

**GRIBS-Kongress
Mit Verstand und Augenmaß!
Flächensparen in der kommunalen Praxis**

**Vortrag: Leerstände, Baulücken und mehr.
Werkzeuge und Strategien für eine
gelungene Innenentwicklung**

**durch Büro PLANWERK, Nürnberg
Büroleiter Gunter Schramm, M.A.**



Büro PLANWERK

Warum überhaupt Innenentwicklung?

- **Reduzierung des Flächenverbrauchs**
- **Belebung und Aufwertung der Ortskerne**
- **Erhalt wertvoller Bausubstanz**
- **Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes**
- **Erhöhung der Nutzungsdichte**
- **Bessere Auslastung der Infrastruktur (technisch und sozial)**
- **Sicherung des zentralen Nahversorgungsangebots**
- **Schaffung von kurzen Wegen – Reduzierung Mobilitätsbedarf**
- **Reduzierung der Erschließungskosten**

Welche Aktivierungspotenziale bestehen im Innenbereich



- **Baulücken**
- **geringfügig bebaute Grundstücke**
- **Grundstücke mit Fehl- und Mindernutzungen**
- **Leerstehende Gebäude verschiedener Art**
 - **Wohngebäude**
 - **Nahversorgung**
 - **Infrastruktur**
 - **Hofstellen (leer, Restnutzung)**
- **Vom Leerstand bedrohte Gebäude**

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 3



Wenn wir von Leerstand sprechen, meinen wir

- Bei einem Leerstand handelt es sich um ungenutzte oder nicht vermietete Gebäude oder Flächen in privatem oder öffentlichem Eigentum
- Leerstehende Gebäude, teilbewohnte bzw. –genutzte Gebäude, Baulücken, Althofstellen
- Bei den Arten von Gebäudeleerstand müssen wir unterscheiden zwischen
 - Konjunktureller Leerstand -> nur übergangsweise
 - Spekulativer Leerstand -> beabsichtigt
 - Struktureller Leerstand -> die eigentlichen Problemfälle

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 4

Was können wir für die Innenentwicklung tun?

- Baurechtliche Rahmenbedingungen schaffen
 - ↳ Rücknahme von/ Verzicht auf Baulandausweisungen
- Einen Paradigmenwechsel propagieren
 - ↳ Ratsbeschluss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Bewusstsein verändern
 - ↳ Qualitäten der Innenentwicklung kontinuierlich kommunizieren
- Finanzielle Anreize geben
 - ↳ Förderprogramme zur Leerstands-beseitigung auflegen
- Fördergeber nutzen
 - ↳ Programme von Städtebauförderung und Dorferneuerung nutzen

Was können wir für die Innenentwicklung tun?

- Grundlagen ermitteln
 - ↳ Leerstände, Baulücken, Gefährdungen erfassen
- Informationen zu Förderung weitergeben
 - ↳ Förderfibel auflegen – analog und digital
- Potenzielle Bauherren unterstützen
 - ↳ Beratungsschecks vergeben, Sanierungsberatung, Energieberatung
- Best-Practice-Beispiele aufzeigen
 - ↳ Ausstellungen, Flyer, Homepage
- Kontinuierlich dran bleiben und hart bleiben
 - ↳ Alle Maßnahmen regelmäßig wiederholen, nicht nachgeben

Zwei Beispiele aus der praktischen Arbeit der Innenentwicklung!



