniskarte diente im Anschluss als Grundlage für den innerörtlichen Be-

bauungsplan Nr. 12 „Hürber Straße“ der Stadt Krumbach, in welchem die Ergebnisse der intensiven Vorarbeit zusammengefasst und in eine verbindliche bauleitplanerische Form gebracht werden.

### 3.3 Wohneinheitenschlüssel

Einen wesentlichen Bestandteil der Vorüberlegungen nahm die Definition eines spezifischen Wohneinheitenschlüssels für das Untersuchungsgebiet ein. Die Diskussionen hierzu wurden im Arbeitskreis sehr intensiv geführt, weil die Festlegung, wie viele Wohneinheiten auf welcher Grundstücksgröße möglich sein sollen, Auswirkungen auf alle zuvor definierten übergeordneten Zielsetzungen und auch in weiten Teilen auf die Inhalte der gesteuerten Innenentwicklung hat, wie hier an einigen Beispielen erläutert wird:

- Erhalt und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes → durch zusätzliche Gebäude, bzw. den Abriss bestehender Gebäude soll das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden
- Erhalt und Entwicklung einer Durchmischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Dienstleistungen → die Funktionen dürfen sich nicht gegenseitig behindern, sondern sollen sich ergänzen
- Umnutzung leerstehender bzw. leerfallender Bausubstanz → Intensität Integration neuer Nutzungen in bestehende Gebäude

Der Wohneinheitenschlüssel wirkt sich unmittelbar auf die mögliche Dichte künftiger Bebauungen und somit auf alle daraus resultierenden zusätzlichen Faktoren wie Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr, Nachbarschaft, Flächenversiegelung, etc. aus. Daher wurden unterschiedliche Schlüssel, jeweils mit einer lockeren, einer

<p><b>Vorhandene Einwohnerdichte:</b> (WE = Wohneinheit, EW = Einwohner)</p> <p>- ca. 125 Einwohner in 53 WE: ca. 2,4 EW/Wohnung (Berücksichtigt 12 WE mit Leerstand / insgesamt 65 WE Bestand)</p> <p>- ca. 125 Einwohner auf 4,96 ha; ca. 18 EW/ha</p>
<p><b>Beispiel 1 – Mögliche Einwohnerdichte – lockere Verdichtung:</b></p> <p>- ca. 111 (65 Bestand + 46 neu) mögliche WE:</p> <p>bei ca. 2,4 EW/Wohnung = 266 Einwohner (Zuwachs 141) (entspricht ca. 38 EW/ha)</p>
<p><b>Beispiel 2 – Mögliche Einwohnerdichte – mittlere Verdichtung:</b></p> <p>- ca. 129 (65 Bestand + 63 neu) mögliche WE:</p> <p>bei ca. 2,4 EW/Wohnung = 307 Einwohner (Zuwachs 182) (entspricht ca. 44 EW/ha)</p>
<p><b>Beispiel 3 – Mögliche Einwohnerdichte – hohe Verdichtung:</b></p> <p>- ca. 178 (65 Bestand + 111 neu) mögliche WE:</p> <p>bei ca. 2,4 EW/Wohnung = 422 Einwohner (Zuwachs 297) (entspricht ca. 61 EW/ha)</p>

Abb. 4a: Wohneinheitenschlüssel



Abb. 4b: Wohneinheitenschlüssel

mittleren und einer hohen Verdichtung erarbeitet und bzgl. ihrer Auswirkungen auf die Dorfstruktur in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht diskutiert und mit dem „Ist – Zustand“ verglichen.

Bei der Auswertung des Wohneinheitenschlüssels ist wichtig, dass dieser immer die maximale Anzahl der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten (und den damit verbundenen möglichen zusätzlichen Bewohnern im Ort) aufzeigt. Durch den Schlüssel wird linear für jedes Grundstück (in Abhängigkeit von dessen Größe) das Entwicklungspotenzial definiert – die errechnete Anzahl der zusätzlichen Einwohner stellt somit einen theoretischen Wert dar, der in dieser Form nicht eintreten wird. Bei den Diskussionen musste daher abgewogen werden, inwiefern die Auswirkungen durch den Wohneinheitenschlüssel auf die Gesamtfläche wirklich realistisch sind, um eine ausgewogene Entwicklung auf dem jeweiligen Grundstück zu ermöglichen.

Für den Untersuchungsbereich wurde vom Arbeitskreis eine „mittlere“ Verdichtung vorgeschlagen – die daraus resultierende Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Grundstück war die Grundlage für die im Anschluss daran erarbeiteten städtebaulichen Lösungsvarianten. Der erarbeitete Wohneinheitenschlüssel wurde auf Empfehlung des Arbeitskreises ohne Veränderungen in den innerörtlichen Bebauungsplan übertragen.

