Entwicklungsnetzwerk
„**LEBEN** und **WOHNEN** auf dem Land“ (LEADER-Projekt)

2. Austauschtreffen am 15. September 2022, 14.00 Uhr,
Spitalforum Höchstädt

Bestandsaufnahme zu Innenentwicklungspotenzialen und Vitalitäts-Check inkl. Aktivierungsansätze

Dr. Sabine Müller-Herbers, M.Sc. Katja Horeldt
Baader Konzept GmbH | Zum Schießwasen 7 | 91710 Gunzenhausen |
09831 6193-265
www.baaderkonzept.de

Entwicklungsnetzwerk
2. Austauschtreffen

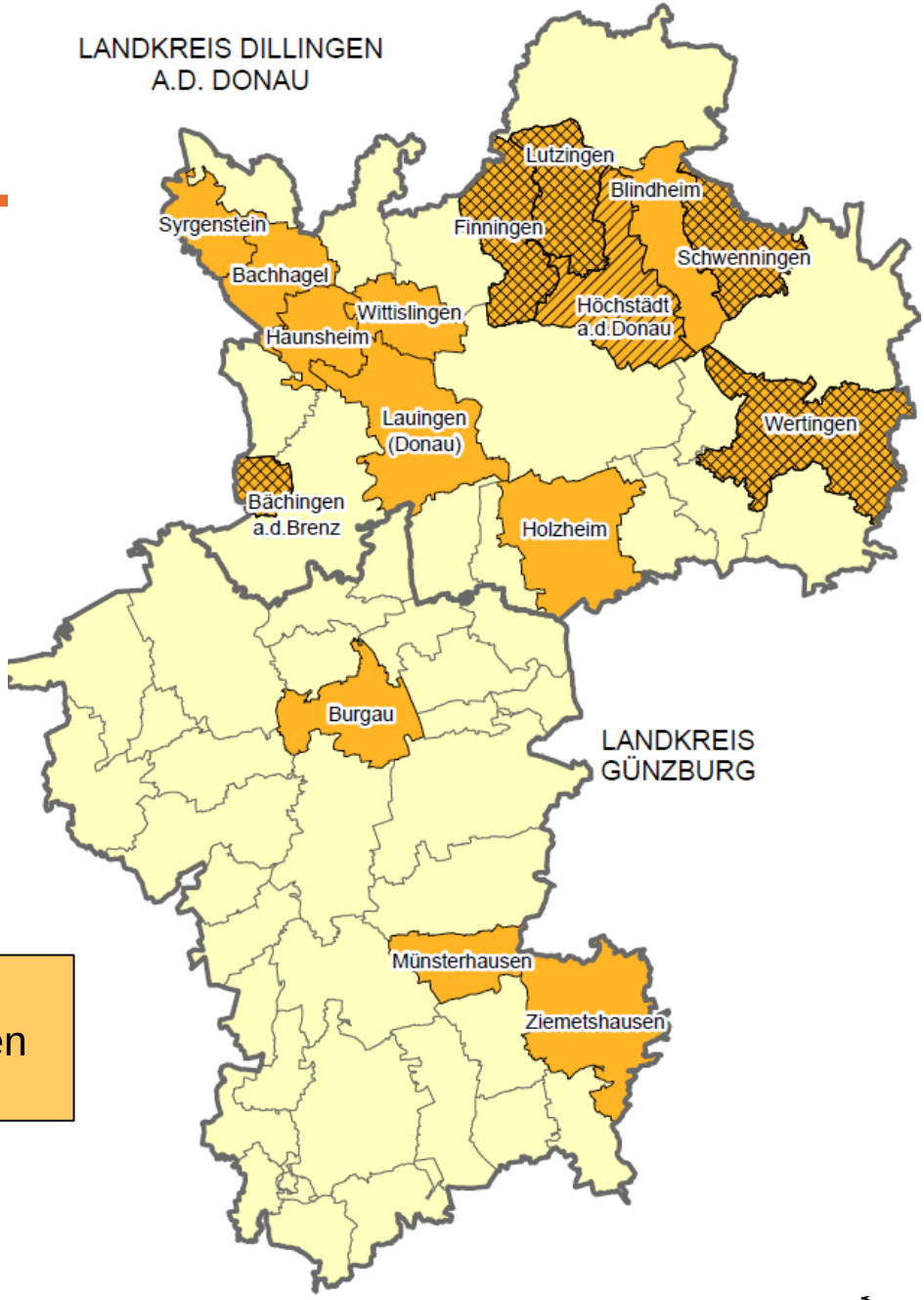
Teil 1 (alle)	Begrüßung durch den 1. BM der Stadt Höchstädt	BM Gerrit Maneth
	Begrüßung Regionalmanagement und Informationen zum Stand des Projektes	Lothar Kempfle und Manuela Sing, Donautal Aktiv e.V.
	Bestandsaufnahme zu Innenentwicklungspotenzialen und Vitalitäts-Check inkl. Aktivierungsansätze am Beispiel der Kommunen Bächingen, Finningen, Höchstädt, Lutzingen, Schwenningen und Wertingen	Dr. Sabine Müller-Herbers und Katja Horeldt, Baader Konzept
	Städtebauliche Instrumente einer strategischen Innenentwicklung	Matthias Simon, Bay. Gemeindetag
	Diskussion, Ausblick und nächste Schritte	Lothar Kempfle
ENDE TEIL I / PAUSE		
Teil 2 *	Fazit zur Bestandsaufnahme Innenentwicklung, nächste Schritte, inkl. Vorbereitung Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen	Dr. Sabine Müller-Herbers, Katja Horeldt und Kommunen

* Für Wertingen, Höchstädt, Lutzingen, Finningen, Schwenningen und Bächingen

Entwicklungsnetzwerk „**LEBEN** und **WOHNEN** auf dem Land“

Teilnehmende Kommunen

- Mitglied des Entwicklungsnetzwerkes "Leben und Wohnen auf dem Land"
- Erstellung des Vitalitäts-Checks
- Erfassung der Innenentwicklungspotenziale



Aufbau Flächenmanagement-Datenbank / Vitalitäts-Check in allen anderen Kommunen mit Unterstützung des ALE Schwaben

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale
Beispiele aus den Kommunen

