

## **Fachforum**

# **„Aktives Leerstandsmanagement in ländlich-peripheren Räumen“**

am 27.09.2018 Bauhaus-Universität Weimar

# **Vielfältige Initiativen und Aktivitäten zum Umgang mit Leerstand in ländlich-peripheren Regionen – Ein Überblick**

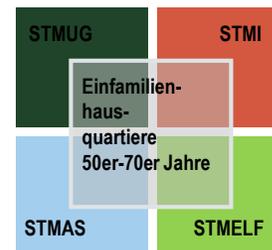
**Dr. Sabine Müller-Herbers, B. sc. Katja Horeldt**  
Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim  
s.mueller-herbers@baaderkonzept.de



- Einführung
- Leerstand und Leerstandsmanagement - der deutschlandweite Blick
- Beispiele „Aktives Leerstandsmanagement“ in der Praxis
- Fokus – Innenentwicklung / Leerstandsaktivierung interkommunal
- Fazit - Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

# Baader Konzept – Angewandte Forschung und Modellprojekte

- Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Landkreis Bad Kissingen
- MOKKA – Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe
- KFRM – Kommunales Flächenressourcen-Management Bayern (LFU Bayern)
- HAI – Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (BMBF)
- INKA – Interkommunales Innenentwicklungskonzept für 10 Kommunen (Oberes Werntal)
- PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (BW Plus)
- ILEK und Konzept Daseinsvorsorge Brückenauer Rhönallianz (Amt für Ländliche Entwicklung)
- Modellprojekt Infrastrukturfolgekosten von Wohnbaugebieten in Bayern (OBB, Umweltministerium)
- Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten in Bayern (im Auftr. vier bayerischer Ministerien)
- Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung Baden-Württemberg (Wirtschaftsministerium BW)
- Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal ...u.a.



# Leerstand und aktives Leerstandsmanagement



Fotos Baader Konzept

Leerstand: Brachflächen, Gewerbebetriebe, Läden, Hofstellen, Wohngebäude, Infrastruktureinrichtungen etc.

Leerstand als Problem\*: bei Wohnungen Anteil bis unter 5 % am Bestand > ausgeglichener Wohnungsmarkt, Fluktuationsreserve / Anteil mehr als 7 % am Bestand > problematischer Wohnungsmarkt, struktureller Leerstand – aber: differenzierte Betrachtung nach Regionen nötig \*Rink et al., in Wüstenrot Stiftung 2017: Fokus Leerstand

# Leerstand und aktives Leerstandsmanagement

## Leerstandsmanagement Bausteine, Phasen:

---

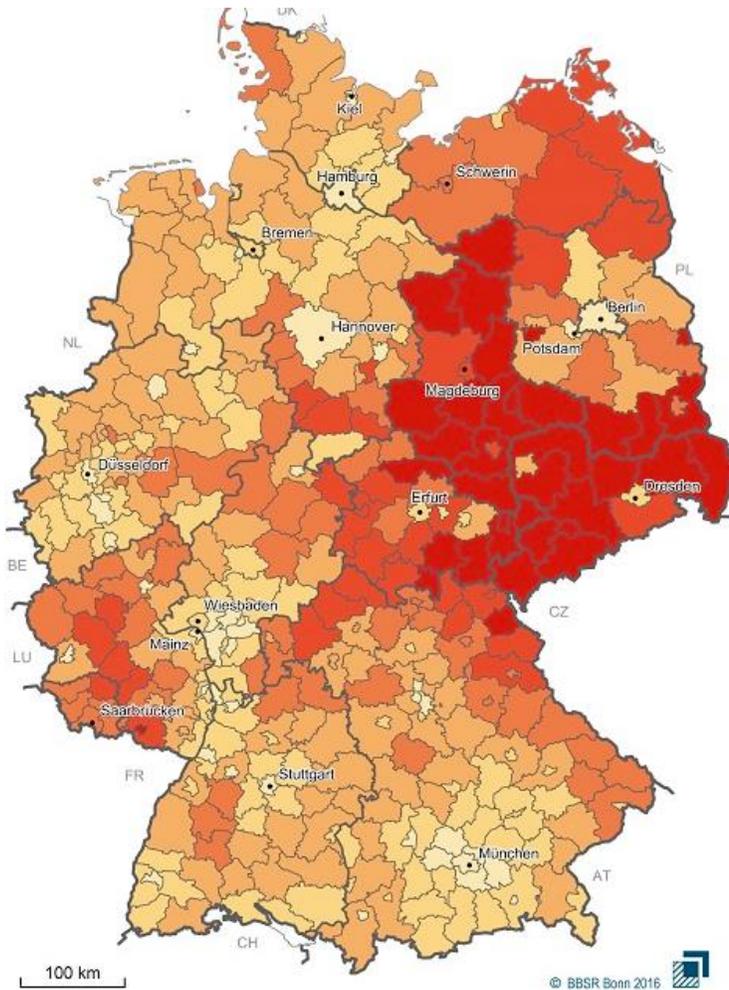
- Erfassung der Leerstände / Kataster / Datenbank
- Analysen und Bewertung
- Ableitung Handlungsansätzen / Strategie / Prioritäten
- Aktivierung von Leerstand
- Monitoring / Erfolgskontrolle



