



Phase 2 Modellvorhaben Ort schafft Mitte

**erhalten und erneuern -
private Investitionen in den Gebäudebestand
kommunale Handlungsmöglichkeiten**

Auftaktworkshop am 25. Februar 2016
im Kloster Waldsassen, Waldsassen





Ort schafft Mitte II - Gliederung

- a. **Modellvorhaben Phase 1- Überblick und neue Instrumente**
- b. **Innenentwicklung und verbesserte Unterstützung Privater**
- c. **kommunale Maßnahmen für anerkannte Flüchtlinge**
- d. **Modellvorhaben Phase 2 – Ziele**
- e. **Modellvorhaben Phase 2 – Organisation**
- f. **Tagesablauf**





A. Überblick - Anlass des Modellvorhabens

- ▶ Siedlungsdruck, **veränderte Lebensstile** und **betriebliche Standortpräferenzen** haben Wachstum an Ortsränder verlagert,
- ▶ **Brachen, leerstehende** oder dem Verfall preisgegebene **Gebäude** zeugen von den Tendenzen;
- ▶ Verlust gewachsener Zentren **gefährdet Ankerpunkte** des ländlichen Lebens;
- ▶ vielfältige Chancen die Zentren mit neuem Leben zu füllen, Trend „Zurück in die Mitte“ aufzugreifen;





A. Überblick - Ziel des Modellvorhabens

- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. durch **Neuordnung von Grundstücken**,
- ▶ **Gebäudeleerständen** entgegen wirken zum Beispiel durch **energetische Gebäudesanierungen** und vorhandene Leerstände beseitigen,
- ▶ **Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessern**,
- ▶ **Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren.**



Modernisierungsmaßnahme Hofwirt © Markt Kaisheim



Analyse Neuordnungskonzept Röttingen



A. Erfolge des Modellvorhabens Ort schafft Mitte



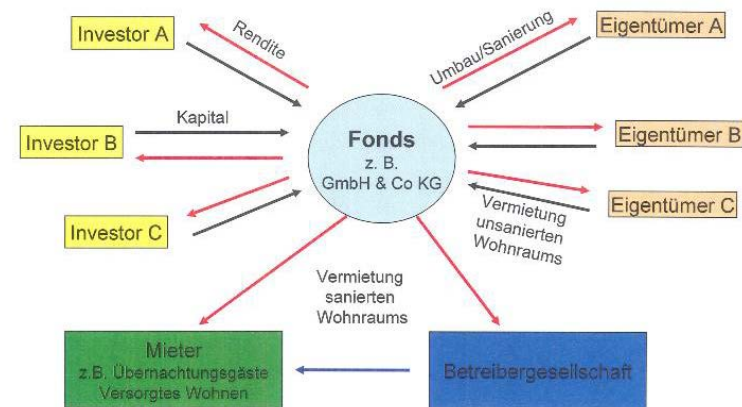


A. Ergebnisse – neue (Förder-)Instrumente

- ▶ **kommunaler Entwicklungsfonds**
- ▶ **kommunale Geschäftsflächenprogramme** zur Förderung von Einzelhandel und Dienstleistungen
- ▶ **Aktivierende Kommune, kommunale Impulsprojekte** und Neuordnungskonzepte für neue Nutzungsperspektiven
- ▶ **Investitionsmodelle** im Rahmen der Städtebauförderung z. B. Stiftungen oder innerstädtische Immobilienfonds;
- ▶ **passgenaue Förderinstrumente** z.B. Berücksichtigung höhere langfristige Nutzungs- und Vermarktungsrisiken;