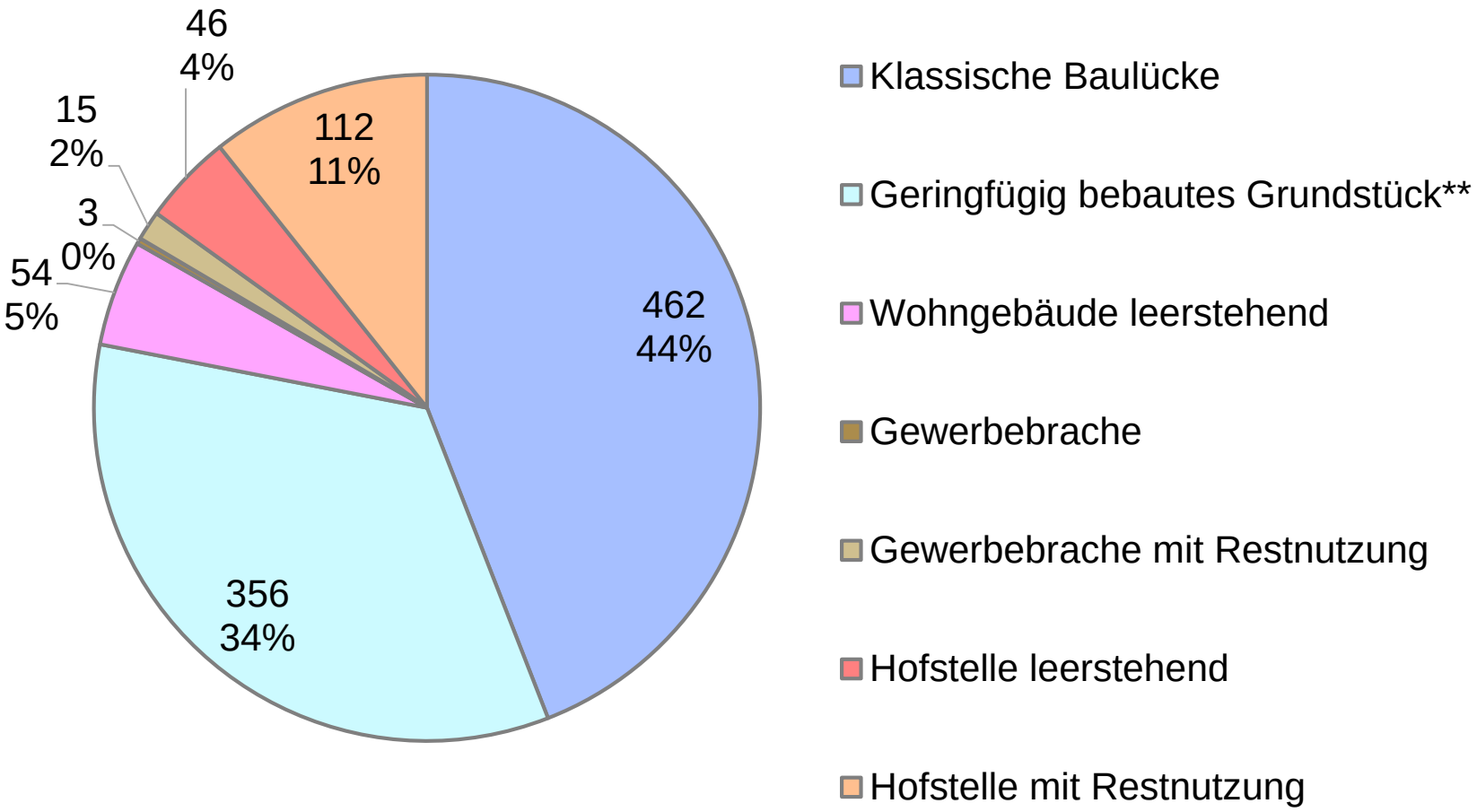
Klassische Baulücke (Unterfinningen)

Wohngebäude leerstehend (Wertingen)

Hofstelle leerstehend (Mörslingen, Finningen)

Klassische Baulücke (Wertingen)

Innenentwicklungspotenziale*
Die 6 Kommunen gesamt



* theoretisches Potenzial
**nur zum Teil nutzbar

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale* je Kommune (Anzahl)

Kategorie (Anzahl)	**Bächingen**	**Finningen**	**Höchstädt**	**Lutzingen**	**Schwen-ningen**	**Wertingen**	
Klassische Baulücke	56	54	69	19	55	209	**462**
Geringfügig bebautes Grundstück**	44	26	96	2	25	163	**356**
Leerstehendes Wohngebäude	6	2	18	9	9	10	**54**
Gewerbebrache	1	-	2	-	-	-	**3**
Gewerbebrache mit Restnutzung	2	1	8	-	-	4	**15**
Hofstelle leerstehend	16	6	7	9	4	4	**46**
Hofstelle mit Restnutzung	9	14	8	-	27	54	**112**
gesamt	**134**	**103**	**208**	**39**	**120**	**444**	**1.048**
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	51	48	139	35	45	244	**562**

* theoretisches Potenzial
**nur zum Teil nutzbar

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale* je Kommune (ha)

Kategorie (Anzahl)	**Bächingen**	**Finningen**	**Höchstädt**	**Lutzingen**	**Schwen-ningen**	**Wertingen**	
Klassische Baulücke	5,23	6,37	9,66	2,39	5,72	23,42	**52,80**
Geringfügig bebautes Grundstück**	5,78	7,73	23,07	0,24	5,39	31,75	**73,95**
Leerstehendes Wohngebäude	1,14	0,21	1,80	0,60	0,89	1,13	**5,77**
Gewerbebrache	0,09	-	0,18	-	-	-	**0,27**
Gewerbebrache mit Restnutzung	0,33	0,14	0,49	-	-	0,48	**1,44**
Hofstelle leerstehend	2,04	1,33	1,82	1,18	0,99	0,63	**7,98**
Hofstelle mit Restnutzung	1,25	3,50	2,13	-	8,42	18,60	**33,90**
gesamt	**15,85**	**19,28**	**39,15**	**4,41**	**21,41**	**76,01**	**176,10**

* theoretisches Potenzial
**nur zum Teil nutzbar

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale*
Beispiele aus IE-Kataster (Ausschnitte)

Schwenningen

Innenentwicklungspotenziale*

- Klassische Baulücke
- Geringfügig bebautes Grundstück
- Leerstehendes Wohngebäude
- Gewerbebrache leerstehend
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung

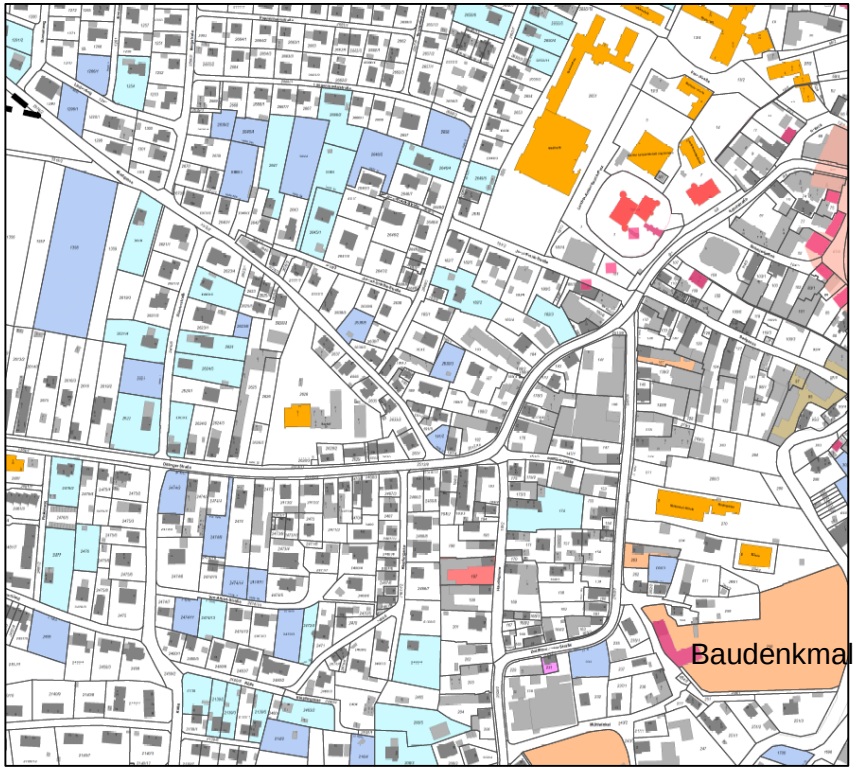
Datenschutzsensible Kategorie

Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (anstehender Generationswechsel; jüngster Bewohner > 75 Jahre)

* theoretisches Potenzial

Innenentwicklungspotenziale*
Beispiele aus IE-Kataster (Ausschnitte)