## Rahmenbedingungen, u.a.:

- Lage im Raum, städtisch / ländlich, „Zwischenstadt“
- Bevölkerungsstruktur
- Bevölkerungsentwicklung
- Wirtschaftsentwicklung
- Siedlungsstruktur und Gebäudebestand
- Kommunale Finanzen
- Unterstützung / Förderprogramme

# Leerstand in Deutschland

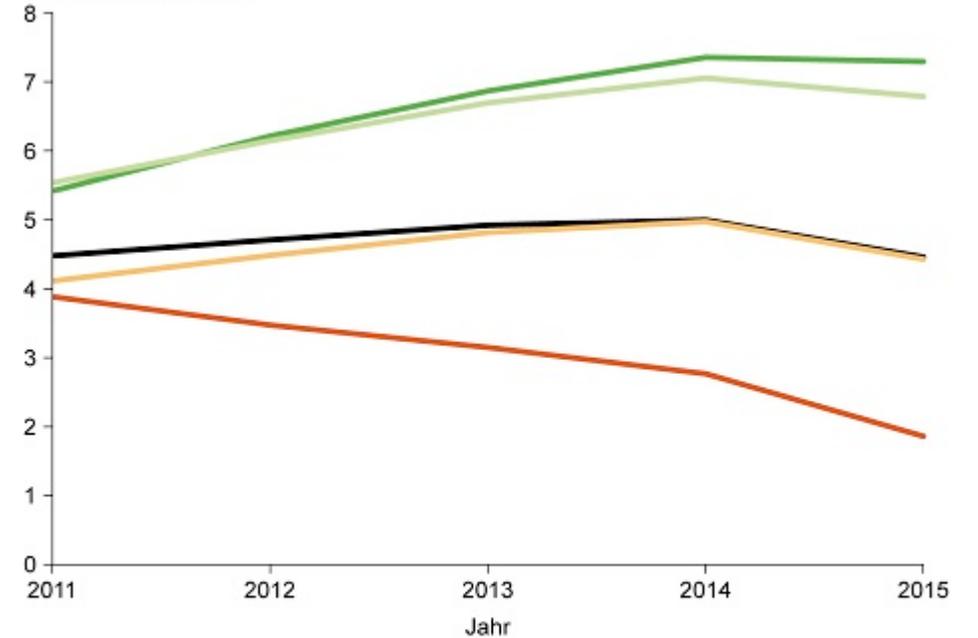


Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen 2015 in %

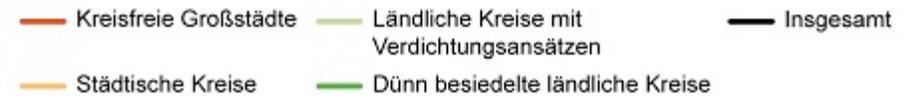


<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Wohnen/immobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Projekte/Fachbeitraege/Wohnungsleerstand/wohnungsleerstand.html>

