

Innenentwicklung im Landkreis Haßberge

Vorstellung der Projektergebnisse



- Auftrag des Landratsamts Haßberge, monetäre und nicht-monetäre Folgen von Leerständen und Brachflächen zu untersuchen
- Diskussion der Thematik Innenentwicklung/Außenentwicklung unter kostenbezogenen Gesichtspunkte (mit Blick auf kommunale Zukunftsfähigkeit)
- Hierzu sollte unter anderem der Folgekostenschätzer der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr verwendet werden
- Weiterhin sollte ein Flyer erstellt werden, welcher die Leerstandsfolgen an die Eigentümer vermittelt
- Darstellung der Leerstandssituation im Landkreis Haßberge
- Parzellenscharfe Darstellung der Leerstände in zwei Orten im Landkreis Haßberge



Innenentwicklung im Landkreis Haßberge

Schonung von Flächenressourcen und Leerstandsmanagement als Zukunftsaufgabe

Projektleitung
Dipl.-Geographin Claudia Hefner/Prof. Dr. Marc Redepenning

Lehrstuhl Geographie I
Am Kranen 12
96047 Bamberg

Projektbearbeitung
Korbinian Göths (B.Sc.)

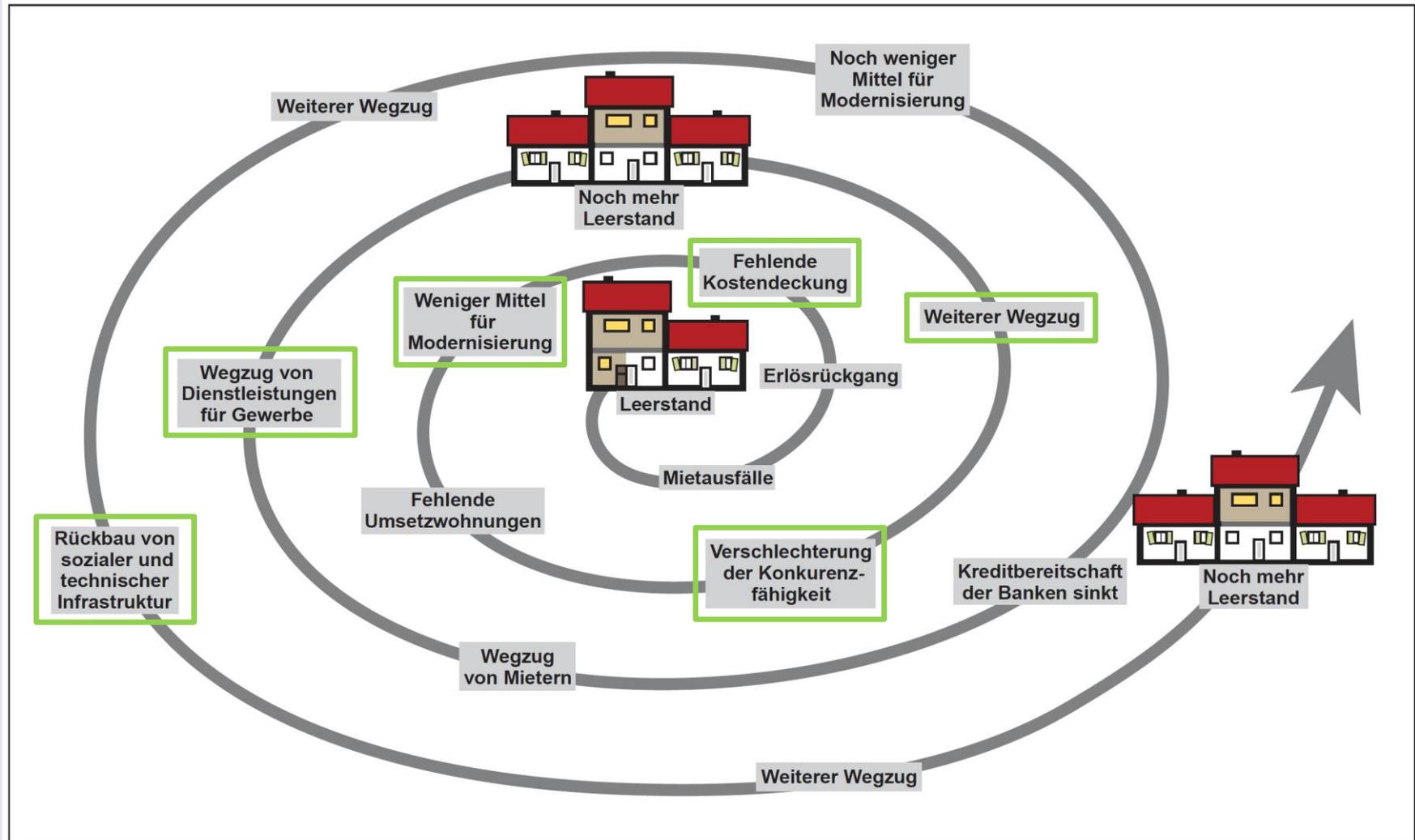


Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und die Europäische Union im Rahmen der Initiative für die Entwicklung des ländlichen Raums (LEADER)

Inhalt

- 1 Innenentwicklung im Landkreis Haßberge - Problemstellung..... 1**
 - 1.1 Definition Leerstand 1
 - 1.2 Leerstand als kommunale Herausforderung..... 1
 - 1.3 Folgen von Leerstand 2
 - 1.4 Leerstandskosten für die Eigentümer 3
 - 1.5 Leerstandskosten für die Gemeinde 4
 - 1.6 Statistische Erfassung von Leerstand..... 4
- 2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge 4**
- 3 Ursachen von Leerstand..... 6**
 - 3.1 Allgemeine Ursachen von Leerständen 6
 - 3.2 Spezifische Ursachen von Leerständen 7
 - 3.3 Das Zusammenspiel mehrerer Faktoren..... 8
- 4 Wertverlust von Wohngebäuden 8**
- 5 Kosten für bestimmte Maßnahmen an Gebäuden..... 9**
- 6 Leerstände im Landkreis Haßberge 9**
 - 6.1 Zur Situation in den Modellgemeinden 11
 - 6.1.1 Prappach (Stadt Haßfurt) 11
 - 6.1.2 Maroldswesisch 11
 - 6.2 Der Folgekostenschätzer – Was er kann und nicht kann 11
 - 6.3 Kostenberechnung 12
 - 6.4 Limitationen des Folgekostenschätzers 12
 - 6.5 Aufteilung der Kosten durch den Folgekostenschätzer 12
 - 6.6 Szenarien und Ergebnisse 13
 - 6.6.1 Szenario 1..... 13
 - 6.6.2 Szenario 2..... 14
 - 6.6.3 Szenario 3..... 15
 - 6.7 Prappach (Haßfurt) – Am Dorfacker 15
 - 6.7.1 Szenario 1..... 16
 - 6.7.2 Szenario 2..... 16
 - 6.7.3 Szenario 3..... 17
 - 6.7.4 Vergleich der drei Szenarien..... 18
 - 6.8 Maroldswesisch 18
 - 6.9 Bewertung der Szenarien des Folgekostenschätzers 19
- 7 Vergleich verschiedener Modellprojekte 20**
 - 7.1 Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale 20
 - 7.2 Leerstandsmanagement der Hofheimer Allianz 21
- 8 Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerständen..... 21**
- 9 Fazit – Innenentwicklung und Leerstandsmanagement 22**
- Literatur 23**