Städtebauförderung und Innenentwicklung



**Vitalitäts-Check 2.0
Ländliche Entwicklung**

Beispiel 1: Städtebauförderung und Innenentwicklung



Innenentwicklung in der Städtebauförderung

Alle Programme der Städtebauförderung beschäftigen sich mit der Innenentwicklung

- ▶ Ausweisung von Sanierungsgebieten (nach BauGB)
- ▶ Auflegen von kommunalen Förderprogrammen (nach StBauFR)
- ▶ Kombination mit Sanierungsberatungen (nach StBauFR)
- ▶ Begleitung der Prozesse durch Managements
- ▶ Aufbau von Flächenmanagement-Datenbanken
- ▶ Aktivierung von Eigentümern
- ▶ Begleitung durch Öffentlichkeitsarbeit
- ▶ Durchführung von Machbarkeitsstudien / Nutzungskonzepten
- ▶ Immobilien- und Bauplatzbörsen
- ▶ Thematische Vortragsreihen
- ▶ Einzelne Projekte zur Sensibilisierung

Begleitung der Prozesse durch Managements

Leistungen eines Managements

- ▶ Externer Sachverstand
- ▶ Entlastung der kommunalen Verwaltung
- ▶ Neutraler Umgang mit der Innenentwicklung
- ▶ Präsenz vor Ort
- ▶ Vermittlung weiterer Beratungsakteure



Aufbau von Flächenmanagement-Datenbanken

Schritte zum Aufbau einer FM-Datenbank

- ▶ Erfassung auf Basis kommunaler Daten
- ▶ Schriftliche Befragung der Eigentümer
- ▶ Differenzierung nach Leerstandstypen
- ▶ Priorisierung
- ▶ Persönliche Kontaktaufnahme
- ▶ Weitere Betreuung nach Bedarf

- keine Rückmeldung von Eigentümer
- in Sanierung/Planung/Nutzung
- verkaufsbereit, marktfähig
- verkaufsbereit, Marktfähigkeit prüfen
- verkaufsbereit, nicht marktfähig
- Verkaufsbereitschaft
- nicht verkaufsbereit
- Teilleerstand



GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 11

Begleitung durch Öffentlichkeitsarbeit

-> Förderfibel (analog und digital)



GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 12

Begleitung durch Öffentlichkeitsarbeit

PLANWERK

-> Kommunikation erhöhter steuerlicher Abschreibungen (San.gebiet)

G/ Beispielrechnung

	Zu versteuerndes Einkommen	45.000€
	Einkommensteuersatz	25%
	Sanierungskosten laut Bescheinigung	100.000€
	Selbstgenutztes Gebäude	Vermietetes Gebäude
Mögliche erhöhte steuerliche Abschreibung	9% auf 10 Jahre = 90% nach 10 Jahren	9% auf 8 Jahre + 7% auf 4 Jahre = 100% nach 12 Jahren
Steuerersparnis jährlich	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich	-9.000€ zu versteuerndes Einkommen = 2.250€ Steuerersparnis jährlich (Jahre 1 – 8) -7.000€ zu versteuerndes Einkommen = 1.750€ Steuerersparnis jährlich (Jahre 9 – 12)
Steuerersparnis Gesamt	-90.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 10 Jahren) = 22.500€ Steuerersparnis	-100.000€ zu versteuerndes Einkommen (nach 12 Jahren) = 25.000€ Steuerersparnis

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 13

Begleitung durch Öffentlichkeitsarbeit

PLANWERK

-> Thematische Vortragsreihen

Bei Wänden und Fenstern tritt Feuchte ein, weil sich Feuchtigkeit im Bauteil ausbreitet und sich dort absetzt.

Die Feuchtigkeit wird durch Kondensatbildung in den Bauteilen abgeführt.

Bei Wänden und Fenstern tritt Feuchte ein, weil sich Feuchtigkeit im Bauteil ausbreitet und sich dort absetzt.

Die Feuchtigkeit wird durch Kondensatbildung in den Bauteilen abgeführt.

Wand- und Fensterranddämmung

Wand- und Fensterranddämmung ist ein wichtiger Bestandteil der Gebäudedämmung. Sie verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit in den Bauteil und sorgt für einen guten Wärmehaushalt.

Wand- und Fensterranddämmung ist ein wichtiger Bestandteil der Gebäudedämmung. Sie verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit in den Bauteil und sorgt für einen guten Wärmehaushalt.

