

# Innenentwicklung

REGION H E S S E L B E R G



Leerstandsaktivierung  
Eigentümersprache  
Flächenmanagement

# Innenentwicklung - Warum?



Trotz Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch („Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“ §1a Abs.2 BauGB) schreitet die Flächeninanspruchnahme ungemindert voran. Der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern beträgt 11,7 Hektar pro Tag (Stand 2017). Das entspricht in etwa einer Größe von 17 Fußballfeldern. Pro Jahr werden rund 43 Quadratkilometer Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt.<sup>1</sup> Das Bau- und Planungsrecht kennt keine zwingenden gesetzlichen Vorgaben, um die Flächenneuanspruchnahme zu verringern. Die Bayerische Staatsregierung hat in den letzten Jahren gezielt Förderinitiativen auf den Weg gebracht, um nach dem Motto „Innen statt außen“ die Kommunen bei ihrem Engagement zum Flächensparen zu unterstützen.

Damit wird die Innenentwicklung zunehmend zu einem zentralen Handlungsfeld in der Siedlungsentwicklung, besonders für Kommunen im ländlichen Raum. Um die Lebensqualität vor Ort zu erhalten, ist ein aktives Vorgehen unentbehrlich. Es gilt, das Augenmerk verstärkt auf die Entwicklung der gewachsene Ortskerne zu legen.

## Demografischer Wandel

Die Menschen in Deutschland werden stetig älter, immer weniger Kinder werden geboren. Der demografische Wandel wird in den kommenden Jahrzehnten tiefgreifende Veränderungen nach sich ziehen. Diese Entwicklung führt u.a. zu veränderten Bedarfen an Wohnraum. Langfristig werden insbesondere kleine und mittlere Kommunen über

ein Überangebot an Wohnraum verfügen. Gleichzeitig geht die Nachfrage nach Wohngebäuden, die überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren gebaut wurden, zugunsten von Neubaugebieten am Stadtrand zurück.

## Flächensparen bringt Lebensqualität

Dabei bieten die Kommunen viel von dem, was sich aktuell als Anforderungen an Wohnraum zeigt: die Ortskerne sind in der Regel gewachsen und verfügen grundsätzlich über die Nähe zu Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Kurze Wege, Familien- und Seniorenfreundlichkeit sind auch oder sogar insbesondere in kleineren Orten zu finden. Diese Potenziale gilt es, frühzeitig zu nutzen und zu schützen! Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass sich die Wohnvorstellungen wandeln: junge Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim sind auf der Suche nach individuell zugeschnittenen Lösungen, während insbesondere bei älteren Mitbürgern die Pflege des Eigenheims zunehmend als Last empfunden wird und auch hier ein Rückzug in kleinere Wohnungen zu beobachten ist. Auch hier kann eine aktive Siedlungsentwicklung ansetzen und unter Berücksichtigung baukultureller Gesichtspunkte den vorhandenen Bestand und den Wohnraumbedarf frühzeitig koordinieren.

### Vorteile liegen auf der Hand!

- bessere Auslastung des Bestands senkt Unterhaltskosten der Infrastruktur
- bessere Voraussetzungen für Ver- und Entsorgungssysteme
- kompakte Siedlungen sind energieeffizienter
- „Leben im gewachsenen Umfeld“ (Steigerung der Lebens- und Wohnqualität durch kürzere Wege, Teilhabe am sozialen Leben)
- Stärkung der Ortskerne, Erhalt lebendiger Ortskerne
- Erhalt von ortsnahen Freiflächen



## Klimawandel: Umwelt und Landwirtschaft

Nicht zuletzt ist es im Sinne unserer Umwelt, möglichst wenig Flächen zusätzlich zu beanspruchen. Der stetige Anstieg versiegelter Flächen grenzt nicht nur Lebensräume massiv ein, auch das Hochwasserrisiko durch Grundwasseranstieg steigt. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Aber nicht nur unsere Umwelt leidet, auch die Flächen für die regionale Landwirtschaft werden durch die Flächenversiegelung zunehmend beschnitten. Daher sollte auch zum Wohl der Umwelt und der Landwirtschaft der Ansatz „Innen statt Außen“ Vorrang genießen.

## Warum dieser Leitfaden?

Den Kommunen bieten sich beim Aktivwerden viele verschiedene Möglichkeiten, Ansätze und Beispiele. Die Schwierigkeiten liegen insbesondere darin, das vorhandene Wissen zu ordnen, Prioritäten zu setzen und das Vorgehen im Flächenmanagement anhand der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll zu strukturieren.

Die Planungshoheit ist Herzstück der kommunalen Selbstverwaltung: jede Kommune darf und muss individuelle Lösungen für die Herausforderungen vor Ort finden. Das schafft einerseits Möglichkeiten, passend zugeschnittene Modelle zu finden, mit denen alle Beteiligten zufrieden sein können. Andererseits rückt es die Bürgermeister und Verwaltungsmitarbeiter in die direkte Verantwortung.

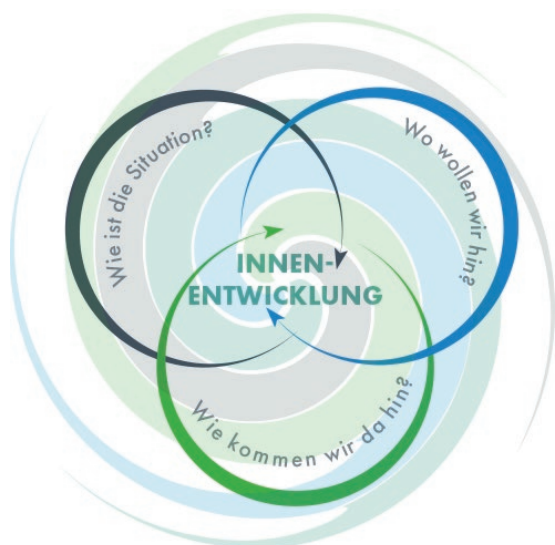
An diesem Punkt soll der Leitfaden ansetzen: denjenigen, die mit der Siedlungsentwicklung betraut sind, soll eine Übersicht zur Seite gestellt werden, die ihnen die Koordination und die Organisation erleichtert. An dieser Stelle kann nicht jede individuelle Situation dargestellt werden, vielmehr soll die Zusammenstellung über klassische Merkmale, Ziele und passende Beispiele zu Handlungsansätzen als nützlicher Wegweiser fungieren, um die Verantwortlichen in die Lage zu versetzen, das lokale Flächenmanagement zu strukturieren, zu priorisieren und entsprechende Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

### Aufbau des Leitfadens

- Kompakte Zusammenstellung rund um den Themenbereich „Innenentwicklung“
- Beispiele zeigen konkrete Umsetzungsansätze aus der Region Hesselberg und aus anderen bayerischen Kommunen
- Konkrete Handlungsempfehlungen für Bürgermeister, Gemeinderäte und Verwaltung



# Fortlaufender Prozess



Innenentwicklung beginnt mit einer politischen Willensbildung und ist nur als dauerhaft angelegter Prozess erfolgreich umzusetzen. Dafür braucht es ein Zukunftsbild und eine Strategie. Innenentwicklung muss in die kommunale Gesamtstrategie eingebunden sein. Mit der Erstellung von Ent-

wicklungskonzepten für eine Gemeinde oder Region wird ein Orientierungsrahmen für kommende kommunalpolitische Entscheidungen geschaffen. Integrierte Herangehensweisen betrachten alle Bedürfnisse und Besonderheiten, es werden orts-/regionspezifische Modelle und Projekte entwickelt. Nicht zuletzt ist solch ein integriertes Gesamtkonzept Grundlage für die weitere Unterstützung von Projekten in zahlreichen Förderprogrammen. Nur mit der Fixierung und der Klarheit über die Ziele der Gemeindeentwicklung können Instrumente und Tools zur Umsetzung festgelegt werden.