Bächingen



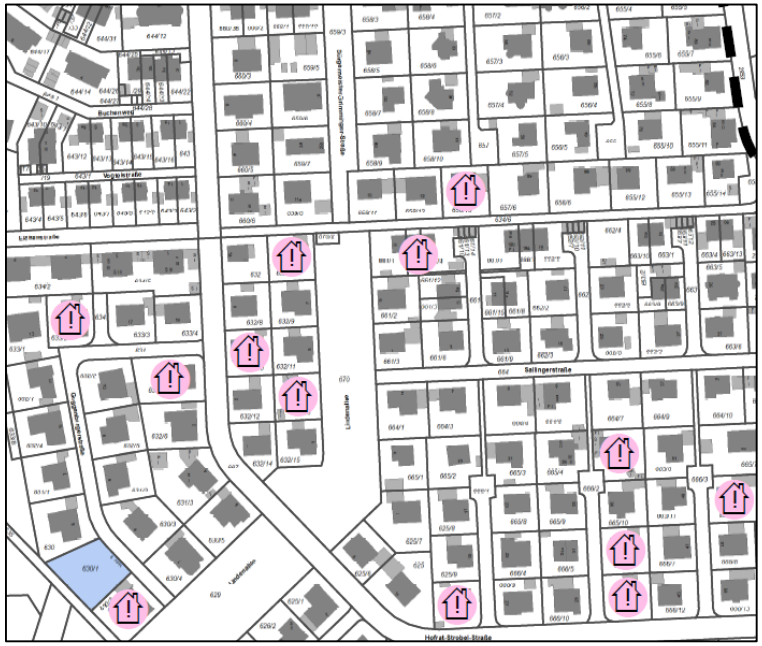
Wertingen

* theoretisches Potenzial

Innenentwicklungspotenziale*
Beispiele aus IE-Kataster (Ausschnitte)

Datenschutzsensible Kategorie

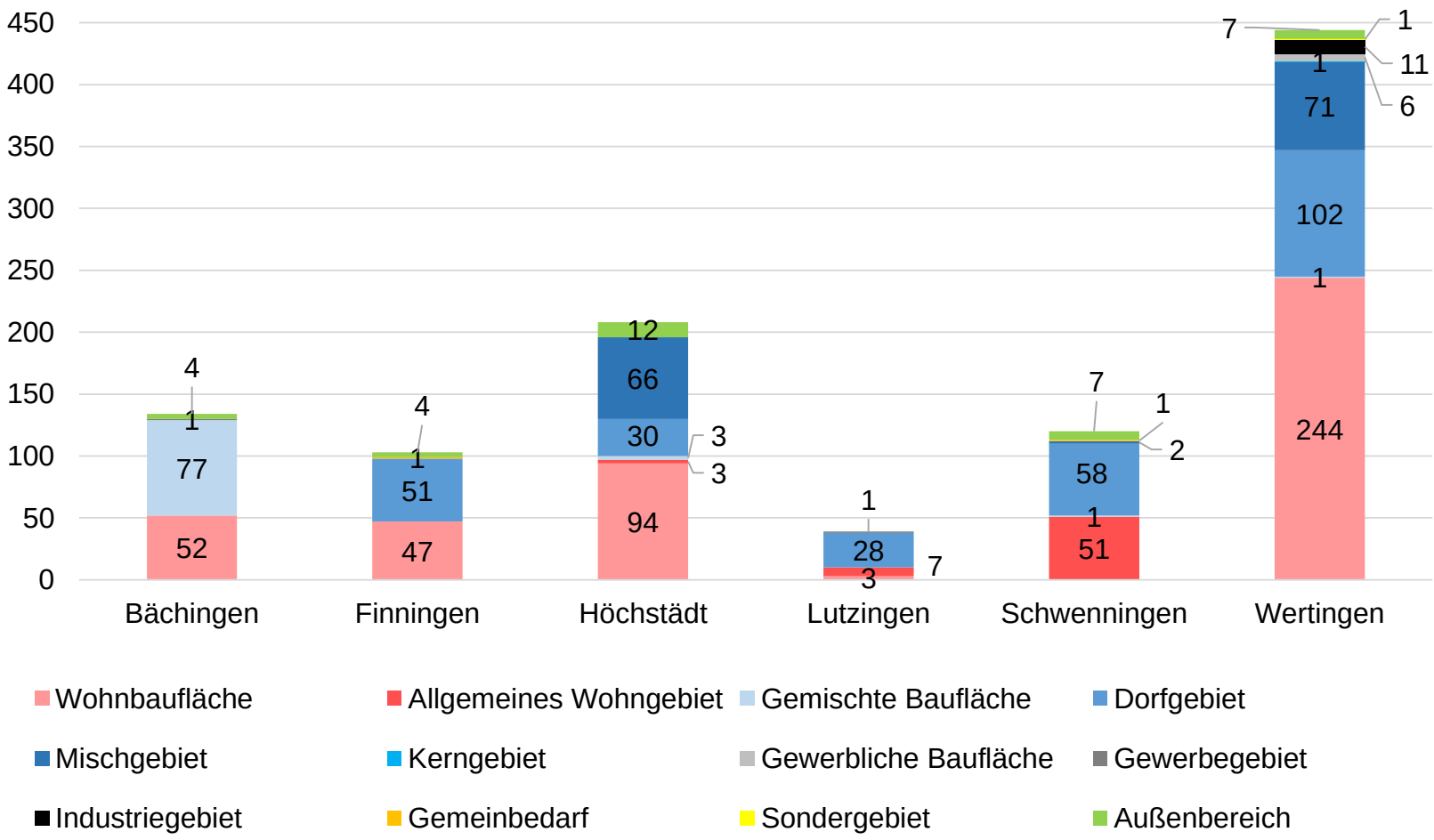
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (anstehender Generationswechsel; jüngster Bewohner > 75 Jahre)



anstehender Generationswechsel in älteren Siedlungserweiterungen
>> Quartiere im Umbruch !

* theoretisches Potenzial

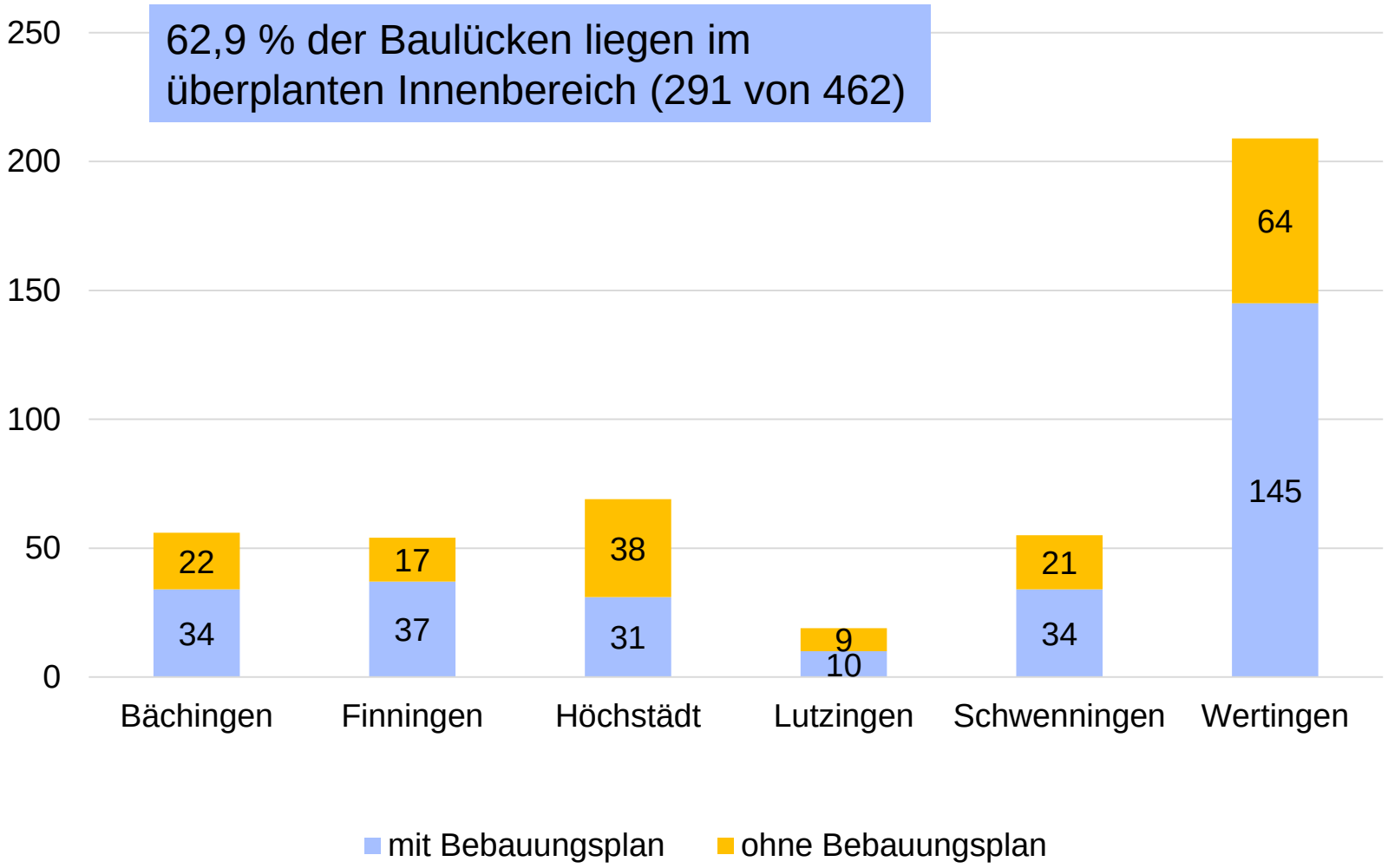
Innenentwicklungspotenziale* nach Nutzungsart/FNP