Wand- und Fensterranddämmung

Wand- und Fensterranddämmung ist ein wichtiger Bestandteil der Gebäudedämmung. Sie verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit in den Bauteil und sorgt für einen guten Wärmehaushalt.

Wand- und Fensterranddämmung ist ein wichtiger Bestandteil der Gebäudedämmung. Sie verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit in den Bauteil und sorgt für einen guten Wärmehaushalt.

NÖRDLICHES FICHELGERBGE

„Mein Haus ist eine große Aufgabe...“

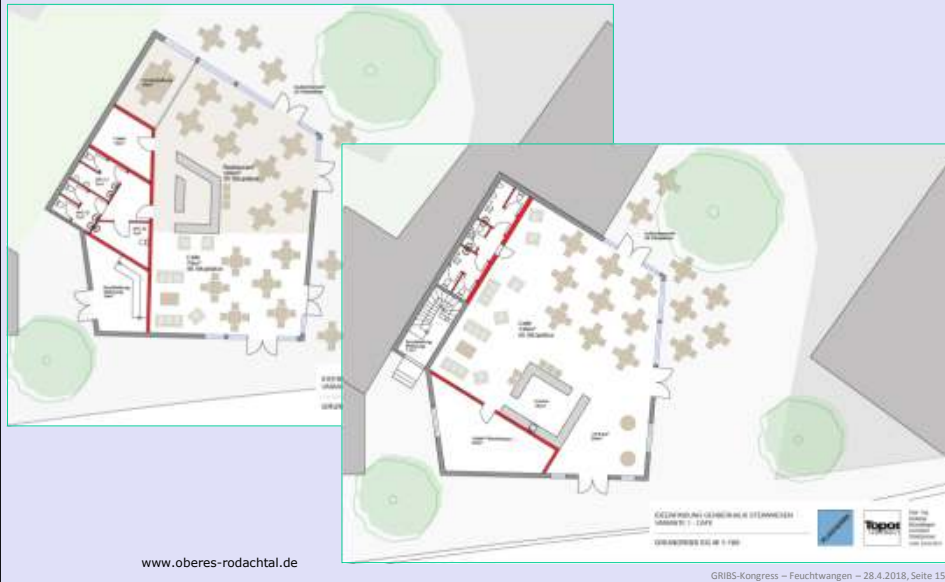
Das Nordliche Fichtelgebirge ist ein wunderschönes Landschaftsgebiet mit vielen Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Entdecken Sie die Schönheit der Natur und die Vielfalt der Kultur.

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 14

Umsetzungsvorbereitungen

PLANWERK

-> Durchführung von Machbarkeitsstudien / Nutzungskonzepten



Umsetzungsvorbereitungen

PLANWERK

-> Durchführung von Machbarkeitsstudien / Nutzungskonzepten



Begleitende Aktionen

PLANWERK

-> Barrierefreie Musterwohnung als Beratungsbeispiel

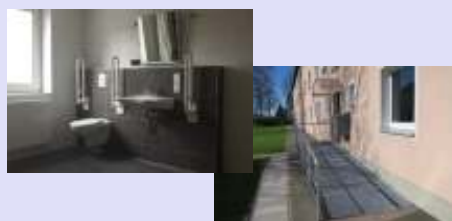
**Seniorengerechte Musterwohnung
TAG DER OFFENEN TÜR**
Sa, 22.10.2016 9.00 – 14.00 Uhr
Königsberger Str. 14, 95126 Schwarzenbach a.d.Saale

Besichtigung der seniorengerechten Musterwohnung
Informationen und Vorträge zu barrierefreies Umbauen,
Hilfsmittel im Alltag und Fördermöglichkeiten

Vorträge (gegenüber in Bäckerai Eheim):