Leerstand – potenzielle Folgen für die Gemeindeentwicklung



Quelle: eigene Darstellung nach Klett Magazin Geographie („schrumpfende Städte“), www.klett.de

Leerstand – potenzielle Folgen für die Gemeindeentwicklung

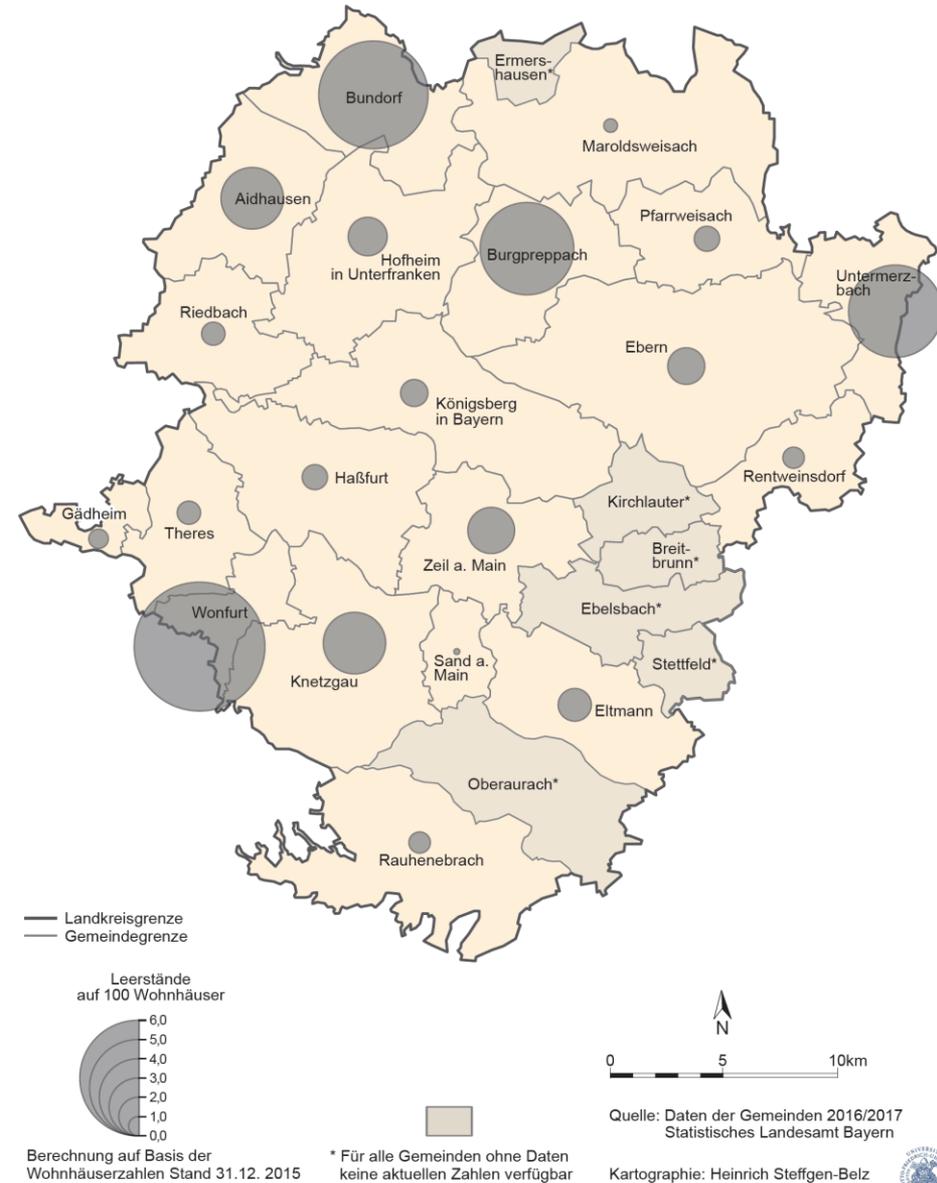
Gebäude	Finanziell	Sozial	Optik
Wasserschäden	Wertverlust von Immobilien	Ungeräumte Gehsteige	Ungepflegter Rasen
Gebrochene Fenster	Gebührenerhöhungen	Schlechtere Auslastung des ÖPNV	Beschädigte Fenster
Frostschäden	Mietpreisverfall	Weniger Veranstaltungsangebote	Leere Fenster
Beschädigte Fassade	Geringere Gemeindeeinnahmen (Einkommenssteuer)	Weniger Gastronomieangebote	Vandalismus
Beschädigte Böden	Niedrige touristische Attraktivität	Distanz zu Nachbarn wächst	Graffiti
Schimmel	Schließung von Geschäften	Vereinssterben	Verschmutzung
Beschädigte Inneneinrichtung	Kosten für Gebäudeschäden	Jüngere Bevölkerung zieht weg	Heruntergelassene Rolläden
Verfall		Sinkende Identifikation mit dem Ort	Verwilderte Gärten

Quelle: Eigene Darstellung

Leerstand im Landkreis Haßberge

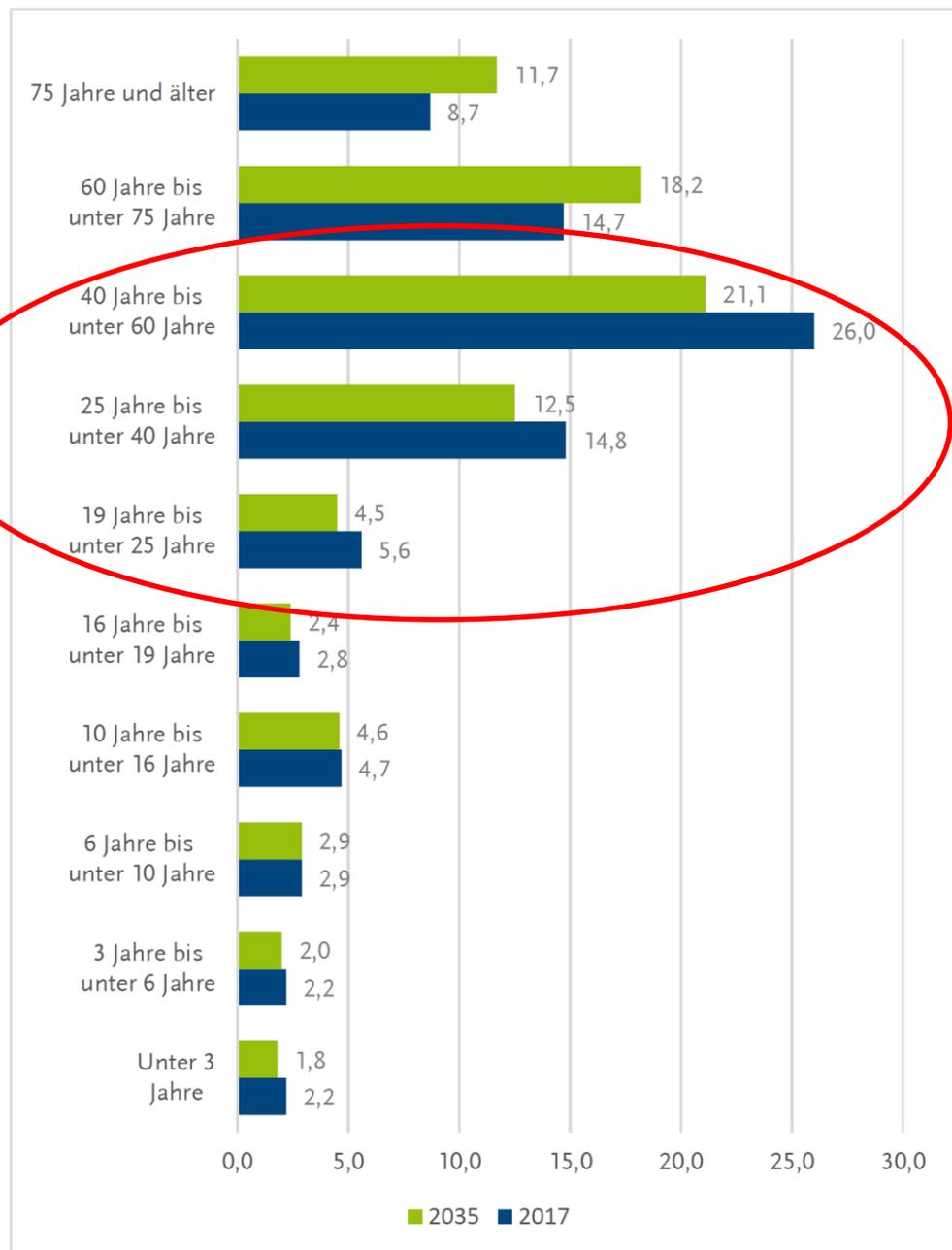
Folgen von Leerstand jetzt, aber auch in Zukunft!

