



**Innenentwicklung
im Landkreis Schwandorf
2018**

Inhalt

Warum Innenentwicklung ?.....	4
Ergebnisse der Erhebung im Landkreis Schwandorf.....	5
Handlungsmöglichkeiten in der Innenentwicklung	6
Best-Practice-Beispiele	11
Anhang	16
Quellen	17

Warum Innenentwicklung?

Leerstände, welche verschiedene Gebäudearten (Wohnhäuser, Hofstellen, gewerbliche Gebäude, Infrastruktureinrichtungen und mischgenutzte Gebäude) betreffen können, sind bereits in verschiedenen Ortschaften im Landkreis Schwandorf sichtbar. Dass die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, dass die Leerstände in den kommenden Jahren zunehmen werden, wenn keine Aktivitäten dagegen unternommen werden, ergibt sich unter anderem aus dem prognostizierten zunehmenden Anteil der über 65-Jährigen und dem Rückgang bei den unter 65-Jährigen. Sind keine Nachnutzer vor Ort, also stehen vermehrt Gebäude leer, wird das Ortsbild an Attraktivität und die Immobilien an Wert verlieren. Somit wird es zunehmend uninteressant dort zu bleiben oder dorthin zu ziehen. Dabei ist die räumlich differierende Entwicklung der Bevölkerung im Landkreis Schwandorf zu beachten. Mit den tendenziell stärkeren Ausprägungen dieses Faktors im Norden und Osten des Landkreises, wird es hier zu größeren Veränderungen in der Siedlungsentwicklung, als im restlichen Landkreis, kommen.

Zur Innenentwicklung gehören aber nicht nur Leerstände, sondern auch andere Potenziale, wie Baulücken, Konversionsflächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auch solche können im Landkreis Schwandorf verzeichnet werden. Eine übergreifende Bestandsaufnahme im Landkreis Schwandorf fehlte bisher und wurde mit dem Projekt „Leerstandsmanagement“ verfolgt.

Ziel des Projektes war es, eine landkreisweite Übersicht über bestehende Innenentwicklungspotenziale zu erlangen. Sie stellt die Grundlage des weiteren Handelns im Landkreis Schwandorf dar. Es sollen eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung gewährleistet, weitere Leerstände verhindert und existierende Leerstände in der Zukunft neuen Besitzern und damit einer erneuten Nutzung zugeführt, das Erscheinungsbild der Ortskerne verbessert sowie eine weitere Abwanderung verhindert werden. Nur wenn bekannt ist, wo Handlungsbedarf besteht, kann gezielt gehandelt werden.

Im Rahmen der Regionalmanagementförderung „Förderrichtlinie Landesentwicklung“ sollen durch den Landkreis Schwandorf Veranstaltungen zur Bewusstseinsbildung im Themenbereich Siedlungsentwicklung durchgeführt werden.

Wie sich die Situation im Landkreis Schwandorf derzeit darstellt und wie für eine positive Innenentwicklung gehandelt werden kann, wird in den folgenden Kapiteln dargestellt. Es werden auch Best-Practice-Beispiele aufgezeigt.

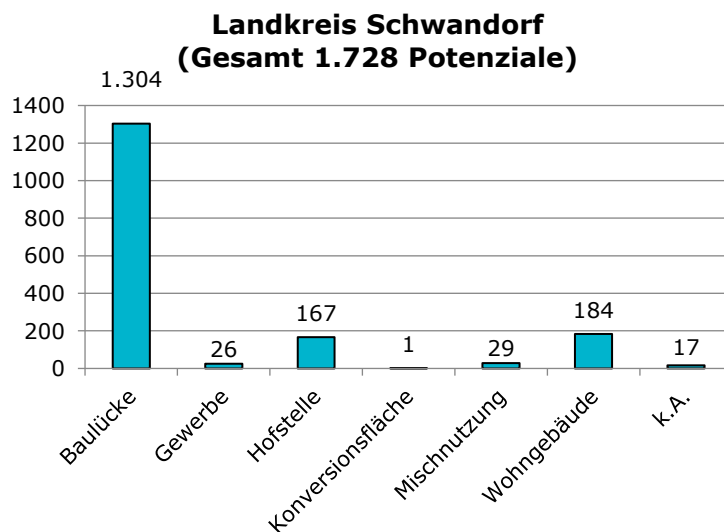
Ergebnisse der Erhebung im Landkreis Schwandorf

Im Landkreis Schwandorf wurden im Zeitraum November 2017 bis Juli 2018 bei den Kommunen bekannte Innenentwicklungspotenziale abgefragt. Dazu wurden folgende Kategorien ausgewählt: Baulücke, Wohngebäude, Hofstelle, Gewerbe, Infrastruktur, Konversion und Mischnutzung. Wie die einzelnen Potenziale definiert wurden, kann dem Anhang entnommen werden.