BAADER KONZEPT

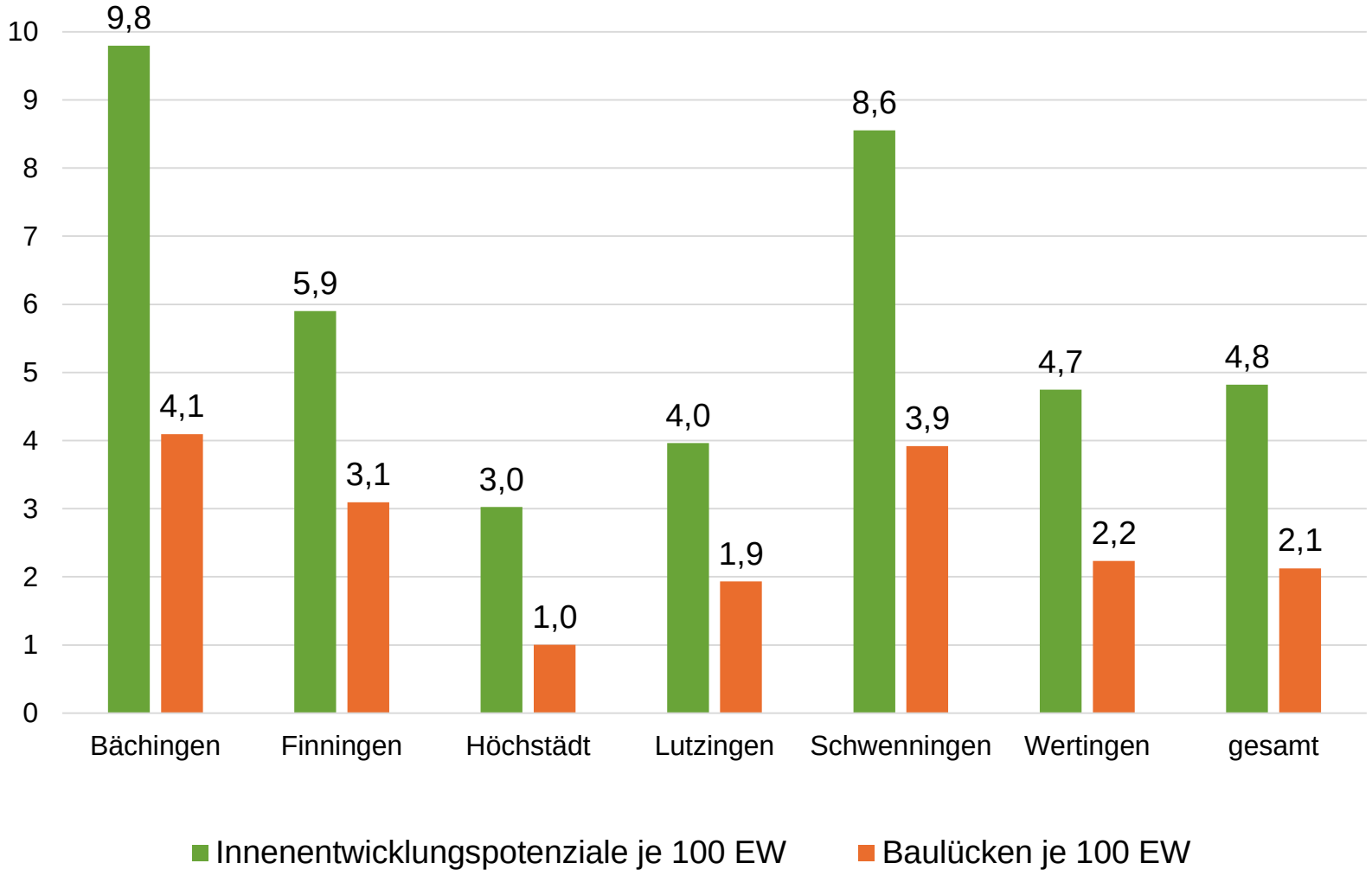
* theoretisches Potenzial

Innenentwicklungspotenziale*
Anzahl Baulücken nach Baurecht



* theoretisches Potenzial

Innenentwicklungspotenziale* und Baulücken je 100 Einwohner



* theoretisches Potenzial

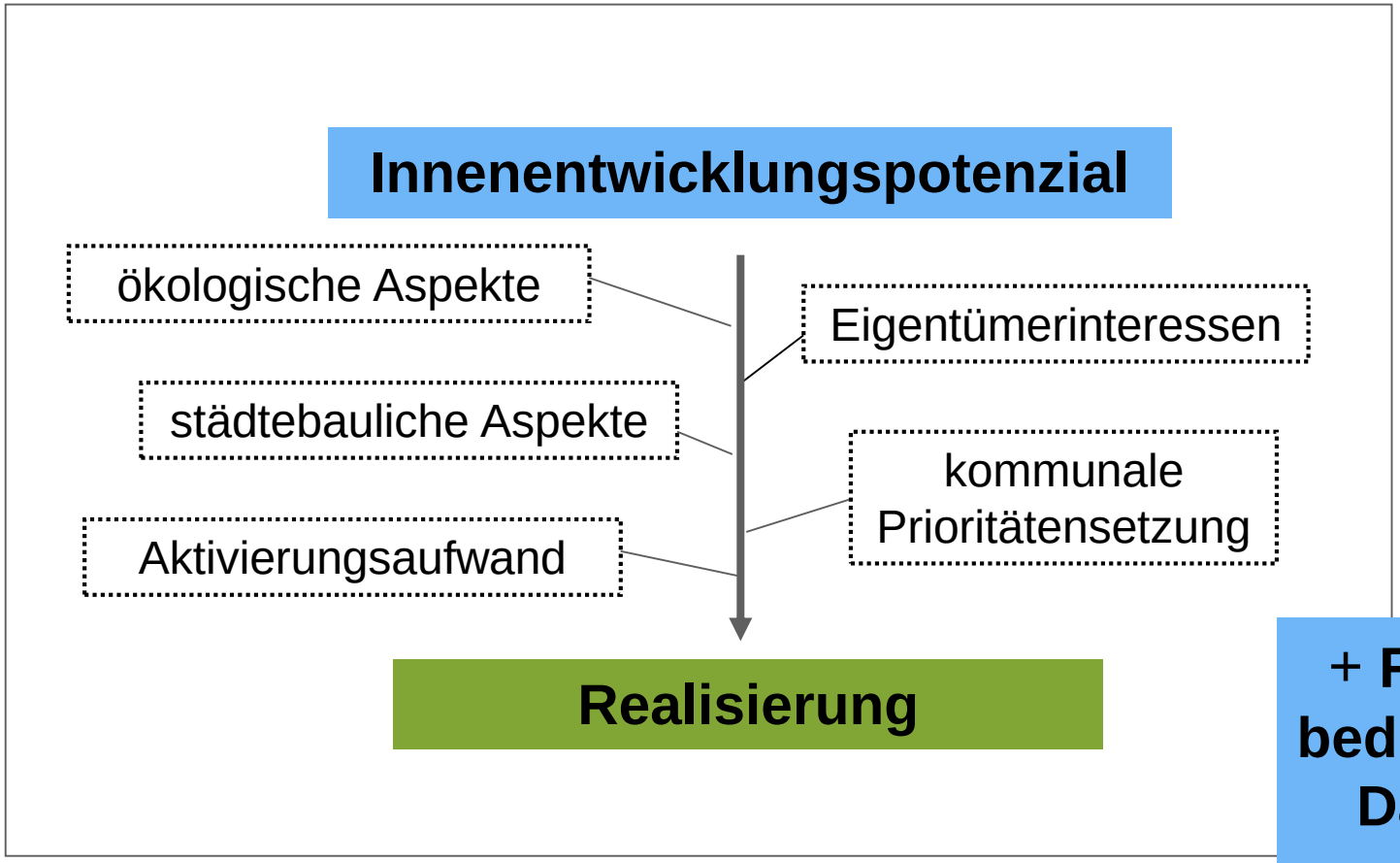
Innenentwicklungspotenziale*
Fazit zur Bestandsaufnahme

- Innenentwicklungspotenziale in hohem Umfang vorhanden
- Nahezu die Hälfte der Innenentwicklungspotenziale in der Region sind Baulücken (44,1% > 462 von 1.048 > entspricht 52,80 ha)
- 62,9% der Baulücken liegen im überplanten Innenbereich (B-Plan)
- Erhebliches „Nachverdichtungspotenzial“ auch auf geringfügig bebauten Grundstücken
- Erhebliches Potenzial an Hofstellen mit Restnutzung > große Flächen, stark ortsbildprägend!
- Teilweise erhebliches Potenzial bereits leerstehende Hofstellen
- Beträchtliches Potenzial an Gebäuden mit Bewohnern > 75 Jahre (562 Gebäude), es steht der Generationswechsel an = Quartiere im Umbruch
- Ggf. noch nicht bedachte, neue städtebauliche Ansatzpunkte in Bereichen mit Potenzialhäufung sind möglich

Erfassung bildet neue Entscheidungsgrundlage für Kommunen; die Flächenmanagement-Datenbank erlaubt Fortschreibung/Monitoring

Innenentwicklungspotenziale
- der realistische Blick

Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial



+ Rahmen-bedingungen Daseins-vorsorge beachten

Quelle: Baader Konzept

BAADER KONZEPT

Vitalitäts-Check
Aufbau und Themen

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Demographie | Flächennutzung | Siedlungsstruktur | Flächenmanagement | Bodenpolitik | Versorgung | Beteiligung | Wirtschaft

Bevölkerungsentwicklung | Prognosen

Gemeinde: Lutzingen

Gesamtbevölkerung (absolut)*

vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2020
970	1.005	984

Landkreis: Dillingen an der Donau

Gesamtbevölkerung (absolut)*

vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2020
93.539	94.575	97.172

Altersgruppe (%)

	1970	1987	31.12.2020
unter 18	31,9	22,6	17,4
18-65 Jahre	55,4	62,9	62,0
über 65 Jahre	12,6	14,5	20,6

Wanderungen (2020)

Zuzüge (je 1.000 Ew.)	Fortzüge (je 1.000 Ew.)	Wanderungssaldo (abs.)
40	60	53	673

Bevölkerungsentwicklung (%)

letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre
1,44	3,88	2,75

Altersstruktur

Billeter-Maß: -0,73

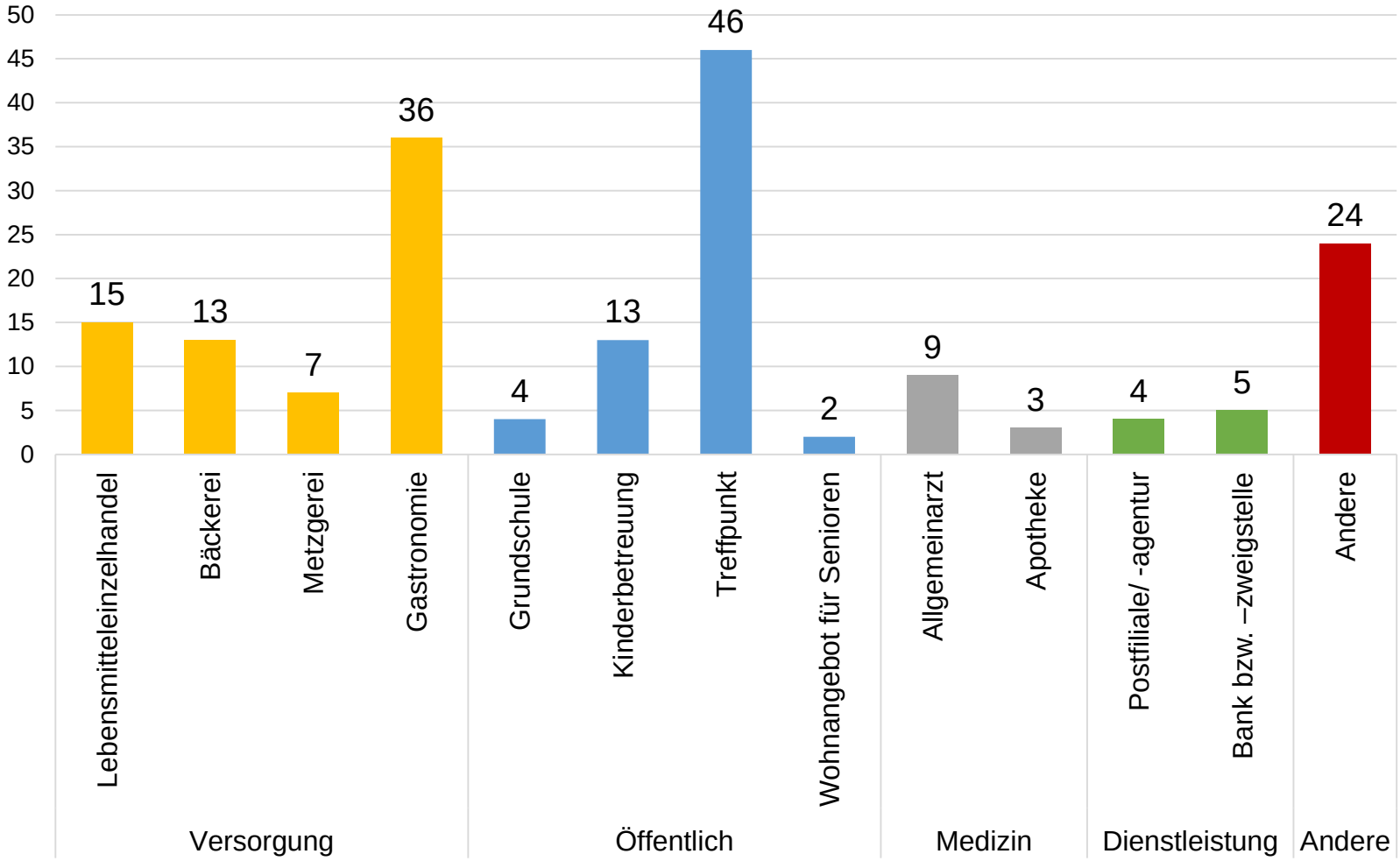
* Referenzpunkt für die Angab

Aktuelle Gemeinde

Verwaltung | Auswer | Impressum | Startseite | Schließen

BAADER KONZEPT

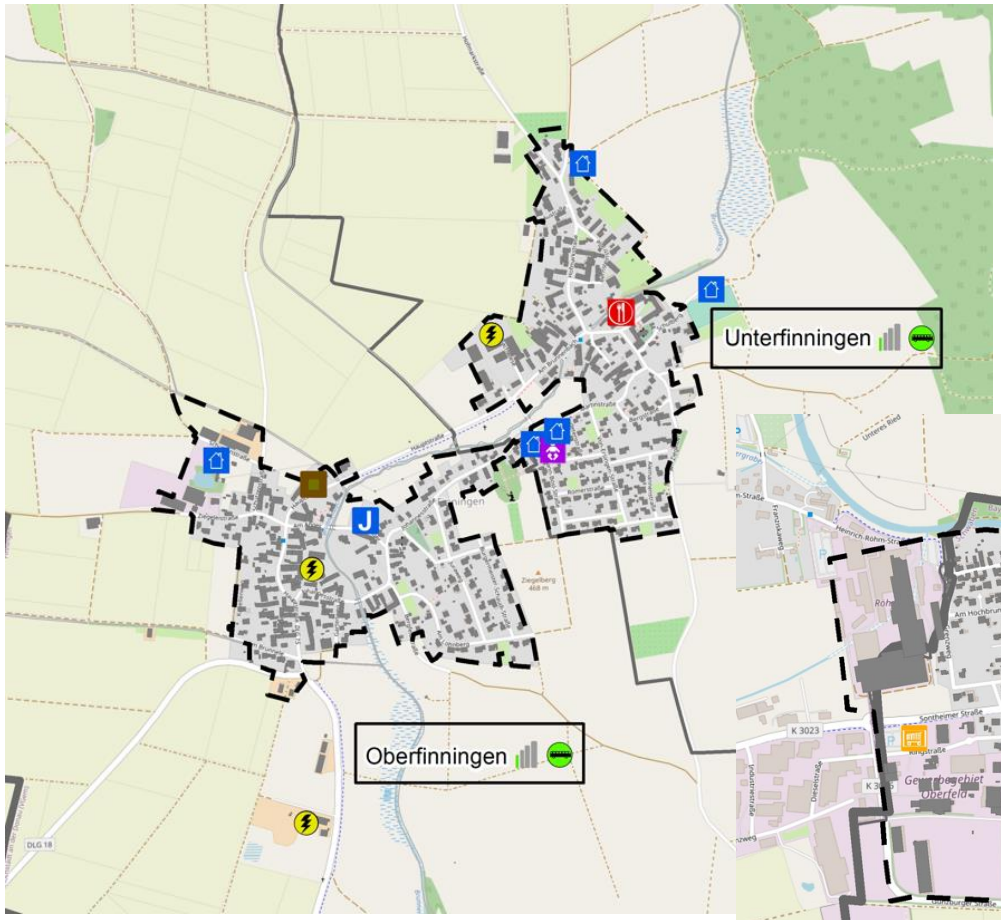
Vitalitäts-Check
Daseinsvorsorgeeinrichtungen gesamt

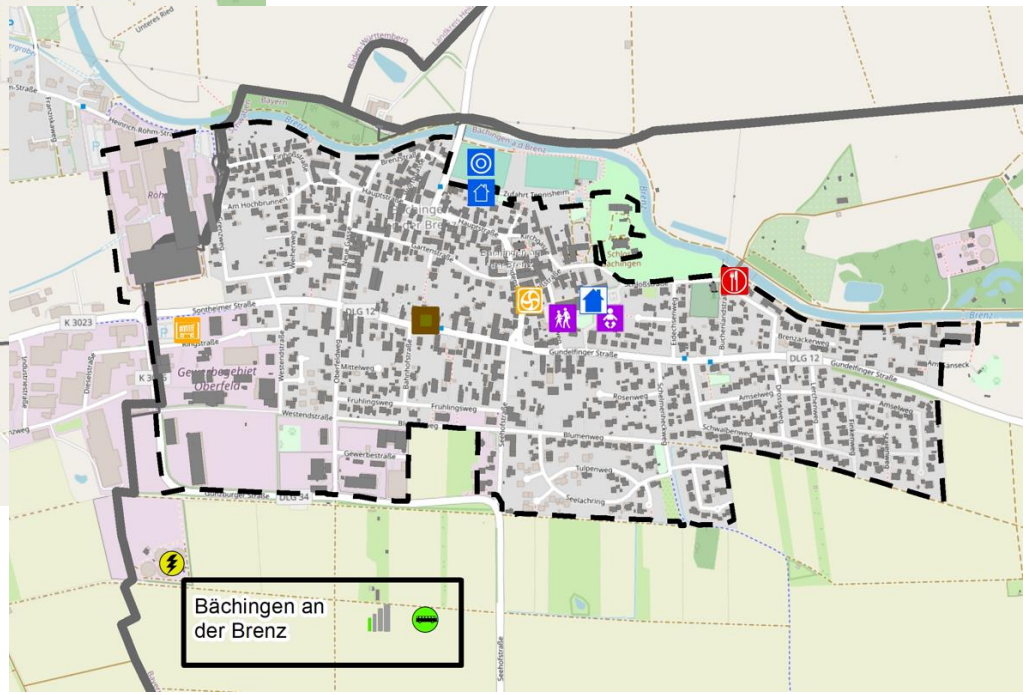


Quelle: Erhebung Donautal Aktiv, Auskunft der Kommunen 2020/2021 bzw. Vitalitäts-Check

Für Bächingen, Finningen, Lutzingen, Schwenningen, Wertingen

Vitalitäts-Check
Daseinsvorsorge Visualisierung (Beispiele)





BAADER KONZEPT

Vitalitäts-Check
Daseinsvorsorge Visualisierung

Legende

Daseinsvorsorge*

- Lebensmitteleinzelhandel
- Bäckerei
- Metzgerei
- Bank bzw. –zweigstelle
- Postfiliale/ -agentur
- Arzt der Fachrichtung Allgemeinmedizin (Hausarzt)
- Apotheke
- Gastronomie
- Kinderbetreuung (Kindergarten/Kindertagesstätte)
- Grundschule
- Jugendtreff
- Seniorentreff
- Vereinshaus
- Gemeinschaftshaus
- Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltung
- Wohnangebot für Senioren
- Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)
- Andere (z.B. Friseur, Getränkemarkt, Hofladen)

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*

- regelmäßig (≥ 7 Fahrtenpaare werktags)
- unregelmäßig (3-6 Fahrtenpaare werktags)
- sporadisch (1-2 Fahrtenpaare werktags)
- kein zeitlich regelmäßiger öffentlicher Nahverkehr
- B Bahnhof der Agilis Eisenbahngesellschaft

Energieversorgung*

- Biomasseanlagen
- Erdwärmesonden

Breitband*

- > 30 Mbit/s
- > 50 Mbit/s
- > 100 Mbit/s
- > 200 Mbit/s

in >95% der Haushalte

* Kategorien und Quellen gemäß Vitalitäts-Check Bayern für Teilorte mit mehr als 50 Einwohnern