Leerstand im Landkreis Haßberge



Quelle: Hefner/Redepenning/Göths 2017: 5

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge

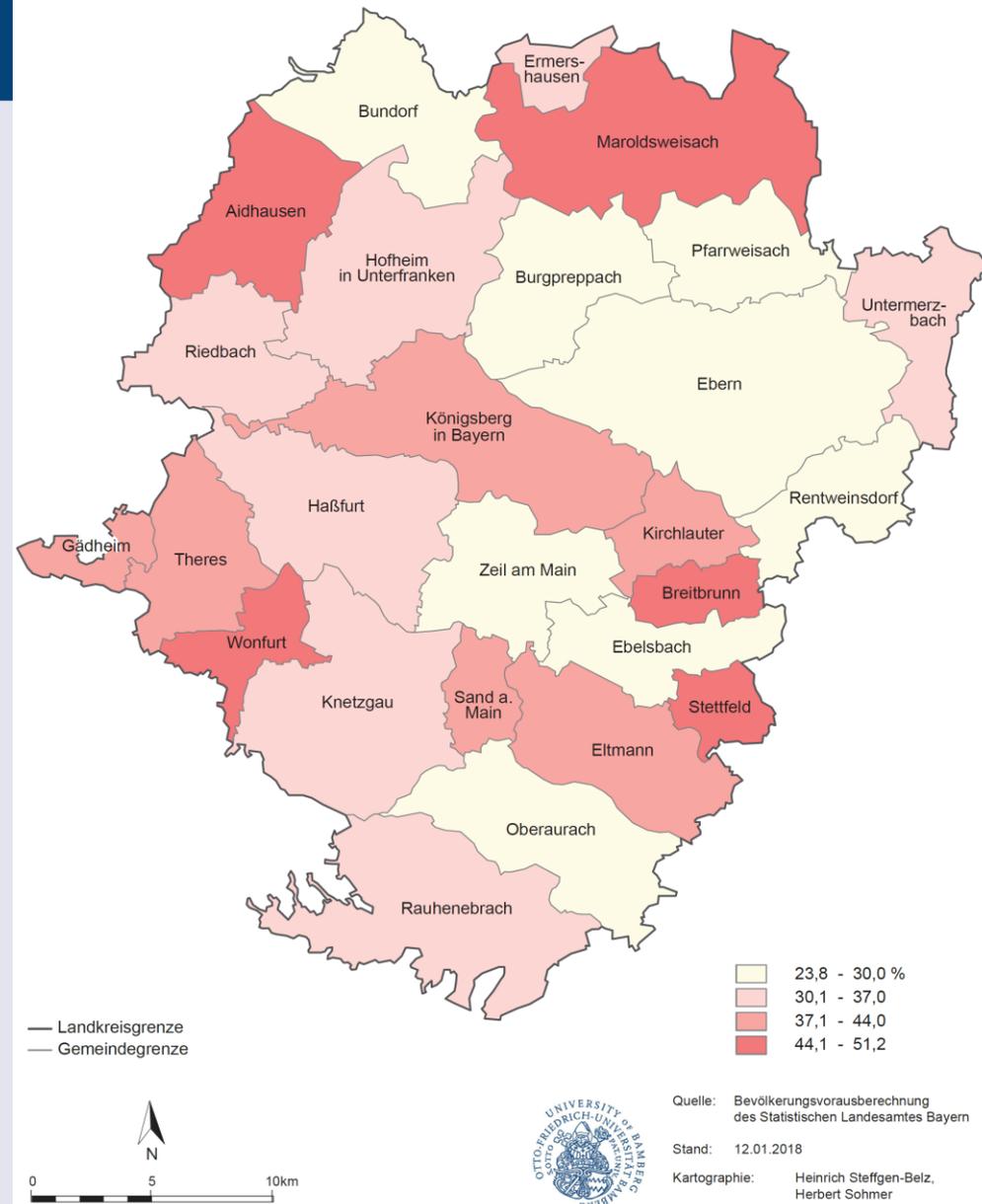


Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 1: Landkreis Haßberge - Prognostizierte Altersstruktur im Vergleich 2017 und 2035 (in %) (Quelle: Universität Bamberg, Daten: Statistisches Landesamt Bayern, Stand 2015)

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge

Voraussichtliches Bevölkerungswachstum der über 65-Jährigen zwischen 2016 und 2028 im Landkreis Haßberge (in %)



Quelle: Eigene Darstellung

- Leerstand ist im Landkreis in unterschiedlichen Maße vorhanden
- einige Gemeinden nahe einer problematischen Leerstandsquote (ab ca. 7%)
- Leerstand als Zukunftsthema der kommunalen Entwicklung („Leerstand zieht Leerstand an“)
- Nicht monetäre Folgen für die Allgemeinheit vorhanden

Vor diesem Hintergrund werden drei Fragen entscheidend für die gemeindliche Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit der Gemeinden:

Was kostet die Ausweisung neuer Baugebiete („Außenentwicklung“) den Gemeinden, der Allgemeinheit und den Eigentümern?

Was kostet (innerörtlicher) Leerstand die Gemeinden, Allgemeinheit und Eigentümer?

Was ist dran am Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“?

Kosten der **Außenentwicklung** für Eigentümer, Gemeinden und Allgemeinheit

Wie sind die Kosten der Ausweisung neuer Baugebiete für die Gemeinden zu berechnen?

Folgekostenschätzer der Obersten Baubehörde und des Bayerischen Landesamts für Umwelt



Quelle: Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

- Entwickelt, um die Kosten von Baugebieten besser abschätzen zu können
- Bietet Erfahrungswerte aus Modellprojekten, kann/sollte jedoch um eigene Werte ergänzt werden
- Andere Folgekosten werden nicht beachtet!

Neue Baugebiete schaffen immer auch Folgekosten, für die nicht nur Grundstücksbesitzer, sondern auch die Kommune und Allgemeinheit aufkommen

→ Dient der Abschätzung der Kosten von Baugebieten, speziell hinsichtlich technischer Infrastruktur und von Grünflächen gegenüber der Innenentwicklung

Was beinhaltet der Folgekostenschätzer, was nicht?