Es ist darauf zu verweisen, dass das Regionalmanagement auf die Zuarbeit der Kommunen angewiesen ist – dies betrifft sowohl die Meldung der Daten an sich, als auch die Korrektheit dieser. Insgesamt wurden von 24 Kommunen Angaben zu Innenentwicklungspotentialen getätigt. Von drei dieser Kommunen wurde mitgeteilt, dass dort keine Innenentwicklungspotenziale zu verzeichnen sind. Zu neun Landkreiskommunen liegen keine Daten vor, da keine Rückmeldung erfolgte. Somit können hier keine Aussagen getroffen werden.

Aus den sich beteiligenden Kommunen wurden insgesamt 1.728 Potentiale gemeldet. Dabei fällt auf, dass einen Großteil (gut 75%) Baulücken ausmachen. Die anderen Kategorien sind deutlich weniger gemeldet worden (u.a. knapp 11% Wohngebäude, knapp 10% Hofstellen). Bei den Hofstellen ist zu beachten, dass hier auch unternutzte bzw. teilleerstehende Hofstellen erfasst wurden, bei welchen durchaus noch eine Wohnnutzung vorliegen kann.

Von den 1.728 gemeldeten Innenentwicklungspotentialen sind aktuell jedoch nicht alle frei verfügbar. Bei insgesamt 708 Potentialen ist bekannt, dass ein Mobilisierungshindernis vorliegt – davon wurde bei 646 angegeben, dass keine Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf, zur Vermietung oder Verpachtung besteht. Daraus kann gefolgert werden, dass die Eigentümer vermehrt angesprochen werden müssen. Bei den restlichen 1.020 Potentialen ist nicht bekannt, weshalb das Potential nicht genutzt wird oder genutzt werden kann.



(Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine genaueren Ergebnisse veröffentlicht. Die Kommunen erhalten jedoch Zugriff auf die von Ihnen gemeldeten und in der Landkreis-Datenbank verarbeiteten Daten.)

Handlungsmöglichkeiten in der Innenentwicklung

Spätestens wenn Innenentwicklungspotenziale vorliegen, sollten sich die Kommunen auf den Grundsatz **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** besinnen und diesen verfolgen.

Ziele einer mittel- bis langfristigen Planung – je nach Größe des Ortes – sollten sein:

eine lebendige und tolerante Gemeinschaft, ein attraktives Leben und Arbeiten, attraktives Wohnen, attraktive Perspektiven, attraktives Umfeld, attraktive Angebote für Besucher und Gäste, respektvolles Miteinander

Erreicht werden kann dies über verschiedene Wege, wie die Durchführung von Architekten- oder Ideenwettbewerben (städtebaulich, architektonisch, freiraumgestalterisch) direkt vor Ort und vor allem die Einbindung der Bevölkerung.

Beim Handeln im Bereich Innenentwicklung können **zwei Ebenen von Handlungsfeldern** unterschieden werden: die auf Strategieebene und jene auf Objektebene.

Handlungsfelder auf der Strategieebene [WS2, Seite 214ff.]:

- Kommunale Konzeptionen: Gesamtstädtische Konzepte, Integrierte Städtebauliche Konzepte
- Analysen zur Leerstandssituation: Erfassung der Eigentümersituation, Erfassung von (Wohnungs-)Leerständen
- Finanzierung und Eigentum: Nutzung von Städtebaufördermitteln, Nutzung von EU-Mitteln, KfW-Mittel, kommunale Vorleistungen/kommunale Förderung (z.B. Fassadenprogramme, Gelder für Wohnungssanierungen, „Jung kauft Alt“ – u.a. *Gemeinde Hiddenhausen*, Infos auch unter: <https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/JungKauftAlt.html> [10.01.18]), Eigentumserwerb durch die Kommune, Unterstützung des Eigentumsübergangs
- Organisation: Fachübergreifende Arbeitsstrukturen schaffen, Leerstands- bzw. Flächenmanagement, strategische Verlagerung von Gemeindeeinrichtungen, Einbindung von Wohnungsunternehmen, Erhöhung der Selbstnutzerquote
- Rechtliche Absicherung: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbaumaßnahmen, besonderes Vorkaufsrecht
- Kommunikation: strategische Öffentlichkeitsarbeit, Ergebnisse frühzeitig sichtbar machen, Stärkung der Quartiersidentität, Bürgerschaftliches Engagement unterstützen