©Foto Art Freyung

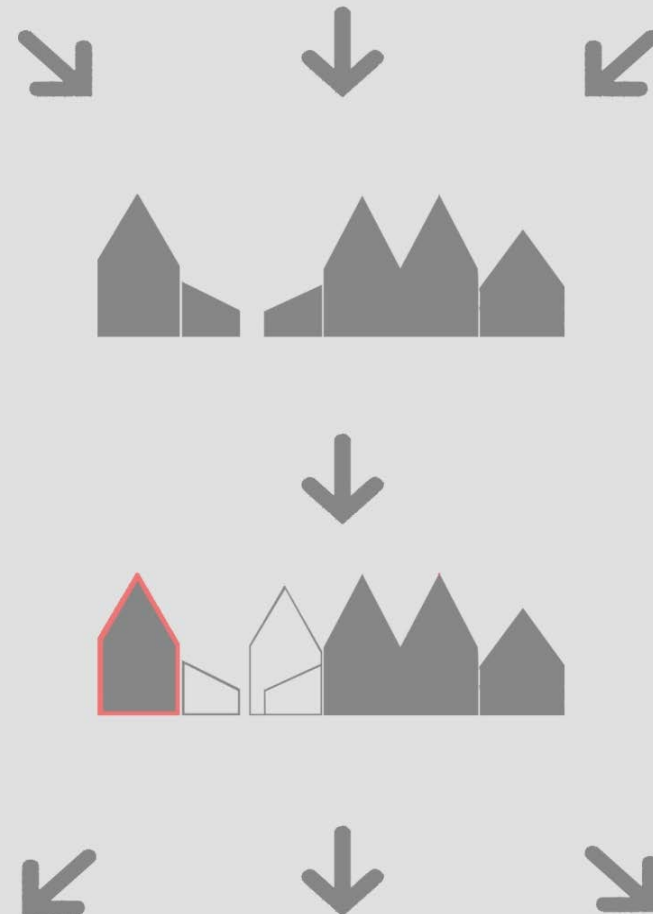


Kemnath Pixelhotel



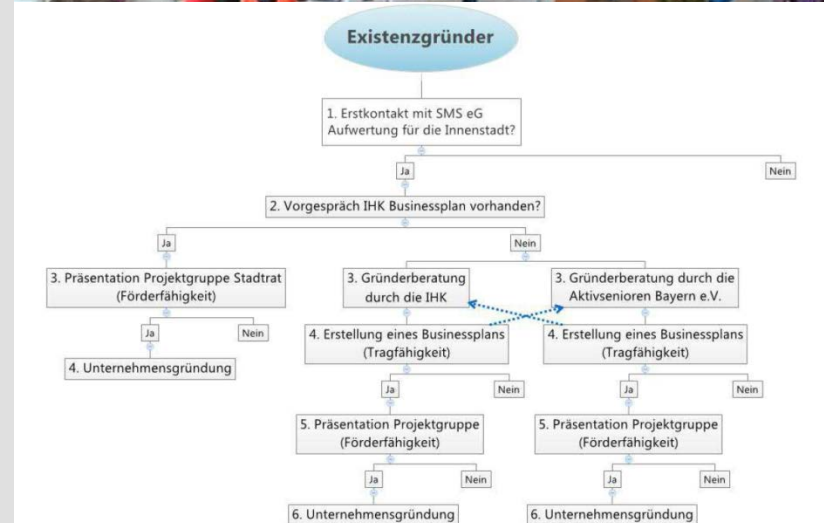
A. Ergebnisse – kommunaler Entwicklungsfonds

- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. durch **Neuordnung von Grundstücken**,
- ▶ bestimmter **Grundstock an Fördermitteln**, mit denen die Kommunen **Grundstücke erwerben** können;
- ▶ nach **Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung** oder (Voll-)Modernisierung sollen die Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert werden;



A. Ergebnisse – kommunale Geschäftsflächenprogramme

- ▶ Ziel: Verödung von Ortsmitten entgegenzuwirken und ihre zentrale **Versorgungsfunktion** zu **sichern**;
- ▶ Förderung von baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und **Anpassung von Verkaufsflächen**, Geschäftsräumen und sonstige Ladenlokalen; analog Fassadenprogramm
- ▶ Konkret: **Modernisierungsmaßnahmen an Fassade**, Schaufenstern und Eingang und **Anpassungsmaßnahmen im Innern** bei baulichen Missständen;