Ob auf interkommunaler Ebene oder gemeindefest, ein regelmäßiges Monitoring ist unerlässlich. Veränderungen, v.a. auch Erfolge sollten sichtbar gemacht werden. Nur mit einem regelmäßigen Update des Status Quo können Kurskorrekturen und Anpassungen in der Umsetzungsarbeit vorgenommen werden. Innenentwicklung ist ein stetiger, fortwährender Prozess, der eine regelmäßige Prüfung und Anpassung auf allen Handlungsebenen (Status Quo, Ziele, Maßnahmen) erfordert.

Beispiel aus der Region Hesselberg:

## Wolframs-Eschenbach: Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung

Stadt Wolframs-Eschenbach

### Vollzug der Städtebauförderungsrichtlinien im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt außen“: Grundsatzbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung



Die neuen Förderrichtlinien zur Belegung von Ortskernen in der Städtebauförderung wurden allen Stadträten mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugestellt.

Für die neue Förderinitiative „Innen statt außen“ gibt es einen Förderbonus von 20 %.

Von der Stadt wurden bis Meldeschluss 16.07.2018 für die Initiative „Innen statt außen“ folgende leer stehende

Liegenschaften bei der Regierung von Mittelfranken als mögliche Projekte angemeldet:

- Haus, Wolframs-von-Eschenbach-Platz 2: Grundsaniierung und Einrichtung der öffentlichen

Bücherei und weitere öffentliche Nutzungen

- Haus, Hintere Gasse 3: Grundsaniierung mit Einrichtung eines Museumshauses und öffentlichen Vereinsräumen

- Haus, Ober Vorstadt 3, Grundsaniierung ehemaliges Gasthaus zum Stern/Pizzeria Antonio

- Haus Heumarkt 5, Grundsaniierung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens

Der Stadtrat muss um an dem Programm „Innen statt außen“ teilnehmen zu können, jedoch noch einen Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung fassen. Nachdem die Stadt Wolframs-Eschenbach bereits seit vielen Jahren die Innenentwicklung bevorzugt, werden bei gleichbleibender Prioritätensetzung und nachweisbarem nicht anderweitig zu befriedigendem Bedarf, keine weiteren Baugebiete oder laufenden Maßnahmen eingeschränkt.

Beschlussvorschlag:

Im Zuge des ressourcenschonenden Umganges mit Flächen beabsichtigt die Stadt Wolframs-Eschenbach im Vollzug ihres bestehenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weiterhin der Innenentwicklung Vorrang zu geben. Dies soll insbesondere durch eine fortwährende Belegung und Revitalisierung der beiden Sanierungsgebiete erfolgen. Bereits mit vielfachen Maßnahmen hat die Stadt Wolframs-Eschenbach dieses Ziel über einen Zeitraum von ca. 2 Jahrzehnten verfolgt. Im Sanierungsgebiet innerhalb der Stadtmauer (2007) und in der Erweiterung auf den gesamten Altortbereich (2011) sind weitere entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

## Prozess anstoßen!

- Innenentwicklung ist ein Prozess, dem Sie sich als Gemeinde aktiv verpflichten müssen, bspw. durch einen Grundsatzbeschluss.



# Systemdiagnose

Um zu einer Entscheidungsfähigkeit zu gelangen, steht als erster Schritt immer eine umfassende Bestandsaufnahme, will heißen, vorhandene Innenentwicklungspotenziale müssen ermittelt werden. Hier steht die Beantwortung der Fragen „Was sind unsere Innenreserven, in welcher Größe und wo liegen diese? Wie sind diese zu bewerten, welche Potenziale haben diese bezogen auf unsere Gesamtstrategie?“

## Innenpotenziale identifizieren

Potenziale für die Innentwicklung sind bereits erschlossene Flächen in einer Kommune, die sich für eine neue Nutzung eignen. Dazu gehören zum Beispiel Grundstücke mit Baurecht (Baulücken), ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen, leerstehende Wohngebäude oder Bauernhöfe sowie Flächen, auf denen Aus- oder Anbauten möglich sind. Ungenutzte Baugrundstücke im Ort – so genannte Baulücken bieten in vielen Kommunen das größte Potenzial für die Innentwicklung.

Als Brachflächen werden Grundstücke in Kommunen bezeichnet, die gar nicht oder nur ineffizient genutzt werden. Meist handelt es sich dabei um ehemalige Industrie- oder Gewerbeflächen oder auch Althofstellen.

Neben der Ermittlung dieser Basisdaten spielt die Ausgangslage in weiteren Themenbereichen einer Gemeinde eine wesentliche Rolle für die Planungsempfehlungen. Hier sind Aspekte wie die demografische Entwicklung, Wohnraumbedarf, Infrastruktur und städtebauliche Struktur einzubringen.

Die Ermittlung des Bestands ist Grundlage, eine planerisch fachliche Bewertung dieser Datensammlung aber unerlässlich. Die fachliche Einordnung z.B. in Entwicklungskategorien kann in einer Gesamtschau mit dem Bedarf abgeglichen werden. Auf dieser Bestands-einordnung kann in einem weiteren Schritt auf kommunalpolitischer Ebene eine Prioritätensetzung mit Festlegung der Handlungsschwerpunkte erfolgen.

Mit dem „Blick von oben“ auf die Gemeindestruktur erfolgt optimalerweise die Einbindung in eine integrierte (d.h. unter Berücksichtigung aller für

die künftige Entwicklung relevanten Faktoren) Entwicklungsstrategie. Innentwicklung und Flächenmanagement müssen in die örtliche Gesamtentwicklungsstrategie eingebunden sein. Die Festlegung einer klaren Zuständigkeit für die Umsetzung der Thematik in der Kommune ist notwendig, in kleineren Gemeinden genügt hier oft die Benennung einer zuständigen Person.

