ARBEITSHILFE FÜR KOMMUNEN

FLÄCHENMANAGEMENT UND INNENENTWICKLUNG IM LANDKREIS DONAU-RIES

DONAURIES

VORWORT

LANDRATSAMT DONAU-RIES

Liebe Bürgermeisterinnen und Bürgermeister des Landkreises Donau-Ries, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Städte und Gemeinden, die sich aktiv für die Erhaltung und Belebung unserer Ortskerne in der Region engagieren.

Im Jahr 2014 konnte das Modellprojekt „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ im Landkreis Donau-Ries gestartet werden. Durch eine zusätzliche Projektförderung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat wurde das Projekt vom Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries angestoßen. Ziel ist es, unsere Kommunen dabei zu unterstützen, ihre **Ortskerne zu erhalten und zu beleben**. Für das wichtige Thema der innerörtlichen Entwicklung sollte sensibilisiert werden – sei es bei Verantwortlichen wie auch bei Bürgerinnen und Bürgern.

In der ersten Pilotphase konnte mit den sechs Modellkommunen Fünfstetten, Kaisheim, Monheim, Nördlingen, Oettingen und Wemding das Projekt erfolgreich durchgeführt werden. Die bestehenden Leerstände und Brachflächen im Innenort wurden erhoben und eine Eigentümeransprache durchgeführt, die äußerst **positive Ergebnisse** hervorbrachte. So wurde eine Vielzahl an zu verkaufenden Flächen und Gebäuden im Ortskern ermittelt.

Der genaue Projektverlauf ist nun in dieser Arbeitshilfe zusammengefasst. Sie soll vor allem Kommunen als **Handlungsleitfaden** dienen. In den einzelnen Kapiteln sind die Meilensteine des Projektes detailliert erläutert und mit guten Beispielen aus der Region aufbereitet. So soll Schritt für Schritt an die Bearbeitung des Themas „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ herangeführt werden.

Die Arbeitshilfe führt mit dem ersten Kapitel in das Thema ein und erläutert die **Innenentwicklung als Herausforderung und Chance**. Im zweiten Kapitel werden die Grundlagen für ein erfolgreiches Flächenmanagement, wie beispielsweise die kostenlose Flächenmanagementdatenbank, dargestellt. Die **Innenentwicklungspotentiale in den Modellkommunen** werden praxisnah beschrieben, um dem Leser eine Vorstellung des Möglichen zu geben. Im dritten Kapitel wird der essentielle Teil eines erfolgreichen Projektverlaufes erläutert – **die Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen**. Weiterführend werden **weitere Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung** beschrieben. Ein Kernaspekt ist dabei das Einsetzen von Innenentwicklungslotsen, die den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort mit Rat und Tat zur Seite stehen. Wichtiger Bestandteil für die Reaktivierung von Innenentwicklungspotential ist hier auch der Bereich der Vermarktung, der vielfältig gestaltet werden kann.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Arbeitshilfe einen fundierten und nützlichen Handlungsleitfaden an die Hand zu geben um die Ortskerne in unserer Region zu erhalten und zu beleben. Wir danken dem Engagement der beteiligten Modellkommunen und freuen uns nun auf eine ebenso erfolgreiche zweite Projektphase mit 17 beteiligten Kommunen und 3 Verwaltungsgemeinschaften. Wir möchten an den Erfolg des ersten Modellprojektes anschließen, denn **Heimat heißt zupacken und Neues entwickeln**!

Ihr

Landrat Stefan Rößle

Ihre

Konversionsmanagerin Barbara Wunder, MBA

Landrat Stefan Rößle und Konversionsmanagerin Barbara Wunder

BAADER KONZEPT GMBH, GUNZENHAUSEN

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ansprechende, lebendige Stadt- und Ortskerne bilden einen wichtigen Imagefaktor für die Städte und Gemeinden. Sie sind das Aushängeschild jeder Gemeinde und wichtig für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Ort und ihrer Region.

Aufgrund des Strukturwandels in der (Land-)Wirtschaft, der demographischen Entwicklung sowie gesellschaftlichen Veränderungen in Familien- und Berufsleben ergeben sich neue Herausforderungen für die Ortsentwicklung. Es gilt die vorhandenen Bau- und Umbaupotenziale in den Ortskernen und angrenzenden Siedlungsgebieten zu erfassen und zu nutzen. Dies umzusetzen bzw. zu unterstützen ist eine wichtige, anspruchsvolle Aufgabe für die Kommunen im Landkreis, aber auch für die Bürgerinnen und Bürger, kurzum die gesamte (Dorf-)Gemeinschaft.

Die beteiligten Modellkommunen haben den Einstieg in ein systematisches, alle Siedlungsbereiche umfassendes Flächenmanagement geschafft bzw. ihre bisherigen Aktivitäten zur Innenentwicklung weiterentwickelt. Dabei kamen die bayerische Flächenmanagement-Datenbank, Innenentwicklungskataster sowie spezifische Aktivierungsinstrumente wie die gezielte Eigentümeransprache erfolgreich zum Einsatz.

Wir hatten als betreuendes Planungsbüro sehr viel Freude an diesem Projekt, bedanken uns bei den Modellkommunen für die erfolgreiche Zusammenarbeit und wünschen allen Kommunen im Landkreis weiterhin viel Erfolg bei einer aktiv betriebenen Innenentwicklung.

Ihre

Dr. Sabine Müller-Herbers

Ihre

Aline Baader, Dipl.-Ing. (FH) M. Sc.

Dr. Müller-Herbers (l.) und Frau Aline Baader (r.)

INHALT

VORWORT 4

Landratsamt Donau-Ries 4

Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen 6

INNENENTWICKLUNG ALS HERAUSFORDERUNG UND CHANCE 10

Warum Innenentwicklung? 11

Das Modellprojekt Flächenmanagement und Innenentwicklung 17

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DEN MODELLKOMMUNEN 20

Die Flächenmanagement-Datenbank als zentrales Instrument 21

Praxistest – Innenentwicklungspotenziale in den Modellkommunen 27

Vom theoretischen zum realisierbaren Innenentwicklungspotenzial 34

EIGENTÜMERANSPRACHE BEI BAULÜCKEN UND LEERSTÄNDEN 36

Die systematische Eigentümeransprache – Vorgehensweise 37

Praxistest – Eigentümeransprache in den Modellkommunen 42

WEITERE HANDLUNGSHILFEN FÜR EINE AKTIVE INNENENTWICKLUNG 48

Bestellung und Schulung von Innenentwicklungslotsen 49

Immobilienbörse und Vermarktungsbroschüre 52

Gute Argumente und gute Beispiele für Bauen im Bestand im Landkreis 53

Gute Beispiele 56

PROJEKT WIRD FORTGESETZT 60

„Flächenmanagement und Innenentwicklung“ startet in zweite Projektphase 61

ANSPRECHPARTNER, FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND WEITERFÜHRENDE HINWEISE 64

INNENENTWICKLUNG ALS HERAUSFORDERUNG UND CHANCE

WARUM INNENENTWICKLUNG?

Der Landkreis Donau-Ries ist durch eine attraktive Landschaft, einladende Städte und Gemeinden und ein ansprechendes Arbeitsplatzangebot gekennzeichnet. Zudem tragen ein hoher Freizeit- und Erholungswert zu einem positiven Image des Landkreises – inzwischen auch bundesweit – bei. Aufgrund des demographischen Wandels mit einer älter werdenden Bevölkerung und dem Strukturwandel in Wirtschaft und insbesondere Landwirtschaft ergeben sich jedoch auch erhebliche Veränderungen in Stadt und Land. In den Ortszentren sind zunehmend leer stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorzufinden. Baulücken prägen das Bild in den angrenzenden Siedlungsgebieten. Ebenso sind brachgefallene Gewerbe – oder Infrastruktureinrichtungen je nach siedlungs- und wirtschaftsstruktureller Ausgangssituation zu verzeichnen. Die Gebäude, in denen in den nächsten 10 bis 20 Jahren ein Generationswechsel bzw. die Freisetzung auf dem Immobilienmarkt ansteht, häufen sich (sogenannte Leerstandrisiken). Zudem ziehen junge Familien bevorzugt in Neubaugebiete am Siedlungsrand, die auf den ersten Blick modernen Wohnansprüchen besser gerecht werden.

Es droht der Verlust lebendiger Ortszentren mit Nahversorgungsangeboten sowie mit Treffpunkten wie Kultur- und Bildungseinrichtungen, da immer weniger Menschen im Ortskern wohnen und das Kundenpotenzial abnimmt. Dieser Entwicklung gilt es entgegen zu wirken um die Lebensqualität in den Ortskernen auch zukünftig zu gewährleisten und bezahlbare, flexible Siedlungs- und Infrastrukturen zu erhalten. Es geht darum, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern für alle Bevölkerungsgruppen wie Kinder, Jugendliche, Familien und Arbeitnehmer sowie Ältere zu erhalten.

Lebensqualität erhalten

Um einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden ergeben sich für die Kommune vielfältige Herausforderungen. Gemäß der BauGB-Novelle 2013 soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Lebendigkeit in der Ortsmitte

Baugesetzbuch § 1a Abs. 2

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.(…) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

kommunale Handlungsoptionen nutzen

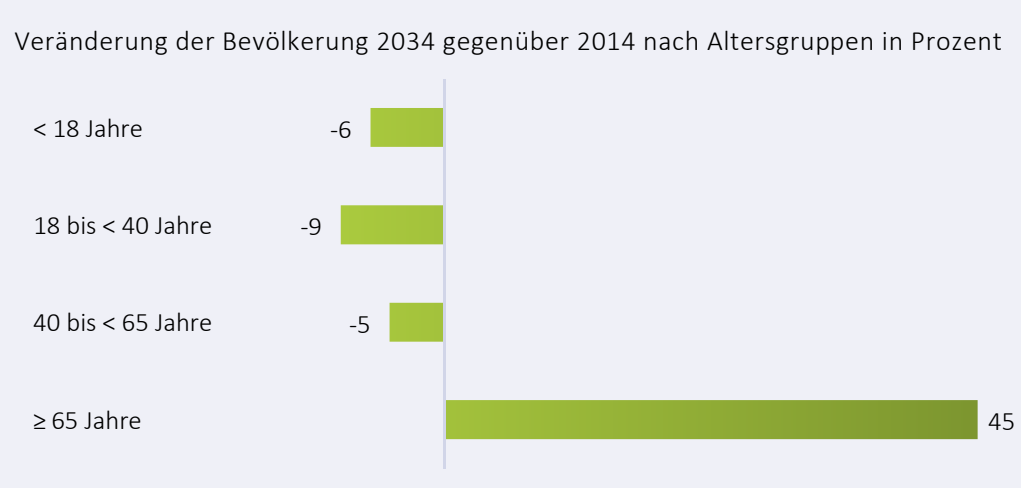
Für die Genehmigungspraxis von Flächenneuinanspruchnahmen am Siedlungsrand bedeutet dies, dass der Nachweis über innerörtliche Baulandpotenziale zu führen ist. Dazu bilden qualifizierte Informationsgrundlagen wie Innenentwicklungskataster oder Flächenmanagement-Datenbanken eine wesentliche Voraussetzung.

Grund und Boden ist neben den Finanzen das wesentliche Gestaltungselement für die kommunale Entwicklung (z. B. durch Zuerkennen von Baurecht) und steht ebenso wie der Finanzhaushalt unter der Prämisse des haushälterischen Umgangs. Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden bedeutet, bereits erschlossene Flächen vorrangig zu nutzen.

Durch eine konsequente Innenentwicklung ergeben sich zusätzliche Chancen wie z. B. Potenzial für die Schaffung neuartiger Wohnangebote und Wohnformen, die Gewährleistung der Barrierefreiheit und damit die Umsetzung des sozialpolitischen Ziels zur Inklusion. Das ist von besonderem Interesse für die zunehmend älter werdende Bevölkerung, auch wenn insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 3,5 % (2014-2034) für den Landkreis prognostiziert ist.