Handlungsfelder auf Objektebene [WS2, Seite 249ff.]:

- Analyse und Organisation: Analyse der spezifischen Eigentümer-Objekt-Konstellation (*d.h. des Verhältnisses zwischen den Möglichkeiten des Eigentümers und den Potenzialen des Objekts*), direkte Eigentümeransprache, Eigentümerstandortgemeinschaften (*Zusammen-*

schluss von Eigentümern, um gemeinsam zu entscheiden und zu handeln – bei privaten Eigentümern schwierig)

- Varianten bei Umgang mit leerstehenden Objekten: Instandsetzung und Modernisierung, Zwischennutzung, Sichern und Konservieren, Nutzungsaufgabe und Sicherung, Abbruch und Nutzung als Grünfläche, Abbruch und Neubebauung, Gebäudeumbau für neue Zielgruppen, Stilllegung von oberen Etagen, Teilrückbau und anschließende Gebäudemodernisierung, Beobachten und Abwarten
- Rechtliche Werkzeuge: Städtebauliche Gebote, Enteignung, Vorkaufsrechte, bauordnungsrechtliche Werkzeuge, denkmalrechtliche Werkzeuge, Umgang mit schwierigen Eigentumssituationen ohne Mitwirkung des Eigentümers (*Bestellung eines rechts- und sachkundigen Vertreters nach §207 BauGB, Zwangsversteigerungen*)
→ gegebenenfalls müssen die baurechtlichen Grundlagen angepasst werden, um ein Handeln überhaupt erst möglich zu machen.

Welche Maßnahmen in der jeweiligen Kommune sinnvoll sind, hängt von den individuellen Bedingungen vor Ort ab und sollte unter einer breiten Beteiligung von Fachkundigen entschieden werden. Wichtig dabei sind die frühzeitige Befassung mit der Situation vor Ort und Diskussionen zur jeweiligen Lage, die Abwägung möglicher Konflikte je nach Maßnahme(n), informelle Gespräche, eine umfassende Meinungsbildung sowie die Information der Betroffenen bzw. allgemein der Bürgerschaft (Informations- und Beteiligungsveranstaltungen), um das Thema in die Gemeinschaft einzubinden.

Erleichtert wird dies, wenn ein akzeptierter Sprecher und Führungspersonen mit kommunikativen Fähigkeiten für die Kontaktaufnahme und den dauerhaften Kontakt gewählt werden. Diese müssen Wertschätzung und Vertrauen vermitteln und die Fähigkeiten besitzen Vorgänge zielgruppenspezifisch vereinfachen zu können. Zudem sollten sie kritikfähig und kompromissbereit sein sowie zuhören können, damit ein entschiedener, respektvoller und partnerschaftlicher Dialog möglich wird.

Nützlich ist es auch eine Stelle einzurichten, an die sich jeder wenden kann und bei der jeder Ideen einbringen kann. Möglicherweise ist es dazu – je nach Größe der Kommune – auch notwendig einen **„Kümmerer für Siedlungsentwicklung“** einzustellen, der sich über mehrere Jahre mit dem Thema beschäftigen kann – Flächenmanagement benötigt Zeit. Durch ihn können Netzwerke ausgebaut, gepflegt und darin Wissen ausgetauscht werden (Nutzung von Synergieeffekten). Er kann selbst mitarbeiten und vor Ort sein und innerhalb der Verwaltung Vorhaben kommunizieren und vermitteln. So kann das Ziel „Alle ziehen an einem Strang!“ besser erreicht werden. Außerdem sollte er die Aufgabe übernehmen verschiedene Zielgruppen bei einer aktiven Gestaltung des Ortes bzw. der Kommune über verschiedene Kanäle (z.B. Ideenglas, Internet, Befragungen, öffentlich Aufmerksamkeit erzielen, Vorhaben – auch im Rahmen von Veranstaltungen oder bei Ausstellungen – visualisieren) einzubinden. Die Eigentümer aktiv und dauerhaft anzusprechen, mit ihnen über realistische Preisvorstellungen,

Gründe zum Nicht-Bebauen von Grundstücken oder zum Nicht-Verkaufen von Gebäuden und Grundstücken zu reden und in Arbeitstreffen herauszuarbeiten, wie Ausgangslage und Entwicklungsmöglichkeiten aussehen, sollten auch zu seinem Aufgabengebiet zählen. Um dauerhaft im Gespräch zu bleiben bzw. das Thema Innenentwicklung im Gedächtnis zu halten, ist eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit (Vorhaben, Planungen, Erfolge – öffentlich und privat) unumgänglich.

