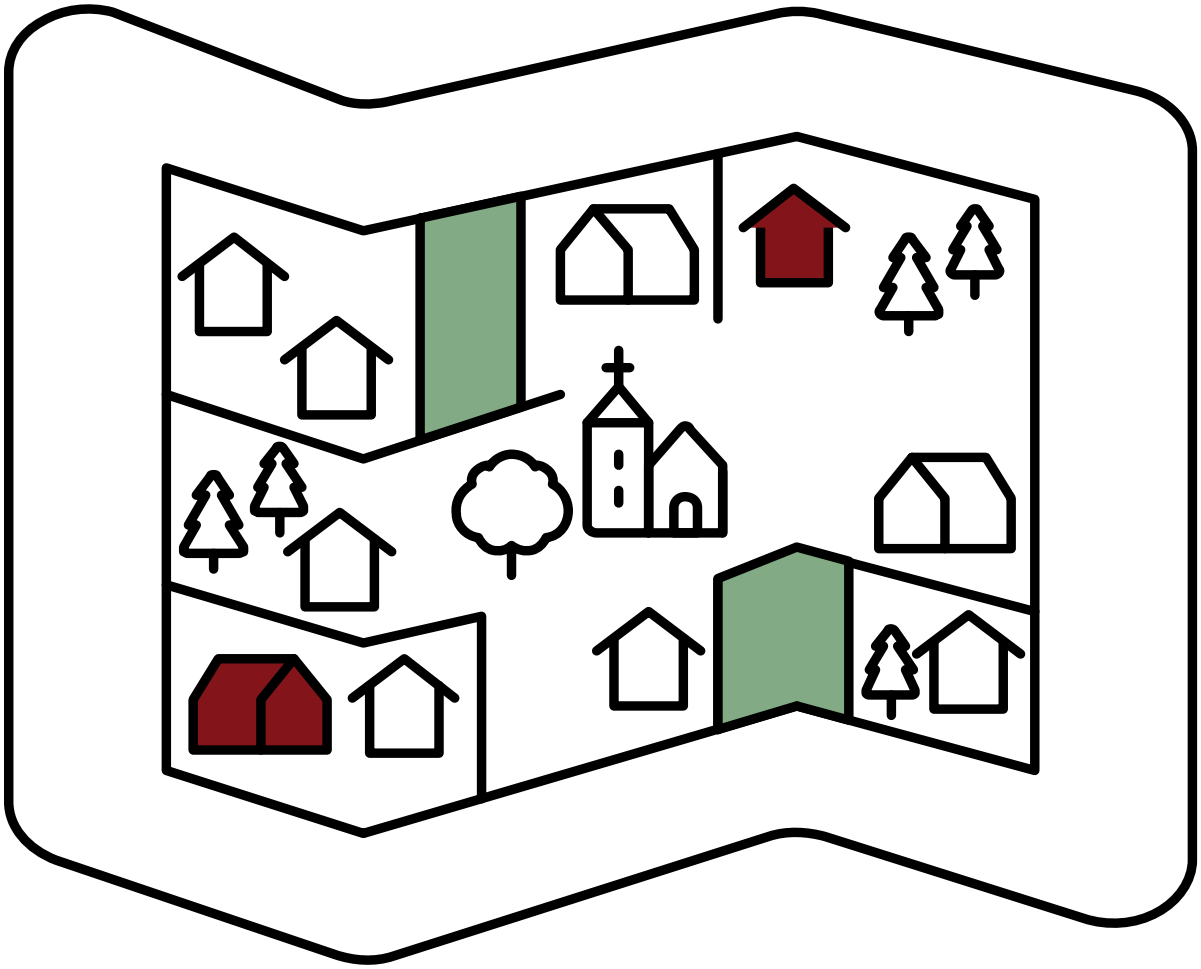
Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen

Handbuch zur Erhebung und Bewertung im Projekt MORO Lebendige Regionen | Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements



Auftakt für Innenentwicklung in Ihrer Kommune

Die Erhebung und Bewertung von Leerständen und Baulücken, den sogenannten Innenentwicklungspotentialen, ist der erste und wichtigste Schritt zur Umsetzung der Zielstellung Innen- vor Außenentwicklung in Ihrer kommunalen Siedlungspolitik. Bevor Sie Maßnahmen ergreifen, Unterstützung anbieten und Erfolge erzielen können, braucht es einen Überblick über den aktuellen Status-Quo in Ihrer Gemeinde.

Wie viele Leerstände gibt es in Ihrer Gemeinde? Wie sind diese in den Ortsteilen verteilt? Gibt es räumliche Schwerpunkte innerhalb der Siedlungen? Wer sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der Leerstände und was haben sie mit den Objekten in ihrem Besitz vor? Wie hoch sind die Wiedernutzungsperspektiven der leerstehenden Objekte?