Leerstandsquote in %

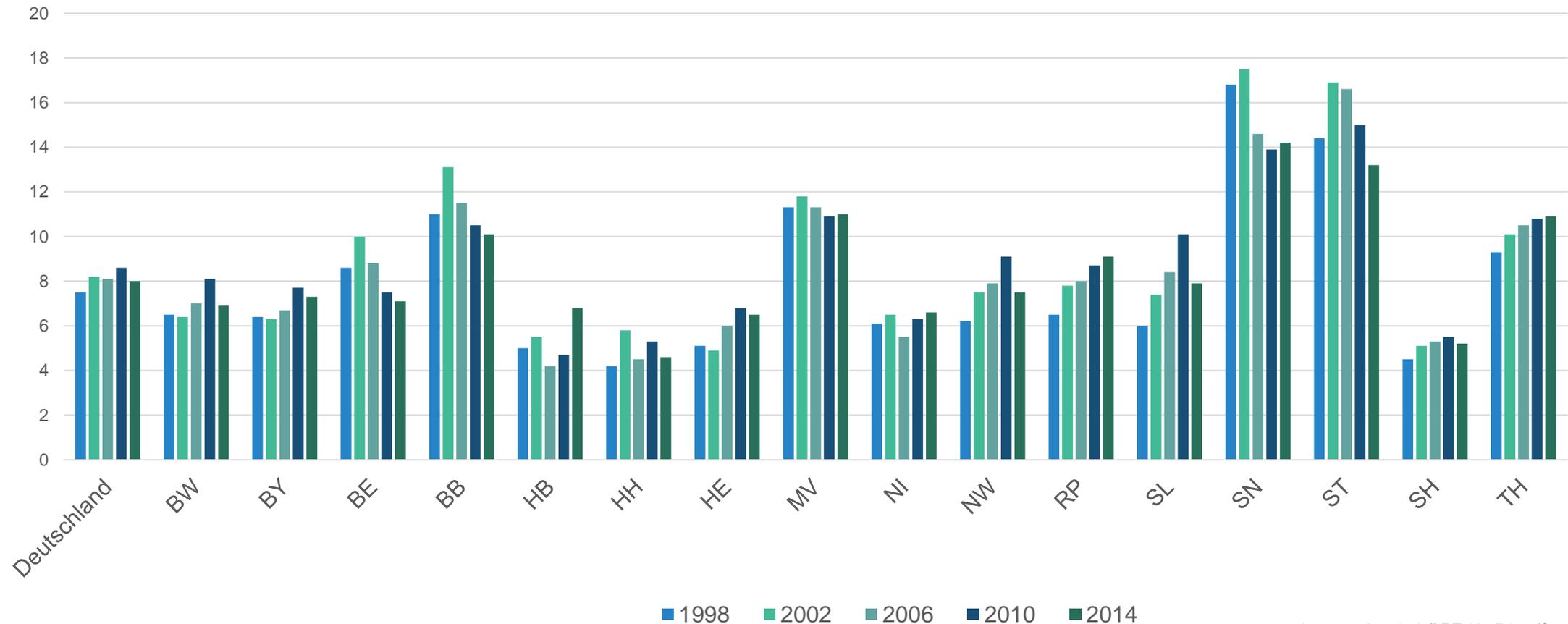


Siedlungsstrukturelle Kreistypen



# Leerstand in Deutschland

Entwicklung der Leerstandsquote nach Bundesländern in Prozent



<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Leerstandsquote.html>  
://

# Leerstand in Deutschland – Angewandte Forschung

BBSR: „Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können“ (2017)



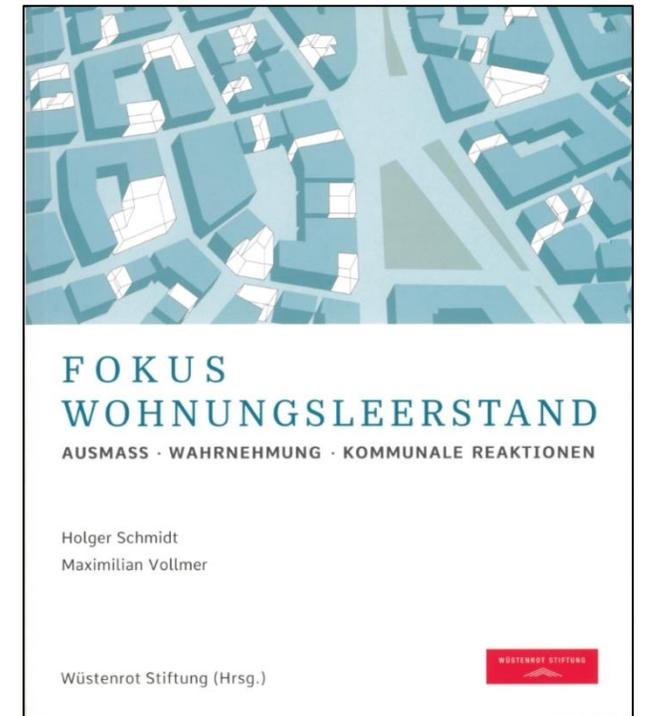
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Be-richteKompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Be-richteKompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

BBSR: „Innenentwicklungspotenziale in Deutschland“ (2013)



[https://www.researchgate.net/profile/Robert\\_Hecht2/publication/265968774\\_Innenentwicklungspotenziale\\_in\\_Deutschland\\_-\\_Ergebnisse\\_einer\\_bundesweiten\\_Umfrage\\_und\\_Moeglichkeiten\\_einer\\_automatisierten\\_Abschaetzung/links/542a583d0cf27e39fa8e809b/Innenentwicklungspotenziale-in-Deutschland-Ergebnisse-einer-bundesweiten-Umfrage-und-Moeglichkeiten-einer-automatisierten-Abschaetzung.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Robert_Hecht2/publication/265968774_Innenentwicklungspotenziale_in_Deutschland_-_Ergebnisse_einer_bundesweiten_Umfrage_und_Moeglichkeiten_einer_automatisierten_Abschaetzung/links/542a583d0cf27e39fa8e809b/Innenentwicklungspotenziale-in-Deutschland-Ergebnisse-einer-bundesweiten-Umfrage-und-Moeglichkeiten-einer-automatisierten-Abschaetzung.pdf)

Schmidt/Vollmer: Fokus Wohnungsleerstand, Ausmaß – Wahrnehmung – Kommunale Reaktionen“ (2017)



<https://www.wuestenrot-stiftung.de/publikationen/fokus-wohnungsleerstand-ausmass-%E2%88%A3-wahrnehmung-%E2%88%A3-kommunale-reaktionen/>

# Leerstandsmanagement - Ansätze von ... bis

## **Phase Leerstandserfassung**

... Von Nutzung landesweit bereitgestellter Plattformen / kommunale Kataster /  
Crowdsourcing Leerstandsmelder ...

## **Phase Analysen und Bewertung**

... statistischen Auswertungen/Geodatenanalyse / Eigentümerbefragung /  
Eigentümergegespräche ...

## **Phase Aktivierung von Leerstand**

... dem Markt überlassen, Leerstandsbörse / individuelle Beratung Eigentümer und  
Bauwillige / Zuschüsse, Förderprogramme ...