Kleineren Kommunen sollten/können eine interkommunale Zusammenarbeit anstreben, um einen Kümmerer einzustellen.

Der „Kümmerer für Siedlungsentwicklung“ kann auch ein Management zur nachhaltigen regionalen Innenentwicklung etablieren. Dazu gehören folgende Aspekte:

- Aneignung von allgemeinen Kompetenzen und Beratungskompetenz zu Innenentwicklungspotenzialen (u.a. sich über Fördermöglichkeiten informieren und die Informationen kommunizieren)
- Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen
- Fortschreibung der Übersicht über die Innentwicklungspotenziale
- entsprechende Softwareangebote nutzen (Angebote AKDB, LfU)
- regelmäßige Kontrolle und Aktualisierung von Angaben zu bereits aufgenommenen Potenzialen (z.B. Gebäudezustand, Alter der Bewohner, Nachnutzungsoptionen ...)
- regelmäßige Lagebeurteilung und Potenzialbilanzierung (Räume mit besonderem Handlungsbedarf ermitteln, Schwerpunktbildung vornehmen, Erfolgskontrolle)
 - mögliche Schwerpunkträume bzw. -themen: (historischer) Ortskern, Umstrukturierungsgebiete, Wohngebiete (der 50er bis 70er Jahre; Genossenschaftliche Mehrfamilienhausgebiete), Wirtschaftsgebäude, Ladenlokale, Umfeld und öffentlicher Raum
 - Schlüsselleerstände identifizieren (am Ortseingang, an der Ortsdurchfahrt, an Kreuzungen, ortsbildprägende Gebäude, identitätsstiftende Gebäude) und unterscheiden zwischen langfristigen Leerständen mit Vermietungsschwierigkeiten bzw. fehlender Nachfrage und nicht bewohnbaren und zur Vermietung zurzeit nicht geeigneten Immobilien (Modernisierung, Umstrukturierung, Benutzerwechsel)
- Entwicklung eines individuellen „Werkzeugkastens Innenentwicklung“ unter Beachtung folgender Bereiche:
 - Argumentations- und Umsetzungshilfen bereitstellen (u.a. Best Practice Beispiele)
 - Positive, prägnant formulierte und emotionale Botschaften ausarbeiten (z.B. Verbesserung der Lebensqualität, Erhalt des Ortsbildes, Beitrag zum Klimaschutz, Kostenersparnis für Kommune und Bürger)
 - Baurechtliche Maßnahmen überprüfen (z.B. Ausnahmen und Befreiungen, Umwidmung und damit Umnutzung ermöglichen, Anpassung Bebauungsplan, Zweckentfremdungsverbot, Baugebot und damit Baulückenaktivierung)
 - Bauliche Maßnahmen durchführen und anregen bzw. unterstützen

- Wirtschaftliche Maßnahmen einsetzen und anregen (z.B. Förderung bei Geschäftsansiedlung oder Prämien für: Sanierung, Entkernung, Entsiegelung, Abriss, Ersatz, um damit u.a. Flächenrecycling zu ermöglichen)
- Kommunikative Maßnahmen nutzen (z.B. Eigentümer ansprechen, Aktionstage und Beratungsmöglichkeiten/Beratungsstelle, Durchführung eines Projektbeispiels – Best Practice schaffen)
- Strategische Maßnahmen auswählen und zum Einsatz bringen
Dabei müssen Ziele, Zuständigkeiten und Zeiträume festgelegt werden.

Mögliche (wichtige) **Maßnahmen** können sein:

- Das Ortszentrum abgrenzen und hervorheben.
- Einen öffentlichen Raum schaffen und diesen ansprechend gestalten (Aufenthalts- und Erlebnisqualität).
 - Eine Fläche muss nicht unbedingt bebaut werden, sie kann auch als öffentlicher Raum/innerörtliche Erholungsfläche genutzt werden.
- Bequeme Sitzmöglichkeiten wählen und so platzieren, dass sie angenommen werden (Licht, Zugang ...) – nicht (nur) darauf achten, dass diese nicht im Weg stehen.
- Kostenlose Parkplätze schaffen
- Eine Nutzungsmischung und verschiedene, individuelle Angebote (Wohnen und Arbeiten – auch Handwerk und Gewerbe) ermöglichen und dies nicht nur im Ort verteilt, sondern auch innerhalb von Gebäuden.
- Zum Schutz des bestehenden Einzelhandels Lebensmittelmärkte in Gewerbegebieten bzw. im Außenbereich ausschließen.
- Die Unterstützung von Eigentümern, z.B. durch die Einführung eines Fassadenprogramms, Hilfe bei Wohnungssanierungen oder die Durchführung von Altlasten-Gutachten, um Bedenken aus den Weg schaffen zu können.