Schrobenhausen, komm. Geschäftsflächenprogramm



B. Innenentwicklung und verbesserte Unterstützung Privater

2015 zahlreiche Initiativen im Landtag;
Verbesserung der Förderung von
Privatmaßnahmen im Rahmen der
Städtebauförderung; Hintergrund:
leerstehende Ortskerne, Brachflächen in
innerörtlicher Lage, fehlende bzw.
zurückgehende Investitionen;

Herausforderung gerade auch in
ländlichen und strukturschwachen
Räumen:

jede Erhöhung der Förderung führt zu
einer stärkeren Belastung der Kommunen
über den kommunalen Eigenanteil(40%)



Verwaist und in Staatsbesitz. Das Haus in Nordhalben (oben links) würde der Bürgermeister gerne abreißen. Die ehemalige Schule in Weidengrün (oben rechts) ebenso leer wie das Gebäude in Schwarzenbach am Wald (unten links). Das Haus in Karlstadt-Gambark steht zum Verkauf. FOTOS: HANDELSEN FREISTAT

Bayerns Bruchbuden

In Gemeinden wie Nordhalben im Frankenwald ist der Freistaat der größte Immobilienbesitzer – weil er alte Häuser erbt, die keiner haben will. Der Bürgermeister fordert: abreißen. Doch für die Regierung kommt das nicht infrage.



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen ab 2015

1. Unterstützung kommunaler Innenentwicklungsinitiativen
2. Erweiterte Unterstützung privater Investitionen
3. Entlastung des kommunalen Eigenanteils bei Privatmaßnahmen für besonders struktur- und finanzschwache Gemeinden
4. Verbesserungen bei der Pflicht zur Anwendung der VOB
5. Verstärkte Mittelbündelung mit flankierenden Förderprogrammen





B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

1. Unterstützung kommunaler Innentwicklungsinitiativen

- ▶ Städtebauliche Neuordnungskonzepte zur Entwicklung von Quartieren und innerörtlichen Brachflächen
- ▶ Kommunalen Entwicklungsfonds / vorbereitender Grunderwerb zur Sicherung von Planungszielen und zur Erleichterung des Eigentumsübergangs
- ▶ Baulücken- und Leerstandskataster in Verbindung mit örtlichen Immobilienbörsen
- ▶ Planungskostenzuschüssen zur Vorbereitung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Beratungsangebote



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

2. Erweiterte Unterstützung privater Investitionen

- ▶ Verbesserung der Berechnungsgrundlagen bei der Förderung
 - StBauFR geben Ermessensspielraum bei der Festlegung von evtl. auch erhöhten Mietausfallwagnis und ortsüblichen Mietenniveau
 - im Einzelfall: Anerkennung von Grundstückswert und Gebäuderestwert als Eigenleistungen des Bauherrn ermöglichen

- ▶ Erweiterung kommunaler Förderprogramme (gestalterischen und konstruktiven Mehraufwendungen bei Maßnahmen zur Energieeinsparung, Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts)



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

2. Erweiterte Unterstützung privater Investitionen

- ▶ Förderung von Neubau- und Ersatzneubau
 - im Benehmen mit der Obersten Baubehörde, soweit städtebaulich und denkmalfachlich vertretbar - als Alternative für einen Neubau auf der grünen Wiese;

 - Förderung des städttebaulichen und innenstadtbedingten Mehraufwands (Möglichkeit Vergleichsberechnung);

 - Voraussetzungen: städttebauliche Konzeption, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalfachlichen Gegebenheiten vor Ort ein Einfügen in das Ortsbild belegt;