Mit dem „[Vitalitäts-Check](#)“ stellt die Ländliche Entwicklung ein datenbankgestütztes Analyseinstrument zur Verfügung, um die bauliche, funktionale und soziale Situation als Basis für Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung sowie Prozesse der integrierten Ländlichen Entwicklung zu erfassen. Dieser kann kostenlos heruntergeladen und genutzt werden kann.

Seit 2009 steht den bayerischen Kommunen mit der [Flächenmanagementdatenbank](#) (FMD) ein weiteres kostenloses Tool zur Verfügung, das ihnen den Umgang mit Innentwicklungspotenzialen im Ort deutlich erleichtert (Verweise dazu auf Seite 14).

## Nutzen Sie vorhandene Instrumente zur Bestandserfassung und zum Monitoring!

- Benennen Sie einen Verantwortlichen!
- Machen Sie den Vitalitätscheck für Ihre Kommune!
- Arbeiten Sie mit der Flächenmanagementdatenbank (FMD)! Aktualisieren Sie die FMD regelmäßig! (mindestens einmal jährlich)

## Worauf bei der Bestandsaufnahme achten?

- kooperativ → einen dialogorientierten Entwicklungsprozess anstoßen
- beurteilungsfähig → nur mit einer fachlich planerischen Bewertung kann die Einordnung und Priorisierung von Potenzialen erfolgen
- fortschreibungsfähig → um Anpassungen und Änderungen ohne großen Aufwand im Blick zu haben

# Werkzeuge

Das Spektrum zielorientierter Maßnahmen zur aktiven Innenentwicklung ist vielfältig, baut aufeinander auf bzw. steht in engem Zusammenhang zu anderen Themenbereichen.

Innenentwicklung, Leerstandsaktivierung und Flächenmanagement müssen Chefsache sein, um die Bedeutung und Ernsthaftigkeit des Themas, vor allem nach Außen, zu verdeutlichen.

Die Umsetzung der Innenentwicklung gelingt aber nur in Teamarbeit: gemeinsam mit Verwaltung, hier vor allem Bauamt, Liegenschaftsamt und Öffentlichkeitsarbeit, sowie Stadt- und Gemeinderat, Kommunalunternehmen, Makler, Wirtschaftsförderungen und Förderinstitutionen gilt es, Verbündete und Multiplikatoren zu finden, um gemeinsam diesen Prozess voranzutreiben und Fortschritte zu erzielen.

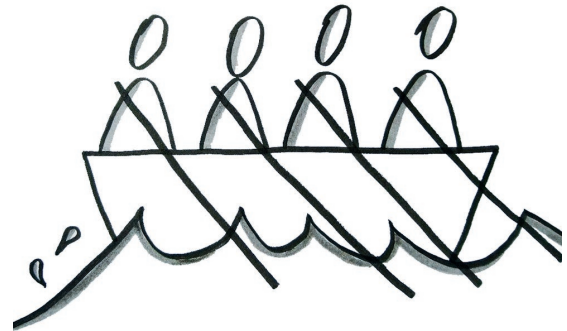
Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten aus kommunaler Perspektive steuernd und unterstützend Innenentwicklung zu forcieren:

## Förderprogramme und Anreizsysteme

Der Wille, sich mit städtebaulichen Missständen an der eigenen Immobilie zu befassen, steigt durch passende Anreize. Insbesondere finanzielle Anreize, etwa Vergünstigungen bei Dienstleistungen, die sonst aufgrund ihres Preises nicht in Anspruch genommen würden, senken die Hemmschwellen der Bürger zusätzlich.

- ✓ finanzielle Anreize/finanzielle Unterstützung, z.B. Bauberatung, Bauschuttentsorgung
- ✓ Kommunale Förderprogramme (Fassadenprogramme, Geschäftsflächenprogramme)
- ✓ finanzielle Unterstützung bei der Baudurchführung, z.B. Wettbewerbe

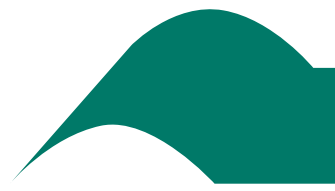
Chefsache und Teamarbeit sind zwingende Voraussetzung für eine nachhaltige Innenentwicklung



## Information und Bewusstseinsbildung

Ein Baustein, der womöglich den langfristigsten Effekt zeigt, ist die öffentliche Sensibilisierung für das Thema. Es geht vor allem um die Mobilisierung der Gemeinschaft, darum ein Problembewusstsein zu schaffen. Über die mediale Berichterstattung und klassische Informationsveranstaltungen hinaus können auch partnerschaftliche Ansätze zur Umsetzung ins Gespräch kommen. Bei der Berichterstattung ist es zentral, positiv und konstruktiv aufzutreten – ein Bewusstsein für die Gemeinschaft und den Wert einzelner Flächen für das Gemeindegefüge zu schaffen. Dazu eignet sich beispielsweise die Auszeichnung von besonders gelungenen Fallbeispielen als motivierender Anstoß für mehr Engagement und neue „Paradebeispiele“.

- ✓ Auszeichnungen und Best Practice, positive Berichterstattung, Bewusstsein um die Gemeinschaft zu stärken
- ✓ Austausch, Dialog, Begleitung (Beratungsgespräche, Befragungen, Eigentümeranschreiben)
- ✓ Einbindung und Beteiligung der Bürger bei der Konzepterstellung
- ✓ Gemeinderat und Verwaltungsmitarbeiter als „Botschafter“
- ✓ Förderfibeln
- ✓ Sanierungsberatung



Beispiel aus der Region Hesselberg

**Markt Bechhofen:** Kostenlose Bauschuttentsorgung

Kostenlose Bauschuttentsorgung im Markt Bechhofen:

Voraussetzung für die Unterstützung:

- Abriss von Gebäuden, die im Rahmen der Innenentwicklung identifiziert wurden,
- Gebäude ohne Wohnungsnutzung,
- Schaffung von Wohnbebauung auf diesem Grundstück

Die kostenlose Nutzung erfolgt durch Rückerstattung der Einlieferungskosten, wenn innerhalb von drei Jahren nach Einlieferung die Schaffung von Wohnbebauung mindestens bis zum Rohbau auf diesem Grundstück durchgeführt wurde.

### Beratung und Management

Der Einsatz von Instrumenten, die helfen „den Überblick zu behalten“ und die Gesamtkoordination zu unterstützen, sind im dauerhaft angelegten Innenentwicklungsprozess eine wesentliche Grundlage.