Allgemein ist es wichtig Mikromaßnahmen sofort umsetzen, um eine Akzeptanz schaffen und andere motivieren zu können.

Für betroffene Kommunen kann sehr hilfreich sein sich überregional auszutauschen, mit Experten aus verschiedenen Fachbereichen zusammenarbeiten und sich an (übergeordnete) Fachstellen zu wenden und beraten zu lassen. Dazu kann auch gehören, Makler und Immobilienabteilungen von Banken einzubeziehen und für Eigentümer Kontakte herzustellen.

Fördermöglichkeiten und Beratung:

Städtebauförderung der Regierung der Oberpfalz

Gebietsreferent Landkreis Schwandorf: Herr Sebastian Bezold

Tel.: 0941 5680-1422

Mail: sebastian.bezold@reg.opf.bayern.de

(<http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/bauen/foerderungen/staedtebau/staedtebaufoerderung.htm>) [10.10.18]

Bayerisches Landesamt für **Denkmalpflege**

Gebietsbetreuer Landkreis Schwandorf: Dipl.-Ing. Karl Raimund

Telefon-Nr.: 089/2114-233

Mail: Raimund.Karl@blfd.bayern.de

KfW Förderbank – Kreditanstalt für Wiederaufbau

Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (Zuschuss 430) – für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einzelne energetische Maßnahmen

([https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-\(430\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Zuschuss-(430)/)) [10.10.18])

Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (Zuschuss 431) – für die Planung Baubegleitung durch einen Experten für Energieeffizienz

([https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-\(431\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Sanieren-Baubegleitung-(431)/)) [10.10.18])

Siehe auch:

Das Kommunale Denkmalkonzept – siehe Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalpflege Themen Nr. 8/2017

(<http://www.blfd.bayern.de/medien/themen8-kdk.pdf>) [10.10.18] // 99,71kb)

Finanzielle Fördermöglichkeiten und Steuererleichterungen für denkmalpflegerische Maßnahmen in Bayern – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalpflege Informationen Sonderinfo 1/2008

(http://www.blfd.bayern.de/medien/sonderinfo_foerder.pdf) [10.10.18])

→ Vorstellung verschiedener Fördermöglichkeiten, unterschiedlicher Förderstellen

In der Heimat Wohnen Verwaltungsgesellschaft GmbH: Entwicklung und Umsetzung quartiersbezogener Wohnprojekte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter (2017)

(<https://www.in-der-heimat.de/Startseite>) [10.10.18])

Best-Practice-Beispiele

Ortskonzepte (vgl. BEL, 2018)

Wallmerod, Westerwaldkreis, Rheinland-Pfalz (S. 30f): „Kernthema Innenentwicklung breit aufgestellt durch Förderprogramm „Wallmeroder Modell““

Oberstadtfeld, Landkreis Vulkaneifel, Rheinland-Pfalz (S. 32f): „Persönliche Ansprache der Eigentümer/-innen als erfolgreiches Rezept für die Entwicklung der Ortsmitte“

Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Bayern (S. 44f): „Kombination aus Bewahren und Entwickeln erhält Ortsmitte und begleitet das Wachstum in einer Zuzugsregion“

Störmede, Landkreis Soest, Nordrhein-Westfalen (S. 48ff.): „Die umgesetzten öffentlichen wie privaten Maßnahmen führen zu einer umfassenden Dorfentwicklung und stellen vorbildliche Lösungen für die Entwicklung der Dorfmitte dar.“

→ „Die Fachjury lobte besonders, wie professionell die Projekte unter dem Dach des Dorfvereins „Kulturring e. V.“ ehrenamtlich entwickelt und verwirklicht wurden, z. B. die eigens gegründete Baugenossenschaft. Dabei spielten die Zusammenarbeit innerhalb des Dorfvereins Kulturring und die geschickt genutzten Förderprogramme eine besondere Rolle.“

Mückeln, Landkreis Vulkaneifel, Rheinland-Pfalz (S. 66ff.): „Mückeln nutzt unterschiedliche Instrumente für die Innenentwicklung und hat im WEGE-Prozess der VG seinen eigenen Entwicklungsweg eingeschlagen.“