#### **4. Innerörtlicher Bebauungsplan**

Im Innerörtlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Hürber Straße“, dessen Geltungsbereich der Abgrenzung der Untersuchungen zum Modellprojekt „Untere Gasse“ entspricht, wurden die erarbeiteten städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen verbindlich umgesetzt. Wie bereits unter Pkt. 3.2 beschrieben, konnte der Stadtrat Krumbach aufgrund der intensiven Vorarbeit von einer großen Akzeptanz der örtlichen Bevölkerung ausgehen. Im Laufe der Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden daher keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, die vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten in die Planung integriert werden. Ein in Anbetracht der Größe und der Anzahl der Betroffenen Eigentümer doch sehr bemerkenswerter Abschluss.

Rückblickend wird deutlich, dass eine innerörtliche Planung sehr viel mehr ist, als ein Reglementierungskatalog, welcher über eine gewachsene Ortsstruktur hinweg aufgestellt wird.

Ein innerörtlicher Entwicklungsprozess gelingt nur, wenn die Menschen und Entscheidungsträger vor Ort frühzeitig mit eingebunden werden. Durch diese „Bottom-up“ Strategie wird der Prozess lebendig und führt zur Sensibilisierung und zum Nachdenken und Nachfragen der Eigentümer. – Wie wird unser Dorf in den nächsten Jahren aussehen? Welche Schritte müssen wir tun, damit unser Dorf lebenswert bleibt?

Im Zuge der innerörtlichen Entwicklung, insbesondere durch die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes können nicht alle Fragen der Zukunft und sicherlich auch

nicht alle Problemstellungen im Dorf gelöst werden. Es ist jedoch möglich, dass ein dynamischer Prozess des „Sich Auseinandersetzens“ der Bewohner angestoßen wird – nur so kann eine tragfähige innerörtliche Entwicklung mit konstruktiven Lösungsansätzen entstehen.

Das Modellprojekt „Untere Gasse“ war hierbei der ideale Baustein, welcher, wie bei den nachfolgenden Beispielen aufgezeigt wird, bereits konkrete Maßnahmen im Untersuchungsbereich ausgelöst hat; neben baulichen Veränderungen auch teilweise Maßnahmen zur Bodenordnung, welche in der gewachsenen Ortsstruktur im Regelfall kaum möglich sind.

## 5. Bodenordnung

In der nachfolgenden Graphik wird deutlich gemacht, wie bereits im Zuge der Arbeiten im Arbeitskreis zum Modellprojekt „Untere Gasse“ Entwicklungspotenziale aufgezeigt wurden, welche bei den weiteren Untersuchungen und Gesprächen zu konkret umsetzbaren Maßnahmen übergeleitet wurden. Die gelben Markierungen stellen hierbei die erarbeiteten Schwerpunkte beim Modellprojekt dar, auf die bezifferten Maßnahmen wird im Weiteren näher eingegangen:



Abb. 5: Schwerpunkte der Bodenordnung

## 5.1 Privat – Privat

a) Kauf eines Anwesens zur Neugliederung und Regelung der Zufahrt



Abb. 6a: Bestand



Abb. 6b: Vorschlag der TG

In diesem überplanten Bereich werden derzeit zwei Wohneinheiten (WE) genutzt. Durch den Abbruch, die Nutzungsänderung in den landwirtschaftlichen Anwesen, die Ausweitung von drei weiteren Bauplätzen sowie der Regelung der Zufahrten werden hier kurz bis mittelfristig acht WE ermöglicht.

Die Raumkante der Hauptstraße wird hierbei durch großkronige Bäume wieder geschlossen.

b) Flächen bleiben in privatem Besitz



Abb. 7a: Vorschlag der TG



Abb. 7b: Auszug Bebauungsplan

Die langgestreckten landwirtschaftlichen Anwesen Hs.Nr. 14 und 16 werden nicht mehr betrieben. Dadurch entstehen innerorts vier neue Baufenster die an dieser Stelle passend zum Umfeld mit Einfamilienhäusern belegt werden können. Die Wohngebäude mit Ställen werden zu je drei WE umgebaut.

Entgegen dem Vorschlag der TG konnten im Bebauungsplan nur drei neue Bauplätze ausgewiesen werden, da die Abstandsflächen sonst nicht einzuhalten waren.

c) Verkauf von Privat an Privat und Errichtung eines neuen Gebäudes mit alter Kubatur



Abb. 8a: Vorschlag der TG



Abb. 8b: Auszug Bebauungsplan

Das FlSt. Nr. 78 ist ebenfalls ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude. Durch den Leerstand seit ca. zehn Jahren kann die Bausubstanz nicht mehr erhalten werden. Der neue Eigentümer wird das Anwesen abreisen.