## **Begleitende Aktionen und Öffentlichkeitsarbeit**

... Broschüren, Ausstellung, Presse / Aktionstage, z. B. Tag der Innenentwicklung /  
Bespielung, Transformation in andere Medien ...

# Beispiele – Erfassung, Eigentümeransprache, Börse

## Flächenmanagement-Datenbank (Bayern, Hessen)

### Flächenmanage

#### Baulandbörse: 1

Flurstück: Nr.: 477  
 Kommune: Bergheir  
 Gemarkung: Garstadt  
 Flurstücks-Nr.: 26/0  
 Straße, Haus-Nr.: Dorfstraß  
 Größe: 120

**Steckbriefdaten** | Lageplan

**Eigentümer (Ansprechp**  
 Anrede: Herr | Titel: Dr.  
 Telefon: 08888/88888

**Baulandpotenzial:**  
 FNP-Typ: M | Baugebiet: Am Flintlein  
 Nutzung mit folgenden benachbarten Flächen sinnvoll: 33/0

**Gebäude:**  
 Gebäudetyp: Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude) | Baujahr: 1700  
 Sanierung: Letzte | im Jahr: | Sanierungsbedarf: unbekannt

### Flächenmanagement Allianz Oberes Werntal

#### Baulandpotenziale

Nr.: 3023 | Erfassungsdatum: 29.01.2009 | Bearbeiter: Mustermann1

Kommune: Bergheinfeld | Straße: 88  
 Gemarkung: Bergheinfeld | Haus-Nr.: 88  
 Flurstücks-Nr.: 88888 | Größe in m²: 88

Aktiviert  
 Teilkaktiviert

**Baulandkenndaten** | Entwicklungshemmnisse | Aktivierung | Lageplan | Foto

Dateipfad: D:\sax\2007\07071-3\Entwicklung\Fotos\Baulücke\Baulücke.jpg

Foto Einladen

### Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Filterkriterien: Baulandtyp: klassische Baulücke, Baurecht: B-Plan, Flächennutzungsplan: W

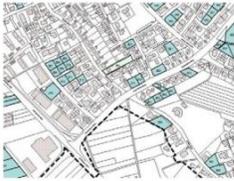
| ID                             | Flurstücksnummern: | Adresse                  | Baulandtyp          | Größe in m² | FNP | Baurecht | Bebauungsplan            |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------|-----|----------|--------------------------|
| <b>Kommune: Bergheinfeld</b>   |                    |                          |                     |             |     |          |                          |
| <b>Gemarkung: Bergheinfeld</b> |                    |                          |                     |             |     |          |                          |
| 63                             | 1503/1             | Bemoder Straße           | klassische Baulücke | 501         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 64                             | 1503/3             | Bemoder Straße           | klassische Baulücke | 793         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 65                             | 1504/1             | Bemoder Straße           | klassische Baulücke | 742         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 54                             | 1508/19            | Markgrafenstraße         | klassische Baulücke | 424         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 70                             | 1508/22            | Markgrafenstraße         | klassische Baulücke | 419         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 69                             | 1508/23            | Markgrafenstraße         | klassische Baulücke | 567         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 68                             | 1508/25            | Markgrafenstraße         | klassische Baulücke | 923         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 66                             | 1508/35            | Bemoder Straße           | klassische Baulücke | 399         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 67                             | 1508/4             | Bemoder Straße           | klassische Baulücke | 405         | VMA | B-Plan   | Hinterm Dorf             |
| 57                             | 1509/3             | Hedenichweg              | klassische Baulücke | 522         | VMA | B-Plan   | Gesamtbauungsplan        |
| 212                            | 1803/13            | Sankt Florian-Straße     | klassische Baulücke | 765         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil I  |
| 211                            | 1803/4             | Burkardusstraße          | klassische Baulücke | 538         | VMA | B-Plan   | Gesamtbauungsplan        |
| 14                             | 1805/8             | Sankt Florian-Straße     | klassische Baulücke | 688         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil I  |
| 48                             | 1730/2             | Kreuzstraße              | klassische Baulücke | 1164        | VMA | B-Plan   | Gesamtbauungsplan        |
| 30                             | 1731/1             | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 555         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 24                             | 1731/15            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 525         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 25                             | 1731/16            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 598         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 31                             | 1731/23            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 517         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 32                             | 1731/25            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 611         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 33                             | 1731/26            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 532         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 34                             | 1731/27            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 523         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 27                             | 1731/28            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 507         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 29                             | 1731/3             | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 718         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 26                             | 1731/31            | Balthasar-Neumann-Straße | klassische Baulücke | 568         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 28                             | 1731/4             | Am Roten Kreuz           | klassische Baulücke | 623         | VMA | B-Plan   | Am Roten Kreuz - Teil II |

Montag, 10. Dezember 2007

### Allianz Oberes Werntal

#### Zum Verkauf stehendes Baugrundstück

Gemeinde: Bergheinfeld  
 Gemarkung: Bergheinfeld  
 Flurstück-Nr: 1739/6  
 Straße: Balthasar-Neumann-Straße 20  
 Baugebiet: Am Roten Kreuz - Teil II  
 Lage: Allgemeines Wohngebiet  
 Fläche: 631 m²  
 Preis: 200000 €  
 Bemerkung: Sehr attraktive Wohnlage