→ Die zukünftige Entwicklung des Dorfes lebt durch das breite Engagement der Bevölkerung. Die Fachjury beeindruckte besonders, wie es gelungen ist, Leerstand zu reduzieren. Vor allem die sog. Mutmacher stellen aus ihrer Sicht einen geeigneten Ansatz dar, um die Erfahrungen bei der Sanierung und Nachnutzung weiterzugeben und den erfolgreichen Umgang mit Leerstand zu zeigen.“

Höfe und landwirtschaftliche Gebäude (vgl. WS1, 2016)

Röttinger Spielscheune

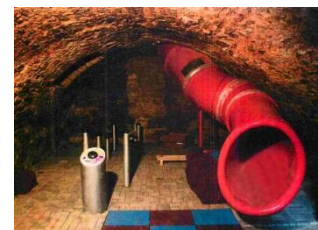
– Indoorspielplatz in ehemaliger, einsturzgefährdeter Stadtscheune

Erbsengasse 1, 97285 Röttingen

Informationen über Tourist-Information Röttingen

Marktplatz 1, 97285 Röttingen

www.roettingen.de/index.php?id=279 [10.10.18]



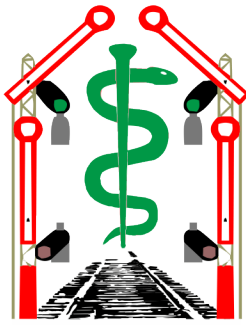
Kunst-, Kultur- und Begegnungshof Quellenhof in Garbisdorf, Gemeinde Göpfersdorf

Heimatverein Göpfersdorf e.V.

Garbisdorf 6, 04618 Göpfersdorf

www.quellen-hof.de und auf Facebook www.facebook.com/kulturgut.quellenhof [10.10.18]

Bahnhöfe (vgl. WS1, 2016)



Gesundheitsbahnhof
H a r s d o r f

Gesundheitsbahnhof Harsdorf

Bahnhofstraße 1, 95499 Harsdorf

hier ein Video zur Idee: <https://vimeo.com/147462934> [10.10.18]

Kulturbahnhof Hitzacker

Kulturbahnhof Hitzacker KuBa e. V.

Am Bahnhof 6, 29456 Hitzacker

www.kuba-ev.de und auf Facebook www.facebook.com/kulturbahnhofhitzacker [10.10.18]



Sulzfelder Bürgerbahnhof

Bürgerbahnhof Sulzfeld eG

Bahnhofstraße 2, 75056 Sulzfeld

www.buergerbahnhof-sulzfeld.de/Startseite [10.10.18]

Schulen (vgl. WS1, 2016)

„Alte Schuel“ in Stralsbach – Dorfgemeinschaft im ehemaligen Schulgebäude



Förderverein Dorfgemeinschaft Stralsbach e.V.

Grabenweg 5, 97705 Burkardroth-Stralsbach

www.foerderverein-stralsbach.de [10.10.18]

oder Informationen über das Regionalmanagement Bad Kissingen (Frau Kuhlmann)

Münchner Str. 5, 97688 Bad Kissingen

Tel.: 0971 801-5140

Seniorenbegegnungsstätte „Alte Schule“ Ebeleben

– Seniorentreff und Tagespflege im ehemaligen Schulgebäude

Novalis Diakonieverein e.V.

Teichmühlenweg 1, 99713 Ebeleben

www.novalis-diakonie.de/leistungen-standorte/ebeleben [10.10.18]



Dorf- und Begegnungszentrum in der Schule Wülfer-Bexten

Bürgerverein Wülfer-Bexten

Am Schlinggarten 2a, 32107 Bad Salzuflen

<https://buergerverein-wuelfer-bexten.de/allgemein/> [10.10.18]



Kulturzentrum Eidenborn in der ehemaligen Schule

Kulturgemeinschaft Eidenborn e.V.

Herr Peter Serwe

Obere Dell 17, 66822 Lebach-Eidenborn

www.eidenborn.de und auf Facebook www.facebook.com/eidenborn [10.10.18]

Bei uns im Landkreis:

Dorfgemeinschaftshaus Gleiritsch

Mehrgenerationenhaus Wackersdorf

Gewerbliche Gebäude, Gasthäuser

Offener Treff „Zur alten Tankstelle“ in Westheim
– Dorfgemeinschaftshaus in einem ehemaligen Haushaltswarenladen (vgl. WS1, 2016)

Eschenauer Straße 5, 97478 Knetzgau – Westheim

www.knetzgau.de/index.php?id=16115 und

auf Facebook www.facebook.com/OffenerTreffWestheim [10.10.18]



Mehrgenerationenhaus Illschwang

– im ehemaligen Gasthaus Neuberger (vgl. WS1, 2016)

Diakonie Verein Illschwang-Kastl e.V.