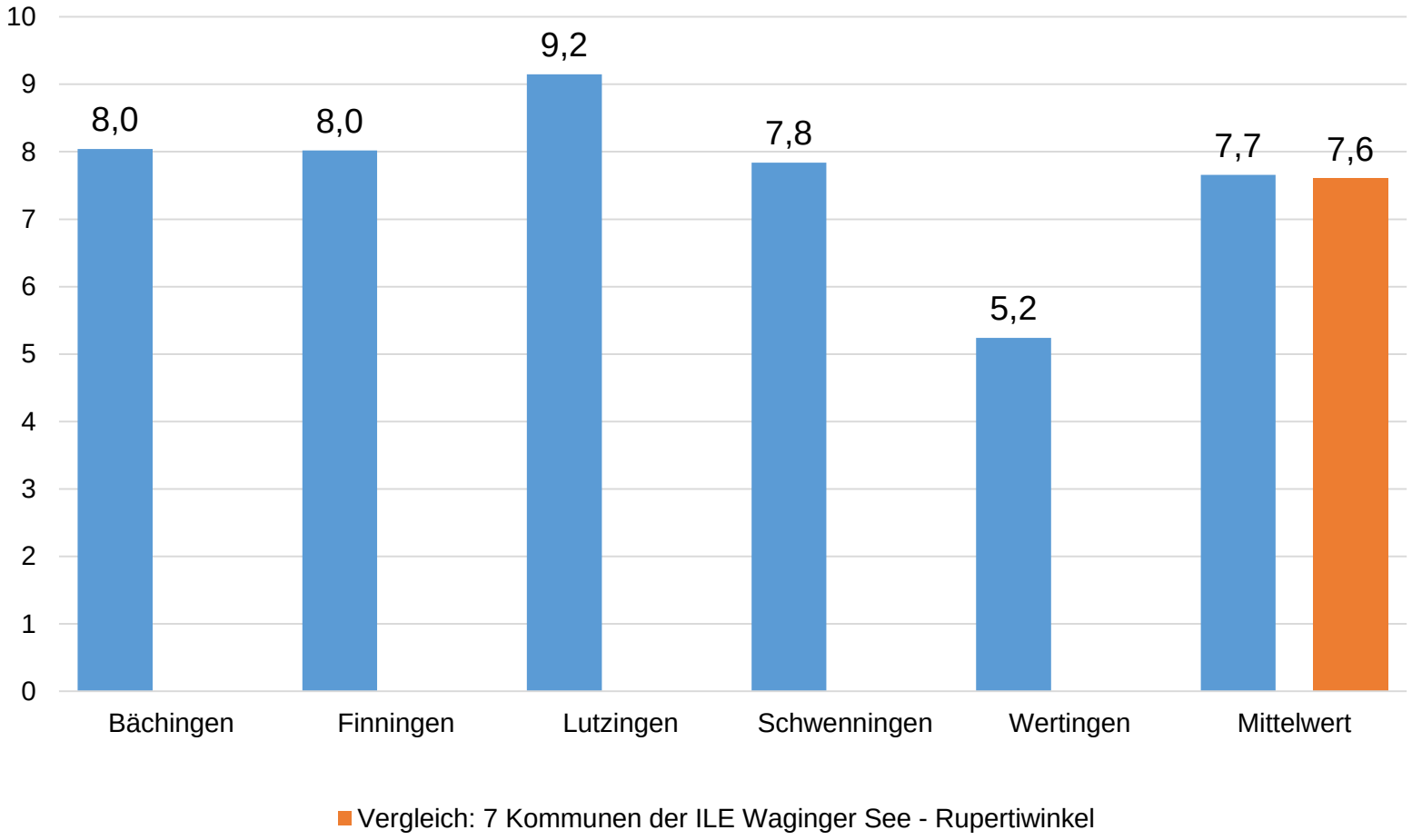
Daseinsvorsorgeeinrichtungen abgeschätzte Dauerhaftigkeit

langfristig (> 8 J.)	🟢
mittelfristig (4-8 J.)	🟠
kurzfristig (1-3 J.)	🔴
akut gefährdet (<1 J.)	🟣
nicht bekannt	⚫

	Bächingen	Finningen	Lutzingen	Schwenningen	Wertingen
Lebensmitteleinzelhandel	🟢	🟠	🟢🟠🟠🟠		🟠🟠⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫
Bäckerei	🟠		🟠🟠	🟢	🟠⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫
Metzgerei		🟢		🟢	🟢🟣⚫⚫⚫
Gastronomie	🟠	🟢	🟢🟢🟠⚫	🟢🟢🟠🟠🔴	🟢🟢23x⚫
Grundschule	🟢			🟢	🟢⚫
Kinderbetreuung	🟢	🟢🟢	🟠	🟢	🟢🟢⚫⚫⚫⚫⚫⚫
Wohnangebot für Senioren					⚫⚫
Allgemeinarzt		🟢			⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫
Apotheke					⚫⚫⚫
Postfiliale/ -agentur					⚫⚫⚫⚫
Bank bzw. –zweigstelle		🟠			⚫⚫⚫⚫
Breitensporteinrichtung	🟢	🟢	🟢🟢		🟢🟢🟢⚫⚫⚫⚫⚫
Gemeinschaftshaus	🟢				⚫⚫
Jugendtreff		🟢🟢			🟢🟢🟠🔴⚫⚫
Seniorentreff					⚫
Vereinshaus	🟢	🟢🟢🟢🟢🟢🟢🟢🟠	🟢🟢	🟢	🟢🟢🟢🟢🟢⚫⚫⚫⚫⚫
Andere					
Friseur					⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫⚫
Getränkemarkt	🟠	🟢🟠			⚫⚫
Und weitere: Drogerie, Campingplatz, Schullandheim, Klinik, Kino etc.					

BAADER KONZEPT

Eingetragene Vereine je 1.000 Einwohner



Quelle: gemäß den Vorgaben des Vitalitäts-Checks: Vereinsregisterportal der Länder 2022

Vitalitäts-Check
Fazit Bevölkerung und Infrastruktur

- Zukünftig starke Zunahme der Bevölkerung in den Kommunen bis 2033
  - Jedoch vor allem in der Gruppe der über 65-Jährigen bis zu 39,1%
  - d.h. Bedarf an alternativen Wohnraumangeboten (z. B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, kleineren WE) nimmt zu
- Daseinsvorsorgeeinrichtungen (noch) vorhanden, gut verteilt auf die Ortsteile
  - In den Ortsteilen eher kleinere Läden, Hofläden oder Lieferdienste (z.B. Obst und Gemüselieferung Lutzingen)
  - Dauerhaftigkeit der Einrichtungen (noch) gut (langfristig) bzw. Klärungsbedarf
  - Vergleichsweise gute Busanbindung in allen Ortsteilen (zusätzlich gute Verkehrsanbindung durch die B16)

Aktivierungsempfehlungen - Strategien Übersicht 1

Innenentwicklungspotenziale - Aktivierungsstrategien
(Baulücke, geringfügig genutzte Fläche, Brache, Althofstelle)

Planungs- und Baurecht	**Kommunalpolitik**
Leitbild/Konzept Innenentwicklung	Impulse setzen (Aufbau Kataster) ✓
Informelle städtebaul. Konzepte	Wortführer gewinnen ✓
Neuaufstell./Überarbeit. B-Pläne	Grundsatzbeschluss
Modernisierungscheck Quartiere	Aktivierungsprogramm „Innen“
Baulandmodell, Bauverpflichtung	

Vortrag Herr Simon, Bayerischer Gemeindetag

Aktivierungsempfehlungen - Strategien Übersicht 2

Innenentwicklungspotenziale - Aktivierungsstrategien
(Baulücke, geringfügig genutzte Fläche, Brache, Althofstelle)

Information und Kommunikation	**Beratung und Förderung (Verwaltung)**
Pressearbeit, Broschüren, Flyer	Bauberatung für Eigentümer
Informationsveranstaltungen	Testentwürfe / Kostenermittlung
Workshops, Planungswerkstätten	Kompetenzstelle **(Bauen im Bestand)**
Eigentümeransprache !	Förderprogramme für Bestand
Baulückenbörse	Beratung/Tipps zu Fördermitteln

Innen-entwicklungs-lotsen je Kommune

Strategie Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen

Warum schriftliche Eigentümeransprache?

- Effizienter Ansatz aufgrund der Vielzahl der Baulücken und bereits bestehendem differenzierten, baurechtlichen Vorgaben
- Informationsgewinn und Entscheidungsgrundlage für die Kommune
  > Kenntnis der Eigentümerinteressen
  > verbesserte Abschätzung der „realistischen“ Potenziale für die Bedarfs- und Flächenplanung (Planungssicherheit!)
- evtl. Basis für Erweiterung des Angebots an Baugrundstücken in der Kommune (Verbreiterung Portfolio, Erhöhung Attraktivität / Service)
- Ableitung des weiteren spezifischen Handlungsbedarfs, z.B.
  - Aufbau einer internetgestützten Grundstücksbörse
  - Beratungen der Eigentümer/innen mit Beratungsbedarf
  - weitere gezielte Ansprache bestimmter Eigentümer

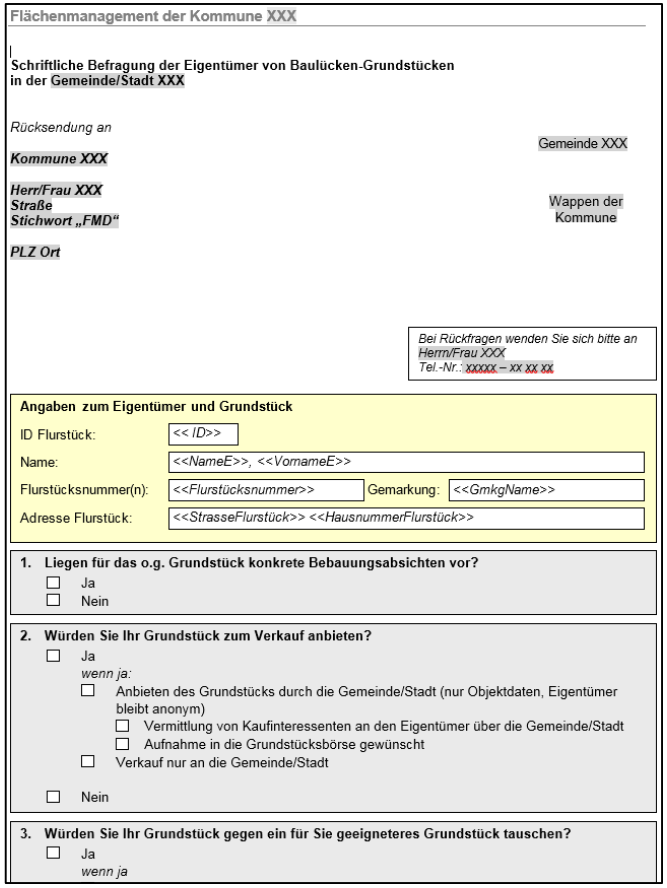
= (auch) Informationsbasis für Innenentwicklungslotsen

Strategie Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen

z. B. Baulücken - Fragen zu:

- Bebauungsabsichten
- Verkaufsbereitschaft
- Bereitschaft zum Flächentausch
- Beratungsbedarf zu Nutzung, Vermarktung und/oder Tausch

Kurzer 2-seitiger Fragebogen mit freundlichem Anschreiben des / der Bürgermeisters/in sowie – wichtig – begleitende Pressearbeit



Flächenmanagement der Kommune XXX

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde/Stadt XXX

Rücksendung an

Kommune XXX

Herr/Frau XXX
Straße
Stichwort „FMD"

PLZ Ort

Gemeinde XXX

Wappen der Kommune

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn/Frau XXX
Tel.-Nr.: XXXXX – XX XX XX

Angaben zum Eigentümer und Grundstück

ID Flurstück: *<< ID>>*
Name: *<<NameE>>, <<VornameE>>*
Flurstücksnummer(n): *<<Flurstücksnummer>>* Gemarkung: *<<GmkgName>>*
Adresse Flurstück: *<<StrasseFlurstück>> <<HausnummerFlurstück>>*

1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bebauungsabsichten vor?
☐ Ja
☐ Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?
☐ Ja
wenn ja:
☐ Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)
☐ Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt
☐ Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
☐ Verkauf nur an die Gemeinde/Stadt

☐ Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?
☐ Ja
wenn ja

Weitere Handlungsempfehlungen

- Datenmanagement und Fortschreibung Innenentwicklungskataster inkl. Monitoring Innenentwicklung

- Aktives Flächenmanagement vorantreiben
  - Beratungsgespräche führen (s. Rücklauf Befragung)
  - Unterstützung mit Dossiers verkaufsbereiter Eigentümer
  - Konzertierte Aktion Innenentwicklung / Innenentwicklungskonzept
- Öffentlichkeitsarbeit zu Mehrwert der Innenentwicklung
- Anpassung ältere EFH-Gebiete, Quartiers-Check, Wohnangebote
- Nutzung Folgekostenschätzer für Kosten Baugebiete

>> Siehe Bericht Innenentwicklung mit Empfehlungen (Baader Konzept)

Weitere Handlungsempfehlungen Kostenwahrheit Neubaugebiete

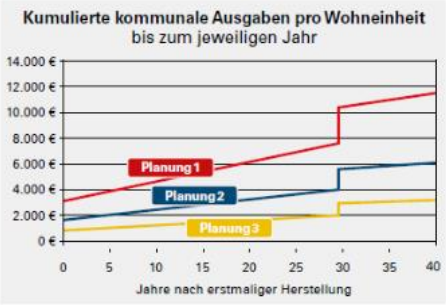
Folgekostenschätzer für Wohnbaugebiete

„Was kostet mein Baugebiet?“

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Verbraucherschutz

Untersuchung von Planungs-varianten in Nördlingen



Quelle: Oberste Baubehörde 2014

Ausblick / Nächste Schritte

- **Heute >** im 2. Teil für 6 Kommunen:
  - Fazit zur Bestandsaufnahme Innenentwicklung + Übergabe Bestandskarten Innenentwicklung (Endfassung)
  - Handlungsansätze und nächste Schritte
  - Vorbereitung Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen inkl. Abstimmung

- Erstellung Bericht zu Vitalitäts-Check und FMD mit Handlungsempfehlungen inkl.
  - Karten Innenentwicklung, Daseinsvorsorge und zu Planungshinweisen je Kommune
  - Einbindung der Ergebnisse der anderen Netzwerk-Kommunen
- Busexkursion zu „Guten Beispielen“ der Innenentwicklung geplant für Januar 2023
- Öffentlichkeits- und Pressearbeit aktuell !

Arbeits- und Zeitplan

Arbeits- und Zeitplan FM Donautal Aktiv e.V., Stand: 14.09.2022 ENTWURF

	2021					2022												2023				
	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05
Projektsteuerung / Abstimmung / Austausch	AG	AT												AT				BE		AT		
Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformation				P											P						P	
Datenbeschaffung																						
Unterstützung Datenerfassung FMD und VC					S																	
Kartenerstellung / Kontrolle																						
Eigentümeransprache Baulücken, Leerstände																						
Abschlussbericht inkl. Handlungsempfehlungen																						A

AG = Auftaktgespräch
AT = Austaustreffen
A = Öffentliche Abschlussveranstaltung
BE = Busexkursion
S = Schulung zur FMD und VC
P = Pressemittelung

BAADER KONZEPT