Lageplan der Baulücke



Blick auf das Baugrundstück

**Aktuelle Nutzung: Grünland (Wiese, Weide)**  
 Art der möglichen Bebauung: **Mehrfamilienhaus**

Eigentümer:  
 Name: **will ungenannt bleiben**  
 Telefon:  
 Email:

Ansprechpartner der Gemeinde:  
 Mustervorname **Mustername**  
 09022/234567  
 mustername@mustervorname.de

### Auch für Leerstandsobjekte

# Beispiele – Förderprogramm, Öffentlichkeitsarbeit

## Hiddenhausen (Nordrhein-Westfalen)

- Förderprogramm: „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“
- Zuschuss von bis zu 9.000 Euro für den Erwerb eines mind. 25 Jahre alten Hauses
- Förderung gilt auch für den Abbruch eines Altbaus und späteren Ersatzneubau
- Zusätzlich: Zuschuss von bis zu 1.500 Euro für die Erstellung eines Altbaugutachtens



[www.hiddenhausen.de](http://www.hiddenhausen.de)

# Beispiele – Förderprogramm, Öffentlichkeitsarbeit

## Hiddenhausen (Nordrhein-Westfalen)

Erfolg bisher

- Unterstützung des Erwerbs von 430 Altbauten
- Förderung von 40 Altbaugutachten
- in den geförderten Haushalten leben fast 500 Kinder
- 60% der geförderten Haushalte werden von Zugezogenen bewohnt,
- seit 2011 keine Ausweisung von Neubauflächen
- unbefristete Fortführung wegen großen Erfolg

Das gesamte Dorf wird als 3-D-Visualisierung geplant, um auch die jüngeren Bürger in die Ortskerninnenentwicklung einzubeziehen

## Landkreis Bad Kissingen (Bayern)

- „Mittendrin ist in“ – Flächenmanagement und Innenentwicklung mit 25 Kommunen im Landkreis

Mitten im Ort – mitten im Leben!  
Innenentwicklungsmanagement Landkreis Bad Kissingen



### DonnerTALK

Eine kostenlose Informationsveranstaltung für Eigentümer, Bauherren und Innenentwicklungsinteressierte

**Thema:** Baubiologische Altbausanierung

**Referent:** Michael Kirchner (Architekt, Baubiologe, Energieberater)

**Wann:** Donnerstag, **11.12.2014**  
19.00 Uhr (Einlass 18.45 Uhr)

**Wo:** Georgi-Kurhalle  
Ernst-Putz-Straße 11, Bad Brückenau



Altbau vor...  
... und nach der Sanierung

Ein Projekt des Landkreises Bad Kissingen und seiner Kommunen *Aum a. d. Saale, Bad Brückenau, Bad Kissingen, Bad Bocklet, Burkardroth, Elfershausen, Euerdorf, Fuchstadt,*

[http://www.badkissingen.de/de/stadt/rathaus/aktuelles/m\\_74970](http://www.badkissingen.de/de/stadt/rathaus/aktuelles/m_74970)

Flächenmanagement und Ortskernentwicklung im Landkreis Bad Kissingen



### Ein völlig neues Lebensgefühl!

Wir haben uns ausdrücklich für den Standort im urbanen Siedlungsgebiet von Schönerberg entschieden und sind damit rundum zufrieden.



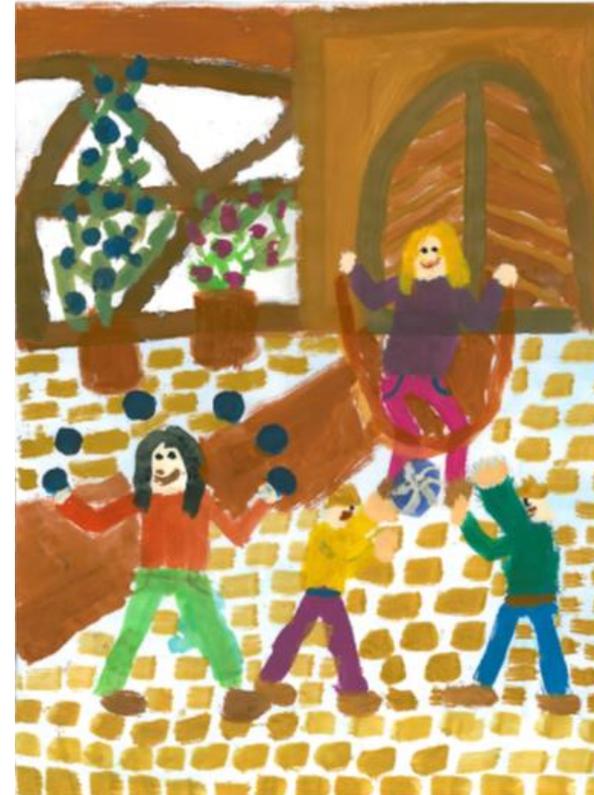
Ausstellung im  
Landkreis Bad Kissingen 2010

# Beispiele - Öffentlichkeitsarbeit

## Landkreis Bad Kissingen (Bayern)

### Beispiel Malwettbewerb mit Schulkindern

„Was kann man in alter Scheune machen“, „Was gefällt euch im Dorf?“



Discoscheune, Kletterwand....