Gibt es Baulandpotentiale im Innenbereich der Siedlungen? Sind diese für Bauwillige eine geeignete Alternative zum Neubaugebiet auf der Grünen Wiese? Wer sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der Baulücken? Wie werden diese genutzt und können sie veräußert werden?

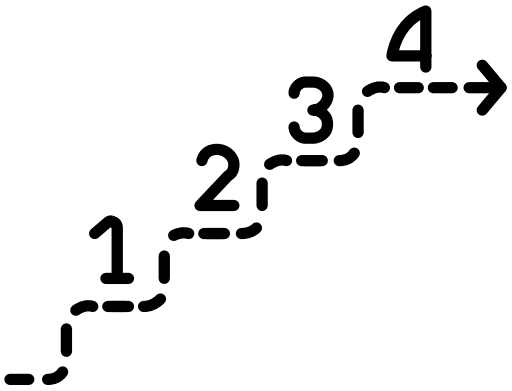
Mit einer Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen können diese und weitere Fragen beantwortet und so passfähige Maßnahmen zur Leerstandsvermeidung und Förderung der Innenbereiche entwickelt werden. Das vorliegende Arbeitsheft dient dazu, die kommunalen Verantwortlichen in den Bau- oder Stadtplanungsämtern beim Ablauf der Erhebung und Bewertung zu begleiten, Arbeitsweisen und Herangehensweisen zu erläutern und hilfreiche Tipps und Tricks zu benennen. Nur vier Schritte sind notwendig, damit in einer Kommune ein aktuelles, mit allen wesentlichen Inhalten gefülltes Kataster der Innenentwicklungspotentiale vorliegt. Ein Arbeitsaufwand der sich lohnt!

1 Ermittlung der Rohpotentiale

2 Überprüfung, Bereinigung und Auswahl der „echten" Potentiale

3 Erhebung und Bewertung im Flächenmanagementtool

4 Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer

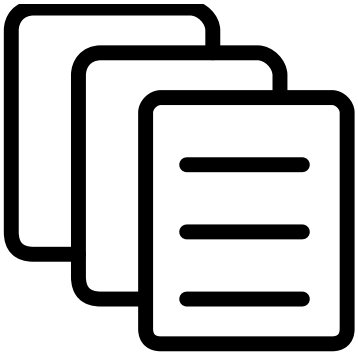


1 Ermittlung der Rohpotentiale

In den kommunalen Verwaltungen liegen alle Daten und Instrumente zur Erhebung von Innenentwicklungspotentialen bereits vor, sie müssen nur richtig zusammengebracht werden. Innenentwicklungspotentiale befinden sich in den Innenbereichen der Siedlungen, die gemäß §34 Baugesetzbuch definiert sind. Zusätzlich werden auch Potentiale in erschlossenen Bebauungsplangebieten für die Innenentwicklung berücksichtigt. Folgende Kategorien von Innenentwicklungspotentialen werden klassischerweise unterschieden:

- Wohngebäude leer stehend (keine Nutzung/ keine relevante Teilnutzung)
- Gewerbe- oder Industriegebäude leer stehend
- Wohngebäude mit Leerstandrisiko (zukünftige Nutzung kurz- bis mittelfristig (ca. nächste 10 -20 Jahre) nicht gesichert)
- Baulücke (Unbebautes und ungenutztes Grundstück, das nach Baurecht für eine Bebauung vorgesehen ist, auch geringfügig bebaute Grundstücke)

Arbeitsschritte:



- Überschneidung der räumlichen Daten von Flurstücken und Adressen mit den Einwohnermeldedaten, im Ergebnis erhält man:
    - Leerstände - Häuser in denen niemand gemeldet ist
    - Potentielle Leerstände - Häuser mit ausschließlich alleinlebenden Personen über 65 Jahre/ über 75 Jahre
- Erfassung von Baulücken und Brachflächen über Luftbildauswertung/ Ortskenntnis/ andere Erhebungen

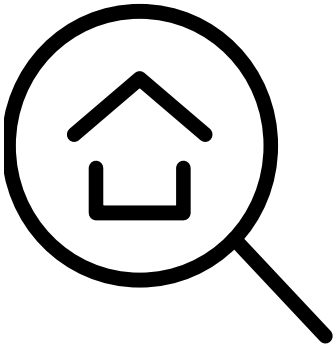
Tipps und Tricks:

- Die erste Erhebung kann mit einem Mittel Ihrer Wahl erfolgen. Ob als Excel-Liste oder handschriftlich in Karten vermerkt – entscheiden Sie sich für die passende Methode entsprechend Ihrer Arbeitsweise oder Ihrer Grundlagen.
- Sind Ihnen bereits Informationen zu Gebäuden oder Flächen bekannt nehmen Sie diese Informationen direkt in Ihre Erhebung mit auf.