- ✓ Flächenmanagement (Datenbanken), Baulückenkataster, Investorendatenbank
- ✓ Baulandstrategie als aktive und vorausschauende Grundstückspolitik (kommunaler Erwerb von Grundstücken bevor konkreter Bedarf besteht)
- ✓ Zwischennutzungen für Leerstände (v.a. gewerblicher Art)
- ✓ Immobilienbörse
- ✓ Einrichtung eines Immobilienkernteams (Team aus Fachexperten, z.B. Banken, Makler, Architekten die der Verwaltung beratend zur Seite stehen)
- ✓ Benennung und Einsatz von Innenentwicklungslotsen

### Planerische Gestaltungsmöglichkeiten

Das Baugesetzbuch (BauGB) hat dem Gedanken des Flächensparens in den letzten Jahren immer größere Bedeutung beigemessen und gibt Kommunen wichtige Instrumente für eine zukunftsorientierte Flächenentwicklung an die Hand.<sup>2</sup>

- ✓ Vorrang der Innenentwicklung ernst nehmen (Grundsatzbeschluss) - ermöglicht v.a. auch der Gemeindegemeinschaft kurzfristigere Entscheidungsmöglichkeiten
- ✓ Rückkaufsangebote
- ✓ Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)
- ✓ Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB
- ✓ Satzungs-vorkaufsrecht nach § 25 BauGB
- ✓ Aufhebung von Bebauungsplänen
- ✓ Änderung von Flächennutzungsplänen
- ✓ Bestandsüberplanung
- ✓ Baugebot

### Stellen Sie sich Ihren gemeindegemeinschaftlichen Werkzeugkasten zusammen!

- ✓ Erwähnen Sie gelungene Sanierungen regelmäßig in Ihrem Gemeindeblatt (Vorher-/Nachher Fotos)!
- ✓ Machen Sie Immobilienbesitzer zu Botschaftern der guten Unterstützung durch die Gemeinde!
- ✓ Nutzen Sie die Instrumente, die das BauGB bietet! Holen Sie sich fachliche Expertise!
- ✓ Seien Sie kreativ im Einsatz der Möglichkeiten!



# Rund um Eigentümer



Der Prozess zur Innenentwicklung muss durch die Verantwortlichen in den jeweiligen Kommunen angestoßen werden. Baulücken und Leerstände bilden das wichtigste Potenzial bei der Innenentwicklung – damit rücken die Eigentümer dieser Grundstücke und deren Ansprache in den Fokus. Eine erfolgreiche Aktivierung der Potenzialflächen hängt damit maßgeblich von einer guten Zusammenarbeit, also von den handelnden Akteuren ab.

## Erfolg ist maßgeblich abhängig von den handelnden Akteuren...

Eigentümer ist aber nicht gleich Eigentümer. Engagierte und aktive Eigentümer haben i.d.R. eine persönliche Bindung zur Gemeinde, sind engagiert, unvoreingenommen und investieren regelmäßig in ihre Immobilie. Schwieriger wird die Ansprache und Aktivierung bei Eigentümern,

- ✓ die das Objekt als reine Geldanlage sehen,
- ✓ die „das Geld nicht brauchen“,
- ✓ bei Erbengemeinschaften,
- ✓ bei wirtschaftlich Inaktiven (diejenigen, die eine passive Haltung einnehmen),
- ✓ die falsche, überzogene Wertvorstellungen haben,
- ✓ die aus Prinzip nicht verkaufen,

Beispiel aus der Region Hesselberg

### Wilburgstetten: Eigentümer lebt in Amerika

Im diesem Fall ging es um eine alte, nicht mehr bewohnbare Hofstelle im Altort, zugleich im städtebaulichen Sanierungsgebiet gelegen.

Nach dem Tod der Besitzers waren drei Erben vorhanden, darunter ein Sozialträger und ein Erbe in den USA. Für den Erben in den USA mussten erst Vollmachten beigebracht werden, so dass ein deutscher Vertreter an den Verhandlungen teilnehmen konnte. Hauptaufgabe des Bürgermeisters (Chefsache) war, alle Beteiligten zusammenzubringen und Allen Informationen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund einer problematischen Entwässerungssituation und geringer Größe des Grundstücks war nur ein geringer Verkaufswert zu erwarten.

Dies galt es den Erben zu vermitteln und alle zur Zustimmung zum Verkauf an einen Nachbarn zu bewegen. Schließlich gelang dies, so dass nun im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Abbruch des Anwesens und die Neugestaltung der Grundstücke vorgenommen werden können.

- ✓ die aus Altersgründen nicht mehr aktiv werden wollen,
- ✓ die nicht vor Ort sind, weit entfernt leben oder keinen Bezug zum Ort haben.

„Beim ersten Kontakt geht es darum, den Gedanken zu säen“ – Das erste Zusammentreffen von Gemeindevertreter, besser noch Gemeindeoberhaupt und Eigentümer muss nicht in einem erfolgreichen Ergebnis enden. Eigentümer sollten sich keinem Druck seitens der Kommune ausgesetzt sehen. Ein guter Überblick über Informations- und Beratungsangebote sowie über die Perspektiven zum eigenen Grundstück können den Grundstein für zukünftige Absprachen bilden.



## Vertrauen und klare Ansprechpartner

„Vertrauen und klare Ansprechpartner erleichtern den Kontakt“ – Ein stetiger Kontakt zwischen den Eigentümern und einem zuständigen Ansprechpartner kann den Dialog erleichtern. Dreh- und Angelpunkt jeder Eigentümeransprache ist das Vertrauen. Ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Ansprechpartner erleichtert den Dialog und öffnet potenziell weitere Türen im Umgang mit der Immobilie.

„Man spricht nicht über Geld“ – Das Eigentum ist immer auch Teil der Privatsphäre, deshalb sensibel und rücksichtsvoll mit den Eigentümern umgehen! Jeder Gesprächspartner muss das Gefühl bekommen, dass die Privatsphäre und die persönlichen Informationen zum Vermögen bei seinem Ansprechpartner geschätzt und geschützt sind.

Die Ansprache der Eigentümer sollte gut durchdacht und von verschiedenen Faktoren abhängig gemacht werden.

Während die schriftliche Kontaktaufnahme den Vorteil bietet, dass die Eigentümer vorab sensibilisiert

werden und selbst entscheiden können, wie sie darauf reagieren, lässt ein Brief auch die Möglichkeit zu, trotzdem passiv zu bleiben. In größeren Orten verhilft aber gerade dieser Weg den Kommunen zu einer breiteren Informationsbasis.

### Beispiel aus dem Landkreis Donau-Ries **Wemding:** Online Immobilienbörse

Die Immobilienbörse der Stadt Wemding ist ein Online-Instrument, das es den Immobilienbesitzern sowie Miet- bzw. Kaufinteressenten erleichtert, miteinander in Kontakt zu kommen.

Die Webseite, die über die Homepage der Stadt zu erreichen ist, bietet verkaufswilligen Immobilienbesitzern in Wemding eine unkomplizierte Möglichkeit, ihre Immobilie im Internetauftritt der Stadt anzubieten. Die Kontaktaufnahme wird – anders als bei den gängigen großen Immobilienplattformen – durch die Verantwortlichen bei der Stadtverwaltung koordiniert. So erhält der Verfasser des jeweiligen Inserats die Zuschriften durch die Stadt und muss seine Kontaktdaten nicht der Anzeige hinzufügen.