Fachwerkdetail

Bevölkerungsprognose für den Landkreis Donau-Ries nach Altersklassen



Quelle: www.statistik.bayern.de

qualifizierte Informationsgrundlagen nutzen

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden ist ein aktives Flächenmanagement, das der Innenentwicklung einen besonderen Stellenwert einräumt, unabdingbar. Eine genaue Kenntnis über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Baulandpotenziale sowie der Interessen der Flächeneigentümer eröffnet der Kommune einen größeren Handlungsspielraum für ihre Siedlungsentwicklung. Es zeigt sich, dass je nach wirtschafts- und siedlungsstruktureller Ausgangslage der Kommune wesentlich mehr Potenziale im Bestand wie Baulücken, Brachflächen, geringfügig genutzte Grundstücke, leerstehende Hofstellen (inkl. Wirtschaftsgebäude) und Wohnhäuser oder zum Teil leerstehende Hofstellen und Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind als vermutet.

saniertes Denkmal im Ortskern

Um- bzw. Neunutzung dringend erwünscht

Vorteile aktiver Innenentwicklung

Für die Kommune:

- Verbesserte Ausgangslage im kommunalen Wettbewerb: *Agieren statt Reagieren*
- Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Innerörtliche Belebung und Aufwertung
- Bewahrung der Ortsbilder / Schaffung moderner Wohnqualitäten
- Erhalt der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand

Für die Anwohner:

- Sicherung von Einrichtungen, Geschäften und Dienstleistungen im Dorf/Viertel
- Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Orts-/Stadtbild
- Zuzug junger Familien / Durchmischung älterer Wohngebiete

Für Neubürger / Investoren

- Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- Infrastruktur wie KiGa, Bus, Geschäfte bereits vorhanden
- Einsparen von Erschließungskosten

Oder besser kurz und prägnant von einem Verwaltungsmitarbeiter formuliert:

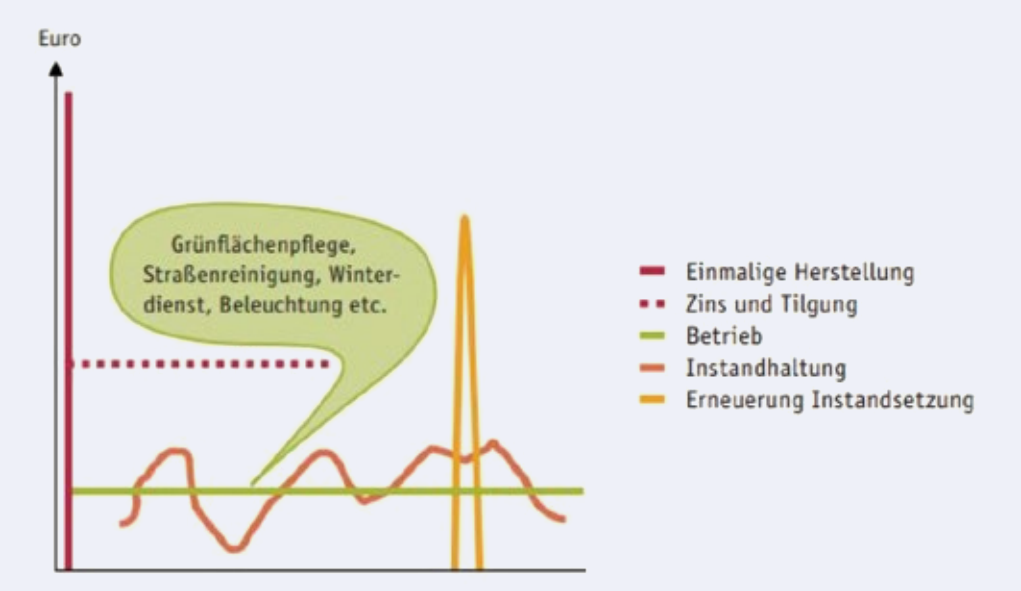
„Da weiß ich schon, wer meine Nachbarn sind.“

finanzielle Belastungen vermeiden

Die Vorteile der Innenentwicklung sind insbesondere im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Siedlungsgebieten am Ortsrand zu sehen. Belastungen des kommunalen Haushaltes durch Neubaugebiete können vermieden bzw. eingespart werden, indem

- Planungs- und Erschließungskosten gespart werden bzw. das Vorfinanzierungsrisiko vermieden wird.
- dauerhafte Unterhaltskosten wie z. B. für Grünpflege, Winterdienst und Beleuchtung sowie Instandhaltungs- und Erneuerungskosten, die Jahrzehnte lang den kommunalen Haushalt belasten, nicht getätigt werden müssen.

Kostenarten bei der Siedlungsentwicklung für Neubaugebiete



Quelle: Landkreis Bad Kissingen 2010, nach A. Ruther-Mehlis

Erschlossene Wiesen ohne Nachfrage?

Einfamilienhaus-Neubau in Ortskernnähe

DAS MODELLPROJEKT FLÄCHENMANAGEMENT UND INNENENTWICKLUNG

Der Landkreis Donau-Ries unterstützt die Kommunen bei der aktiven Innenentwicklung. Das im Jahr 2013 am Landratsamt neu installierte „Konversionsmanagement“ hat als ein Handlungsfeld das Thema Flächenmanagement als zielführend für die zukünftige qualitätsvolle Entwicklung des Landkreises definiert. Ziel des Modellprojektes „Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries“ war es, ein dauerhaftes Flächenmanagementsystem (FMS) zu initiieren und interessierte Kommunen (Pilotkommunen) im Landkreis bei der Erhebung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu unterstützen.

Im Rahmen des Modellprojektes wurden vorhandene Baulandpotenziale erfasst, Maßnahmen zur Aktivierung durchgeführt und Vorteile der Innenentwicklung für die verschiedenen Zielgruppen wie z. B. Bürgermeister, Gemeinderäte, Eigentümer und Bürgerinnen und Bürger aufbereitet. Das Modellprojekt sollte bereits während der Laufzeit und insbesondere nach Abschluss allen anderen Kommunen des Landkreises verdeutlichen, dass ein Flächenmanagement mit vorhandenen Ressourcen betrieben werden kann und eine wichtige Grundlage für die städtebauliche Entwicklung einer Kommune darstellt.

kommunales Flächenmanagement unterstützen

Das Projekt gliederte sich dabei in zwei Phasen:

- **Phase 1:**
  Einführung eines Flächenmanagementsystems
- **Phase 2:**
  Flächenvermarktung

An dem Projekt beteiligten sich die Pilotkommunen Fünfstetten, Kaisheim, Nördlingen, Oettingen in Bayern, Monheim und Wemding. Die Projektlaufzeit war Mai 2015 bis Mai 2016.

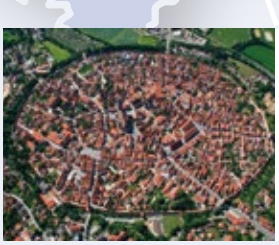
Umbau Fabrikgebäude zu Wohngebäude

Die Modellkommunen im Überblick

Stadt Oettingen
5.166 Einwohner
5 Ortsteile

Stadt Wemding
5.814 Einwohner
1 Ortsteile

Stadt Monheim
5.029 Einwohner
8 Ortsteile



Große Kreisstadt Nördlingen
19.841 Einwohner
10 Ortsteile

Markt Kaisheim
3.833 Einwohner
6 Ortsteile

Gemeinde Fünfstetten
1.339 Einwohner
2 Ortsteile

Bearbeitungsmodule und Meilensteine im Modellprojekt

- Öffentlichkeitsarbeit, u.a. Presseartikel, Artikel für die kommunalen Mitteilungsblätter
- Info-Veranstaltungen / Fachvorträge für Bürgerinnen und Bürger bzw. den Gemeinderat (nach Bedarf)
- Unterstützung der Kommunen bei Datenerfassung ihrer Innenentwicklungspotenziale und dem Aufbau der Flächenmanagement-Datenbank sowie der Durchführung und Auswertung der Eigentümeransprache (u.a. Plausibilitätsprüfung)
- Regelmäßige Austauschtreffen der Modellkommunen während der Projektlaufzeit
- Schulung der neu benannten Innenentwicklungslotsen in den Kommunen
- Vermarktungs- / Info-Broschüre für die Kommunen sowie Bürgerinnen und Bürger
- Checkliste „Bauen im Bestand“
- Leitfaden zu Flächenmanagement und aktiver Innenentwicklung im Landkreis
- Landkreisweite Abschlussveranstaltung mit Präsentation der Ergebnisse

Serviceleistungen für die Kommunen nutzen

Ausgewählte Ergebnisse des Modellprojektes werden in den folgenden Kapiteln vorgestellt sowie die entwickelten Arbeitshilfen wie Broschüren, Handzettel und gute Beispiele für Bauen im Bestand im Landkreis aufgezeigt.

Ortskerne beleben

Innenentwicklung in den Kommunen im Fokus

Donauwörth (red). Im Rahmen des Konversionsmanagements unterstützt der Landkreis Donau-Ries Kommunen bei ihrer Innenentwicklung.

Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei der Erfassung und Aktivierung ihrer innerörtlichen Baupotenziale wie Baulücken, Leerstände und Brachflächen zu unterstützen. Inzwischen wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt, die sehr positive Ergebnisse lieferte.

Die Modellkommunen Fünfstetten, Kaisheim, Monheim, Nördlingen, Oettingen und Wemding haben sich seit Beginn des Projektes mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des LfU (Landesamt für Umweltschutz) einen Überblick über Baulücken, Leerstände und Leerstandsrisiken verschafft.

Diese befinden sich in der Regel im Privateigentum. Um eine realistische Einschätzung der tatsächlich verfügbaren Grundstücke und Objekte zu erhalten, wurden Anfang des Jahres alle Baulückeneigentümer und Eigentümer von Leerständen befragt. Insgesamt wurden u.a. in Oettingen und Nördlingen mehr als 400 Eigentümer von innerörtlichen Leerständen, Brachflächen und Baulücken angeschrieben. Weitere Kommunen folgen noch. Vor allem die Verkaufsbereitschaft und der Beratungsbedarf wurden abgefragt. Im Schnitt hat bei der freiwilligen Befragung über die Hälfte geantwortet. Wie erwartet möchte ein Großteil der Eigentümer ihr Grundstück für die Nachkommen bewahren, als Vermögensanlage nutzen oder auch selbst bebauen. Bis zu einem Viertel der Eigentümer, die sich zurückgemeldet haben, kann sich jedoch vorstellen, das Grundstück zu verkaufen. Bisher kamen so bereits über 40 Baulücken und Leerstände mit konkreter Verkaufsabsicht zusammen. Dieses Angebot gilt es nun für Bauwillige, die gezielt die innerörtlichen Lagevorteile nutzen möchten (z. B. kurze Wege zu Infrastruktur, gewachsene Grünstrukturen), sichtbar zu machen. Landrat Stefan Rößle lobt die erfolgreiche Arbeit des Modellprojektes und macht deutlich, dass eine öffentlichkeitswirksame Vermarktung der Objekte für die Belebung der Ortskerne eine Kernaufgabe darstellt.

Nächste Schritte im Modellprojekt

Die nächsten Schritte im Modellprojekt konzentrieren sich daher auf die Vermarktung der erfassten Baulücken und Leerstände, betont Konversionsmanagerin Barbara Wunder. So sollen die Exposés auf dem Regionalportal von DONAURIES unter www.donauries.bayern öffentlichkeitswirksam vermarktet werden. Das Regionalportal startete Anfang Juni – seitdem können sich Kaufinteressenten mit Exposés informieren. Auch Vermarktungsunterlagen für Kommunen im Printbereich sowie Handlungsempfehlungen sind geplant.

Konversionsmanagement Donau-Ries

Für jede Kommune werden sogenannte Innenentwicklungslotsen ernannt, die allen Bürgerinnen und Bürgern für Fragen zum Wohnen, Arbeiten und Bauen im Bestand zur Verfügung stehen. Diese können die richtigen Ansprechpartner bei Behörden und Förderinstitutionen vermitteln, kennen gute Beispiele aus der Praxis, wo sich schon jemand z.B. an den Umbau einer Hofstelle gewagt hat, und wissen über Fördermittel Bescheid.

Der Landkreis schließt sich mit den Innenentwicklungslotsen einem innovativen Angebot an, das bisher nur wenige Landkreise in Bayern bieten. Das Konversionsmanagement steht dabei als Ansprechpartner für Kommunen und Bürger zur Verfügung

Sonntagszeitung 12.06.2016

INNENENTWICKLUNGS-POTENZIALE IN DEN MODELLKOMMUNEN

DIE FLÄCHENMANAGEMENT-DATENBANK ALS ZENTRALES INSTRUMENT

Mit der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD) steht den Kommunen kostenfrei ein Instrument zur Erfassung, Verwaltung und Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen zur Verfügung. Die Datenbank bildet den Einstieg in den zentralen Baustein eines kommunalen und falls gewünscht, auch interkommunalen Flächenmanagementsystems. Bei regelmäßiger Pflege bildet die FMD eine umfassende Entscheidungsgrundlage für weitere Schritte der Innenentwicklung und ermöglicht den Kommunen einen vorausschauenden, haushälterischen Umgang mit Flächen im Gemeindegebiet.

Die FMD enthält neben der Stammdatenverwaltung verschiedene Module wie „Innenentwicklungspotenziale“, „Eigentümeransprache“, „Grundstücksbörse“, „Wohnbaulandbedarf“ sowie „Monitoring“. Alle Module sind mit komfortablen Eingabemasken sowie verschiedenen Auswertungs- und Berichtsfunktionen ausgestattet. Mit dem Modul „Monitoring“ können zudem die Erfolge bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, wie z. B. die Bebauung von Baulücken, über die Zahl der geschaffenen Wohneinheiten pro Jahr bilanziert werden.