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

3. Entlastung des kommunalen Eigenanteils bei Privatmaßnahmen für besonders struktur- und finanzschwache Gemeinden

- Entlastungsmöglichkeiten des kommunalen Eigenanteils im Rahmen der SBF (Struktur- und Härtefonds, Ersatz des Eigenanteils durch Drittmittel und nicht-zweckgebundene Spenden);
- über Stabilisierungshilfen und Investitionspauschalen geringe Spielräume zur Unterstützung privater Maßnahmen;
- Umsetzung der Experimentierklausel nach Art. 2 VV ab 2015 – Bei Kommunen in schwieriger Haushaltslage - Ersatz des kommunalen Eigenanteils bis zu 10% durch private Maßnahmenträger;



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

4. Verbesserungen bei der Pflicht zur Anwendung der VOB

- Privatmaßnahmen können an der Verpflichtung zur Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) scheitern.
- Zur Verbesserung der Investitionsbereitschaft kann im kommunalen Fassadenprogramm bis zu einer Zuschusshöhe von 80.000 Euro auf die Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A verzichtet werden.
- Begründung: im Rahmen von kommunalen Programmen Unterstützung der SBF der Investition des Privaten deutlich untergeordnet (max. 30%)



B. Verbesserte Unterstützung privater Maßnahmen

5. Verstärkte Mittelbündelung bei flankierenden Förderprogrammen

- Verstärkte Einbindung auch der Wohnraumförderung sinnvoll, da hierbei für Privatmaßnahmen kein kommunaler Eigenanteil notwendig wird;
- gelungenes Beispiel: In der Heimat Wohnen, Teuschnitz





C. kommunale Maßnahmen für anerkannte Flüchtlinge

- ▶ Vermeidung von Ghettobildung und Erleichterung der Integration durch dezentralen Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen;
- ▶ Leerstände in den Ortsmitten für die dauerhafte Versorgung mit Wohnraum herzurichten;
- ▶ Leitlinie: kostengünstige Lösungen durch Nutzung und Instandsetzung bestehender baulicher Strukturen; Modernisierung nur soweit erforderlich;





C. kommunale Maßnahmen für anerkannte Flüchtlinge

- ▶ Fördersatz für kommunale Maßnahmen von bis zu 90% der förderfähigen Kosten als Anreiz;
- ▶ Ermittlung der förderfähigen Kosten mittels Kostenerstattungsbetragsberechnung;





D. Modellvorhaben Phase 2 - Zielsetzung

- ▶ Belebung von Leerständen und Brachflächen in den Ortskernen
- ▶ Attraktive Immobilienangebote in Stadt- und Ortszentren anzubieten,
- ▶ Förderung privater Maßnahmen in den Ortskernenn





D. Modellvorhaben Phase 2 – Herausforderung

- ▶ weitere Funktionsverluste in den Ortskernen vermeiden oder zumindest mildern - **neue Funktionen finden und kreieren;**
- ▶ Impulse und Entwicklung **konzentrieren;**
- ▶ Abnahme der innerörtlichen Dichte - **Bodenordnung** als Schlüssel für zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- ▶ Immobilienmanagement, **Förderung des Eigentumsübergangs;**
- ▶ **städtebauliche, historisches und kulturelles Erbe bewahren;**