Beachtete Kosten	Nichtbeachtete Kosten
Grundstückserwerb	Soziale Infrastruktur
Ausgleichsflächen	Zinsen
Straßen	Verwaltungsaufwand
(Ab-)Wasserleitungen	ÖPNV
Stromleitungen	Landschaftsverbrauch
Gasleitungen	Hausbau
Bäume	
Grünflächen & Spielplätze	
Infrastrukturpflege	

The screenshot shows the 'Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)' window. It details four steps: 1. Optional: Eigene Kostenkennwerte festlegen (empfohlen), 2. Die potenziellen Wohnbauflächen beschreiben, 3. Planungen für die Wohnbauflächen definieren, and 4. Die Folgekosten der Wohnbauflächen schätzen/vergleichen. Below the steps, there are buttons for 'Annahmen ansehen und bei Bedarf verändern', 'Potenzielle Flächen für Wohnungsbau definieren', 'Planungen definieren und ändern', 'Eine Fläche auswerten', and 'Flächen vergleichen'.

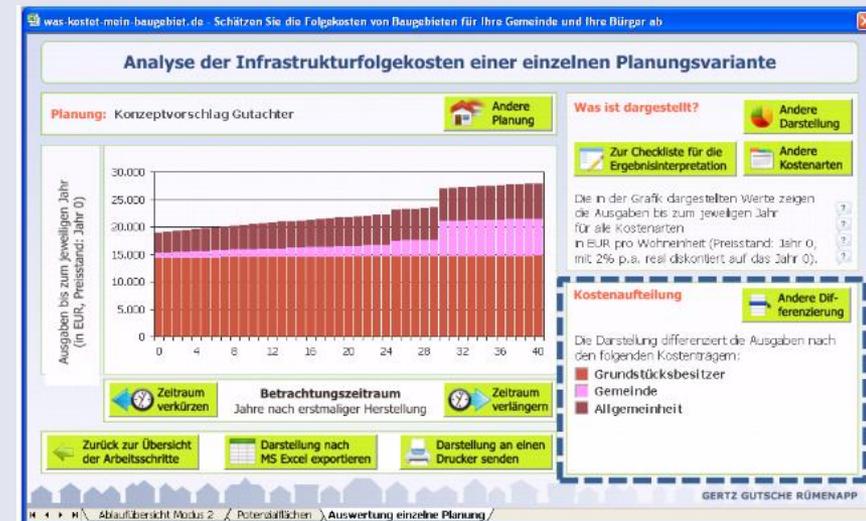
The second screenshot shows the 'Potenzielle Fläche für Wohnungsbau definieren (Schritt 2 von 3)' window. It asks 'Wie liegt die Fläche in Bezug auf die bestehende Siedlung?' and offers two possibilities: 'Möglichkeit 1' (innerhalb der Siedlung) and 'Möglichkeit 2' (außerhalb bzw. angrenzend an den Rand). It also asks 'Braucht die Fläche eine innere Erschließung?' with two options: 'Möglichkeit 1' (aufgrund ihrer) and 'Möglichkeit 2' (die Fläche ist durch).

The third screenshot shows the 'Eine Planung definieren (Schritt 3 von 3) - Einzelflächenansicht' window. It displays a 'Flächenbilanz' table and a 'Bebauungsdichte' table. The 'Flächenbilanz' table shows: Bruttowohnbaufläche (0,21 ha), Bullenkoppel (3,75 ha), and Gesamfläche von (4,92 ha). The 'Bebauungsdichte' table shows: Wohnheiten (Absolutanzahl) (44), Wohnheiten pro ha Bruttowohnbaufläche (11,7), and Wohnheiten pro ha Nettowohnbaufläche (15,1).

Bildquelle: Dr. Frank Molder, Baader Konzept GmbH; <http://bit.ly/2BdWaKI>

Entwicklung mehrerer Szenarien

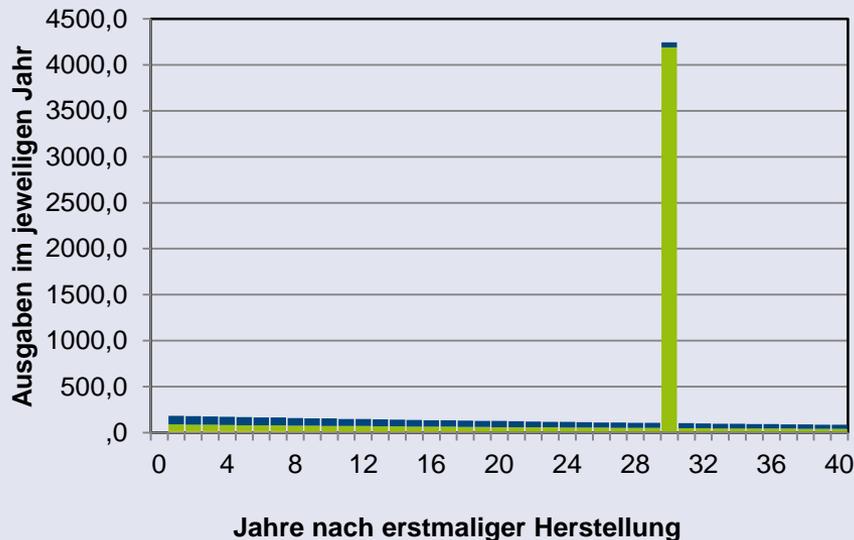
- Gleiche Fläche (1 Hektar)
- 12 Wohneinheiten/ Einfamilienhäuser
- Betrachtungszeitraum: 40 Jahre
- Bodenpreis 1,50€/m² (landwirtschaftliche Fläche/Ackerland/Grünfläche zur weiteren baulichen Entwicklung)



Bildquelle: Dr. Frank Molder, Baader Konzept GmbH; <http://bit.ly/2BdWaKI>

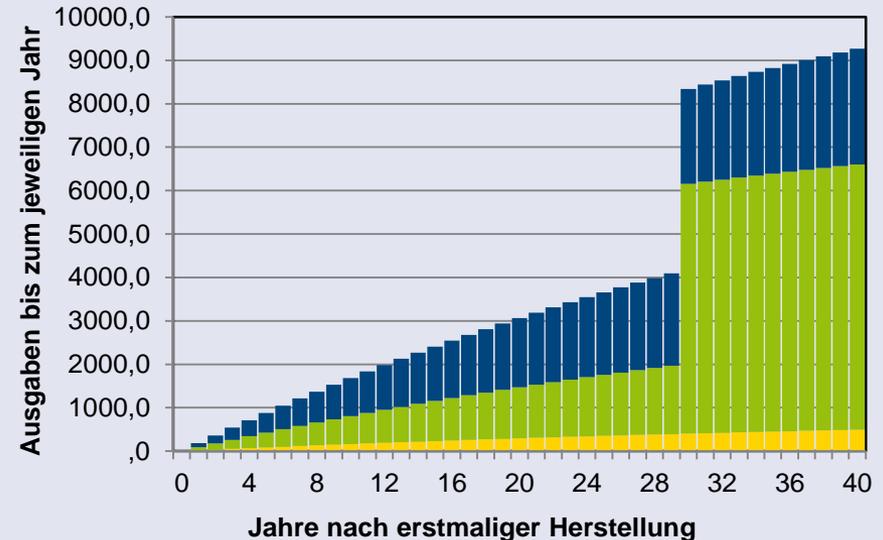
Anfallende Kosten für ein Grundstück für Gemeinden, Besitzer und Allgemeinheit

Zeitreihe: Ausgaben im jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.), in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung



■ Grundstücksbesitzer bzw. Investoren
 ■ Gemeinde
 ■ Allgemeinheit (Tarifkunden der Netze)

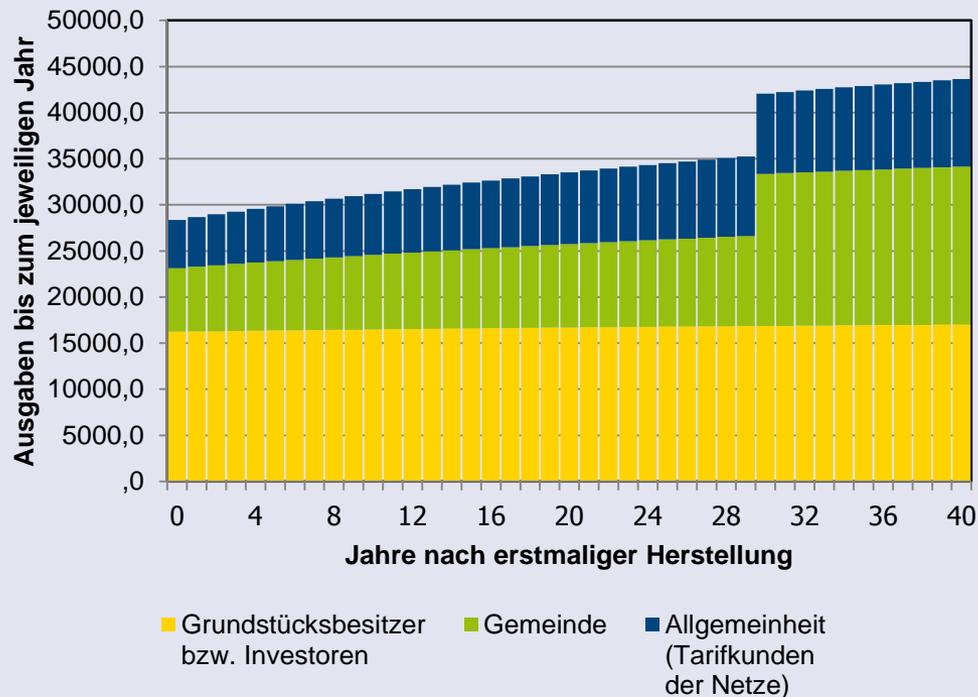
Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert (Realzins: 2% p.a.), in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der erstmaligen Herstellung



■ Grundstücksbesitzer bzw. Investoren
 ■ Gemeinde
 ■ Allgemeinheit (Tarifkunden der Netze)

Quelle: Eigene Darstellung

Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr,
diskontiert (Realzins: 2% p.a.),
in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der
erstmaligen Herstellung

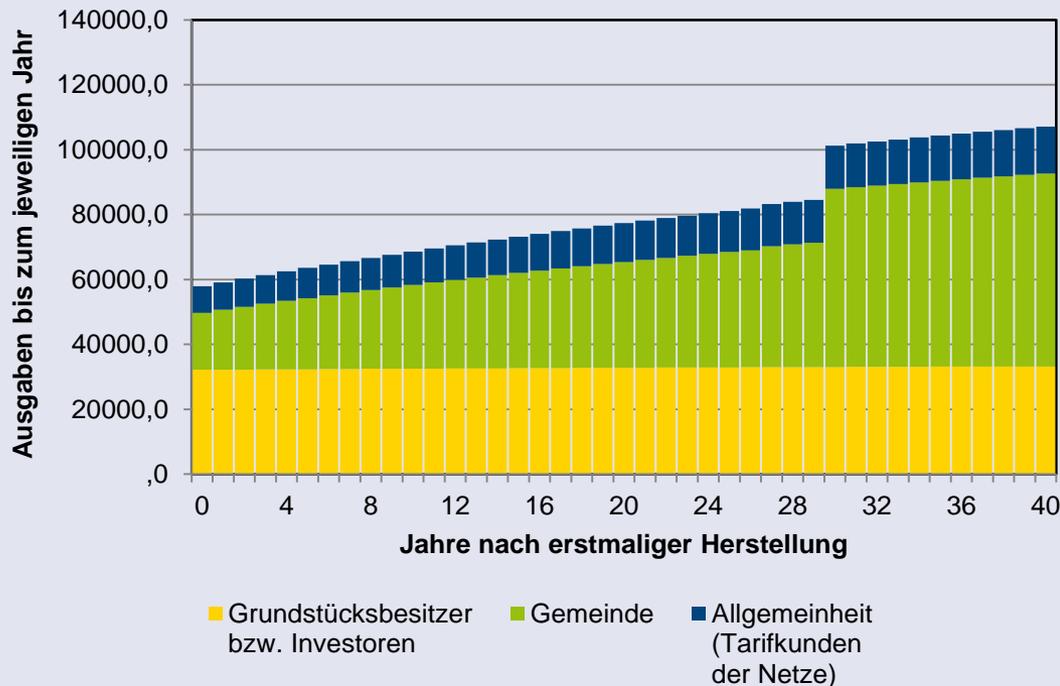


- Innere Erschließung
- Entfernung zu bestehender Infrastruktur: 100m
- Keine Bäume
- Keine benötigten Ausgleichsflächen
- 0,03 ha Grünflächen
- Werte aus dem Folgekostenschätzer
- Abwasserentsorgung über Mischsystem

Quelle: Eigene Darstellung

Der Folgekostenschätzer – Szenario 1 Prappach „Am Dorfacker“

Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert
(Realzins: 2% p.a.),
in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der
erstmaligen Herstellung

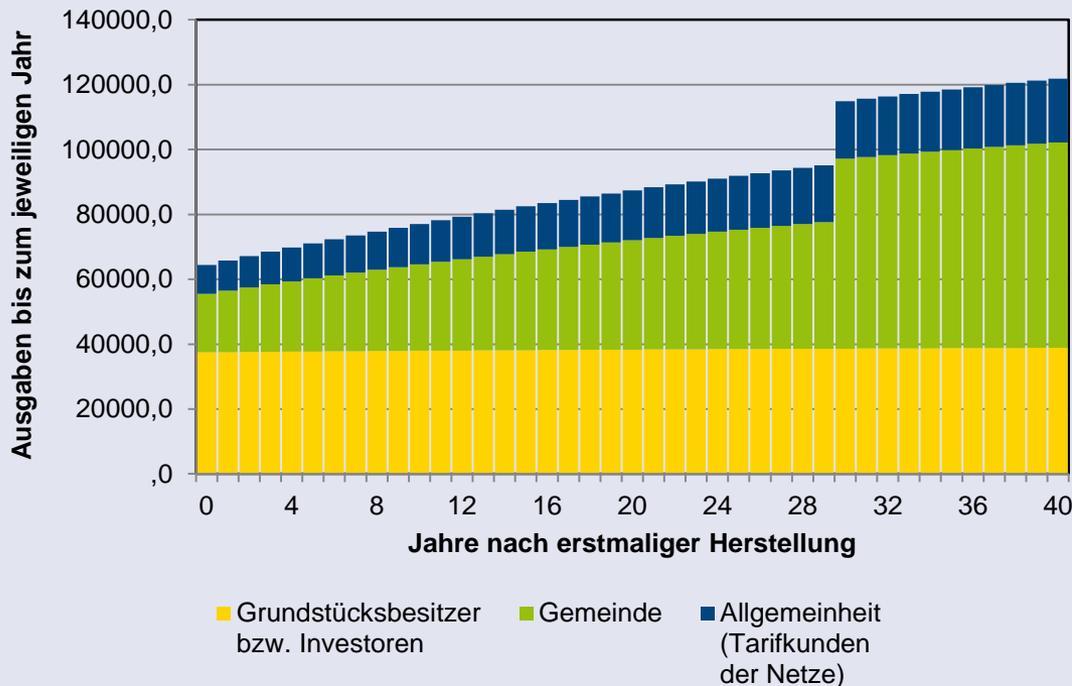


- Fläche 2,8 ha
- 0,5 ha Grünfläche
- 16 Wohneinheiten
- 20 Bäume
- Gasanschluss
- Innere Erschließung
- Keine Ausgleichsflächen benötigt
- Standardwerte des Folgekostenschätzers