Die Flächenmanagement-Datenbank konnte je Modellkommune einfach auf einem gängigen PC in den Verwaltungen installiert werden. Anhand einer Arbeitskarte des bebauten Gemeindegebietes mit flurstückgenauer Abgrenzung und Flurnummern – ggf. in Überlagerung mit einem Luftbild – konnte unkompliziert die Datenaufnahme innerörtlicher Potenzialflächen gestartet werden.

den Einstieg ins kommunale Flächenmanagement schaffen

Blick auf die Flächenmanagement-Datenbank

Wichtige Erhebungsprinzipien für die Innenentwicklungspotenziale sind:

- ✓ Flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- ✓ Systematisch (möglichst alle Potenzialtypen)
- ✓ Kleinteilig, z. B. ab einer Grundstücksgröße von 250 m² (städtisch) oder 400 m²
- ✓ Detailliert mit weiteren Informationen je Fläche (z. B. zu Baurecht, Denkmalschutz)
- ✓ Vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit

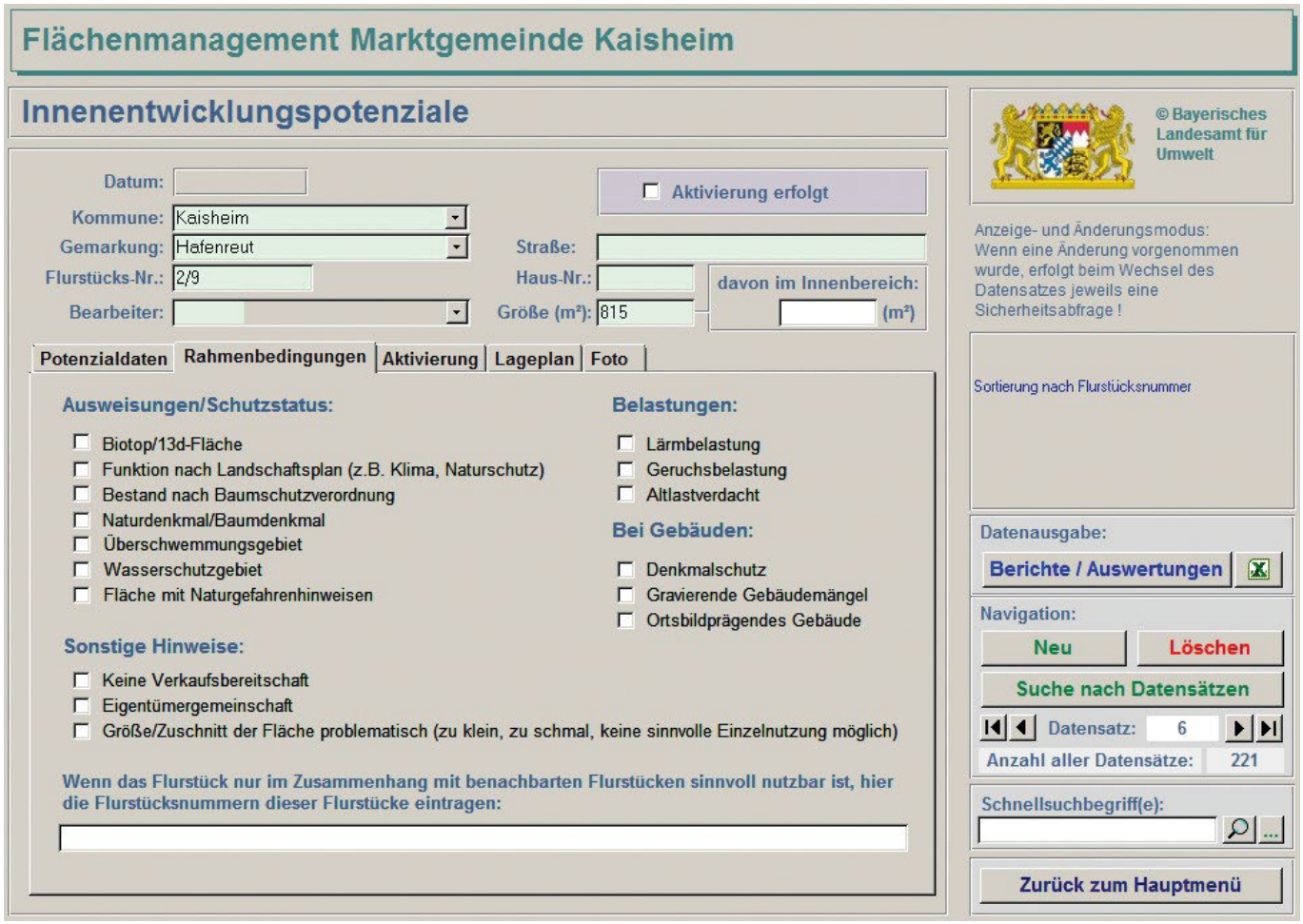
Hofstelle an der Ortsdurchfahrt

Potenzialtypen in der Flächenmanagement-Datenbank

- **Baulücke klassisch:** Unbebautes und ungenutztes Grundstück, das nach Bauleitplanung für eine Bebauung vorgesehen (Baurecht nach B-Plan oder § 34 BauGB) oder aufgrund seiner Lage (Außenbereich im Innenbereich) geeignet ist.
- **Geringfügig bebautes Grundstück:** Bebaute Fläche mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zur direkten Umgebung.
- **Wohngebäude leer stehend:** Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), in dem keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet.
- **Wohngebäude mit Leerstandrisiko (anstehender Generationswechsel):** Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), dessen zukünftige Nutzung nicht gesichert ist.
- **Gewerbebrache:** Ehemals gewerblich genutztes Flurstück mit oder ohne altem Gebäudebestand, auf dem keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung („minderwertige" Nutzungen z. B. als Abstellfläche oder „wildes Parken" sind keine wesentliche Restnutzung) mehr stattfindet.
- **Gewerbebrache mit Restnutzung:** Noch teilweise gewerblich genutztes Flurstück mit wesentlicher Restnutzung (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen).
- **Konversionsfläche:** Ehemals genutzte Fläche, die keiner Nutzung oder wesentlichen Restnutzung mehr unterliegt.
- **Hofstelle leerstehend:** Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung mehr stattfindet.
- **Hofstelle mit Restnutzung:** Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der noch eine wesentliche Restnutzung stattfindet (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen).
- **Hofstelle ohne Hofnachfolger:** Landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der eine wesentliche Nutzung stattfindet, jedoch die langfristige Weiterführung durch einen Hofnachfolger nicht gesichert ist.
- **Leerstehende Infrastruktureinrichtung:** Ehemals genutzte Infrastruktureinrichtung, die keiner Nutzung oder wesentlichen Restnutzung mehr unterliegt.
- **Leerstehendes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand:** Ehemals genutztes Wirtschaftsgebäude am Ortsrand, das keiner Nutzung oder wesentlichen Restnutzung mehr unterliegt.

Je Potenzialfläche können in der Datenbank weitergehende Informationen vorgehalten werden wie z. B. Lage in Dorferneuerung- oder Sanierungsgebiet, Denkmalschutz, Schutzgebiet, Lage in Bebauungsplangebiet (mit zulässiger Art und Maß der Nutzung) oder in Gebieten nach § 34 BauGB etc.

Vielfalt innerörtlicher Potenziale erkennen



Ausschnitt der FMD – Modul Innenentwicklungspotenziale

in die Bestandsaufnahme starten

Wichtige Unterlagen und Quellen zum Start der Potenzialerhebung sind

- ALKIS und Luftbilder ⟶ um Potenziale zu ermitteln.
- Flächennutzungsplan (FNP) ⟶ um Nutzungsart der Potenziale zu klären.
- Bebauungspläne ⟶ um Lage im Bebauungsplan-Gebiet zu klären sowie Festsetzungen zu Art/Maß der Nutzung aufzunehmen.
- Einwohnermeldedaten und/oder Ortskundige ⟶ um Leerstände und Leerstandrisiken wie z. B. 1-Personen-Haushalte älter als 75 Jahre zu erfassen.
- sonstige Gutachten und Untersuchungen ⟶ um Zusatzinformationen wie Lage in Schutz-, Sanierungsgebieten etc. aufzunehmen.

Ein wesentlicher Vorteil der Datenbank ist die Verknüpfungsmöglichkeit mit dem Geographischen Informationssystem (GIS) der Kommune (Beispiel Nördlingen). Die Vor-Ort ermittelten Potenziale und Informationen je Fläche können direkt ins GIS eingepflegt und dort bereits vorhandene Informationen je Fläche wie z. B. Flächengröße genutzt werden. Über eine Datentransferschnittstelle, deren Format durch die FMD vorgegeben wird (s. Liste der in der CSV-Schnittstellendatei enthaltenen Felder mit weiteren Erläuterungen unter Modul „Hilfe“) besteht die Möglichkeit die Datenbank zu befüllen bzw. die Daten der Datenbank für die Kartenerstellung ins GIS auszulesen. Anhand der Auswertung von Einwohnermeldedaten verknüpft mit der Flurstückkennung können zudem Leerstände (Adressen ohne gemeldete Einwohner) und Leerstandrisiken (Adressen mit 1 oder 2 Einwohnern älter als 75 Jahre) automati-

siert ermittelt werden. Diese automatisierte Ermittlung erfordert jedoch Korrekturläufe durch Mitarbeiter in der Verwaltung (z. B. Ausschluss Gemeinbedarfseinrichtungen). In kleineren Gemeinden kann deshalb alternativ die Erhebung von Leerständen und Gebäuden mit anstehendem Generationswechsel (Leerstandrisiken) durch ortskundige Mitarbeiter oder Ortssprecher effizienter sein.

Zu jeder Potenzialfläche liegen nach Aufbau der Datenbank umfangreiche Informationen vor. Mit Hilfe der FMD bestehen somit unterschiedliche Sortier-, Filter- und Abfragemöglichkeiten. So können z. B. Baulücken bestimmter Größe und bereits bestehendem qualifizierten Baurecht in bestimmtem Ortsteil oder Potenzialflächen in Sanierungsgebiet bilanziert werden. Die Aufbereitung der gesamten Datenbank-Inhalte bzw. der Filterergebnisse ist sowohl in Form von Listen und Einzelsteckbriefen als auch bei Anbindung an ein GIS kartographisch möglich. Dies ermöglicht die Adressaten orientierte Zusammenstellung z. B. für Einzeltermine, Präsentationen in Ausschüssen und Gemeinderat, Veröffentlichungen (z. B. jährlicher Innenentwicklungs- oder Siedlungsentwicklungsbericht). Grundsätzliche Fragen nach Menge, Verteilung und Qualitäten der innerörtlichen Potenziale können auf Knopfdruck beantwortet werden.

Auswertungsmöglichkeiten nutzen

Hofstelle mit typischer dörflicher Prägung

Die Datenbanken einzelner Kommunen können über eine Importfunktion zu einer Flächenmanagement-Datenbank zusammengeführt werden, sodass eine Gesamtauswertung z. B. für VG oder ILE-Region möglich ist. Selbstverständlich kann auch direkt mit einer interkommunal angelegten Datenbank gearbeitet werden.