D. Modellvorhaben Phase 2 – Herausforderung

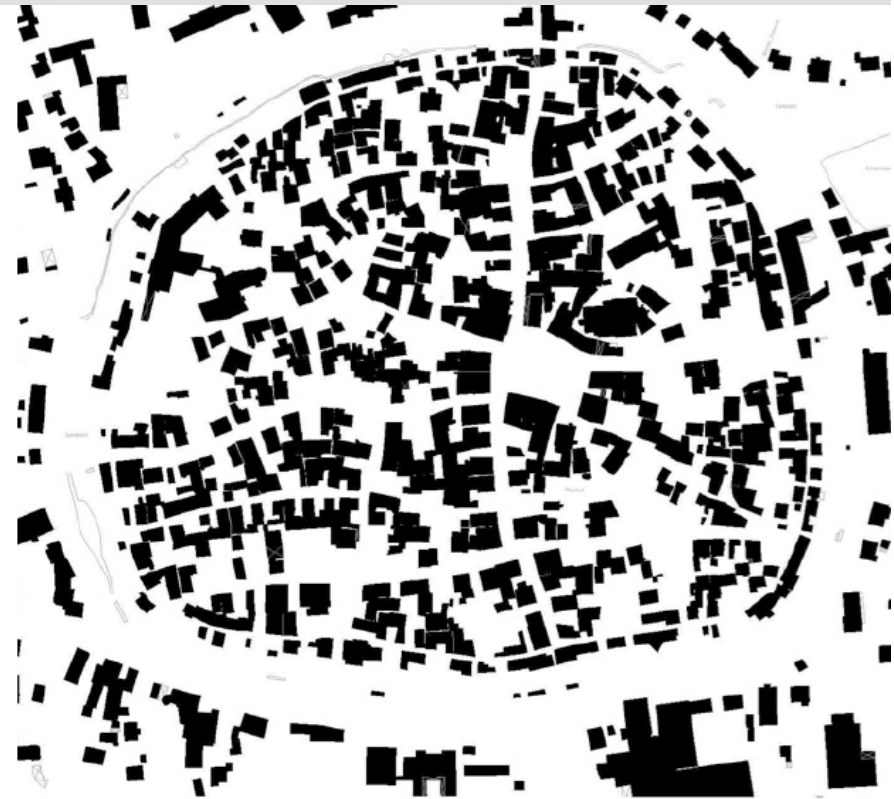
- ▶ Oberziel: Erhaltung und Belebung unserer wertvollen Innenstädte und Ortskerne
- ▶ wo immer möglich: Sanierung der erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen prägenden Bausubstanz
- ▶ Umnutzung und Neunutzung dort, wo bisherige Nutzungen verloren gegangen sind oder gehen
- ▶ aber auch: wo vertretbar neue Bauten und neue Nutzungen zulassen, insbesondere als Alternative zum ansonstigen Neubau auf der grünen Wiese



Sanierung / Umnutzung / Neubau



D. Modellvorhaben Phase 2 – Herausforderung



Ist-Zustand

Worst-Case

Leerstände Wemding © Schirmer Architekten und Stadtplaner



D. Modellvorhaben Phase 2 – Umsetzung

Anstoß privater Investitionen durch planvolles Zusammenwirken von verschiedenen Instrumenten der Städtebauförderung:

- Städtebauliche Neuordnungskonzepte zur Entwicklung von Quartieren und innerörtlichen Brachflächen in Verbindung mit Baulücken- und Leerstandskataster
- Kommunalen Entwicklungsfonds zur Sicherung von Planungszielen und zur Erleichterung des Eigentumsübergangs
- Planungskostenzuschüssen zur Vorbereitung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Beratungsangebote
- Förderung baulicher Maßnahmen (komm. Programm oder Gesamtmodernisierung)





D. Modellvorhaben Phase 2 – Beispiel Mitwitz

Umnutzung einer leer gefallene ortsbild-
prägende Hofstelle

- ▶ Allgemeinarztpraxis mit Logopädie
- ▶ Gastronomie mit Wohnnutzung
- ▶ Antiquariat
- ▶ öffentlicher Platz und Treffpunkt