Quelle: Eigene Darstellung

Der Folgekostenschätzer – Szenario 2 Prappach „Am Dorfacker“

Kumulierte Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr, diskontiert
(Realzins: 2% p.a.),
in EUR pro Wohneinheit, Preisstand des Jahres der
erstmaligen Herstellung



- Fläche 2,8 ha
- 0,5 ha Grünfläche
- 16 Wohneinheiten
- 20 Bäume
- Gasanschluss
- Innere Erschließung
- Keine Ausgleichsflächen benötigt
- Angepasste Werte

Quelle: Eigene Darstellung

Kosten von **Leerstand (im inneren Ortskern)** für Eigentümer, Gemeinden und Allgemeinheit

Kosten von Leerstand für die Eigentümer



Kostenpunkt	Monatlich (in €)	UF	Vierteljährlich (in €)	UF	Halbjährlich (in €)
Mietausfall	400,00	3	1200,00	2	2400,00
Wasser (Zählergebühr)	0,73	3	2,80	2	5,60
Wasser (Grundpreis Zähler)	6,00	3	18,00	2	36,00
Wasser (Verbrauch)	11,00	3	32,50	2	65,00
Strom (Grundgebühr)	9,90	3	29,70	2	59,50
Strom (Verbrauch)	11,00	3	32,50	2	65,00
Schmutzwasserkanalgebühr	19,17	3	57,50	2	115,00
Niederschlagswassergebühr	1,25	3	3,75	2	7,50
Grundsteuer	8,33	3	25,00	2	50,00
Kaminkehrer	3,33	3	10,00	2	20,00
altersbedingter Wertverfall	objektabh.	3	objektabh.	2	objektabh.
Wohngebäudeversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00
Haftpflicht	4,17	3	12,50	2	25,00
Abfall (Grundgebühr)	1,50	3	4,50	2	9,00
Heizung Verbrauch	0,00	3	0,00	2	0,00
Heizung Wartung	0,00	3	0,00	2	0,00
Brandversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00
Gesamt	540,36	3	1621,08	2	3242,16

Kostenpunkt (in €)	pro Monat	UF*	pro ¼ Jahr	UF	pro ½ Jahr	UF	pro Jahr
Mietausfall*	400,00	3	1200,00	2	2400	2	4800,00
Wasser (Zählergebühr)	0,73	3	2,80	2	5,60	2	9,20
Wasser (Grundpreis Zähler)	6,00	3	18,00	2	36,00	2	72,00
Wasser (Verbrauch)*	10,95	3	32,85	2	65,69	2	131,38
Strom (Grundgebühr)**	9,90	3	28,70	2	58,40	2	118,81
Strom (Verbrauch)***	10,90	3	32,85	2	65,70	2	131,38
Schmutzwasserkanalgebühr****	19,17	3	57,50	2	115,00	2	230,00
Niederschlagswassergebühr*	1,25	3	3,75	2	7,50	2	15,00
Grundsteuer *	8,33	3	25,00	2	50,00	2	100,00
Feuerstättenbeschau	0,80	3	2,50	2	5,00	2	10,00
altersbedingter Wertverfall	objektabh.	3	objektabh.	2	objektabh.	2	1,5%
Wohngebäudeversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Haftpflicht*	4,17	3	12,50	2	25,00	2	50,00
Ggfs. Rechtsschutz	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Gartenarbeiten	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Winterdienst	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Abfall (Grundgebühr)****	1,50	3	4,50	2	9,00	2	18,00
Heizung (Ggfs. Grundgebühr)	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Heizung Verbrauch	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Heizung Wartung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Miete Gastank	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Brandversicherung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Elementarschadenversicherung*	16,66	3	50,00	2	100,00	2	200,00
Evtl. Kosten für Kabelanschluss	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Kreditraten	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Hausmeister	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Evtl. Kosten Schädlingsbekämpfung	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Ggfs. Erbbauzinsen	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Rücklagen für Renovierungen/Reparaturen*	50,00	3	150,00	2	300,00	2	600,00
Ggfs. Objektkontrollen	0,00	3	0,00	2	0,00	2	0,00
Gesamt (in €)	540,36	3	1621,08	2	3242,16	2	6484,32

Tabelle 2: Potentiell anfallende Kosten für Leerstände, Angaben in € (Quelle: Universität Bamberg); *UF= Umrechnungsfaktor

Grundlagen der Werte:
 * Schätzung
 ** Tarif: MEIN STROM best (billigster Preis bei Verivox, inklusive 100€ Sofortbonus)
 *** Annahme: 500 KW, etwa für Heizung
 **** Bsp.: 6 Gelbe Säcke/Jahr je 3€; Verwendung von Tonne: 110€/Jahr (Stadtwerke Haßfurt; <http://bit.ly/2y1EDom>) *****
 Abwasser: 2.30€ pro m² Grundstück plus 11,50€/m² Geschößfläche (Stadt Haßfurt; <http://bit.ly/2wm2j12>)

Quelle: Eigene Darstellung nach:
<https://www.wertpapier-forum.de/topic/13817-leerstehendes-haus-monatliche-grundkosten/>, Auskunft Vermieter, Daten auf die Stadt Haßfurt bezogen

- Wegfall von
 - Einkommenssteuer
 - Schlüsselzuweisungen des Freistaats Bayern (ca. 18€/Jahr/Ew.)
 - Verbrauchsgebühren (wachsendes Problem der Remanenzkosten)
- Zugleich bleiben die Kosten für die Infrastruktur gleich oder steigen sogar → Kostenremanenz betrifft wiederum verstärkt die Allgemeinheit

Kosten der Leerstands-beseitigung für die Gemeinden, Eigentümer und Kaufinteressenten

- Leerstand wird im Sinne wieder nutzbarer Wohneinheiten beseitigt
- Stark abhängig von gewählten Maßnahmen
- Beispiel Hofheimer Allianz:
ca. 6.000 € Fördermittel pro Leerstand
- Beispiel Melap

Modernisierung

- ca. 21.000 € Förderung
- ca. 98.000 € Gesamtkosten pro Maßnahme

Umnutzung

- ca. 32.600 € Förderung
- ca. 178.000 € Gesamtkosten pro Maßnahme

Baulückenschließung (Neubau)