Flächenmanagement Marktgemeinde Kaisheim

Liste der Innenentwicklungspotenziale

Nur Datensätze mit folgenden Kriterien: Kommune: Kaisheim, Gemarkung: Leitheim

Flurst.-Nr.:	Straße	Haus-Nr.:	Baulandtyp	Nutzbare Größe in m²
Kommune: Kaisheim				
Gemarkung: Leitheim				
			Baulücke klassisch	868
			geringfügig bebautes Grundstück	3919
			Baulücke klassisch	1059
			Baulücke klassisch	1223
			geringfügig bebautes Grundstück	2690
			geringfügig bebautes Grundstück	1464
			Baulücke klassisch	3344
			Hofstelle leerstehend	333
			Baulücke klassisch	1767
			geringfügig bebautes Grundstück	1063
			geringfügig bebautes Grundstück	2271
			Baulücke klassisch	1188
			geringfügig bebautes Grundstück	1984
			geringfügig bebautes Grundstück	1275
			geringfügig bebautes Grundstück	3157
			geringfügig bebautes Grundstück	3287
			Baulücke klassisch	845

Gesamtbetrachtung der aktuellen Auswahl:

Anzahl der Flächen: 17 **mit einer Gesamtfläche von: 3,1737 ha**

FMD-Bericht Liste der Innenentwicklungspotenziale (Beispiel, hier ohne Flurstücknummern)

PRAXISTEST – INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DEN MODELLKOMMUNEN

Die Ergebnisse der Erhebungen im Rahmen des Modellprojekts zeigen, dass in erheblichem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Insgesamt haben fünf Modellkommen zusammen 1403 Potenzialflächen erfasst. Der Großteil der Potenzialflächen entfällt auf Baulücken. Sie nehmen rund 43 % der erfassten Potenziale ein. An zweiter Stelle folgen geringfügig bebaute Grundstücke, die nur zum Teil für eine Bebauung zur Verfügung stehen (z. B. für Bauen in der 2. Reihe) und die vorrangig von der Stadt Nördlingen erfasst worden sind. Erhebliche Potenziale für eine Neu- bzw. Umnutzung bieten zudem leerstehende Wohngebäude und Hofstellen mit Restnutzung. Insgesamt wurden bereits 48 leerstehende Hofstellen ermittelt. Wohngebäude mit anstehendem Generationswechsel (Leerstandrisiken), die zumindest zum Teil als Leerstand in den Gemeinden verbleiben werden, nehmen bereits eine bemerkenswerte Menge von 186 Objekten ein.

erhebliche Potenziale vorhanden

Innenentwicklungspotenziale* in den Kommunen nach Typen und Anzahl

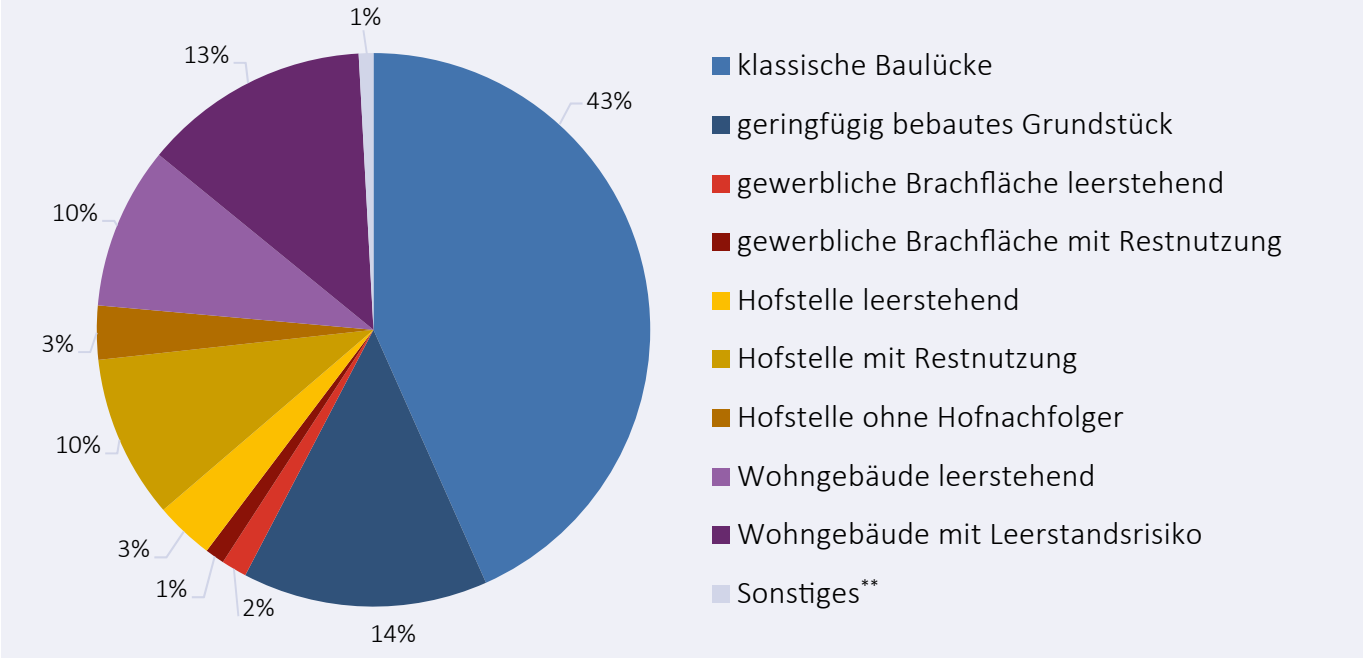
Kategorie (Anzahl)	Fünfstetten	Kaisheim	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Wemding***	Gesamt
Baulücken	24	136	227	184	37	-	608
geringfügig bebaut	3	54	11	122	11	-	201
Wohngebäude leerstehend	11	7	39	73	3	-	133
Wohngebäude mit Leerstandrisiko	14	***	25	143	4	-	186
Gewerbliche Brachflächen**	0	5	10	16	18	-	49
Hofstelle	10	7	13	14	4	-	48
leerstehend							
Hofstelle mit Restnutzung	0	13	36	69	16	-	134
Hofstelle ohne Hofnachfolger	0	***	6	22	16	-	44
Gesamt	62	222	367	643	109	-	1403

* *Theoretisches Potenzial*

** *mit Leerstand, mit Restnutzung sowie leerstehende Infrastruktureinrichtung, leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand und Konversionsflächen*

*** *aktuelle Daten liegen noch nicht vor*

Innenentwicklungspotenziale* in den Kommunen nach Anzahl in Prozent



* *Theoretisches Potenzial*

** *Infrastruktureinrichtung leerstehend, Konversionsfläche, Wirtschaftsgebäude Ortsrand leerstehend*

Die Potenzialflächen umfassen insgesamt rund 220 ha. Die größten Umfänge weisen die erfassten Baulücken (71,8 ha), die geringfügig bebauten Grundstücke (51,9 ha) – mit nur teilweise möglicher Bebauung – sowie die landwirtschaftlichen Anwesen mit Restnutzung (37,1 ha) auf.

Innenentwicklungspotenziale* in den Modellkommunen in ha gesamt

Potenzialtyp	ha
Baulücken	**71,9**
geringfügig bebaut ***	**52,0**
Wohngebäude leerstehend	**8,9**
Wohngebäude mit Leerstandrisiko	**16,8**
gewerbliche Brachfläche**	**17,1**
Hofstelle leerstehend	**10,2**
Hofstelle mit Restnutzung	**37,2**
Hofstelle ohne Hofnachfolger	**9,3**
Gesamt	**223,4**

* *Theoretisches Potenzial*

** *mit Leerstand, mit Restnutzung sowie leerstehende Infrastruktureinrichtungen, leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand und Konversionsflächen*

*** *nur zum Teil bebaubar*

Baulücken in den Modellkommunen nach Anzahl

	Fünfstetten	Kaisheim	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt
Baulücken	**24**	**136**	**227**	**184**	**37**	**608**

Die Flächenpotenziale auf Baulücken weisen je nach Kommune eine große Spannweite auf. Sehr umfangreiche Baulückenbestände finden sich vor allem in Monheim und Kaisheim.

Eine Auswertung der Innenentwicklungspotenziale nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten zeigt, dass jeweils rund die Hälfte der erfassten Potenziale in mit Bebauungsplan überplanten Siedlungsgebieten oder in Gebieten nach § 34 BauGB liegen. Die Baulücken allein in Bebauungsplangebieten belaufen sich auf 141 Grundstücke mit einem Flächenumfang von 38,7 ha. Bezogen auf die einzelnen Kommunen zeigt sich z. B., dass in Monheim 197 der insgesamt 207 Potenzialflächen in Bebauungsplangebieten Baulücken sind (rund 20 ha), die für eine Bebauung grundsätzlich sofort genutzt werden könnten.

Die räumliche Verteilung und auch Häufung der Potenzialflächen kann sehr anschaulich anhand von Bestandskarten dokumentiert werden. Die Daten der Flächenmanagement-Datenbank werden dazu in ein Geographisches Informationssystem (GIS) eingelesen bzw. die Datenbank an ein GIS angebunden (Beispiel Nördlingen). Die kartographisch veranschaulichten Innenentwicklungspotenziale führen in der Regel zu Überraschungen in den Stadt- und Gemeinderäten, die aufgrund ihrer eigenen Kenntnisse von unbebauten oder untergenutzten Flächen (häufig Einzelfälle) ein wesentlich geringeres Potenzial erwarten.

mehr Innenentwicklungspotenziale als erwartet

„Die Karten mit den Innenentwicklungspotenzialen sind in der täglichen Arbeit sehr hilfreich und veranschaulichen eindrucksvoll die vielen Potenzialflächen.“

StadtAktivManager Monheim

Einfamilienhaus auf Baulücke im Ortskern

Moderner Neubau auf Baulücke m Ortskern

Potenzialerhebung mit Schwerpunkt Baulücken (Beispiel)

Potenzialerhebung mit Schwerpunkt „Hofstellen mit Restnutzung“ und „ohne Hofnachfolger“ (Beispiel)

Legende

Innenentwicklungspotenziale

- klassische Baulücke
- geringfügig bebautes Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
- gewerbl. Brachfläche leerstehend
- gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Hofstelle ohne Hofnachfolger
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
- Innenentwicklungspotenziale aktiviert

Sonstiges

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenzen

Modernes Wohnen passfähig in die örtliche Bebauungsstruktur eingefügt

Umnutzung Hofstelle zu Wohnen mit viel Freiraum

Fazit der Erhebung der Innenenetwicklungspotenziale

- Innenentwicklungspotenziale sind in hohem Umfang vorhanden.
- Den Schwerpunkt bilden Baulücken.
- Ein Großteil der Baulücken liegt in Siedlungsbereichen mit Bebauungsplan.
- Es sind bereits viele leerstehende Wohngebäude sowie Hofstellen mit Restnutzung vorhanden.
- Geringfügig bebaute Grundstücke (z. B. für Bauen in der 2. Reihe) spielen gegenüber Baulücken und Hofstellen eine nachgeordnete Rolle für die Flächenmobilisierung.
- Die erstmalige Erfassung von Objekten mit Leerstandrisiko (d. h. anstehender Generationswechsel) bildet wichtige Entscheidungshilfe für die zukünftige Siedlungsentwicklung und die zu erwartende Nachfrage (Wo werden Potenziale frei? Gibt es Quartiere mit besonders starkem Generationswechsel?).
- Die Erfassung der Leerstandrisiken erfordert besonderen Aufwand und ist in kleineren Kommunen mit „Ortskundigen“ effizient möglich. In größeren Kommunen bietet sich die automatisierte Ermittlung und Verknüpfung von Daten (inkl. Kontrolle) an.
- Über die Visualisierung der erfassten Potenzialflächen in Karten können Bereiche mit einer Häufung von Potenzialflächen erfasst werden, die für die Kommunen noch nicht bedachte, neue städtebauliche Entwicklungsoptionen bieten.

wichtige Entscheidungshilfe und vertretbarer Aufwand

„Wir haben (bei der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale) mit den Ortsteilen angefangen und auch die Ortsprecher mit ins Boot genommen.“

Mitarbeiter Bauamt Nördlingen

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale bildet eine qualifizierte, neue Entscheidungsgrundlage für die Kommunen, die für eine nachhaltige Siedlungs- und Flächenentwicklung genutzt werden kann. Die Flächenmanagement-Datenbank erlaubt eine komfortable Fortschreibung der Daten. Mit der Monitoring-Funktion kann zudem über die Jahre bilanziert werden, wie viele Wohneinheiten auf den innerörtlichen Potenzialflächen geschaffen wurden. Eine Erfolgsbilanz zur Innenentwicklung für die Verwaltung intern und für die Außendarstellung von Bürgermeister und Gemeinderat ist damit möglich.

Umnutzung Hofstelle zu Weinstube

VOM THEORETISCHEN ZUM REALISIERBAREN INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

„doppelte Innenentwicklung“ beachten

Die erfassten Innenentwicklungsflächen in den Kommunen bilden ein beeindruckendes Flächenpotenzial. Um eine maßvolle, das Stadt- bzw. Ortsbild erhaltende Nachverdichtung und damit verbunden eine langfristige Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur zu erreichen, bietet sich eine Vielzahl von Möglichkeiten im Bestand an. Bevor gezielte Strategien und Maßnahmen zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale angesetzt werden, ist eine Bewertung der erfassten Flächen erforderlich.