2 Überprüfung, Bereinigung und Auswahl der „echten“ Potentiale

Nicht jedes Rohpotential ist auch ein echtes Innenentwicklungspotential. Durch die reine Erhebung auf Grundlage von Daten entstehen auch Fehler, die durch die Überprüfung durch den Bearbeitenden oder örtliche Expertinnen und Experten entdeckt und berichtigt werden können. Diese Überprüfung sollte vor der Erhebung im Flächenmanagementtool erfolgen, um Ihnen Zeit und Arbeit zu ersparen.

Arbeitsschritte:



- Prüfung der ermittelten Listen in der Verwaltung, typische Fehler in der Erhebung sind öffentliche Gebäude wie z.B. Schulen, Vereinshäuser oder Feuerwehren
- Übergabe von Listen oder Karten an lokale Expertinnen oder Experten, z.B. Ortsteilbürgermeisterinnen oder –bürgermeister zur Prüfung, so können z.B. Fehler im Meldewesen entdeckt werden
- Bereinigung der Liste durch Entfernen der fehlerhaften Potentiale

Tipps und Tricks:

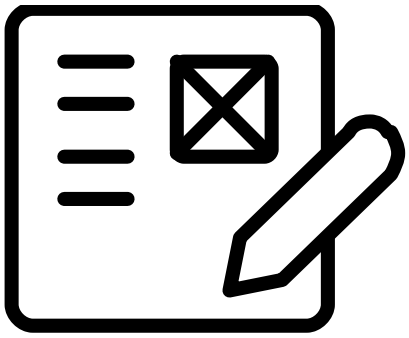
- Bereiten Sie Ihre Zwischenergebnisse für eine Gemeinderats- oder Bauausschusssitzung vor und gewinnen Sie Mitstreiterinnen und Mitstreiter für den Prozess.

3 Erhebung und Bewertung im Flächenmanagementtool

Mithilfe eines Flächenmanagementtools ist eine übersichtliche Aufbereitung der erhobenen Daten möglich. Die Potentiale können in Karten- und Listenform angezeigt und weiterbearbeitet werden. Ob kommunales GIS oder öffentliche oder private Anbieter – die technische Anwendung sollte für die Anwenderinnen und Anwender einfach und selbsterklärend nutzbar sein. In der Flächenmanagementdatenbank können anschließend alle notwendigen Informationen gesammelt und fortlaufend aktualisiert werden. Hierfür sind Recherchen in der Verwaltung sowie Ortsbegehungen erforderlich.

Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt wird die Flächenmanagementdatenbank des Landes Thüringen, die FLOO, für die Erhebung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen verwendet. Eine Anleitung zur Arbeit mit der FLOO findet sich im Anhang.

Arbeitsschritte:



- Auswahl einer Flächenmanagementdatenbank, ggf. Schulung und Einarbeitung in die technische Anwendung
- Übertragung der erhobenen Potentiale in die Datenbank
- Füllung der Datenbank mit weiteren Informationen, mindestens erhoben werden sollten:
    - Eigentümerin/ Eigentümer mit Anschrift/ Kontaktdaten
    - Rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Baurecht, Städtebauliche Gebote, Satzungen, Denkmalschutz)
    - Erschließung
- Vor-Ort-Begehungen und Bewertung der Potentiale, mindestens bewertet werden sollten:
    - Gebäudealter, Sanierungszustand, ortsbildprägend ja/nein
    - Nachbarschaft (Beeinträchtigungen, Erschließung)

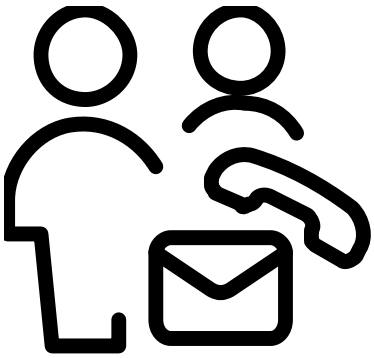
Tipps und Tricks:

- Einige technische Lösungen ermöglichen durch eine optimale Darstellung bereits die Erhebung vor Ort, z.B. über ein Tablet. Mit Internetzugang können die Bewertung des Objekts und das Hochladen von Bildern während einer Ortsbegehung erfolgen und die aufwändige Nachbereitung im Büro wird gespart.