- ca. 32.000 € Förderung
- ca. 292.000 € Gesamtkosten pro Maßnahme

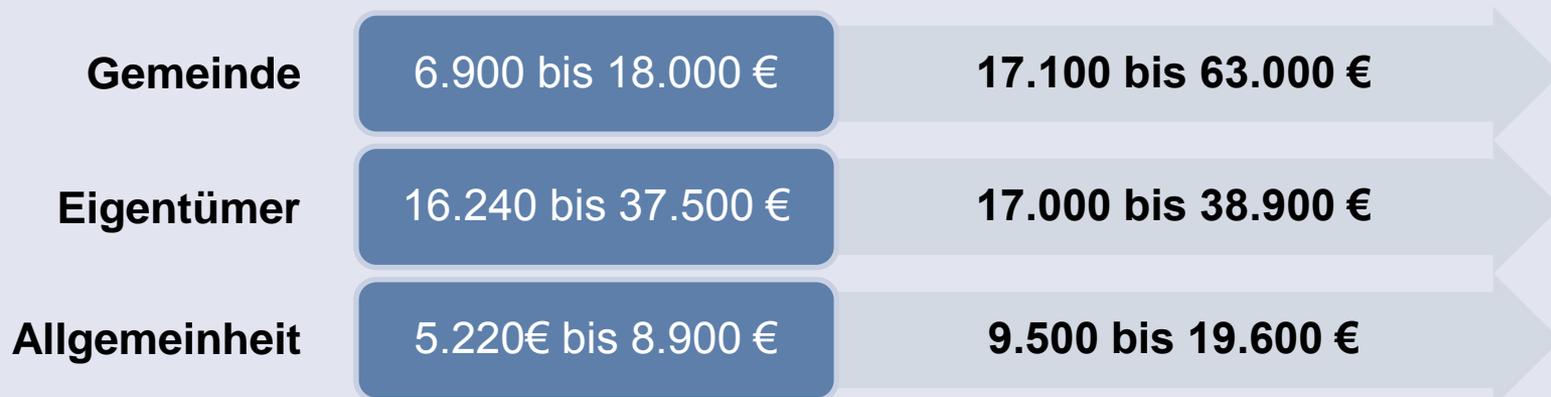
Quelle: Eigene Darstellung, Daten des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg 2009

Auf den ersten Blick erscheint die Außenentwicklung günstiger als die Innenentwicklung ...

	Außenentwicklung	Innenentwicklung
Gemeinde/Staat	6.900 € bis 18.000 €	6.000 € bis 33.000 €
Eigentümer	16.240 € bis 37.500 € (ohne Baukosten)	98.000 € bis 292.000 € (ohne Förderung)
Allgemeinheit	5.220 € bis 8.900 €	–

Aber bei Betrachtung der Folgekosten (und damit zukünftiger Kosten) ändert sich das Bild ...

- Bei der Innenentwicklung entfallen die Kosten für den Neubau von Infrastruktur und die Pflege doppelter Infrastruktur!
- Erneuerungskosten nach 40 Jahren



Dazu kommen Kosten für die (bestehende) Infrastruktur, die (oft innerörtliche) Baulücken/Leerstände anbindet! → geringer bis nicht vorhandener Nutzungsgrad, der zusätzlich anfällt

Zwischenfazit

Zwischenfazit

Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe: Kosten in allen Szenarien in Neubaugebieten höher als bei Innenentwicklung (lohnt sich)

Zukunft des Leerstands in Prappach und Maroldsweisach

- Leerstände werden in Zukunft eher zu- als abnehmen
- Leerstände verursachen Kosten für Eigentümer, Kommune und Allgemeinheit

Gerade in der Baulückenschließung liegen Potenziale

- Frühzeitig auf Eigentümer von Leerstand zugehen
- Vorhandene Potenziale nutzen

Leerstand und private Bauplätze in Prappach



Schematische Gegenüberstellung von Innenentwicklung und Außenentwicklung

Innenentwicklung	Außenentwicklung
Flächensparend	Flächenfraß
Infrastrukturkosten steigen nicht	Infrastrukturkosten steigen
Ortskerne bleiben/werden belebt	Ortskerne darben
Kurze Wege	Längere Wege
Zentrale Treffpunkte	Treffpunkte verstreut
Potenziale meist vorhanden	Risiko: Unverkäufliche Grundstücke

Potenziale der Innenentwicklung - Private Leerstände und unbebaute Baugrundstücke

Begleitende Eigentümerbefragung im Rahmen des Projekts



- Sechs Eigentümer von brachliegenden Bauplätzen befragt
- Qualitative Leitfadeninterviews
- Untersuchungsorte: Maroldsweisach, Prappach

Auswahl an Eindrücken aus den Interviews

„Also dieses Grundstück wird auf jeden Fall nicht verkauft, das ist unser Garten.“

„Im Endeffekt ist es für uns eine Geldanlage.“

„Das Grundstück kostet nicht viel.“

„Das Grundstück ist uns schon teuer gekommen.“

„Ich hab das Grundstück vorsichtshalber für meinen Sohn mitgekauft.“

„Es gibt auch Leute, die meinen man müsste mich zwingen den Bauplatz zu verkaufen.“

„Also ich kann mir da nicht vorstellen, welche Auswirkungen es haben sollte.“

„Wer es nicht nötig hat, verkauft nicht.“

- Grundstücke teils für andere Zwecke genutzt („Zweckentfremdung“)
- Lediglich bei einem Grundstück war eine Bebauung angedacht
- Die Hälfte der Grundstücke befindet sich schon lange in Familienbesitz
- Grundstücke meist für Nachkommen erworben, ABER: Verbleib/Wiederkommen der Betreffenden wird mittlerweile als unrealistisch eingeschätzt („mobile Gesellschaft“)
- Negative Folgen der unbebauten Grundstücke werden nicht gesehen, dafür positive hervorgehoben („rosa Brille“)
- Bestehende Informationsmöglichkeiten kommen bei den Grundstückseigentümern nicht an
- Verkaufsbereitschaft kann sich im Laufe der Zeit ändern, da stark vom Preis abhängig
- Preisvergleich über Gemeinden gewünscht/erwartet

- Viele Eigentümer wollten nicht über die Grundstücke reden („Tabuthema“)
- Einige von dem Thema „genervt“
- Verkaufsbereitschaft in den beiden Orten unterschiedlich
- Ungünstige Grundstückszuschnitte machen Kauf teils unattraktiv
- Interessenten treten selten mit den Eigentümern in Kontakt („Angebot-Nachfrage-Dilemma“, „nichtoptimaler Markt“)
- Wertverlust scheint nicht erwartet zu werden

Fazit - Zum Spannungsfeld von Innenentwicklung und Außenentwicklung im Landkreis Haßberge

- Kritisches Überdenken der Außenentwicklung – neue Baugebiete lösen keine demographischen Herausforderungen. Diese sind nicht einzige Lösung gegen Bevölkerungsschwund bzw. zur Erhöhung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit von Gemeinden und Ortsteilen
- BesitzerInnen von unbebauten Baugrundstücken bzw. (potenziell) leerstehender Gebäude sind sich des Kostenproblems oftmals nicht bewusst
- grundsätzlicher Fokus auf Bürgerinnen und Bürger („Menschen wollen Verantwortung übernehmen“)
- Bürgerinnen und Bürger, die die „Einfachheit des Neubaus“ suchen, von mehrfachen Wert der Innenentwicklung überzeugen (soziale Dimension des Wohnen betonen)



Abbildung 12: Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Brachen und Leerstand (Quelle: Universität Bamberg)

Kommunen

Konkrete Folgekostenbetrachtungen sowie Kosten für Maßnahmen gegen Leerstand durch die Kommunen erhöhen auch die Transparenz in der öffentlichen Diskussion.

Im Ernstfall können für neue Baugebiete (mit 1 ha/12 Wohnhäusern) über einen Zeitraum von 40 Jahren Gesamtkosten von etwa einer halben Million Euro entstehen, 40.000€ pro geplantes Haus. Davon zahlt der Hausbesitzer 15.000€, 25.000€ die Kommune und Allgemeinheit.