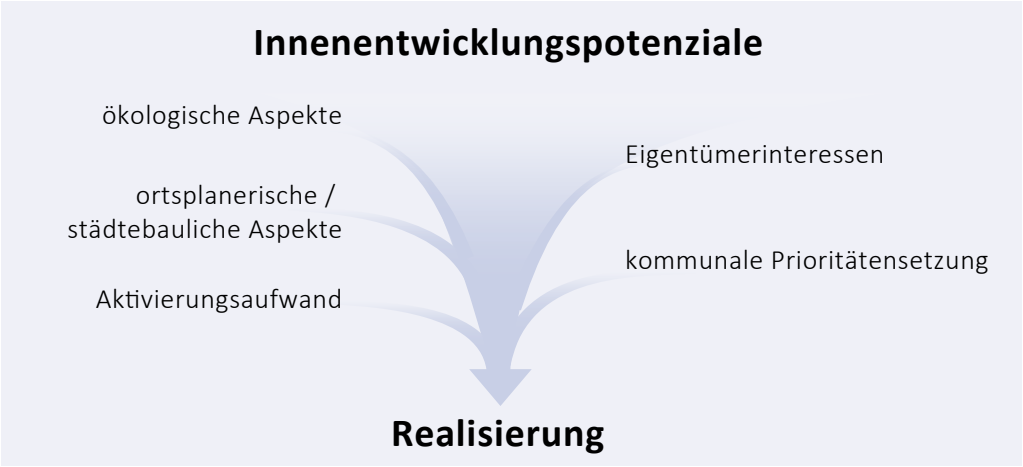
Zunächst ist eine Beurteilung aus städtebaulicher und stadt-/dorfökologischer Sicht zielführend. Das gilt vor allem für Flächenpotentiale in unmittelbarer Nähe der Dorfkerne bzw. den historisch gewachsenen Scheunen- und Gartengürteln. Ortsbildprägende Grünstrukturen sind zu erhalten, da sie qualitätsbildend für attraktive Innenentwicklungsstandorte sind. So hat eine planvolle Innenentwicklung auch immer die Erhaltung und den Ausbau der Qualität im Bestand zum Ziel, was neben der gebotenen Bebauung von Baulücken und Brachflächen z. B. auch die Bewahrung und Entwicklung von Freiräumen und Grünflächen im Siedlungsbestand beinhaltet (sogenannte doppelte Innenentwicklung).

Die Kommunen verfügen nur über begrenzte Zeit- und Arbeitskapazitäten für planerische und organisatorische Maßnahmen der aktiven Innenentwicklung, sodass der Aktivierungsaufwand von Flächen zu berücksichtigen ist. So unterscheiden sich z.B. unbebaute Grundstücke in bereits erschlossenen Bebauungsplangebieten von Flächen, auf denen über den §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) hinaus baurechtliche Vorgaben geschaffen werden sollen. Möglicherweise sind noch eine innere Erschließung oder Bodenordungsmaßnahmen (z.B. Grenzregelungen) erforderlich. Baulücken in Bebauungsplangebieten verfügen bereits über differenziertes Baurecht, sodass die Gemeinde bzw. der Landkreis als nächsthöhere Genehmigungsbehörde nur über die Zulässigkeit eines eingereichten Bauantrages zu entscheiden haben und nicht erst eine Überplanung erforderlich ist.

Hinzu kommen schließlich die Eigentümerinteressen, die für eine Mobilisierung der Grundstücke in Privatbesitz die Voraussetzung sind.

All diese Aspekte gilt es als „Filterfaktoren“ zu berücksichtigen, wenn es darum geht, aus der Menge der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Flächen mit (kurzfristigen) Realisierungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Weide nahe Ortskern als dorftypische Grünstruktur



Ortsbildprägender Scheunen-Garten-Gürtel

systematisch Eigentümerinteressen erforschen

Dabei werden insbesondere die Eigentümerinteressen von den Kommunen oft als das große „Hemmnis der Innenentwicklung“ angeführt. Das heißt, die geringe Bereitschaft der Eigentümer, ihre potenziellen Entwicklungsflächen im Bestand einer Aktivierung oder Verwertung zuzuführen, sei der Hauptgrund, warum diese Fläche nicht verfügbar sind und daher neue Siedlungsflächen am Ortsrand ausgewiesen werden müssen. Oftmals sind hier die Erfahrungen der kommunalen Entscheidungsträger von besonders schwierigen und unergiebigen Verhandlungen im Einzelfall geprägt, die sich, auch wenn sie weit zurückliegen, im Gedächtnis festgesetzt haben. Die systematische Ansprache aller Eigentümer von innerörtlichen Baulandpotenzialen (Baulücken, leerstehende Althofstellen und Wohngebäude) stellt daher einen wichtigen Ansatzpunkt für die aktive Innenentwicklung dar.

„Es sind beträchtliche Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen vorhanden. Nicht alle sind jedoch für eine schnelle, unkomplizierte Mobilisierung geeignet.“

Betreuendes Planungsbüro

EIGENTÜMERANSPRACHE BEI BAULÜCKEN UND LEERSTÄNDEN

DIE SYSTEMATISCHE EIGENTÜMER-ANSPRACHE – VORGEHENSWEISE

43 % der in den Modellkommunen erfassten Potenzialflächen sind Baulücken. Der überwiegende Teil der Baulücken liegt in mit Bebauungsplänen überplanten Gebieten, sodass keine weiteren planungs- und baurechtlichen Leistungen der Kommune für die Mobilisierung erforderlich sind. Die Grundstücke sind in der Regel im Privateigentum und unterliegen deshalb nur begrenzt der Einflussnahme durch die Gemeinde. Leerstände bei Brachstandorten, Hofstellen und Wohngebäuden wurden in geringerem Umfang ermittelt. Sie konzentrieren sich eher auf den Ortskern und angrenzende Bereiche; in der Regel im unbeplanten Innenbereich und erfordern verglichen mit den Baulücken individuelle Lösungsansätze. Die Befragung liefert hier neben der Frage nach der Verkaufsbereitschaft zunächst Erkenntnisse zu den Hemmnissen der Neu- und Wiedernutzung.

Die gezielte Ansprache der Eigentümer ist deshalb ein wichtiger Baustein einer aktiven Innenentwicklungsstrategie. Bei einer größeren Anzahl kann dies über eine Befragung mit kurzem Fragebogen und freundlichem Anschreiben des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin erfolgen.

Bei den Bürgermeistern, den politischen Entscheidungsgremien und in der Verwaltung bestehen jedoch Vorbehalte. Im Sinne des Gemeinwohls ist es jedoch durchaus vertretbar die Eigentümer freundlich anzusprechen, da die Kommune verpflichtet ist, auch mit Flächen in ihrem Gemeindegebiet haushälterisch umzugehen. So wurden z. B. für unbebaute Grundstücke in mit Bebauungsplan überplanten Bereichen bereits öffentliche Mittel bzw. Steuergelder ausgegeben, um die Erschließung der Gebiete sicherzustellen. Eine Nachfrage, ob nach zum Teil Jahrzehnten ein unbebautes Grundstück vielleicht doch noch bebaut wird oder evtl. auch verkauft werden würde, ist durchaus gerechtfertigt.

Vorbehalte ausräumen

Dabei bringt die freundliche, gezielte Ansprache der Eigentümer vielfältige Vorteile. Sie verhilft der Gemeinde zu mehr Planungssicherheit bei der Flächennutzung wie z. B. mit Beantwortung der Frage „Welcher Anteil an Flächen steht wo kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung?“. Bei den Leerständen kann ermittelt werden wo in der Summe die Hemmnisse für eine Neu- bzw. Wiedernutzung liegen und ob Bedarf nach gezielter Beratung besteht, um so die Reaktivierung zu fördern. Eine bemerkenswert hohe Zahl von Eigentümern ist für die Kontaktaufnahme und die Beratungsangebote dankbar und kann sich zu einem Verkauf oder Tausch ihrer Grundstücke entschließen. Das zeigen die Erfahrungen aus den Modellkommunen sowie aus vielen anderen Kommunen, die die Eigentümerbefragung nutzen. Über eine internetgestützte Grundstücks- und Gebäudebörse können die Objekte dann servicefreundlich für Eigentümer und Bauwillige präsentiert werden.

Eigentümeransprache lohnt sich

Klassische Baulücke

Vorteile der aktiven Eigentümeransprache für Eigentümer

Service für Eigentümer anbieten

- Zugang zu aktuellen Informationen zur Siedlungsentwicklung und sonstigen Rahmenbedingungen, die für individuelle Entscheidungen zum Grundstück ggf. hilfreich sind (z. B. Entwicklung der Bodenpreise).
- Kostenlose Beratung (zu Baurecht, Bodenrichtwerten, Verkauf etc.).
- Auf Wunsch Unterstützung bei Verkauf (z. B. kostenlose Einstellung in Baulückenbörse der Kommune bzw. des Landkreises) > niedrigschwelliges Angebot im Vergleich zu Verkauf über Makler mit Vertragsbindung.

Den Eigentümern sowie allen Bürgerinnen und Bürgern wird damit ein zusätzlicher Service geboten!

Die Basis der gezielten Eigentümerbefragung bildet ein kurzer, kompakter Fragebogen, dessen Beantwortung nur wenige Minuten in Anspruch nimmt. Ein freundliches Anschreiben des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin liegt dem Fragebogen bei und erläutert Anlass und Vorgehensweise der Befragung.

In der Flächenmanagement-Datenbank ist der zweiseitige Fragebogen jeweils für Baulücken und Leerstände bereits enthalten. Im Modul Eigentümeransprache – Rücklauf können die Rückläufe der Fragebögen je Flurstück eingepflegt werden. Außerdem enthält die Datenbank den Entwurf für ein Anschreiben an die Eigentümer, das modifiziert werden kann.

Individueller Umbau und Renovierung im Bestand

Individuelles Wohnen in der Kernstadt

Modul Eigentümeransprache in der Flächenmanagement-Datenbank

Ausschnitt der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) – Modul Eigentümeransprache

Der Fragebogen für die Baulückeneigentümer enthält Fragen zu folgenden Themen:

- Angaben zum Eigentümer/Grundstück
- Bebauungsabsichten und Zeitraum
- Gründe, warum das Grundstück bisher nicht bebaut wurde
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch
- Beratungsbedarf zu Baurecht, Vermarktung, Fördermöglichkeiten

Was wird abgefragt?

Die systematische Befragung der Eigentümer kann mit vertretbarem Aufwand mit Teilzeitarbeit innerhalb von ca. sechs Wochen durchgeführt werden.

Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen – Ablauf und Zeitplan

Was ist zu tun?	Zeitrahmen innerhalb von
Erfassung der Baulücken und Leerstände im Gemeindegebiet → mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank	2 Wochen
Prüfung und Übernahme der relevanten Baulücken und Leerstände in das Modul Eigentümeransprache der Datenbank	1-2 Tage
Abstimmung Fragebogen und Anschreiben	1-2 Tage
Adressermittlung der Eigentümer und Eingabe in Datenbank (Modul Eigentümeransprache), Vorbereitung Serienbrief	1 Woche
Informationsveranstaltung für Bürger und Eigentümer nach Bedarf einplanen	1 Abend + Vorbereitung
Mitteilung im Amtsblatt / gemeindlichen Mitteilungsblatt (mindestens 1 Woche vor Start der Befragung)	0,5 Tage
Versand der Fragebögen	1 Tag
Rücklaufphase, ggf. Erinnerung im Amtsblatt 1 Woche vor Abgabefrist	max. 3 Wochen Frist
Auswertung der Rückläufe mit Eingabe in die Datenbank	1-2 Tage
Ableitung von Handlungsoptionen und Umsetzungsmaßnahmen	laufend

Laufende Abstimmung mit den gemeindlichen Gremien

Die Befragung der Eigentümer ist freiwillig und sie sind zu keiner Antwort verpflichtet. Die Information aller Bürgerinnen und Bürger, also nicht nur der Grundstückseigentümer, in einer Kommune über die Ziele und Vorteile der Innenentwicklung für alle (Anwohner, Kommune, Eigentümer) ist deshalb wichtig und unterstützt das Verständnis, wieso sich die Kommune dieses Themas annimmt (s. Argumente Seite 53).

Die Kommune handelt damit vorausschauend zum Wohl der Gemeinschaft.

Auch Eigentümer, die sich zunächst nicht beteiligen, werden durch den Fragebogen zum Nachdenken angeregt und ihnen „ihr Objekt“ ins Bewusstsein gerückt. Manche Eigentümer signalisieren erst nach der erfolgreichen Einrichtung der Börse ihre Verkaufsbereitschaft und entscheiden sich dann für eine Vermarktung.

begleitende Öffentlichkeitsarbeit leisten

„Die gezielte Eigentümeransprache bildet einen wichtigen Baustein, die Innenentwicklung in einer Gemeinde aktiv anzugehen und den Bewusstseinsbildungsprozess über die Vorteile der Innenentwicklung für alle voranzubringen.“

Betreuendes Planungsbüro

PRAXISTEST – EIGENTÜMERANSPRACHE IN DEN MODELLKOMMUNEN

erfreuliche Rücklaufquoten bei der Befragung

Im Zeitraum 2015/2016 haben vier der Modellkommunen eine systematische Eigentümerbefragung bei Baulücken durchgeführt. Die Rücklaufquote lag bei erfreulichen Werten zwischen 54 und 65 %. Die Beantwortung war freiwillig. Das von den Kommunen mit Spannung erwartete Ergebnis zeigt folgendes Bild: Rückmeldungen liegen für insgesamt 236 Grundstücke vor. Knapp 20 % der Eigentümer haben selbst eine Bebauung geplant. Rund 21 % der Eigentümer sind bereit ihr Grundstück zu verkaufen. Das bedeutet insgesamt 50 Grundstücke stehen für Neubauinteressierte zur Verfügung. Rund die Hälfte dieser Baulücken steht dabei in Monheim zur Verfügung (s. Abbildung). Hier haben sich auch die meisten Eigentümer dafür ausgesprochen, dass sie gerne das Angebot der Kommune für eine kostenfreie Einstellung der Grundstücke in eine Immobilienbörse auf der Homepage der Stadt bzw. beim Landkreis nutzen möchten.