D. Modellvorhaben Phase 2 – Beispiel Mitwitz

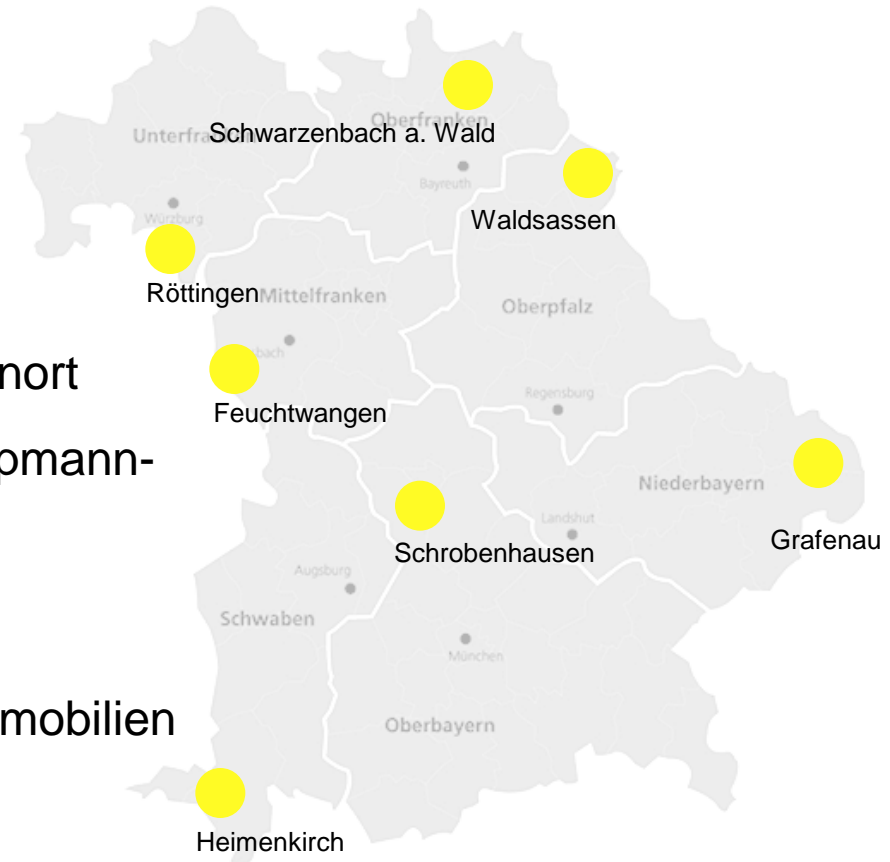
- ▶ Zwischenerwerb der Hofstelle mit Hilfe eines kommunalen Flächenentwicklungsfonds;
- ▶ Neuordnung der Grundstücksgrenzen und Abbruch Nebenanlagen;
- ▶ Planerische Aufbereitung – Brandschutz und Immissionsschutz als wesentliche Herausforderungen;
- ▶ Wiederveräußerung nach Entwicklung durch Bestellung eines Erbbaurechts;





E. Modellvorhaben Phase 2 – Teilnehmer, Ablauf, Organisation

- Schrobenhausen - Shop-in-Shop
- Grafenau - Quartier Altstadt Nord
- Waldsassen – Quartier Egerer Straße
- Schwarzenbach a. W. – Masterplan Innenort
- Feuchtwagen – Neuordnung Banse-Huppmann-Areal
- Röttingen – Quartier Taubergasse
- Heimenkirch - Ortsmitte mit Schlüsselimmobilien





E. Modellvorhaben Phase 2 – Teilnehmer, Organisation

- April 2015 Auswahl der Modellkommunen
- bis Ende/Anfang 2016 Bewilligung der ausgewählten Projekte
- 25. Februar 2016 - Auftaktworkshop Waldsassen
- Städtebauförderungsfachtagung 17. Oktober 2016 in Nördlingen
- Anfang 2017 - zweiter Workshop
- Ende voraussichtlich 2017/2018





F. Modellvorhaben Phase 2 – Tagungsablauf

Block 1 - Quartiersentwicklung - Dialog mit den Eigentümern



F. Modellvorhaben Phase 2 – Tagungsablauf

Block 2 - Quartiersentwicklung – Instrumente und Werkzeuge