4 Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer

Ein wesentlicher Schritt des Flächen- und Leerstandsmanagements ist, die erhobenen und bewerteten Innenentwicklungspotentiale auch für die Deckung des Wohnraumbedarfes nutzbar zu machen. Hierfür sowie als Grundlage für weitere Maßnahmen sollte eine Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen. Für die Kommunen lassen sich so Schlussfolgerungen zu veräußerbaren Immobilien und Flächen oder (Wieder)Nutzungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer ermitteln. Die Methodik der Aktivierung bzw. Ansprache sollte individuell an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Arbeitsschritte:



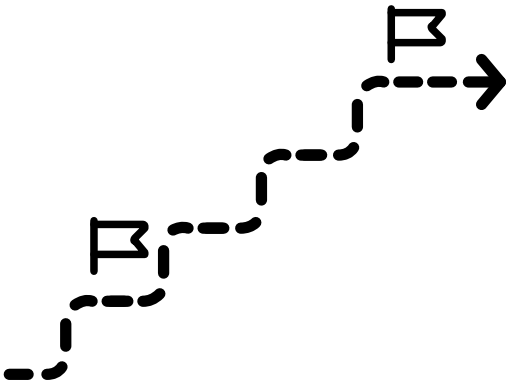
- Auswahl einer Methodik: schriftlich, telefonisch oder direkt
- Erstellung Fragebogen bzw. Interviewleitfaden (Vorlagen im Anhang), mindestens abgefragt werden sollten:
    - Verkaufsabsicht/ Nutzungsabsicht
    - Unterstützungsbedarf (Unterstützung beim Verkauf, Unterstützung/Beratung zu Sanierung/ Modernisierung)
- Information der Öffentlichkeit über Erhebung und Bewertung sowie Eigentümeraktivierung, z.B. über Amtsblatt, Website, Zeitungsartikel, usw. (Vorlage im Anhang)
- Versand Briefe (Rücklauffrist ca. 4-6 Wochen), sonstige Kontaktaufnahme per Telefon oder Vor-Ort-Termin
- Einpflegen der Antworten in das Flächenmanagementtool
- Auswertung der Antworten (ggf. Diagramme), Vorstellung im Gemeinderat
- Ableitung weiterer Maßnahmen/ Kontaktaufnahmen (z.B. Vermittlung von Erstbauberatungen, Angebot zur Einstellung in Immobilienbörse)

Tipps und Tricks:

- Eine hohe Rücklaufquote steigert die Aussagekraft der Ergebnisse. Sie können diese befördern indem Sie besonders viel Engagement in die Information und Aufklärung über das Vorgehen und dessen Ziele investieren. Erbitten Sie dies auch von Bürgermeisterin oder Bürgermeister und den Mitgliedern der politischen Gremien.
- Schrecken Sie nicht davor zurück, über Erinnerungsbriefe oder –anrufe die Zahl der Rückmeldungen zu erhöhen.

Am Ball bleiben mit Vermarktung, Maßnahmenumsetzung und Verstetigung

Nach Durchlaufen der vier Schritte zur Erhebung und Bewertung liegen Ihrer Kommune alle notwendigen Daten und Erkenntnisse vor, um passgenaue Maßnahmen zu entwickeln. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wollen verkaufen und wünschen sich dabei Unterstützung von der Kommune? Dann sind Gutscheine für Wertermittlungsverfahren ein wichtiges Angebot. Auch der Aufbau einer eigenen Immobilienbörse oder die Kooperation mit vorhandenen Vermarktungsportalen könnte eine geeignete Maßnahme sein. Sie haben viele sogenannter „Schrottimmobilien" mit ruinöser Bausubstanz und fehlendem Kontakt zur Eigentümerin oder zum Eigentümer in Ihrer Kommune? Dann sollten Sie vielleicht juristische Beratungen in Anspruch nehmen oder gezielt mit Maßnahmen des Bauordnungsrechts reagieren. Dies sind nur zwei Beispiele für Maßnahmen, die sich aus der Erhebung und Bewertung ableiten lassen. Sie zeigen auf, dass obwohl die Problematik von Leerstand und Verfall im Ortskern in vielen ländlichen Regionen zwar ähnlich ist, es jedoch vor allem auf die lokalen Ausprägungen und Besonderheiten ankommt.



Mit den Erhebungen und Bewertungen haben Sie den Start für Innenentwicklung in Ihrer Kommune geschafft. Jetzt ist es wichtig am Ball zu bleiben. Mindestens alle zwei Jahre sollte eine Aktualisierung der Daten erfolgen, denn obgleich die Siedlungstrukturen träge sind, können sich Besitzverhältnisse aber auch Meinungen und Vorstellung von Eigentümerinnen und Eigentümern schnell ändern. Bei der Aktualisierung können Sie sich erneut am Ablauf der vier Schritte dieses Handbuchs orientieren.

Zum Schluss bleibt die Erkenntnis: Innenentwicklung wirkt langsam, aber nachhaltig!