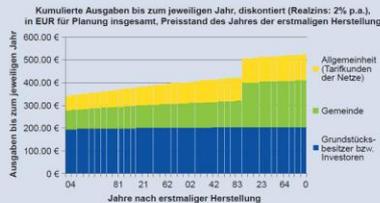


Abb. Kosten nach Szenario bei Notwendigkeit einer inneren Erschließung (Quelle: Univ. Bamberg; Berechnung über den Folgekostenschätzer)

Wissenschaftliche Studien konnten zeigen, dass für Eigentümer, Fördermittelgeber und Kommunen in der Regel die Modernisierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden sowie die Baulückenschließung nachhaltiger, effizienter und kostengünstiger ist.

Vor einer Ausweisung neuer Baugebiete rät sich demnach eine Kosten/Nutzen-Analyse, etwa über den sog. Folgekostenschätzer.

Prüfen Sie die Potenziale und Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung!

Immobilienportal Landkreis Haßberge

Der Landkreis Haßberge hat im Rahmen einer LEADER-Förderung ein landkreisweites Immobilienportal erstellt, das von verkaufsbereiten Eigentümern und Kaufinteressenten kostenfrei genutzt werden kann:
www.wohnraum-hassberge.de



Das Portal verfolgt das Ziel einer Innenentwicklung der Gemeinden. Es werden innerörtliche Immobilien und Bauflächen angeboten, Informationen zur Bebauung und Sanierung gegeben sowie zentrale Ansprechpartner genannt: Jede Kommune im Landkreis hat einen Leerstandsbeauftragten, der Eigentümer und Kaufinteressierte berät. Eine Studie der Univ. Bamberg, Lehrstuhl Kulturgeographie, zum Thema ist ebenfalls im Portal unter Innenentwicklung/ Links und Veröffentlichungen zu finden.

Weitere Förderhinweise

Einen umfassenden Förderüberblick finden Kommunen, Eigentümer und Kaufinteressenten auf den Webseiten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie unter:
www.foerderdatenbank.de



Folgekostenschätzer für Kommunen

Der „Folgekostenschätzer 4.0“ der Obersten Baubehörde und des Bayerischen Landesamts für Umwelt steht allen Kommunen Bayerns kostenfrei zur Verfügung:
<http://bit.ly/2imxS9F>



Innenentwicklung im Landkreis Haßberge



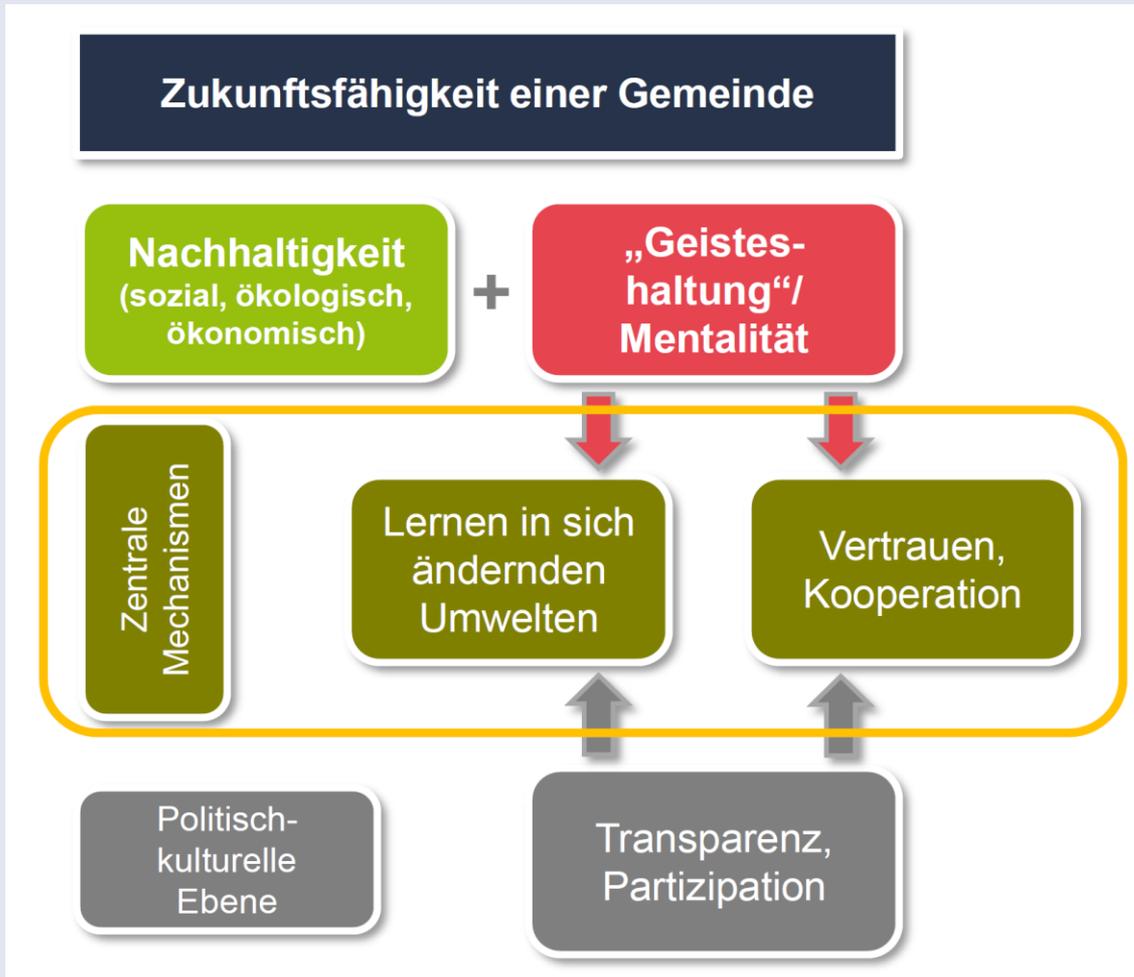
„Inhalte und Ziele“ beim Ansprechen der Bürgerinnen und Bürger

- Belebung der Ortskerne
- Öffentliche Räume attraktiver gestalten
- Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Gebäude
- Infrastruktur verbessern
- Potenziale erkennen
- Veränderungen planen
- Finanzielle Anreize schaffen
- Fördermöglichkeiten erörtern

Welche Formate eignen sich für Gespräche mit den Bürgern?

- Seminare
- Arbeitskreise
- Bürgerversammlungen
- Vereine
- Öffentlichkeitsarbeit
- Informationsoffensive ist zugleich auch Imageoffensive
- Bewusstsein für eigene Entscheidungen schärfen
- Nachhaltige Ortsentwicklung

Keine Innenentwicklung ohne den Einbezug aller Beteiligten: Menschen und Bürger als ernst genommener und engagierter Teil einer Kommune (Ortsteil etc.) ⇒ Herstellung von Vertrauen und Ortsbindung



- Kein „immer-weiter-so“
- Heutige Probleme sind nur schwerlich mit alten Lösungsansätzen anzugehen (Welzer 2013)
- Kommunen sollten Wissen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort als Ressource nutzen, variable und flexible Lösungsideen für die heutigen Problemlagen zu erarbeiten; sie müssen das Wissen aber auch prägen!
- ⇒ Herstellung kommunaler Intelligenz (Hüther 2013)

Quelle: Eigene Abbildung, in Erweiterung von: <http://www.regionale-wirtschaftsgemeinschaften.info/konzept/begriffe/zukunftsfähigkeit/>)