# Beispiele - Abrissprogramm

## Illingen (Saarland)

- 1. kommunales Abrissprogramm des Saarlandes „Platz da“
- Weiterentwicklung des Modellprojekts („MELanIE“)
- Zuschuss von bis zu 10.000 Euro für Abriss und Begleitmaßnahmen
- Entfernung langjähriger Leerstände zur Revitalisierung der Ortskerne

Aber auch Kommunales Förderprogramm zur Wiedernutzung alter/leerstehender/sanierungsbedürftiger Häuser



ILLINGEN 2030  
PROJEKT ZUKUNFT

ICH BIN ALS  
NÄCHSTES DRAN!

ABRISS-PROGRAMM  
ILLINGEN

GEFÖRDERT DURCH:  
Saarland  
MELanIE

[https://www.illingen.de/fileadmin/user\\_upload/Gemeinde\\_Illingen/Dateien/Leben\\_in\\_Illingen/12-06-14\\_Schlussdoku\\_Abriss.pdf](https://www.illingen.de/fileadmin/user_upload/Gemeinde_Illingen/Dateien/Leben_in_Illingen/12-06-14_Schlussdoku_Abriss.pdf)



[https://www.illingen.de/fileadmin/user\\_upload/Gemeinde\\_Illingen/Dateien/Leben\\_in\\_Illingen/12-06-14\\_Schlussdoku\\_Abriss.pdf](https://www.illingen.de/fileadmin/user_upload/Gemeinde_Illingen/Dateien/Leben_in_Illingen/12-06-14_Schlussdoku_Abriss.pdf)

# Beispiele – Bürgerinitiative

## Wanfried (Hessen)

- Ehrenamtliche 8-köpfige „Bürgergruppe für den Erhalt Wanfrieder Häuser“ verschiedener Berufsgruppen
- Begleitung bei Kauf, kostenlose Bauberatungen, Kostenschätzungen, ...
- Sanierung eines Fachwerkhauses zum Musterhaus mit Ausstellung
- Vermarktung von ursprünglich 21 leerstehenden Fachwerkhäusern
- Auftragsvolumen für örtliche Handwerker: 3,5 Mio. Euro
- Zusätzlich: neue Eigentümer für 55 Häuser



# Beispiele - Zwischennutzung

## ZwischenSpielRaum (Bayern)

- Temporäre Bühne für Theaterauftritte in Leerständen
- Initiator: Landestheater Oberpfalz
- Kooperation mit drei Dörfern in der nördlichen Oberpfalz, Auftakt 2018 in Waldthurn
- Impulse für weitere kulturelle, nachhaltige Nutzungen: Bildende Kunst, Fotoausstellungen, Blasmusik, Schulchöre, Lesungen, ...
- Förderung durch das Bundesmin. für Ernährung und Landwirtschaft



<https://www.landestheater-oberpfalz.de/mobile-produktion/die-leiden-des-jungen-werther/>



<https://www.landestheater-oberpfalz.de/mobile-produktion/fuer-mich-solls-rote-rosen-regnen/>

# Beispiele - Zwischennutzung

## Eberswalde (Brandenburg)

- Hebewerk e.V. inkl. Initiative Tauschläden  
Makerspace und Werkstatt Schöpfwerk
- Entstanden aus der Initiative „Leerstand kreativ nutzen“, um dem ehrenamtlichem Engagement im wahrsten Sinne des Wortes mehr Raum zu geben (u.a. Nähwerkstatt, Coworking, Repair-Cafe, Modellbau)



<http://hebewerk-eberswalde.de/makerspace-h15>



<http://e69zw.blogspot.eu/ueber-das-projekt/>

<https://www.moz.de/landkreise/barnim/eberswalde/artikel4/dg/0/1/1413274/>



# Beispiel – Inneneentwicklung / Leerstandsaktivierung

## Interkommunale Allianz Oberes Werntal 10 Kommunen (Bayern)



- Zusammenarbeit seit 2008 in gemeindeübergreifender Allianz  
ein Schwerpunkt: Inneneentwicklung interkommunal
- Modellprojekt „FLIZ – Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“:  
Erfassung mit Flächenmanagement- Datenbank,  
Eigentümersprache bei Baulücken und Leerständen,  
Beschluss der Oerlenbacher Erklärung  
+ Folgeprojekt INKA (Rahmenpläne der Inneneentwicklung)
- Zahlreiche weitere Aktivitäten zur Förderung der Inneneentwicklung

# Fokus – Leerstandsaktivierung im Oberen Werntal

## Ansprache der Leerstandseigentümer 2009 (Basis Flächenmanagement-Datenbank, Fragebogen und begleitende Öffentlichkeitsarbeit) in den damals 9 Kommunen der Allianz