Die Onlinebörse hat den besonderen Vorteil, dass der Kontakt zwischen Gemeinde und Immobilienbesitzern hergestellt und durch den vertraulichen und individuellen Umgang mit der Immobilie verbessert werden kann.

Ein ähnlicher Ansatz wird derzeit auch in Teuschnitz (Oberfranken) verfolgt.

### Menschliche Grundbedürfnisse berücksichtigen!

Das Wissen um unsere psychologischen Grundbedürfnisse („Was wir wirklich brauchen.“) hilft bei der Eigentümeransprache:

- Planungssicherheit geben („Wissen was uns erwartet.“ Wir brauchen Orientierung und Kontrolle.)
- Anerkennung bekommen und geben (Wir brauchen Selbstwerterhöhung und Selbstwertschutz.)
- Aussicht auf persönlich relevanten Lustgewinn darstellen („Ich habe etwas davon.“)
- Bindung herstellen (Der Mensch als soziales Wesen. Wir wollen „dazugehören“.)



# Rund um Eigentümer



Die persönliche und direkte Ansprache von Eigentümern kann insbesondere in kleineren Kommunen mit wenigen Leerständen, in denen persönliche Beziehungen gegenüber langen bürokratischen Wegen vorherrschen, schneller und einfacher funktionieren.

Die Gründe, warum man ein Grundstück oder ein Gebäude leerstehen lässt, sind vielfältig und haben oft mit persönlichen Faktoren, den Eigentumsverhältnissen oder finanziellen Interessen und Hintergründen zu tun. Gleichzeitig variiert natürlich auch die Bereitschaft, die Situation der Immobilie an sich zu verändern.

Im besten Fall hat man es mit Eigentümern zu tun, die lediglich auf einen Anstoß, ein Angebot oder eine Idee gewartet haben und kommunale Angebote dankend annehmen.

In manchen Fällen ist der Beratungsbedarf durch die Kommune größer, weil Unsicherheiten die Bereitschaft zur Veränderung hemmen.

In einzelnen, sehr komplizierten, Fällen muss die Kommune jedoch große Überzeugungsarbeit leisten, den/die Eigentümer dazu zu bewegen, die aktuelle Situation zu überdenken und die kommunalen Entwicklungsziele näherzubringen. Ihre vermeintlichen „Totschlagargumente“ gilt es, zu entkräften. Reaktionsmöglichkeiten und Argumentationshilfen in solchen „schwierigen Fällen“ werden nachfolgend beispielhaft aufgeführt:

- ✓ „Steter Tropfen höhlt den Stein“  
Selten erreicht man nach den ersten Gesprächen die gewünschte Bereitschaft auf Eigentümerseite. Zeit und Geduld sind unerlässlich.
- ✓ Manchmal macht es Sinn, aufgrund der Kenntnis möglicher persönlicher Befindlichkeiten einen „Strohmann“ im direkten Kontakt mit dem Eigentümer einzusetzen.
- ✓ Das konkrete Vorrechnen möglicher Wertverluste bzw. Wertsteigerungen hilft ebenfalls bei der Verdeutlichung, dass „Nichtstun“ auch eine „Auswirkung“ hat. Ertragsrechnungen bzw. die Berechnung der Leerstandskosten kann so manchem Eigentümer die Augen öffnen. Finanzielle Anreize, v.a. die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibungen in Sanierungsgebieten können unterstützend angebracht werden.
- ✓ Als weiteres Argument kann die negative Außenwirkung eines Leerstands angeführt werden. Niemand möchte mit dem „optischen baulichen Schandfleck“ der Gemeinde in Verbindung gebracht werden. Der Anreiz, zur positiven Außenwirkung und zur Verbesserung der Atmosphäre der Kommune beizutragen, motiviert den ein oder anderen Grund- bzw. Hauseigentümer, den Besitz aufzuwerten.
- ✓ Verständnisbarrieren treten da auf, wo das Bewusstsein für die Bedeutung von Innenentwicklung fehlt. Das trifft auch auf Mitbürger mit fremdländischer Herkunft zu. Gerade bei ihnen ist es wichtig, das Thema niedrigschwellig und transparent aufzubereiten. Führt man dem Gesprächspartner vor Augen, dass nicht nur die Gemeindeflächen, sondern auch das Zusammenspiel der einzelnen Grundstücke den Gesamteindruck prägen, beispielsweise um attraktiv für neue Anwohner zu bleiben, steigert man das Verständnis und den Willen der Eigentümer, ihren Teil beizutragen.
- ✓ Hat man es mit älteren Eigentümern zu tun, ist die Bereitschaft, die Immobilie zu renovieren im Zweifelsfall gering, „weil es sich nicht mehr

lohnt“. Mit Blick auf eine mögliche Entlastung der Erben – Kinder oder Enkelkinder – ist das Argument aber im Zweifelsfall schneller zu entkräften, als gedacht. Auch gekoppelt mit Maßnahmen, die das Gebäude barrierefreier machen, sind Renovierungsmaßnahmen überzeugend unterzubringen.

- ✓ Gerade Bürger, die sich ihrer Immobilie sehr verbunden fühlen, werden einem Verkauf oder einer Zwischennutzung nicht ohne Weiteres zustimmen. Konkrete Vorschläge zu Investoren oder Käufern mindern das Gefühl, das Eigentum in die Ungewissheit zu entlassen. So werden Eigentümern die konkreten Potenziale der Immobilie vor Augen geführt und Begeisterung für die Möglichkeiten erweckt.

Hier knüpft auch ein weiterer Aspekt an: das Gefühl der Mitbestimmung an der weiteren Entwicklung des „Eigenen“ – etwa durch die Weitergabe von Erfahrungen oder die Integration von eigenen Ideen, steigert die Bereitschaft zur Veränderung. Wichtig ist es, die (ursprünglichen) Eigentümer mitzunehmen, auch über einen Verkauf oder die Überlassung der Fläche hinaus.

Nicht zuletzt hilft auch die Vermittlung von Beratungsangeboten oder die Unterstützung bei bestimmten Genehmigungsverfahren. Gerade bei Stichworten wie „Denkmalschutz“ oder „Baugenehmigungen“ steigen die Unsicherheiten und die Motivation, bauliche Maßnahmen in Angriff zu nehmen, sinkt. Als Antwort auf dieses Gegenargument hilft der Verweis auf kostenlose Beratungs- und Unterstützungsangebote.

Bei all diesen Ansätzen gilt es jedoch immer zu beachten, dass ähnliche Fälle und Argumente immer noch ausreichend verschiedene Hintergründe haben, und dass keines dieser Argumente ein Garant ist, Bedenken aus dem Weg zu wischen. In jedem speziellen Fall müssen Argumente und Gegenargumente sorgfältig abgewogen werden und auf das Wissen, das man über die jeweiligen beteiligten Bürger hat, angepasst werden.