- 9.30 Technische Hilfsmittel im Alltag
(Fr. Busch, Wohnberatung LK Truchsenruth)
- 10.00 Barrierefreie Umbaumaßnahmen
und Fördermöglichkeiten
(Dr. Niekel, Wohnberatungsstelle LBA Hof)
- 10.30 Hilfsmittel für Senioren und deren
Finanzierung/Förderung
(Hr. Siepel, Ninksthaus Sprechstunde, Hof)
- 11.00 Dienstleistungen und
Serviceangebote der Diakonie
(Fr. Hess, Diakonie Hochfranken)

Weitere Infos: www.noerdliches-fichtelgebirge.de



**Seniorengerechte Musterwohnung (Königsberger Str. 14)
Tag der offenen Tür**
22.10.2016 9.00 – 14.00 Uhr

9.00 – 14.00 Uhr
Besichtigung der
seniorengerechten
Musterwohnung

Informationen zu
barrierefreies Wohnen
und Hilfsmittel im
Alltag

Vorträge (in Bäckerai Eheim):

- 9.30 Technische Hilfsmittel im Alltag
(Fr. Busch, Wohnberatung LK Truchsenruth)
- 10.00 Barrierefreie Umbaumaß-
nahmen und Fördermöglich-
keiten
(Dr. Niekel, Wohnberatungsstelle LBA Hof)
- 10.30 Hilfsmittel für Senioren und
deren Finanzierung/Förderung
(Hr. Siepel, Ninksthaus Sprechstunde, Hof)
- 11.00 Dienstleistungen und
Serviceangebote der Diakonie
(Fr. Hess, Diakonie Hochfranken)

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 17

Begleitende Aktionen

PLANWERK

-> Immobilien- und Bauplatzbörse

SSN+

IMMOBILIEN- UND BAUPLATZBÖRSE

HOME | INTERKOMMUNAL | BAUEN, WOHNEB & GEWERBE | FREIZEIT & KULTUR

GEWERBE

SEWORENHEIT DÖHNROTHSTRASSE 24
Mietobjekt in Schwarzenbach (95126) (100.00 m²)

Beschreibung:
Apartmenthaus (Gewerbeobjekt) in Schwarzenbach (95126).
Das Objekt ist ein 4-stöckiges Apartmenthaus mit 16 Wohnungen. Es ist ein Mietobjekt und wird als Gewerbeobjekt angeboten. Es ist ein Mietobjekt und wird als Gewerbeobjekt angeboten.

Wichtige Informationen:

- Größe: 100.00 m²
- Baujahr: 2014
- Grundstück: 100.00 m²

www.ssn-plus.de

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 18

Begleitende Aktionen

-> Tatort Leerstand

Ziel: Information über aktives Leerstandsmanagement

- Bürgeraktivierung
- Anstoß zur Entwicklung kreativer Nutzungsideen

Veranstaltung: Lichtdesignerin setzt das Haus in Szene

- Kurzinformation vom Projektmanagement
- Eigentümer stellt sich, das Haus und ggf. erste Nutzungsideen vor
- Live Übertragung TATORT
- Getränke usw. gegen Spende



GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 19

Beispiel 2: Vitalitäts-Check und Flächenmanagement



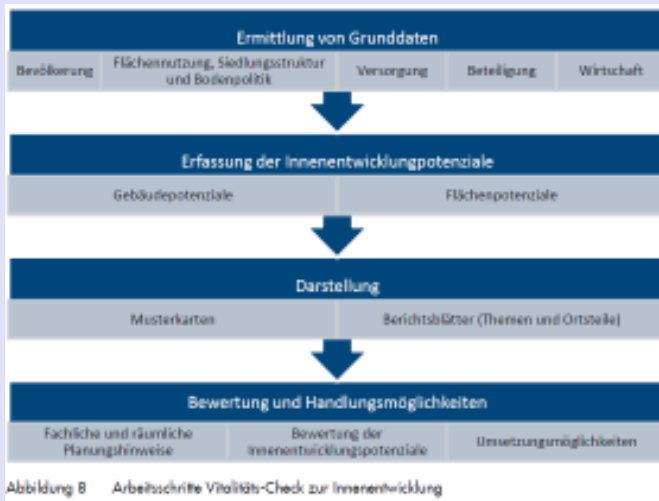
Ländliche
Entwicklung
in Bayern

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 20

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNG

-> Ablauf / Arbeitsschritte

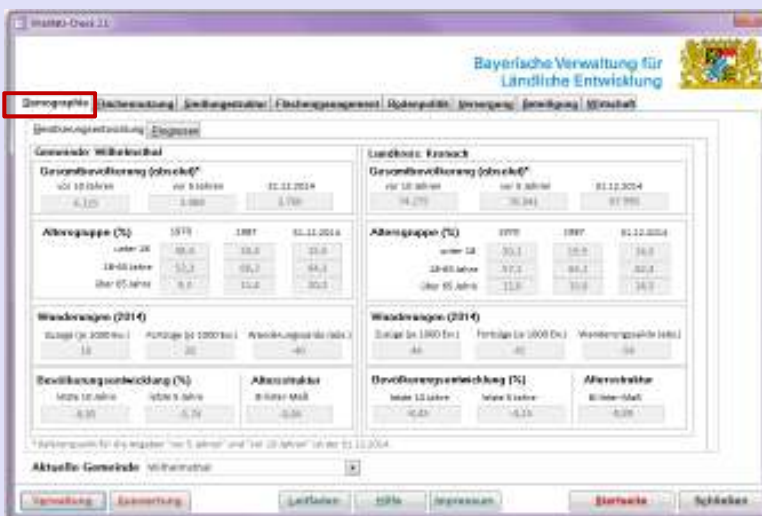


GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 21

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNG

-> Erfassung Daten zu Versorgung und Struktur (automatisch)



GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 22

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNGS

-> Erfassung Daten zu Versorgung und Struktur

The screenshot shows the 'Vitalitäts-Check 2.1' application window. The title bar includes 'Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung'. The main menu has tabs for 'Geographie', 'Einkaufswesen', 'Zufahrtswesen', 'Wohnungswesen', 'Energie', 'Gesundheit', 'Arbeitsmarkt', 'Sozialstruktur', 'Wirtschaft', and 'Umwelt'. The 'Zufahrtswesen' tab is active. A dropdown menu for 'Typ' is open, listing various facility types such as 'Lebensmittel Einzelhandel', 'Bäckerei', ' Metzgerei', 'Postfiliale/ -agentur', 'Bank bzw. -zweigstelle', 'Arzt der Fachrichtung Allgemein', 'Grundschule', 'Kinderbetreuung (Kindergarten)', 'Gastronomie', 'Jugendtreff', 'Seniorentreff', 'Wohnangebot für Senioren', 'Breitensporteinrichtung (Sport)', 'Gemeinschaftshaus', and 'Kirchliche Einrichtung mit Vere...', 'Vereinsheim'. The background shows a form for 'Ortsteil: Effelbor (Wilhelmsdorf, 09476100)' with fields for 'Anzahl', 'Beschreibung', and 'Anbindung an öffentliche Nahverkehr'.