- Eigentümeransprache bei Leerständen  
(Wohngebäude, Hofstellen) 2009  
200 Eigentümer angeschrieben,  
126 Rücklauf (63 %)
- 32 (16 %) wollen Objekt selbst nutzen, 48 (24 %) sind verkaufsbereit

| Gemeinde      | Verkauf   | %<br>am Versand |
|---------------|-----------|-----------------|
| Bergrheinfeld | 5         | 33,3            |
| Euerbach      | 3         | 23,1            |
| Geldersheim   | 6         | 50,0            |
| Niederwerrn   | 1         | 8,3             |
| Oerlenbach    | 8         | 23,5            |
| Poppenhausen  | 1         | 16,7            |
| Waigolshausen | 6         | 28,6            |
| Wasserlosen   | 4         | 19,0            |
| Werneck       | 14        | 21,2            |
| <b>gesamt</b> | <b>48</b> | <b>24,0</b>     |

# Fokus – Leerstandsaktivierung im Oberen Werntal

## Weitere Ergebnisse der Befragung der 200 Leerstandseigentümer 2009

### Häufigste Gründe, warum Leerstands-Grundstücke bisher nicht genutzt/verwertet werden

- Kein Eigenbedarf/kein Interesse an Verwertung (24)
- Bevorratung für Eigennutzung inkl. Sanierung (22)
- Aufwand zu hoch/Vorhaben überfordert mich (18)
- Verkaufsbemühungen bisher erfolglos (12)
- fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (11)

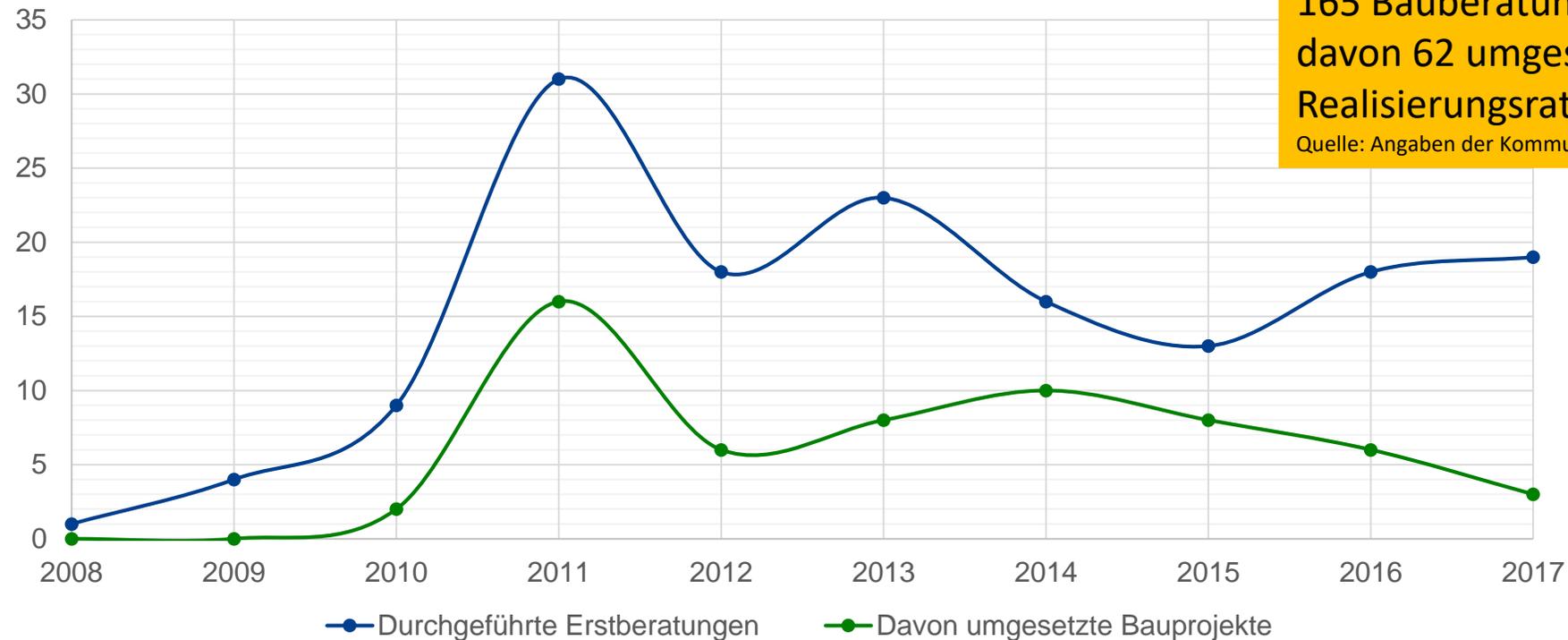
### Häufigste Angaben zu **Beratungsbedarf**

- Informationen zum Verkauf (18)
- Informationen zum Abriss/Neubau (9)
- Informationen zu Sanierung/Modernisierung (9, 4,5%)
- Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten, baulich (8, 4%)

# Fokus – Leerstandsaktivierung im Oberen Werntal

## Bauberatung und realisierte Objekte im Bestand in den 10 Kommunen im Oberen Werntal

Bauberatungen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal  
gesamt 2008 - 2017