### Totschlagargumente entkräften!

- ✓ Gegenrechnungen aufzeigen (Ertrag - Leerstandskosten, Wertverlust - Wertsteigerung)
- ✓ Einbindung der Eigentümer: Mitbestimmung bei der Entwicklung
- ✓ gezielte Vermittlung von Investoren/Käufern

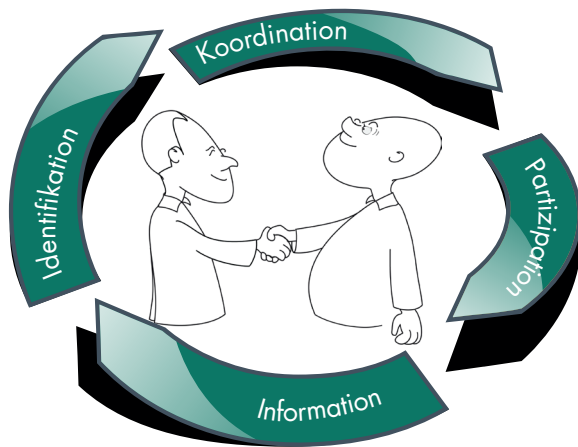
### Erfolgreiche Eigentümeransprache

- ✓ VERTRAUEN aufbauen!
- ✓ Nicht überfallen, Zeit einkalkulieren! Schritt für Schritt vorgehen, ggf. Ideen und Perspektiven „platzieren“
- ✓ Verbindlichkeit herstellen!
- ✓ Klare Strategie und passende Anreize!
- ✓ Priorisierung der eigenen Aufgaben! Start bei Schlüsselimmobilien bzw. Potenzialflächen



# Kommunikation ist alles

Innenentwicklung ist kein Prozess, den man einfach anstoßen und nebenbei bearbeiten kann. Die Bandbreite der Themen und Fragestellungen zur Innenentwicklung spiegelt sich auch in dem Spektrum an Interessen wider, die in einem solchen Prozess zum Tragen kommen. Kompromisse sind also unerlässlich und müssen in einem Dialog entstehen, der von Bürgermeister und Verwaltung angestoßen und durch die Bürgerschaft mitgetragen wird. Letztlich ist eine gute Kommunikation des Was, Warum und Wie das A und O.



Kommunikation bzw. der Kommunikationsprozess lässt sich in vier übergeordnete Themenbereiche zusammenfassen, die je nach ortsspezifischen Gegebenheiten aufeinander aufbauend den Prozess leiten.

## Koordination

Gerade in kleineren Kommunen ist die Wissenslage zu Potenzialen und Leerstandsrisiken grundsätzlich relativ breit – man kennt sich eben. Die Schwierigkeit liegt darin, das Wissen, das bereits in den Behörden und bei den einzelnen Mitarbeitern existiert, systematisch zu bündeln und alle Beteiligten mit dem gleichen Wissen auszustatten.

Darüber hinaus ist es oft kein spezifisches Problem einer einzelnen Kommune, wenn Leerstand und ungenutzte Flächenpotenziale für eine Gemeinde zur Problematik werden, sondern in vielen Fällen

eine strukturelle Schieflage der Region. Kommunenübergreifende Abstimmung kann dazu beitragen, Kräfte zu bündeln, Prozesse gemeinsam anzugehen.

## Information

Grundlage für einen kommunikativen Prozess der Innenentwicklung, in dem möglichst die Interessen von Kommune, Eigentümern und Umweltschutz ihren Platz finden, ist die öffentliche Sensibilisierung über die Problematik von größter Bedeutung. Werden die Risiken von Leerständen für die Gemeinde klar und transparent kommuniziert, kann man Eigentümer, schon vor einer eventuellen Ansprache für die Bedeutung von Leerständen und das aktive Auftreten der Verwaltung sensibilisieren.

Aber auch im fortlaufenden Prozess dient die Öffentlichkeitsarbeit dazu, über Erfolge zu berichten und weitere Bürger zu aktivieren.

## Identifikation

Auch die Eigentümeransprache ist ein kommunikativer Prozess, der eine tragende Rolle für das Gelingen der Innenentwicklung spielt. So ist beispielsweise die schriftliche Ansprache mit einem auszufüllenden Steckbrief im Anhang eine kommunikative Form, Potenziale in Form von „weichen“ Informationen, wie etwa die Vorhaben der Eigentümer, mit in eine Flächenmanagementdatenbank (FMD) zu integrieren und so baurechtliche Aspekte zu ergänzen.

Nicht zuletzt bei der Identifikation und Priorisierung von möglichen Projekten – beispielsweise für eine Förderung – tragen Kommunikationsprozesse konstruktiv bei. Zum Beispiel kann ein Immobilienkernteam aus Banken, Immobilien-Experten, Maklern, möglichen Investoren, Architekten und der Verwaltung mit seiner Expertise bei der Analyse der jeweiligen Potenziale aktiv unterstützen.

Sollten aus der Analyse der Leerstände oder der Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren tatsächlich konkrete Projektideen oder mittelfristige Planungen entstehen, lohnt es sich auch in der Planungs- und Umsetzungsphase, einen kommunikativen



Ansatz zu wählen. Schließlich kann eine Projektumsetzung Steine ins Rollen bringen und den weiteren Erfolg eines solchen Prozesses beeinflussen. Die Aktivierung der Bürgerschaft für dieses Thema gelingt dabei am Besten über die aktive Einbindung und Information, eben wenn die Identifikation mit den neuen Entwicklungen aus dem Prozess heraus entsteht.

## Partizipation

Genauso wie bei einem Gespräch zwischen Bekannten ist es auch in einem Prozess der Innenentwicklung wichtig, den Dialog nicht einfach abbrechen zu lassen, wenn die relevanten Informationen ausgetauscht wurden. Flächenmanagementdatenbanken müssen fortlaufend gepflegt werden, denn die Einzelsituationen von Gebäuden, Flächen und ihren Eigentümern sowie die kommunalen Prioritäten entwickeln sich ebenso weiter, wie die Planungen und Umsetzung neuer Bauprojekte. Die Aktivierung stößt also im besten Fall nicht nur Einzelprojekte, sondern einen unbegrenzten Prozess an.

### Vorteile aktiver Kommunikation:

- ✓ Sensibilisierung ist das A und O – wer um die Bedeutung von Leerstand für die Kommune weiß und versteht, ist leichter zu motivieren
- ✓ Transparenz und Offenheit allen Interessierten und Beteiligten gegenüber verbessert die Kommunikation und das Handeln
- ✓ Zusammenarbeit mit anderen Kommunen bündelt Energien

### Beispiel aus dem Landkreis Günzburg

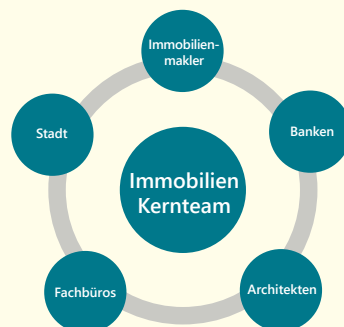
#### Krumbach: Einrichtung eines Immobilienkernteams

In der Stadt Krumbach in Schwaben wurde ein kooperativer Ansatz gewählt, um das kommunale Leerstandsmanagement mit der Expertise aus verschiedenen Feldern zu bereichern.