www.landentwicklung.bayern.de | Vitalitäts-Check

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 23

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNGS

-> Erfassung Daten zu Versorgung und Struktur

The screenshot shows the 'Vitalitäts-Check 2.1' application window with the 'Zufahrtswesen' tab selected. The left sidebar lists 'Ortsteile der Gemeinde' with 'Effelbor' selected. The main content area displays information for 'Ortsteil: Effelbor (Wilhelmsdorf, 09476100)'. It includes a 'Beschreibung' field with text about 'Geringe Wohnverdichtung' and 'Zweifamilienwohnanlagen'. Below this is a section titled 'Einschätzung der städtebaulichen Empfindlichkeit des Ortskerns (weitere Informationen: siehe Leitfaden)'. This section contains several criteria with radio button options: 'Angebot an der Siedlungsstruktur' (Wohn, Arbeit, Freizeit), 'Freizeitmöglichkeiten in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur' (gut, mittel, schlecht), 'Zentralität und Abgeschlossenheit der freizeitorientierten Siedlungsform' (gut, mittel, schlecht), and 'Regionalspezifische und historische Baustruktur im Ortskern' (gut, mittel, schlecht). The bottom of the window shows 'Aktuelle Gemeinde: Wilhelmsdorf' and navigation buttons like 'Vorbereitung', 'Anmeldung', 'Liste', 'Drucken', 'Startseite', and 'Schließen'.

www.landentwicklung.bayern.de | Vitalitäts-Check

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 24

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWERK

-> Erfassung Daten zu Baulücken und Leerständen

Flächenmanagement-Datenbank 3.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und aktivieren

2 Eigentümeransprache durchführen

3 Bauplan- und Bauzonenkarte veröffentlichen

www.landentwicklung.bayern.de | FMD

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 25

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWERK

-> Erfassung Daten zu Baulücken und Leerständen

Nr.	Tätigkeit
1	Schulung FMD 3.2
2	Erfassung Baulücken
3	Datenlauf 1 Einwohnerdaten
4	Erfassung Leerstände
5	Datenlauf 2 Einwohnerdaten
6	Erfassung Leerstandsgefährdungen
7	Überprüfung (PLANWERK)
8	1. Visualisierung
9	Überprüfung (Kommune)
10	2. Visualisierung
11	Eingabe in FMD 3.2
12	Durchführung Eigentümerbefragung
13	Erfassung Rückläufe
14	Auswertung und Analyse
15	Entwicklung Konzeptvorschläge
16	Abschlussbericht / Verstetigung



www.landentwicklung.bayern.de | FMD

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 26

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNGS

-> Eigentümerbefragung

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Name:

Flurstücksnummer(n): Gemarkung:

Lage / Größe:

1. Angaben zum Objekt

1.1. Gebäudeart

Wohngebäude (keine Hofstelle)

Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))

Art und Anzahl der Nebengebäude:

gewerblich genutztes Gebäude

Sonstiges:

1.2. Nutzungszustand

Gebäude vollständig genutzt

Gebäude teilweise genutzt

Art der Nutzung?

1.3. Alter/Sanierungszustand Baujahr:

Wurde das (Haupt-)Gebäude saniert/modernisiert?

Ja zuletzt im Jahr

Komplettsanierung

Teilsanierung

Nein

Aktueller Sanierungs-/Modernisierungsbedarf

kein Sanierungs-/Modernisierungsbedarf

Teilsanierungs-/modernisierung erforderlich

Komplettsanierungs-/modernisierung erforderlich

abbruchreif/Sanierung nicht möglich

weiß nicht

Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung/Modernisierung?

Ja Nein

Abgefragt werden u.a.:

- Gebäudedaten
- Grundstücksdaten
- Sanierungsbedarf
- Sanierungsbereitschaft
- Leerstandsgrund
- Verkaufsbereitschaft
- Informationsbedarf

www.landentwicklung.bayern.de | FMD

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 27

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNGS

-> Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Ihre Vorteile:

- Individuelle Wertehaltung ihrer Immobilie
- Unterstützung bei Umbau und Umnutzung ihrer Immobilie
- Beratungsgemeinde z.B. zu:
 - Immobilienmarkt
 - Mietmarkt
 - Sanierung
- Stabilisierung ihrer Wertverlustkriterien wie: Wässon, Altwässon, Talbauwässon, Silberwässon, Berg
- Erhaltung von:
 - Historische Gebäude
 - z.B. denkmalgeschützte Gebäude für touristische und gastronomische Nutzung
- Informations bezüglich verfügbarer Nutzungen von Immobilien
- Informations zu sich anbietenden Optionen auf dem regionalen Immobilienmarkt