165 Bauberatungen  
davon 62 umgesetzt  
Realisierungsrate 37 %  
Quelle: Angaben der Kommunen

# Fokus – Leerstandsaktivierung im Oberen Werntal

## aktivierte leerstehende Hofstellen und Wohngebäude in den 10 Kommunen der Allianz

Auswertung zu realisierte Innenentwicklung / IE-Potenziale aktiviert seit 2008 gesamt (Entwurf, Stand 2018)

| Allianz gesamt<br><i>nach Potenzialtypen</i> | Innenentwicklungspotenziale 2008 |              | bis 2017<br>aktivierte Flächen |              | Prozent. Anteil am Bestand 2008 |             |
|--|----------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|
|  | Anzahl                           | ha           | Anzahl                         | ha           | Anzahl                          | Fläche      |
| Geringf. bebautes Grundst.                   | 159                              | 18,6         | 27                             | 2,2          | 17%                             | 12%         |
| Gewerbe Nutzungsaufgabe                      | 2                                | 0,7          | 2                              | 0,7          | 100%                            | 100%        |
| Gewerbl. Brachfl. Leerstand                  | 22                               | 21,1         | 7                              | 6,7          | 32%                             | 32%         |
| Gewerbl. Brachfl. Restnutz.                  | 11                               | 1,9          | 6                              | 1,1          | 55%                             | 55%         |
| <b>Hofstelle leerstehend</b>                 | <b>152</b>                       | <b>10,7</b>  | <b>61</b>                      | <b>4,9</b>   | <b>40%</b>                      | <b>46%</b>  |
| Hofstelle mit Restnutzung                    | 543                              | 44,2         | 178                            | 15,2         | 33%                             | 34%         |
| Hofstelle ohne Hofnachfol.                   | 54                               | 6,7          | 17                             | 2,7          | 31%                             | 40%         |
| Klassische Baulücke                          | 1.814                            | 155,1        | 545                            | 47,6         | 30%                             | 31%         |
| Infrastruktureinr. Leerst.                   | 3                                | 0,1          | 1                              | 0,1          | 33%                             | 62%         |
| Wirts.gebäude Ortsrand                       | 3                                | 0,3          | 0                              | 0            | 0%                              | 0%          |
| <b>Wohngebäude Leerstand</b>                 | <b>173</b>                       | <b>15,2</b>  | <b>102</b>                     | <b>8,0</b>   | <b>59%</b>                      | <b>53%</b>  |
| Wohngeb. Leerstandsrisiko                    | 424                              | 29,6         | 193                            | 13,1         | 46%                             | 44%         |
| <b>Summe</b>                                 | <b>3.360</b>                     | <b>304,2</b> | <b>1.139</b>                   | <b>102,3</b> | <b>34%*</b>                     | <b>34%*</b> |

# Fokus – Leerstandsaktivierung im Oberen Werntal

## Entwicklung Potenzialflächen seit 2008 inkl. aktivierte Leerstände



### Innenentwicklungspotenziale 2008/2009 \*

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

### aktivierte Flächen bis 2017

- seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Gewerbe
- seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Mischnutzung (Wohnen/ Gewerbe) \*\*
- seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Wohnen \*\*
- seit 2008 bebaut oder umgenutzt / sonstiges
- sonstiges (nur teilweise aktiviert)
- durch Umnutzung/Neubau geschaffene Wohneinheit (mind. 1 WE) bei \*\*

### Außenentwicklung

- zwischen 2008 und 2017 entstandenes Neubaugebiet

# Fazit – Herausforderungen Leerstandsmanagement

- Erfassung, Fortschreibung und Monitoring von Leerstand, insb. Verknüpfung mit EWO-Daten, neue Datenschutzverordnung
- Individuelle Eigentümeransprache erforderlich (≠ Baulücken), um Interessenlagen zu erfassen (sehr individuell, private Bindung)
- Gezielte, maßgeschneiderte Aktivierungsansätze erforderlich
- Trotzdem hoher Anteil Eigentümer mit Verharrungstendenzen
- Zunahme von „Rückfällen“ an den Staat im Erbfall
- Das Umfeld muss stimmen (Aufwertung öffentlicher Raum, Infrastruktur)

erfordert Personalkapazitäten, Finanzen und reddegewandte, motivierende Mitarbeiter/innen und Bürgermeister/innen

# Fazit – Erfolgsfaktoren Leerstandsmanagement u.a.

- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Eigentümern, Bauwilligen und Grundstückssuchenden (!)
- Bauberatung, Förderung und Zuschüsse (u.a. kreativ)
- Sensibilisierung zu Bedeutung und Vorteilen Innenentwicklung / Leerstandsaktivierung auf Gemeindeebene, Wertschätzung für die in diesem Bereich Engagierten
- Interkommunale Verankerung mit Vorteilen für alle Kommunen, insb. Verabschiedung gemeinsamer Leitlinien / Grundsatzbeschuß
- Gute Beispiele als Anschauungsobjekt

# Gutes Beispiel – der Gesundheitsbahnhof Harsdorf



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**