Landkreis kämpft gegen Leerstand

Infrastruktur In der Region sollen die Ortskerne entwickelt werden. Nun haben einige Eigentümer von entsprechenden Gebäuden und Brachflächen die Bereitschaft zum Verkauf signalisiert. Die Mehrheit aber will das aus drei Gründen nicht

Nördlingen/Donauwörth Der Landkreis Donau-Ries will Kommunen dabei unterstützen, Baulücken zu schließen und Leerstände zu beheben. Zuletzt seien daher in fünf Städten und Gemeinden Eigentümer befragt worden, um eine realistische Einschätzung der tatsächlich verfügbaren und Objekte zu erhalten, wie es in einer Pressemitteilung des Landratsamtes Donau-Ries heißt. Bei den Kommunen handelt es sich um Nördlingen, Oettingen, Fünfstetten, Kaisheim, Monheim und Wemding. Diese hätten sich seit Beginn des Projektes mit Hilfe einer sogenannten Flächenmanagement-Datenbank einen Überblick über Baulücken, Leerstände und Leerstandrisiken verschafft.

Leer stehende Gebäude wie hier in Oettingen sind in vielen Kommunen im Landkreis ein Problem. Archivfoto: Jan Kandzora

Insgesamt seien zunächst in Nördlingen, Oettingen, Fünfstetten und Monheim mehr als 400 Eigentümer von leer stehenden Gebäuden, Brachflächen oder Baulücken angeschrieben worden, so die Pressemitteilung weiter. In der Befragung sei es vor allem darum gegangen, ob die Eigentümer ihre Immobilien und Grundstücke verkaufen wollen oder Beratungsbedarf haben. Im Schnitt habe bei der freiwilligen Befragung über die Hälfte der Angeschriebenen geantwortet. Mit dem Ergebnis, dass ein Großteil der Eigentümer ihr Grundstück für die Nachkommen bewahren, als Vermögensanlage nutzen oder auch selbst bebauen wolle.

Nun sollen die Exposés vermarktet werden

Bis zu einem Viertel der Eigentümer, die sich zurückgemeldet haben, können sich jedoch vorstellen, das Grundstück zu verkaufen, so das Landratsamt. Bisher kamen so bereits über 40 Baulücken und Leerstände zusammen, deren Eigentümer konkrete Verkaufsabsicht haben. Die Behörde will dieses Angebot nun für Bauwillige sichtbar machen, die gezielt die innerörtlichen Lagevorteile nutzen möchten.

Die nächsten Schritte im Modellprojekt konzentrieren sich auf die Vermarktung der erfassten Baulücken und Leerstände, sagt Konversionsmanagerin Barbara Wunder. So sollen die Exposés unter www.donauries.bayern vermarktet werden. Das Regionalportal wird Anfang Juni starten – ab dann können sich Kaufinteressenten mit Exposés informieren. Für jede Kommune sollen sogenannte „Innenentwicklungslotsen" ernannt werden, die allen Bürgern für Fragen zum Wohnen, Arbeiten und Bauen im Bestand zur Verfügung stehen.

Diese sollen die richtigen Ansprechpartner bei Behörden und Förderinstitutionen vermitteln, Beispiele aus der Praxis kennen und etwa über Fördermittel Bescheid wissen. Der Landkreis schließe sich mit den Innenentwicklungslotsen einem innovativen Angebot an, das bisher nur wenige Kreise in Bayern bieten. *(pm)*

Rieser Nachrichten vom 11.5.2016

Beratungsbedarf bei den Eigentümern überschaubar

Die Baulücken bilden insgesamt betrachtet die Größenordnung von zwei kleineren oder einem größeren Neubaugebiet ab, das damit eingespart werden könnte. Ein Großteil der Eigentümer, die verkaufen wollen, möchte zudem das Angebot der Gemeinde oder des Landkreises nutzen, ihr Grundstück via Internet kostenlos in eine Baulücken- und Immobilienbörse einzustellen. Das trifft zumindest für die Baulückeneigentümer in Fünfstetten und Monheim zu. Gleichzeitig hat sich bei der Befragung der Eigentümer gezeigt, dass es einen eher geringen Beratungsbedarf gibt, der sich in den vier Kommunen unterschiedlich, auf die Bereiche Baurecht und Vermarktung konzentriert.

„Es hat sich gezeigt, dass das Projekt für die Stadt Oettingen sehr gut ist. Vor allem von der enorm hohen Rücklaufquote der Fragebögen – 65% kamen zurück – sind wir überrascht worden."

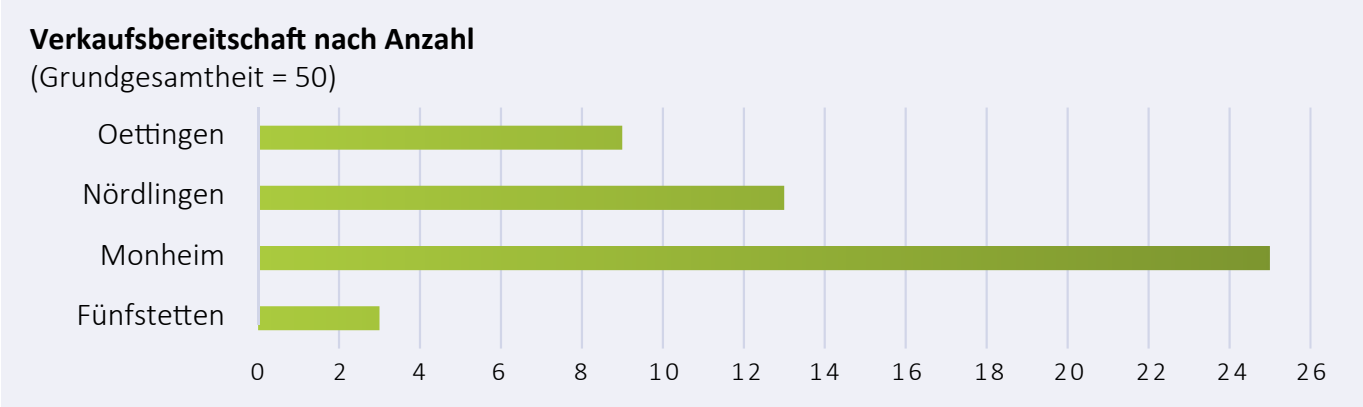
Geschäftsstellenleiter VG Oettingen

Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen – ausgewählte Ergebnisse im Überblick

Frage / Aspekt	Fünfstetten	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt*
Rücklauf absolut / % am Versand	15 63%	115 54%	86 58%	20 65%	236
Bebauung geplant absolut / % am Versand	5 21%	23 11%	14 9%	4 13%	46
Keine Bebauung geplant	10	92	53	14	169
Verkaufsbreitschaft besteht absolut / % am Versand	3 13%	25 12%	13 16%	9 29%	50
Vermarktung über Börse erwünscht	3	22	3	4	32

* *In Kaisheim steht die Eigentümerbefragung an; in Wemding ist zunächst die Potenzialerhebung erforderlich.*

Verkaufsbereitschaft bei Baulücken in vier Modellkommunen (absolut)



Der Anteil an Eigentümern, die nicht selbst eine Bebauung planen bzw. auch nicht verkaufen möchten, wirft die Frage nach den Gründen dafür auf. Wie vermutet, setzt der Großteil der Eigentümer auf die Bevorratung der Grundstücke für die Kinder und Enkel. Das Grundstück dient häufig auch als Kapitalanlage in der Hoffnung, dass die Grundstückspreise kontinuierlich steigen. Bemerkenswert ist, dass in den wenigsten Fällen schwierige Eigentumsverhältnisse (z. B. Uneinigkeit der Erbengemeinschaften) den Hinderungsgrund bilden.

Hinderungsgründe für den Verkauf

Ergebnisse der Eigentümerbefragung bei Baulücken – Gründe für Nichtnutzung

Gründe	Fünfstetten	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt
eigene Nutzung geplant	4	36	12	2	54
für Nachkommen	5	86	40	5	136
Kapitalanlage	3	31	24	1	59
kein Eigenbedarf	4	11	5	5	25
Gartennutzung	3	3	9	7	22
Eigentumsverhältnisse	0	4	3	1	8

Ergebnisse bei den Leerstandseigentümern

Bei der Befragung der Leerstandseigentümer ergeben sich in der Regel geringere Rücklaufquoten. Das zeigen auch Erfahrungen aus anderen Kommunen in Bayern und Baden-Württemberg. Zwischen 31 und 67 % der angesprochenen Eigentümer haben ihren Fragenbogen beantwortet. Bis zu 36 % der Eigentümer in Nördlingen haben die Sanierung ihres Objektes geplant; ebenso viele wollen das Gebäude selbst nutzen. In den anderen drei Modellkommunen ist die Bereitschaft zur Sanierung der Leerstände geringer. Bemerkenswert ist hier, dass hier auch nur ein sehr geringer Anteil das Objekt verkaufen möchte. Für das Stadtbild und die bauliche Entwicklung der Kommunen bedeutet dies, dass zum einen weitere Modernisierungsschübe bei den Gebäuden zu erwarten sind, zum anderen jedoch auch der Status quo beibehalten wird und mit einer weiteren Verschlechterung der Bestände gerechnet werden muss. Der Bedarf der Eigentümer nach Beratung bewegt sich in einem überschaubaren Rahmen. Am häufigsten ist eine Beratung zur Sanierung, zu Nutzung und zum Abriss angefragt. Aufgrund dieser Diskrepanzen zwischen Sanierungs- und Verkaufsbereitschaft sowie Beratungsbedarf bestehen offene Fragen zu den Hemmnissen der Leerstandaktivierung, sodass über die Beratungsgespräche hinaus die persönliche Ansprache der Leerstandeigentümer empfohlen wird.

Ergebnisse der Eigentümerbefragung bei Leerständen

Aspekt	Fünfstetten	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt
Rücklauf absolut und in %	9 43%	16 31%	41 50%	4 67%	70 43%
Sanierung geplant	2	3	15	0	20
Selbstnutzung: Ja	4	11	17	1	33
Verkauf					
Ja	1	1	5	1	8
Nein	8	15	30	3	56
Beratungsbedarf* zu					
Nutzung	1	2	4	0	7
Abriss	1	0	3	2	6
Sanierung	1	2	5	1	9
Verkauf	1	0	2	0	3

* *Mehrfachnennung möglich*

Neubau im Ortskern nach Abbruch von Scheune

WEITERE HANDLUNGSHILFEN FÜR EINE AKTIVE INNENENTWICKLUNG

BESTELLUNG UND SCHULUNG VON INNENENTWICKLUNGSLOTSEN

Im Rahmen des Modellprojektes wurde als wichtiger Handlungsansatz der aktiven Innenentwicklung die Bestellung von Innenentwicklungslotsen und deren Schulung zu ihren zukünftigen Aufgaben erkannt. Der Innenentwicklungslotse ist Kontaktperson, Berater, Kümmerer und Motivator zum Thema Innenentwicklung; der „Mister Innenentwicklung“ in der Gemeinde.

Die Aufgaben des Innenentwicklungslotsen:

- Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden als auch Interessenten und Bauwillige zu beraten
- bei der Umsetzung ihrer Projekte aktiv zu begleiten
- Überblick über Beratungs- und Genehmigungsabläufe zu geben
- Kontakte zu wichtigen Anlaufstellen und Ansprechpartnern herzustellen: z. B. zu den Fachstellen des Landratsamtes, zu umbauerfahrenen Handwerkern und Architekten und weitere ggf. notwendigen Anlaufstellen
- betreibt Informationspolitik und die Sensibilisierung unterschiedlicher Zielgruppen zur Innenentwicklung
- ist Initiator und Impulsgeber
- schreibt die Flächenmanagement-Datenbank fort und bilanziert die Ergebnisse

„Mister Innenentwicklung“ werden

Der Innenentwicklungslotse kann für Eigentümer oder Bauwillige nicht die ausführliche Beratung zu z. B. Baurecht, Brandschutz oder Denkmalschutz ersetzen. Seine Aufgabe ist es vielmehr, den Erstkontakt herzustellen, Vertrauen als Ansprechpartner aufzubauen, im Blick zu haben welche Behörden bzw. Abteilungen für einen Eigentümer oder Bauwilligen wichtig sind und wo am Umbau Interessierte weitere Informationen und Unterstützung bekommen können. Er nimmt die Lotsen-Funktion wahr und leitet durch den Prozess. Er hat gute Beispiele für erfolgte Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen im Bestand an der Hand und kann ggf. Kontakte zu bereits erfahrenen Baufamilien, die auskunftswillig sind, vermitteln. Die weitere Aufgabe des Innenentwicklungslotsen ist eine qualifizierte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Dabei ist der Austausch mit anderen Innenentwicklungs-Engagierten sowie das Wissen über gute Ansätze und die Vorteile von Bauen im Bestand sehr hilfreich.