Die Bauvoranfrage sieht einen Neubau mit der alten Kubatur, Dach- und Gebäudeform vor. Von den möglichen drei WE werden durch den Neubau nur zwei WE genutzt. Somit findet dennoch kurzfristig eine Nachverdichtung statt.

Die Baulinie und Gibelständigkeit zur Straße wird eingehalten um das Straßenbild zu erhalten.

## 5.2 Privat – Stadt

d) Änderung der Nutzung



Abb. 9a: Vorschlag der TG

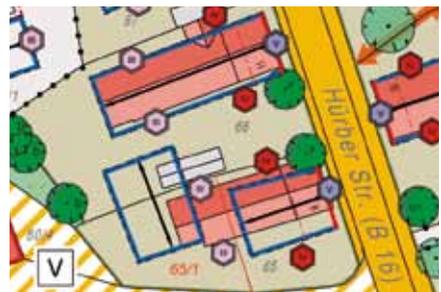


Abb. 9b: Auszug Bebauungsplan

Die Stadt Krumbach erwarb das Grundstück Flurstück Nr. 65 an der B16. Um das Straßenbild von der B16 zu erhalten wird an der Raumkante ein Stadel mit Giebel zur Straße für die örtliche Forstgenossenschaft errichtet.

Der rückwärtige Teil Flurstück 65/1 wurde als Bauplatz ausgewiesen und mit dem nördlich angrenzenden Eigentümer (Familie mit Kindern) gegen einen Bauplatz in der Ortsrandlage getauscht.

### 5.3 Gewerbliche Nutzung

#### e) Umnutzung durch Privat



Abb. 10a: Vorschlag der TG



Abb. 10b: Auszug Bebauungsplan

Bei diesem Anwesen handelt es sich um die größte Hofstelle im Ort. Er wird derzeit von einer Landwirtschaftsfamilie mit drei Kindern im Milchviehbetrieb bewirtschaftet. Auf Grund der exponierten Lage und der unklaren Situation in der Landwirtschaft wurden Überlegungen angestellt, dort einen Lebensmittelladen zu installieren.

Zwar gibt es in Niederraunau einen Bäcker und einen Metzger. Diese wollen jedoch ihr Angebotssortiment nicht erweitern.

Das Vorhaben scheiterte letztlich an der Grundstücksgröße (ca. 5.200m<sup>2</sup>), da die Interessenten mehr Stellplatzflächen benötigten und ein Zukauf an dieser Stelle nicht möglich war.

#### **5.4 Privat – Teilnehmergeinschaft (TG)**

Über die TG erfolgte die Ausweisung von Flurstücken im eigenen Besitz zur Regelung von privaten Zufahrten die bisher nur vereinzelt vereinbart waren.

Der Erwerb von Flächen durch die TG und Überführung ins Eigentum der Stadt Krumbach war nicht gefordert.

#### **6. Wertung und Schwierigkeiten**

Das Projekt „Innenentwicklung Untere Gasse“ findet im Altortbereich von Niederranau statt. Hier zeichnet sich bereits in kleinen Bereichen eine positive Veränderung ab, die durch bauliche Anstrengungen einzelner Bewohner deutlich wird.

Das Hauptproblem der Nachverdichtung und Umnutzung ist auch hier der Zugriff der Kommune auf die zu verdichtenden Bauflächen, bzw. die Bereitschaft der derzeitigen Eigentümer in absehbarer Zeit die ausgewiesenen Bauflächen zu vermarkten.

#### **7. Ausblicke**

Der Stadtrat der Stadt Krumbach wird die Idee einer flächensparenden Innenentwicklung weiterverfolgen und alle Möglichkeiten nutzen das Leben in Niederranau zu erhalten und den innerörtlichen Bebauungsplan konsequent umzusetzen.

Die Dorferneuerung Niederranau hat dazu den ersten Schritt beigetragen. Diese modellhafte Aufarbeitung der Möglichkeiten und Stärken im Inneren von Orten wird nun auch in anderen Ortsteilen von Krumbach fortgesetzt.

Es bleibt zu hoffen, dass die ersten positiven Entwicklungen in Niederranau als Zeichen für weitere Veränderungen stehen.

Quelle: Abschlußbericht – Modellprojekt zur Innenentwicklung am Beispiel „Untere Gasse“, Prof. Dr. Dr. *Lothar Zettler, Stephan Hofer*, LARS Consult, Memmingen im Auftrag der Teilnehmergeinschaft Niederranau.