Am Dorfplatz 3, 92278 Illschwang

auf Facebook <https://www.facebook.com/Mehrgenerationenhaus-Illschwang-289473591221711>
[10.10.18]

DorfWirtschaft Asten eG – Rettung der Gastwirtschaft durch Gründung einer Genossenschaft (vgl. WS1, 2016)

DorfWirtschaft Asten eG

Am Gangsteig 1, 84529 Tittmoning

www.wirtshaus-asten.de [10.10.18]



„Dettener Dorfladen“ in ehemaliger Bäckerei (vgl. WS1, 2016)



Bürgergenossenschaft Dettener Dorfladen eG

Roxeler Strasse 10, 48301 Nottuln

www.dettener-dorfladen.de

und auf Facebook www.facebook.com/dettenerdorfladen/

[10.10.18]

Bürgerhaus Lechner-Bräu Baunach als Begegnungs-, Versorgungs- und Veranstaltungsort (vgl. Der Bauberater, 1/2018)

Überkumstr. 17, 96148 Baunach

www.buergerhaus-baunach.de

und auf Facebook www.facebook.com/buergerhaus.baunach/ [10.10.18]



Bei uns im Landkreis: Dorfladen Trausnitz im ehemaligen Ferienhaus Bezzlhaus

Regionale Initiativen

Leerstandmanagement der Hofheimer Allianz

Matthias Hirschmüller

Marktplatz 1, 96461 Hofheim i.UFr.

Tel.: 09523 50337-16 Fax: 09523 50337-28

e-Mail: info@hofheimer-land.de

www.hofheimer-land.de

hier Videos zum Projekt: <http://www.hofheimer-land.de/index.php?id=67> [10.10.18]

Siedlungsentwicklung Landkreis Donau-Ries

Barbara Wunder

Pflegstraße 2, 86609 Donauwörth

Tel.: 0906 74-305 Fax: 0906 74-43305

barbara.wunder@lra-donau-ries.de

www.donauries.bayern/region/wohnen

Innenentwicklung Landkreis Bad Kissingen

Regionalmanagement Bad Kissingen

Münchner Str. 5, 97688 Bad Kissingen

Tel: 0971 801-5140 Fax: 0971 801-775140

www.landkreis-badkissingen.de/buerger--politik/buergerservice/fachbereiche-und-abteilungen/regionalmanagement/aufgabenbereiche/mitten-im-ort/index.html

Siedlungsentwicklung Landkreise Wunsiedel und Bayreuth

Regionalmanagement Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Julia Schelter