Der Innenentwicklungslotse wendet sich deshalb an die unterschiedlichen Zielgruppen:

wichtige Zielgruppen ansprechen

- Bürger- und Bürgerinnen
- (Um)Bauwillige und Wohnungssuchende
- Eigentümer und Verkaufswillige, Unentschlossene
- Vereine, Verbände, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen
- Verwaltungsmitarbeiter, Gemeinderäte
- Vertreter anderer / übergeordneter Behörden
- Die Öffentlichkeit (Presse !)

Aufgaben des Innenentwicklungslotsen

Alle beteiligten Kommunen haben einen Innenentwicklungslotsen benannt. In der Regel handelt es sich um einen Mitarbeiter der Verwaltung oder in kleineren Kommunen um den Bürgermeister. Es sollte eine kommunikative, engagierte Persönlichkeit sein; nicht zuletzt geht es auch darum Argumente gegen verbreitete Vorurteile und Fehleinschätzungen (z. B. dass Bauen im Bestand teurer ist als ein Neubau am Siedlungsrand) engagiert zu vermitteln. Die Innenentwicklungslotsen der Modellkommunen sowie weitere Interessierte aus den Landkreiskommunen haben im Rahmen des Modellprojektes an einer eintägigen Schulung teilgenommen.

Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude

Die Schulung deckt verschiedene Themenbereiche ab, die inhaltlich und argumentativ in einem engen Zusammenhang stehen. Aspekte sind u.a.:

- Welche Aufgaben haben Innenentwicklungslotsen?
- Warum sollte man Innenentwicklung betreiben? Perspektive der Kommune, Eigentümer, Anwohner, Bauwilligen und der Gemeinschaft
- Wie kann man Innenentwicklungspotenziale erfassen, fortschreiben und den Erfolg bilanzieren? (Schwerpunkt Flächenmanagement-Datenbank)
- Aktivierungsstrategien im Überblick mit Vorstellung verschiedener Strategiebereiche zur Mobilisierung von Baulücken, Leerständen etc. und deren Bedeutung im Bereich Planungs- und Baurecht, Kommunalpolitik, Beratung und Förderung sowie Information und Kommunikation
- Beispiele aus der Praxis zur Umsetzung (Schwerpunkt Was kann die Kommune tun)
- Exkurs: kurzer Erfahrungsbericht „Bauen im Bestand“ (Welche Aspekte spielen ein Rolle? Wie kann das Bauen im Bestand unterstützt werden?)
- Grundlagen der Kommunikation (Wie funktioniert der Kontakt zwischen Gesprächspartnern? Welche oftmals nicht „sichtbaren Ebenen“ spielen dabei eine Rolle?)
- Bauen im Bestand – Schwerpunkt auf die Aktivierungsstrategie Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Zielgruppe Eigentümer, Bauwillige und Bürgerschaft (Vorteile, gute Beispiele „Was machen andere“ und „Mutmacher“)
- Netzwerk/Austausch der Innenentwicklungslotsen in Zukunft

Umnutzung ehemalige Gastwirtschaft zu „Haus der Kultur“

IMMOBILIENBÖRSE UND VERMARKTUNGSBROSCHÜRE

neuen Service für Eigentümer bieten

Wesentlicher Bestandteil der aktiven Innenentwicklung ist es gezielt Eigentümer anzusprechen, um die Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke und Objekte zu ermitteln. Dazu gehört es auch, die Eigentümer – falls gewünscht – beim Verkauf zu unterstützen. In Gesprächen mit Grundstückseigentümern hat sich gezeigt, dass es eine erhebliche Anzahl von Eigentümern gibt, die gerne verkaufen würden, die aber nicht aktiv auf einen Makler zugehen würden bzw. die verbindlichen Vereinbarungen scheuen. Ein niedrig schwelliges Angebot zur Vermarktung schafft hier Abhilfe. Mehr Bürgerservice für Eigentümer und Bauwillige bietet daher eine Baulücken- oder Immobilienbörse auf der Homepage der Gemeinde, auf die die Grundstücke oder Objekte kostenlos eingestellt werden können. Noch besser ist die Vermarktung über ein interkommunales Portal oder auf Landkreisebene, da die Wohnungssuche in der Regel regional angelegt ist und nicht an einzelnen Gemeindegrenzen halt macht.

Modul Grundstücksbörse in der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) nutzen

Beim Landkreis ist deshalb auf dem Regionalportal (www.donauries.bayern) die Erstellung einer Grundstücks- und Immobilienbörse unter dem Motto Liebhaberstücke in Vorbereitung, in die kostenlos die Verkaufsangebote in Form von Dossiers eingestellt werden können.

Die Dossiers, die jeweils über das verfügbare Baugrundstück oder die Gebrauchtimmobilie informieren, können automatisch über das Modul Börse in der Flächenmanagement-Datenbank erstellt werden. Wesentliche Daten zu den verkaufsbereiten Objekten wurden bereits im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in die Datenbank eingestellt. Ergänzt um Lageplan- und/oder Bebauungsplanausschnitt und Foto steht das Flächen-/Objektdossier als Pdf zur Verfügung.

Um nicht nur die Vermarktung auf digitalem Weg zu unterstützen wurde zudem eine Vermarktungsmappe erstellt, in die die Dossiers der verkaufsbereiten Objekte eingelegt und die Vorteile der Innenentwicklung aufgezeigt werden können. Diese Mappe steht allen Kommunen kostenlos zur Verfügung und kann in der Verwaltung ausgelegt bzw. an Interessenten weiter gegeben werden.

Vermarktungsbroschüre für Verkaufsobjekte (Mappe, kartoniert)

GUTE ARGUMENTE FÜR BAUEN IM BESTAND IM LANDKREIS

Umbauen und Modernisierung von Gebäuden im Bestand steht in Konkurrenz zum Bau eines Einfamilienhauses auf der grünen Wiese. Für Bauwillige, die mit dem Umgang mit Handwerkern und der Organisation einer Baustelle nicht vertraut sind, ist vielfach der Kauf eines schlüsselfertigen Hauses die Lösung. Es fehlt an Ideen, wie im Bestand, z. B. auf einer alten Hofstelle mit Nebengebäuden moderne Wohnansprüche realisiert werden können.

Bei den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch in der kommunalpolitischen Diskussion ist häufig nicht präsent, wo die Vorteile von Bauen im Bestand liegen. Gute Argumente sind gefragt.

Vorteile von Wohnen und Arbeiten im Ortskern gegenüber dem Neubaugebiet:

- vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tierhaltung, Lagerraum, Gewerbe), wie sie im Neubaugebiet nicht erlaubt sind
- überdachten Raum für Kinderspiel oder raumgreifende Hobbies
- schrittweise Anpassung an Wohnwünsche (Umbau, Modernisierung) und damit…
- auch die Möglichkeit einer Finanzierung in Etappen
- Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude/-teile (z. B. Gewölbekeller)
- oft große Nähe zu den örtlichen Infrastruktureinrichtungen und Läden
- bereits vorhandene Gartenanlagen
- Wahlmöglichkeit zwischen Privatsphäre und Einsehbarkeit von außen (z. B. bei Mehrseithöfen durch Öffnen oder Schließen des Hoftores) sowie…
- die besondere, individuelle Wohnatmosphäre

Argumente für Bauen im Bestand nutzen

Als Hilfestellung für Bauinteressente und/oder Sanierer wurde im Rahmen des Modellprojekts eine Check-Liste zu Bauen bzw. Umbauen im Bestand erstellt, die eine erste Orientierung bietet und hilft alle ggf. wichtigen Aspekte zu berücksichtigen. Es können zudem Architekten und Planer, die mit der dörflichen und städtischen Baukultur vertraut sind, beauftragt werden. Ausführliche Informationen bietet zudem die neu aufgelegte Broschüre des Landkreises „Bauen im Landkreis Donau-Ries. Informationen für Bauwillige“ von 2016.

neue Checkliste für Bauen im Bestand beachten

Umnutzung Wohn- und Geschäftshaus zu Wohnen

Check-Liste zu Bauen bzw. Umbauen im Bestand

Sind grundsätzliche Fragen zu den eigenen Wohnwünschen, Finanzierungsoptionen, zu Standort und Umfeld geklärt, gilt es weitere Aspekte in Augenschein zu nehmen.

Die Check-Liste zu Bauen bzw. Umbauen im Bestand verweist auf planungs- und baurechtliche Vorgaben und wichtige Rahmenbedingungen.

Planungs- und baurechtliche Vorgaben klären

- ✓ Lage in Gebiet mit Bebauungsplan oder im Innenbereich (§ 34 BauGB) → bestimmt Art und Maß der zulässigen Nutzung
- ✓ Abstandsrecht der Landesbauordnung → regelt Abstand zu Nachbargebäude und Grundstücksgrenze
- ✓ Brandschutz → bestimmt Abstände zu Nachbargebäuden und Gestaltung (z. B. Wände ohne Fenster)
- ✓ Denkmalschutz → bestimmt Auflagen, ermöglicht finanzielle Zuschüsse, Abschreibungen

Technische Infrastrukturausstattung und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen überblicken

- ✓ Breitbandanbindung bzw. Internetzugang und –qualitäten → Übertragungsgeschwindigkeiten
- ✓ Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit
- ✓ Abwasserentsorgung inkl. Anschluss
- ✓ Nutzungsbestimmungen sonstiger regenerativer Energien wie z. B. Erdwärme, Photovoltaik

Umbau- und Sanierungsarbeiten inkl. Abriss planen

- ✓ Materialentsorgung wie Bauschutt, Erdaushub, sonstige Wertstoffe
- ✓ Baustelleneinrichtung

GUTE BEISPIELE

Gute Beispiele von erfolgreichen Umbauprojekten können zur Sensibilisierung und als Ideengeber dienen. Leitlinien für die Baukultur in Ort und Region mit anschaulichen Beispielen und Beratungsangebote, wie z. B. eine kostenlose Erstberatung zu Umbau- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten, schaffen Orientierung und helfen den ersten Schritt zu einem Umbauprojekt im Bestand zu wagen.

Kommunales Förderprogramm auflegen

Im Rahmen eines interkommunalen Förderprogrammes unterstützen z. B. die Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen das Bauen im Bestand finanziell, indem sie innerorts u.a. Zuschüsse zu Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude, zu Ersatzbauten inkl. Abbruch sowie zur Baulückenbebauung gewähren. Den Antragstellern wird eine kostenlose Beratung empfohlen, um ortsbildgerechte Lösungsansätze für den Umbau zu unterstützen. Eine umfangreiche, ansprechend gestaltete Baufibel lädt ein, sich mit der örtlichen Baukultur auseinanderzusetzen und inspirieren zu lassen.

www.wechingen.de/informationen/bilder/baufibel-mittleres-ries.pdf

„Wir wollten im Dorfkern bleiben, aber auf keinen Fall in die Siedlung, denn wir brauchen Platz für eine Werkstatt. Hier haben auch unsere Kinder genügend Raum zum Spielen.“

Familie Doppelbauer, Appetshofen

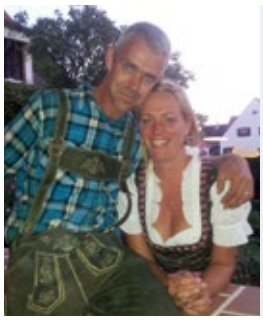
Umnutzung Hofstelle zu Wohnen und Arbeiten

Im Landkreis gibt es bereits sehr interessante Beispiele wie Bauen im Bestand umgesetzt werden kann. Dabei können unterschiedliche Typen innerörtlicher Bau- und Umnutzungsaufgaben differenziert werden wie

- Umbau bzw. Neunutzung einer Hofstelle
- Ersatzneubau im Bestand
- Baulückenbebauung
- Umnutzung Infrastruktur- bzw. Gewerbeeinrichtung
- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

Die Beispiele finden sich nachfolgend bzw. werden ergänzend im laufenden Text vorgestellt.

sich von guten Beispielen überzeugen lassen



„Ein Biergarten mitten im Dorf – den Traum haben wir verwirklicht und würden es jeder Zeit wieder tun. Denn dadurch ist der Dorfkern wieder mit Leben gefüllt und ein Treffpunkt für Jung und Alt wurde geschaffen. Das Ambiente ist auf Grund der alten Bausubstanz einmalig gemütlich und wahnsinnig urig.“

Eva und Anthony Bowman, Deiningen

Umnutzung Hofstelle zu Wirtschaft mit Biergarten

„Wir sind keine Leut´ für die Siedlung.
Wir wollen, dass der Ortskern lebendig und die dörfliche Baukultur erhalten bleibt.“

Familie Müller-Wörner, Mertingen

Neubau nach Abbruch von Hofstelle in der Ortsmitte mit Nutzung der angrenzenden Baulücke

Siedlungen nutzen

Landkreis will Innenstädte stärken

Donauwörth Der demografische Wandel wirkt sich zunehmend auf die Innenstädte und Ortskerne der Landkreiskommunen aus. Neben dem Wunsch der Bevölkerung, in Neubausiedlungen ein Eigenheim zu errichten, entwickelt sich zunehmend der Trend, in bereits bestehenden Siedlungen und in der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen wie Geschäften und Ärzten zu wohnen. Dies berichteten einige Bürgermeister bei einer Informationsveranstaltung zur Unterstützung der Innenentwicklung.