So bezieht die Stadt neben Banken auch Immobilienmakler, Fachbüros und Architekten ein, die ihr Wissen um die Potenziale und Schwächen der lokalen Immobilien seit 2017 in Form eines Immobilienkernteams einbringen können. Daneben tagt regelmäßig auch die Verwaltung, damit alle Sachgebiete auf dem aktuellsten Stand sind.

Daneben werden über diese Gruppe auch Informationen über aktuelle Entwicklungen, Initiativen und Förderprogramme über die Teilnehmer des Kernteams gestreut. Die Akteure, die den engsten Kontakt zu Immobilienbesitzern und (Ver-)Kaufinteressierten pflegen, erhalten so frühzeitig alle relevanten Informationen zur weiteren Entwicklung einer Immobilie bzw. eines Gebiets. Für die Kommune ergibt sich der Vorteil darin, dass den jeweiligen Akteuren die zentralen Entwicklungsziele vor Augen geführt werden und so bei erfolgreicher Zusammenarbeit wichtige Impulse für die zukünftige Flächenentwicklung gesetzt werden können.

Ein entscheidender Erfolgsfaktor liegt hier in der Zusammenführung einzelner Akteure zu einem Team, das die Belange der kommunalen Entwicklung als gemeinsame Aufgabe erkennt und kooperativ auf ein gemeinsames Ziel hinarbeitet.



# Exkurs: Förderwissen für

Ein gutes Argument, um Eigentümer von Sanierung und Modernisierung zu überzeugen, aber auch Interessenten für den Kauf sanierungsbedürftiger Anwesen im Innenbereich zu finden, bieten die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten einer Kommune.

Gibt es kein Sanierungsgebiet können Vermieter Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden

- ✓ bei Gebäuden bis zum Baujahr 1924 mit 2,5 % jährlich
- ✓ bei Gebäuden ab dem Baujahr 1925 mit 2 % jährlich

linear abschreiben(vgl. § 7 EstG).

Der Abschreibung liegt eine (fiktive) Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.

Für rein selbst genutztes Wohneigentum gibt es diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nicht, hier gibt verschiedene Fördermöglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum. ([www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de))

## Steuervergünstigungen in Sanierungsgebieten für Immobilienbesitzer

Kosten für die Sanierung und die Modernisierung sind nach dem Einkommenssteuergesetz begünstigt, sofern das betroffene Gebäude entweder in einem Sanierungsgebiet liegt und die Instandsetzung den Sanierungszielen folgt, oder als Einzelbaudenkmal geführt wird.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Kommune, und/oder der unteren Denkmalschutzbehörde in den Landratsämtern in Verbindung zu setzen.

Die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird je nach Fall durch die Kommune oder die unteren Denkmalschutzbehörden ausgestellt.

Damit diese erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können, müssen in der Kommune folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- ✓ Der Antrag einer Kommune (oder ein Zusammenschluss von Kommunen) auf Städtebauförderung (z.B. durch das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“) oder ein Antrag auf Dorferneuerung wurde bewilligt.
- ✓ Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Sanierungssatzung (Bau GB § 142).
- ✓ Die vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde auf Sanierungsträger oder andere Beauftragte (z.B. Planungsbüros) übertragen.
- ✓ Ernennung/Beauftragung eines Sanierungsbeauftragten
- ✓ Der Immobilienbesitzer trifft eine Sanierungsvereinbarung mit der Kommune.

### Sanierungsgebiete bieten Vorteile!

- ✓ Stellen Sie einen Antrag auf Städtebauförderung!
- ✓ Lassen Sie eine vorbereitende Untersuchung zur Festlegung von Sanierungsgebieten in Ihrer Kommune durchführen!
- ✓ Informieren Sie Eigentümer in Sanierungsgebieten über die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung bei Kauf und Sanierungsmaßnahmen für Ihre Immobilie!

# den Innenbereich



## Beispielrechnung Private Nutzer

Eigennutzer von Wohnimmobilien schreiben 90 % des Sanierungsanteils in 10 Jahren ab.  
(vgl. § 10f EstG bzw. § 7i für Baudenkmäler)

- ✓ Zu versteuerndes Jahreseinkommen: 75.000 €
- ✓ Investition von 250.000 € in ein Haus im Sanierungsgebiet  
Kaufpreis = 50.000 €  
Sanierungsmaßnahmen = 200.000 €
- ✓ 9 % der Kosten für Sanierungsmaßnahmen können als Sonderausgaben in der Steuerklärung über einen Zeitraum von 10 Jahren geltend gemacht werden (18.000 €/Jahr).
- ✓ Somit erlangt der Käufer über einen Zeitraum von 10 Jahren einen Steuervorteil von 79.758 €.  
(Grundtabelle 2019, allein veranlagt, ohne Kirchensteuer)  
Der Steuervorteil orientiert sich am Steuersatz des Privaten.

Bei Immobilien unter Denkmalschutz muss die Denkmalschutzbehörde eingebunden werden. Diese formuliert Anforderungen an die Sanierung, der formale Ablauf sollte immer mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

## Beispielrechnung Kapitalanleger

Sanierungskosten in einem Sanierungsgebiet oder von Baudenkmälern sind steuerlich als Abschreibungen absetzbar.  
(vgl. § 7h EstG bzw. 7i EstG für Baudenkmäler)

- ✓ 9 % p.a. im 1. bis 8. Jahr,  
7 % p.a. im 9. bis 12. Jahr  
(= 100 % der Sanierungskosten in 12 Jahren)
- ✓ Zu versteuerndes Jahreseinkommen: 75.000 €
- ✓ Investition von 250.000 € für ein Haus im Sanierungsgebiet  
Kaufpreis = 50.000 €  
Sanierungsmaßnahmen = 200.000 €
- ✓ 9 % der Kosten für Sanierungsmaßnahmen werden jeweils im 1. bis zum 8. Jahr abgeschrieben, 7 % vom 9. bis zum 12. Jahr  
(= 200.000 € in 12 Jahren)
- ✓ Somit erlangt der Investor über einen Zeitraum von 12 Jahren einen Steuervorteil von 88.620,00 € (Grundtabelle 2019, allein veranlagt, ohne Kirchensteuer)

## Beispiele einiger Sanierungen von Altbausubstanz im Ortskern von Wolframs-Eschenbach





Anbei eine Auswahl möglicher Förderprogramme, die im Zusammenhang mit Wohnimmobilien, v.a. älterer Bausubstanz, stehen. Einen guten Gesamtüberblick über mögliche Förderprogramme in diversen Bereichen gibt die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. ([www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)).