Ihre Ansprechpartner in der Kreuzbergallianz:

- Stadt München a. d. Ring (Hans Otto Baumgart, Bürgermeister, Tel.: 089 25000-0)
- Wernerle (Kreuzberg) (Herr Josef Wässon, Bürgermeister, Tel.: 089 25000-0)
- Marie (Kreuzberg) (Frau Birgit Lech, Bürgermeisterin, Tel.: 089 25000-0)
- Maria (Kreuzberg) (Herr Alfred Schmitt, Bürgermeister, Tel.: 089 25000-0)
- Wernerle (Kreuzberg) (Herr Rudolf Zeh, Bürgermeister, Tel.: 089 25000-0)

Flächenmanagement

Ihre Immobilie
Ihr Grundstück

Nutzungsoptionen
Werterhaltung
Sanierung
Beratung

Dr. Holmann & Partner GmbH, Partnering
Büro: PLANWEG, München
Büro: St. Michaels und Baumgasse, München
E-Mail: info@holmann-partnering.de
Telefon: 089 25000-0

Landentwicklung
Amt für Ländliche Entwicklung
Unterfranken

GRIBS-Kongress – Feuchtungen – 28.4.2018, Seite 28

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANVIEW

-> Auswertung Flächenmanagement

Beispielort	Erhebung		Fragebogen			% Anteil*
	Anzahl der Flurstücke/ (Hauptgebäude)	Potenzial in m² Grundstücksfläche	Anzahl der Rückläufe	Anzahl VK-Bereitschaft	VK-Bereitschaft in m²	
Geringfügig bebautes Grundstück	23	22.252	10	1	764	3,4
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	5	2.114	0	0	0	-
Gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	1	7.323	0	0	0	-
Gewerbliche Brachfläche, leerstehend	16 (11)	58.109	4	1	3.495	6,0
Grundstück mit Nachverdichtungspotenzial	9	30.466	5	0	0	-
Hofstelle ohne Nachfolger	16 (13)	7.898	3	1	136	1,7
Hofstelle, leerstehend	18 (14)	10.315	10	4	932	9,0
Klassische Baulücke	124	134.175	67	29	30.181	22,5
Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand	10	789	4	2	215	27,2
Wohngebäude leerstehend	67 (59)	27.348	27	11	3.467	12,7
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	92 (70)	46.407	37	10	4.302	9,3
Wohngebäude Teilleerstand	4	7.408	3	0	0	-
Summe der Flurstücke	385	354.604	170	59	43.492	-
Leerstandsquotient	5,1 %					
Risikoquotient	5,4 %					

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 29

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANVIEW

-> Visualisierung Flächenmanagement



GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 30

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWISSEN

-> Qualifizierung Innenentwicklungspotenziale



Legende

- kein Rücklauf
- Keine Verkaufsbereitschaft oder Tauschbereitschaft
- Verkaufsbereitschaft
- Tauschbereitschaft
- Tausch- und Verkaufsbereitschaft

Kommune	Erhebung		Eigentümerbefragung						
	Anzahl	Größe (in m ²)	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufsbereitschaft	Verkaufsbereitschaft (in m ²)	Anteil Verkaufsbereitschaft	Tauschbereitschaft	Beratungsbedarf
Baufläche klassisch	101	73.223	46	45,5%	3	2.066	2,8%	6	3
geringfügig bebauter Grundstück	5	3.812	3	60,0%	1	1.299	34,1%	0	1
Wohngebäude leerstehend	10	7.156	5	50,0%	2	0	0,0%	0	1
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	22	15.300	7	31,8%	0	830	4,1%	0	3
Gesamtergebnis	138	99.491	61	44,2%	6	3.995	4,0%	6	8