Im Mai trafen sich die Bürgermeister und Verwaltungsmitarbeiter der Landkreiskommunen, um gemeinsam zu besprechen, welche Vorteile die Stärkung und Entwicklung bereits bestehender Baugebiete gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten hat.

Treffen der Bürgermeister

Bei der vom Konversionsmanagement initiierten Veranstaltung begrüßte der Stellvertreter des Landrats Reinhold Bittner die Anwesenden: „Erfreulicherweise haben wir festgestellt, dass sich bereits viele Kommunen mit der Innenentwicklung beschäftigen. Da dieses Thema in Zukunft zunehmend wichtiger wird, möchten wir die Kommunen bei dieser Aufgabe unterstützen.“ Im Anschluss zeigte Claus Hensold vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) die Ziele und Vorteile der Innenentwicklung auf. Ziel müsse es sein, bereits bestehende Siedlungsstrukturen zu stärken. Dafür sollte man bestehende Leerstände, Brachflächen oder Baulücken aktivieren, um für die Bevölkerung attraktiven Wohnraum im Bestand zu ermöglichen. Dies sei vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung wichtig, um durch kurze Wege eine möglichst selbstständige Versorgung zu ermöglichen. Ferner sei es für Bürger und Kommunen mittel- und langfristig auch finanziell günstiger in den Bestand zu investieren, als ein Neubaugebiet zu errichten.

Da im Bestand meist keine neue Infrastruktur errichtet und unterhalten werden muss, bestehen hier Kostenvorteile. Zudem steige durch diese Maßnahmen der Wert der Immobilien: Attraktive zentrumsnahe Lagen mit guter fußläufiger Versorgung erhöhen den Wert von Grundstücken und Gebäuden. Somit profitiere nicht nur die Kommune durch Innenentwicklung, sondern auch die Bevölkerung. Landrat Stefan Rößle warb für das Thema ebenfalls auf der jüngsten Sitzung des Kreisverbandes Donau-Ries des Bayerischen Gemeindetags in Wallerstein: „Uns ist bewusst, dass die Innenentwicklung eine große Herausforderung ist. Mit dem Konversionsmanagement haben wir die Möglichkeit, diese wichtige Aufgabe anzugehen und die Kommunen bei der Gestaltung des demografischen Wandels zu unterstützen“.

pm

Donauwörther Extra vom 18.06.2014

Umnutzung Wirtschaftsgebäude zu Wohnen

zusätzliche Wohnnutzung auf Hofstelle

PROJEKT WIRD FORTGESETZT

„FLÄCHENMANAGEMENT UND INNENENTWICKLUNG“ STARTET IN ZWEITE PROJEKTPHASE

aktives Flächenmanagement im Landkreis wird fortgeführt

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Pilotphase im Mai 2016 wird nun eine zweite Projektphase gestartet. Zahlreiche Kommunen haben sich für ein erneutes Flächenmanagement ausgesprochen, die Beteiligung ist mit aktuell 17 Kommunen und drei Verwaltungsgemeinschaften aus dem gesamten Landkreis überaus postitiv.

Das Projekt „Flächenmanagement 2.0“ im Landkreis Donau-Ries befindet sich derzeit in der intensiven Planungsphase. Im Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“ des Konversionsmanagements wird dieses Projekt nun bereits zum zweiten Mal durchgeführt. Dabei sollen die teilnehmenden Kommunen intensiv bei der Reaktivierung und Umnutzung ihrer innerörtlichen Baulücken und Leerstände unterstützt werden. Die fachliche Begleitung für die zweite Projektphase übernimmt nach gewonnener Ausschreibung wieder das Planungsbüro Baader Konzept aus Gunzenhausen. Konversionsmanagerin Barbara Wunder freut sich, „dass wir die Firma Baader Konzept ein zweites Mal gewinnen konnten, nachdem die Zusammenarbeit während der ersten Pilotphase sehr produktiv und erfolgreich war.“

Lebensqualität in dörflichen Strukturen

Zahlreiche Kommunen beteiligen sich

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Pilotphase und der durchweg positiven Resonanz der Kommunen wurde der Ruf nach einer zweiten Projektphase laut. Nun beteiligen sich insgesamt 17 Kommunen aus dem gesamten Landkreis sowie drei Verwaltungsgemeinschaften. Mit den Städten und Gemeinden Asbach-Bäumenheim, Auhausen, Buchdorf, Daiting, Deiningen, Fünfstetten, Holzheim, Kaisheim, Maihingen, Marktoffingen, Monheim, Munningen, Niederschönenfeld, Nördlingen, Reimlingen, Rögling und Wallerstein sowie den drei Verwaltungsgemeinschaften Rain, Oettingen und Ries machen diesmal etwa die Hälfte aller Kommunen mit bei diesem nachhaltigen Flächenmanagement. Landrat Stefan Rößle sieht die Arbeit der ersten Pilotphase damit bestätigt: „Das sich so viele Kommunen um die Entwicklung ihrer Ortskerne kümmern ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft und trägt diesem zentralen Thema der ländlichen Entwicklung Rechnung."

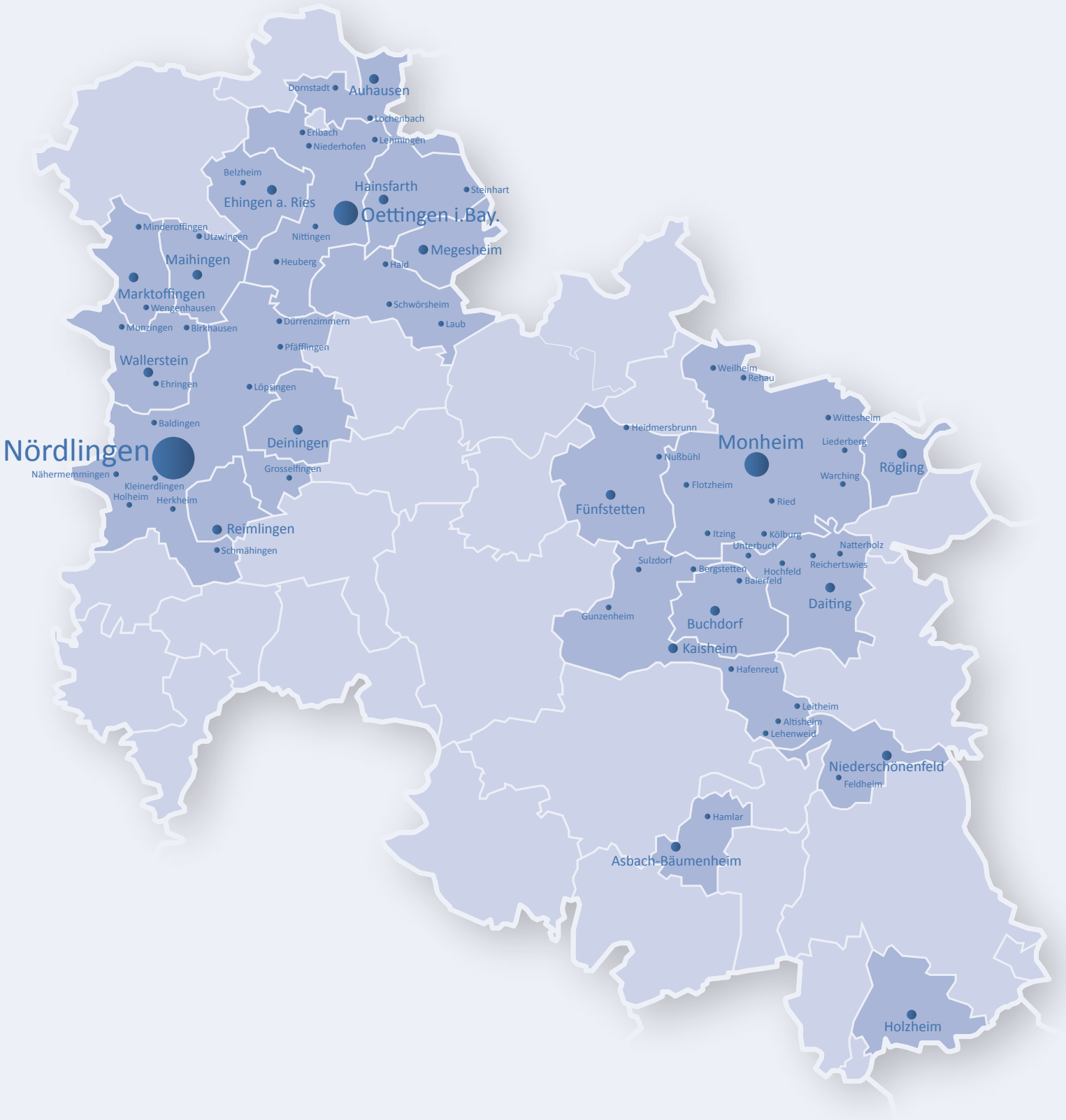
Nächste Schritte im Projekt

In einem ersten Austauschtreffen mit allen teilnehmenden Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften wird der Prozess Anfang 2017 offiziell gestartet. Schon jetzt wird das Projekt intensiv zusammen mit der Firma Baader Konzept geplant. Am Anfang stehen vor allem die Schulung der Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt und die Schulung der Innenentwicklungslotsen der Kommunen im Mittelpunkt. In den weiteren Austauschtreffen der teilnehmenden Städte und Gemeinden werden außerdem aktuelle Bedarfe besprochen und fachliche Impulse zur Innenentwicklung gegeben. Zusätzlich wird im nächsten Jahr ein Vermarktungsworkshop für alle Kommunen des Landkreises angeboten, um die innerörtlichen Leerstände und Brachflächen effektiv zu vermarkten und damit wieder zu reaktivieren.

Das Konversionsmanagement steht als Servicestelle für Kommunen sowie Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema Flächenmanagement und Innentwicklung zur Verfügung.

Gleichmäßige Giebelständigkeit und typische Satteldächer entlang der Ortsdurchfahrt

Überblick der teilnehmenden Kommunen



ANSPRECHPARTNER, FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND WEITERFÜHRENDE HINWEISE

Ansprechpartner/innen sind zunächst die zuständigen Bürgermeister, Verwaltungsmitarbeiter bzw. die Innenentwicklungslotsen der Kommunen.

Ansprechpartner/in beim Landkreis:

- Konversionsmanagement
  (Flächenmanagement,
  Baulücken- und Immobilienbörse)
  Frau Barbara Wunder,
  Tel. 0906 74 – 305
  barbara.wunder@lra-donau-ries.de

Mögliche Unterstützung durch Förderprogramme

- Energieeffizient Sanieren
  und energieeffizient Bauen
  www.kfw.de/inlandsfoerderung/
  Privatpersonen/Bestandsimmobilie
- Denkmalschutz
  www.denkmalpflege-bw.de
- Altersgerecht umbauen
  www.kfw.de/inlandsfoerderung/
  Privatpersonen/Bestandsimmobilien/
  Barrierereduzierung

Broschüren und weitere Informationsquellen

- Bayerische Staatsregierung 2015:
  Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft ! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen. München
- Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen (Hrsg.) 2016: Belebte Substanz. Baufibel und kommunales Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“.
- Nachhaltiges Flächenmanagement –
  ein Handbuch für die Praxis. S. 124-129.
  Müller-Herbers, S.; Molder, F.; Baader, A. 2011: Eigentümeransprache bei Baulücken. In: Bock S., A. Hinzen u. J. Libbe (Hrsg.).
  www.fona.de/mediathek/pdf/
  B_5_3_2_REFINA_Broschuere_2011.pdf
- Landkreis Donau-Ries 2016: Bauen im Landkreis. Informationen für Bauwillige. Donauwörth
- Anschreiben Eigentümeransprache
- Fragebogen Eigentümeransprache
- Nutzungsvereinbarung zu Dossiers zwischen Eigentümer und Landkreis/ Kommune
- Beispiel-Dossier für Vermarktung Baulücken und Leerstände (Modul Flächenmanagement-Datenbank)
- Check-Liste Bauen im Bestand

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat

Das Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries wird gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.