### KfW-Förderprogramme

- ✓ Energieeffizient Sanieren (Nr. 151/152)
- ✓ Erneuerbare Energien (Nr. 270)
- ✓ Altersgerecht Umbauen (Nr. 159)

### Förderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

- ✓ Heizen mit Erneuerbaren Energien
- ✓ Heizungsoptimierung
- ✓ Kraft-Wärme-Kopplung: Mini-KWK
- ✓ Energieberatung für Wohngebäude

### Denkmalförderung

Für den Mehraufwand, der im Zusammenhang mit der Erhaltung und Instandsetzung von Bau- und Denkmälern entsteht, können bei folgenden Institutionen Zuschüsse bzw. Darlehen beantragt werden:

- ✓ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- ✓ Entschädigungsfonds
- ✓ Landkreis und Regierungsbezirk
- ✓ Bayerische Landesstiftung
- ✓ Deutsche Stiftung Denkmalschutz

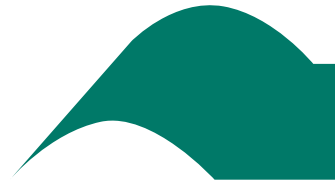
Eine frühzeitige Beratung durch die unteren Denkmalschutzbehörden an den Landratsämtern ist anzuraten. Der denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ermittelt. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Falles.

### Bei Fördermaßnahmen immer zu beachten:

- ✓ Erst Förderzusage, dann Maßnahmenbeginn! Die Antragstellung muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen!
- ✓ Informieren Sie Private über die formalen Abläufe/die formalen Vorgaben!



# Weitere Informationen



Zum Thema Innenentwicklung gibt es eine Menge an interessanten weiterführenden Informationen. Nachfolgend ein Auszug hilfreicher Links und Kontakte:

## Innenentwicklung in Bayern:

- ✓ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – [Grundsätzliches zu Innenentwicklungszielen in Bayern](http://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_Lesefassung_2018/LEP_Stand_2018.pdf)  
[http://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_Lesefassung\\_2018/LEP\\_Stand\\_2018.pdf](http://www.landentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_Lesefassung_2018/LEP_Stand_2018.pdf)
- ✓ [Leitfaden zum Vitalitätscheck](http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/2017_07_leitfaden_zum_vitalitaets_check.pdf) – datenbankgestütztes Analyseinstrument zur Innenentwicklung  
[http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/2017\\_07\\_leitfaden\\_zum\\_vitalitaets\\_check.pdf](http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/2017_07_leitfaden_zum_vitalitaets_check.pdf)
- ✓ [Flächenmanagementdatenbank](https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm) – Tool zur erleichterten Analyse von Innenentwicklungspotenzialen  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>
- ✓ [Folgekostenrechner für neue Baugebiete](https://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/) - beschäftigt sich v.a. Kosten im Bereich der technischen Infrastrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen)  
<https://www.was-kostet-mein-baugebiet.de/>
- ✓ Innenentwicklung in der [Dorferneuerung](http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/innenentwicklung_in_der_de.pdf)  
[http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/innenentwicklung\\_in\\_der\\_de.pdf](http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/innenentwicklung_in_der_de.pdf)

## Weitere gute Nachschlagewerke:

- ✓ UmweltWissen – Boden. [Flächensparen – rundum gut!](http://www.oberes-wertal.de/images/Pdf_Dateien/Innenentwicklung/Broschuere_Flaechensparen_Lfu.pdf) (Allianz Oberes Wertal, 2018)  
[http://www.oberes-wertal.de/images/Pdf\\_Dateien/Innenentwicklung/Broschuere\\_Flaechensparen\\_Lfu.pdf](http://www.oberes-wertal.de/images/Pdf_Dateien/Innenentwicklung/Broschuere_Flaechensparen_Lfu.pdf)
- ✓ Dorfkerne\_Dorfränder - Ein [Praxishandbuch zur Ortsbildpflege](http://www.dorfkerne-dorfraender.de/downloads/praxishandbuch-dorfkerne-dorfraender.pdf) Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden im Ostallgäu und Unterallgäu (Landkreis Ostallgäu und Landkreis Unterallgäu, 2017)  
<http://www.dorfkerne-dorfraender.de/downloads/praxishandbuch-dorfkerne-dorfraender.pdf>
- ✓ [Innenentwicklung im Landkreis Kassel](http://landkreiskassel.de/mam/cms09/FotosuGrafiken/Nachrichtenbilder/20161219_ag-dorfkerne-leitfaden.pdf) - Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive Bürgerinnen und Bürger (Landkreis Kassel, 2016)  
[http://landkreiskassel.de/mam/cms09/FotosuGrafiken/Nachrichtenbilder/20161219\\_ag-dorfkerne-leitfaden.pdf](http://landkreiskassel.de/mam/cms09/FotosuGrafiken/Nachrichtenbilder/20161219_ag-dorfkerne-leitfaden.pdf)
- ✓ [Qualitätvolle Innenentwicklung - Eine Arbeitshilfe für Kommunen](https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/Handlungshilfen/Qualitaetvolle_Innenentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein)  
[https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/Handlungshilfen/Qualitaetvolle\\_Innenentwicklung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Downloads/DE/Handlungshilfen/Qualitaetvolle_Innenentwicklung.pdf?__blob=publicationFile&v=1)
- ✓ [DVS-Förderhandbuch für die ländlichen Räume](https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/fileadmin/sites/ELER/Dateien/05_Service/Publikationen/DVS-Foerderhandbuch_2018.pdf): Das Förderhandbuch enthält Informationen zu verschiedensten bundesweiten Förderprogrammen mit Bezug zum Ländlichen Raum.  
[https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/fileadmin/sites/ELER/Dateien/05\\_Service/Publikationen/DVS-Foerderhandbuch\\_2018.pdf](https://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/fileadmin/sites/ELER/Dateien/05_Service/Publikationen/DVS-Foerderhandbuch_2018.pdf)

### **Herausgeber:**

Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH  
Schloss Unterschwaningen  
Hauptstr. 11  
91743 Unterschwaningen  
[www.region-hesselberg.de](http://www.region-hesselberg.de)



### **Ansprechpartner:**

Matthias Hörr  
Regionalmanagement  
[matthias.hoerr@region-hesselberg.de](mailto:matthias.hoerr@region-hesselberg.de)

Tel.: 09836 / 970 9699  
Fax: 09836 / 970 773

### **Bearbeitung und Layout:**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Achim Gebhardt  
Sylvia Auerswald  
Carola Wilhelm

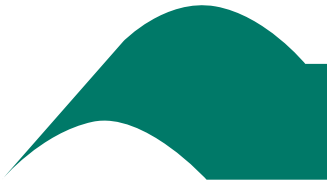
Brienner Str. 45  
80333 München  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

**cima.**

Quelle der verwendeten Fotos, Grafiken, Abbildungen: cima Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH

Literaturverweise:

- 1 <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/daten.htm>
- 2 <https://aktion-flaeche.de/das-planungsrecht-staerkt-die-innenentwicklung>



Gefördert durch



Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



REGION HESSELBERG