www.landentwicklung.bayern.de

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 31

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWISSEN

-> Darstellung der örtlichen Versorgungsqualität



www.landentwicklung.bayern.de | FMD

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 32

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNG

-> Ortsteilbewertung

Beispielgemeinde						
Ortsteil	Versorgung	ÖPNV-Anbindung	Gesamtbewertung Versorgungsgrad	Innenentwicklungspotenzial (Flächenmanagement)	Gesamtpotenzial der Ortsentwicklung	
Ortsteil A	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Gering	Reine Bestandspflege	
Ortsteil B	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Mittel	Reine Bestandspflege	
Ortsteil C	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Hoch	Reine Bestandspflege	
Ortsteil D	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Hoch	Geringes Gesamtpotenzial	
Ortsteil E	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Mittel	Geringes Gesamtpotenzial	
Ortsteil F	Eingeschränkt	Unregelmäßig	Mittel	Mittel	Mittleres Gesamtpotenzial	
Ortsteil G	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Gering	Reine Bestandspflege	
Ortsteil H	Mangelhaft	Regelmäßig	Mittel	Gering	Reine Bestandspflege	
Ortsteil I	Eingeschränkt	Unregelmäßig	Mittel	Mittel	Geringes Gesamtpotenzial	
Ortsteil J	Gut	Unregelmäßig	Hoch	Hoch	Hohes Gesamtpotenzial	
Ortsteil K	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Gering	Reine Bestandspflege	
Ortsteil L	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Mittel	Geringes Gesamtpotenzial	
Ortsteil M	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Gering	Reine Bestandspflege	
Ortsteil N	Mangelhaft	Unregelmäßig	Gering	Mittel	Reine Bestandspflege	

Allianz Donau-Isar

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 33

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANUNG

-> Immobilienplattform



www.regnitz-aisch.de

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 34

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWERK

-> Förderprogramm - Innenentwicklung

Förderkriterien:

- ▶ Lage im Ortskern (Bualter?)
- ▶ Mind. 12 Monate leerstehend
- ▶ Mind. 5 Jahr Nutzung garantiert
- ▶ Maßnahme mit Kommune abgestimmt
- ▶ Eigentümer ist Antragsteller
- ▶ Max. 10.000 € Förderung
- ▶ Zuschläge für Kinder
- ▶ Ergänzende Bauberatung

WELCHE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT?

WELCHE FÖRDERUNG GIBT ES?

Allianz Fränk. Saaletal

GRIBS-Kongress - Feuchtwangen - 28.4.2018, Seite 35

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWERK

-> Festlegung von Handlungsprioritäten

Allianz Regnitz-Aisch

Hohe Priorität für Baulückenmanagement

Nachrangige Priorität für Gefährdungen (Witwenstraßen)

Hohe Priorität für die Entwicklung des historischen Ortskern

GRIBS-Kongress - Feuchtwangen - 28.4.2018, Seite 36

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement

PLANWERK

-> Abschließend: Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Erfolgsfaktoren

- ▶ Umfassende Kenntnis der Innenentwicklungspotenziale (-> dauerhaft)
- ▶ Kooperation mit der kommunalen Verwaltung
- ▶ Direkte Ansprache der Eigentümer
- ▶ Externer fachlicher Input für Politik und Verwaltung
- ▶ Sensibilisierung für das Thema
- ▶ Schaffung einer Grundlage für Baulandentwicklung

Hemmnisse

- ▶ Relativ hoher Aufwand für Verwaltung
- ▶ Aktuell ungünstige Geldmarktbedingungen
- ▶ Traditionelles Wachstumsdenken
- ▶ Fehlendes Verständnis für "demographischen Wandel"
- ▶ Geringe Akzeptanz für Wohnen im Bestand

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 37

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Büro PLANWERK

PLANWERK

GRIBS-Kongress – Feuchtwangen – 28.4.2018, Seite 38