Jean-Paul-Str. 9, 95632 Wunsiedel

Tel.: 09232 80-484

freiraumleben@landkreis-wunsiedel.de

<http://freiraumleben-fichtelgebirge.de/>

Regionalmanagement Stadt und Landkreis Bayreuth

Alexander Popp

Markgrafentallee 5, 95448 Bayreuth

Tel: 0921 728159 oder 0921 251001

info@region-bayreuth.de

Anhang: Definition der Innenentwicklungspotenziale

Baulücke	Bebaubare Grundstücke oder durch Bodenordnung als Baugrundstücke zu verwendende innerörtliche Freiflächen, die an öffentliche Erschließungsstraßen angrenzen. (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Wohngebäude	Diese Kategorie umfasst Grundstücke mit leerstehenden Wohngebäuden oder Wohnungen, mit verfallenden Wohngebäuden oder mit längerfristigem Leerstand von mindestens einigen Monaten. Ein Abgleich von Wohngebäuden und Einwohnermeldedaten verschafft einen relativ raschen Überblick über leerstehende Wohngebäude, d.h. Wohngebäuden ohne gemeldete Einwohner. (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Hofstelle	Die betreffenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden nicht mehr oder nicht mehr betrieblich, sondern als Lager- bzw. Unterstellplatz für außerlandwirtschaftliche Dinge genutzt (»verdeckter Leerstand«). Bei Hofstellen am Ortsrand, deren Flurstück in die umgebende Landschaft ragt, werden nur die dem Innenbereich zugehörigen Flurstücksflächen erfasst. Potenzial: städtebauliches Innenentwicklungspotenzial besteht hinsichtlich Umnutzung und baulichem Ersatz (bei schlechter Bausubstanz). (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Gewerbe	Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung werden Flurstücke mit oder ohne Gebäudebestand zu Gewerbebrachen, die entweder noch über eine nutzbare Bausubstanz, nur mehr über verfallene Bausubstanz verfügen oder als geräumtes/saniertes Grundstück nur mehr ein Flächenpotenzial darstellen. Potenzial: Oftmals verkehrlich gut angebundene und zentral gelegene großflächige Grundstücke, die größtenbedingt einen qualifizierten Bebauungsplan erfordern. Altlasten können die Aktivierung erschweren bzw. verteuern. (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Infrastruktur (öffentliche Einrichtung, z.B. Schule, Feuerwehr)	Einen Sonderfall von Gebäudeleerständen stellen leerstehende Infrastruktureinrichtungen wie Schulhaus, Feuerwehrgebäude und sonstige öffentlich genutzten Gebäude dar. Dabei handelt es sich überwiegend um Einzelgebäude, die z.T. aufgrund ihrer Größe ein Folgenutzungskonzept erfordern. Die Potenziale vorhandener Gebäude hängen von ihrer Bausubstanz, ihrer Größe und Aufteilung und der damit zusammenhängenden Umnutzungs- bzw. Sanierungseignung ab (vgl. StMUG 2012). Bei gravierenden Gebäudemängeln verbleibt oft nur noch die Möglichkeit des Abbruchs der betreffenden Gebäude. (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Konversion (z.B. Bahn, Militär)	Als großflächige Grundstücke mit vormals militärischer oder verkehrsinfrastruktureller Nutzung (Kasernen, Bahnflächen) stellen sie eine Sonderform der Gewerbebrache dar. Aufgrund ihrer Größe stellen sie besondere Anforderungen an die städtebauliche Planung, ggfs. eignen sie sich für das Instrument der städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme. (Quelle: Leitfaden Vitalitätscheck)
Mischnutzung	Ungenutzte/s Gebäude/Fläche, welche/s in zwei oder mehr der anderen Kategorien eingeordnet werden kann.

Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit: Kommunales Flächenmanagement (2010)
- Bayerische Verwaltung für ländliche Entwicklung: Ländliche Entwicklung in Bayern – Planen mit System – Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden, Leitfaden (2016)
- [BEL, 2018] Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft: Kerniges Dorf! Abschlussbroschüre zum bundesweiten Wettbewerb 2017 (2018)
- Der Bauberater 1/2018: Abbruch und Neubau oder doch Weiterbauen im Bestand? Das Beispiel: Bürgerhaus Lechner-Bräu in Baunach
- Der Bayerische Bürgermeister 1/2018: Softwarelösung für ein Leerstandskataster – Die schlummernden Reserven von Kommunen
- Miosga & Hafner: Regionalentwicklung im Zeichen der großen Transformation – Strategien für Ressourceneffizienz, demografischen Wandel und Innovationsfähigkeit (2014)
- Regionalverband Ostwürttemberg: Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden (2011)
- Regionalverband Ostwürttemberg: Regionaler Leerstandsradar Ostwürttemberg – Leerstände frühzeitig erkennen – Unterstützungsbedarf ermitteln – Strategien und Maßnahmen entwickeln (2016)
- Werkstattgespräch Innenstadtattraktivität sichern – 19.05.2017 IHK Regensburg
- [WS1] Wüstenrot Stiftung: Land und Leute – Unsere Zukunft in kleinen Gemeinden – Gemeinschaftlich, Innovativ, Wertvoll und Wertschöpfend (2016) *(Hinweis: die Printversion ist kostenfrei bei der Wüstenrot Stiftung erhältlich)*
- [WS2] Wüstenrot Stiftung: Fokus Wohnungsleerstand – Ausmaß, Wahrnehmung, kommunale Reaktionen (2017) *(Hinweis: die Printversion ist kostenfrei bei der Wüstenrot Stiftung erhältlich)*
- [WS3] Wüstenrot Stiftung: Unternehmung Innenstadt – Management der Innenstadtentwicklung von Mittelstädten (2014) *(Hinweis: die Printversion ist kostenfrei bei der Wüstenrot Stiftung erhältlich)*



Landkreis Schwandorf
Wackersdorfer Straße 80
92421 Schwandorf
Telefon 09431 471-0
Telefax 09431 471-444
poststelle@landkreis-schwandorf.de



gefördert durch Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat

