

Recycling in der Immobilienlandschaft

Kommunale Flächen- und Innenentwicklung als Instrument im Leerstandsmanagement

Die tägliche Flächenversiegelung in Bayern umfasst etwa 25 Fußballfelder. Diese Zahl ist alarmierend, gäbe es doch Möglichkeiten, sorgsamer und sparsamer mit der wertvollen Ressource „Fläche“ umzugehen – gerade auch vor dem Hintergrund der gleichzeitig zunehmenden Verödung von Ortsmitten. Kommunen aus A³ zeigen, wie es gehen kann.

Leerstände im Zentrum stellen vor allem ländliche Gemeinden vor Herausforderungen. So entstehen Neubauten am Ortsrand, während Häuser im Gemeindekern oder in älteren Neubaugebieten oftmals veralten, unrentabel sind oder bereits leer stehen. Hinzu kommt, dass in fast allen ländlichen Gemeinden die Bevölkerungszahl stagniert oder schrumpft. In jeder Gemeinde befinden sich Flächen und leerstehende Gebäude im Innern, die zumindest zum Teil für Bebauung und Umbau genutzt werden könnten. Kommunen des Landkreises Augsburg machen vor, wie man mit dieser Thematik umgehen kann: Im Rahmen des Projekts **„Innenentwicklung und Flächenmanagement im Augsburger Land“** wurden leerstehende Gewerbebrachen, landwirtschaftliche Anwesen, klassische Baulücken etc. in den Gemeinden Adelsried, Bonstetten, Emersacker, Gessertshausen, Wehringen und Welden systematisch erfasst und Leerstandrisiken analysiert. Dafür stellte das Bayerische Landesamt für Umwelt eine kostenlose und anwenderfreundliche Datenbank zur Verfügung. Es erfolgte eine gezielte Ansprache und Befragung der Eigentümer. Weiter wurden verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung des ermittelten Innenent-

wicklungspotenzials angeboten. Ein Projektbaustein war beispielsweise die Ausgabe eines Gutscheins für eine kostenlose Erstberatung, bei der sich Eigentümer von ungenutzten Häusern bei Experten eines Architekturbüros beraten lassen konnten. Mit diesem Angebot sollten Privateigentümer motiviert werden, ihre ganz oder teilweise leerstehenden Objekte wieder einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Durch eine zielgerichtete Innenentwicklung entstehen Vorteile für Gemeinden, Bürger und Eigentümer.

Der Nutzen durch die Ansprache privater Grundstücks- und Gebäudeeigentümer wird von vielen ländlichen Gemeinden zuweilen unterschätzt. Dabei hat Innenentwicklung zahlreiche Vorteile – für Gemeinden, Bürger und Eigentümer. Ortskerne werden revitalisiert und vorhandene technische Infrastruktur wie Wasser- und Kanalleitungen, aber auch Einrichtun-

gen zur Grund- und Nahversorgung im Ortskern, werden besser ausgelastet. Gewachsene Ortskerne bleiben in ihrer historischen und kulturellen Einzigartigkeit besser erhalten. Erholungslandschaften und landwirtschaftliche Flächen an den Ortsrändern werden geschont. Eigentümer, die sich um eine zeitgemäße Sanierung älterer Häuser oder um eine Veräußerung von Bauplätzen bemühen, sichern sich so langfristig die Immobilienwerte und fördern zugleich eine ausgewogenere Altersstruktur in allen Quartieren des Orts.

Offizielles Ende des von öffentlicher Seite geförderten Projekts war im Juli 2015. Doch die sog. Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) Holzwinkel und Altenmünster führt das Thema Innenentwicklung nun eigenständig weiter. Sie stellt einen Kooperationsverband der sechs Gemeinden Altenmünster, Adelsried, Bonstetten, Emersacker, Heretsried und Markt Welden dar. Schon 2012 wurde hier eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, zu deren Umsetzung im September 2014 der Verein "Entwicklungsforum Holzwinkel und Altenmünster e.V." gegründet wurde. Ihm obliegt die Umsetzung und Realisierung der Maßnahmenvorschläge im Rahmen von Entwicklungsfeldern bzw.

Arbeitskreisen, die wiederum Projekte in und durch Kooperation der Kommunen umsetzen.

Entsprechend dem Profil „Freiraum zum Leben“ widmet sich das Entwicklungsfeld VI „Freiraum für Dorfentwicklung und Zukunftsgestaltung“ z.B. der Innenentwicklung und dem Flächenmanagement der Region. Handlungsmöglichkeiten bezogen auf das Thema Innenentwicklung liegen in der Aufwertung überalterter Wohngebiete, der behutsamen Ausweisung von Neubaugebieten bei gleichzeitigem Leerstand im Innenort sowie dem Ergreifen von Maßnahmen zur Unterstützung der Eigentümer oder Bauwerber bei der Aktivierung vorhandener Innenflächenpotenziale. Ein Angebot, das sich bewährt hat, ist der **Bauberatungsgutschein**, der ein Jahr nach Abschluss des Modellprojekts erneut angeboten wird. „Vom 1. Juni bis zum 31. August 2016 hatten die Einwohner der ILE-Gemeinden die Möglichkeit, die kostenlose Beratung in Anspruch nehmen. Dieses Angebot wird bereits gut angenommen“, so Bürgermeister Peter Bergmeir, Vorstand des Entwicklungsforums Holzwinkel und Altenmünster e.V. Darüber hinaus wurden 2015 in einer Informationsveranstaltung bereits Finanzierungsmöglichkeiten für Sanierungen und energetische Modernisierung von Privatwohnungen und -häusern vorgestellt. Die Veranstaltung wurde durch Experten aus dem Bereich Bauen und Sanieren sowie durch Erfahrungsberichte von erfolgreichen Sanierungsmaßnahmen aus der Praxis bereichert. Ein weiteres Angebot hinsichtlich der Aktivierung und Nutzbarmachung von Flächen ist die **kostenlose Immobilien- und Freiflächenbörse**. Private Eigentümer von leerstehenden Mietobjekten, Immobilien oder Freiflächen in der Region Holzwinkel und Alten-

münster können diese kostenfrei einstellen. Im Juli 2016 wurden bereits fünf Anfragen von Interessenten bezüglich der Immobilienbörse an die Eigentümer weitergeleitet. Seit Bestehen der Immobilienbörse konnten sieben Grundstücke und Immobilien verkauft werden. „Die Situation in unseren Gemeinden hat sich hinsichtlich Leerständen stark verbessert. Zurzeit erleben wir zudem eine große Nachfrage nach Bauland und Bauflächen. Dennoch ist es uns wichtig, eine tragfähige Struktur zu schaffen, weil sich die Situation in einigen Jahren bereits wieder ändern kann“, so Peter Bergmeir.

Als nächste Maßnahme will das Entwicklungsfeld VI eine **Übersicht über kommunale Fördermöglichkeiten** z.B. im Rahmen der Städtebauförderung sowie der Dorferneuerung veröffentlichen. Es gibt jedoch viele Möglichkeiten, Innenentwicklung zu forcieren. „Neben kommunalen Förderprogrammen und Informationen zur Baukultur oder zur Sanierung von historischer oder traditioneller Bausubstanz gehen beispielsweise interkommunale Allianzen in Franken oder im Bayerischen Wald einen besonderen Weg und sanieren Beispielobjekte im Altort“, berichtet ILE-Managerin Simone Hummel. Konkrete Überlegungen zu solchen Maßnahmen bestehen hier nicht. Anhand einer Seniorenfrage, die Ende 2015 in den sechs Gemeinden durchgeführt wurde, zeichnet sich jedoch ein erhöhter Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnformen ab. Auch Erstauszieher sind teilweise gezwungen, aufgrund des Mangels an Mietwohnungen in die nächstgelegenen Städte abzuwandern. „Diese Themen werden uns, verbunden mit Innenentwicklung und Flächenmanagement im Rahmen der Entwicklungsstrategie, weiterhin beschäftigen“, so Peter Bergmeir.

„Es ist mir ein großes Anliegen, dass unsere historisch gewachsenen ländlichen Gemeinden nicht nur nach außen wachsen, sondern auch dauerhaft im Ortskern belebt sind. Wichtig ist, dass wir Hand in Hand mit Privateigentümern daran arbeiten. Die ILE-Holzwinkel und Altenmünster leistet hier gute Arbeit“.



Landrat Martin Sailer zum Engagement des Landkreises Augsburg