



Gemeinde Oberhausen

Innenentwicklung jenseits von Neubauten

Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

Das gemeindliche „Handlungsfeld Wohnen“ fordert meines Erachtens parallel zur Thematik „Neu Bauen“ unser Engagement im Gemeinderat. Wie in vielen anderen Gemeinden gibt es auch bei uns Leerstand.

Sei es als leerstehende Wohnungen in bewohnten Häusern, sei es als unbewohntes Haus oder sei es als leerstehendes Gebäude, das ehemals betrieblich genutzt wurde. Immer stellt sich die Frage, ob hier Wohnraum ermöglicht werden kann.

Mein Gedanke ist, die Arbeit der Gemeinde beim Thema Wohnraum zu ergänzen durch

- Erstellen einer Leerstandsanalyse im Ortsinneren.
- Ansprache Wohnungseigentümer zur (Re)Aktivierung von leeren Mietwohnungen.
- Stärkere Information und Förderung der Eigentümer zur Umnutzung/Sanierung von leeren Gebäuden in Wohnraum.

Die bayerische Staatsregierung unterstützt im Rahmen ihrer Förderinitiative die Gemeinden dabei!

Den ersten Schritt hat der Gemeinderat dankenswerterweise bereits 2015/2016 mit Beauftragung und Annahme des IKEK gemacht.

Als nächster Schritt wäre jetzt nötig, einen GR-Beschluß zu fassen, **vorrangig Innenentwicklung** zu betreiben. Dazu habe ich einen eigenen Antrag eingereicht.



Förderinitiative: Innen statt Außen

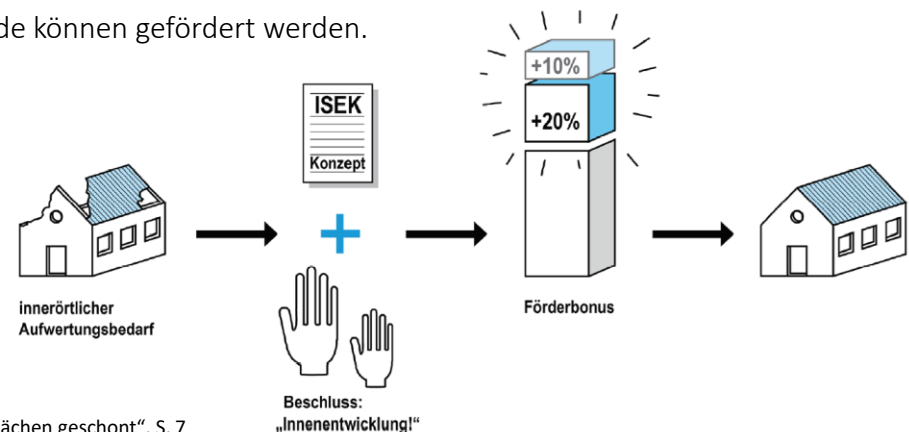
Für Gemeinden, die Flächen sparen, erhöhen wir den Fördersatz in der Städtebauförderung auf bis zu 90 Prozent.

Zielsetzung

Mit der neuen Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung unterstützen wir Gemeinden bei Ihrem Engagement zum Flächensparen.

Projektbeschreibung

- Gemeinden, die sich durch einen Beschluss und ein städtebauliches Konzept dazu verpflichten, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben, erhalten im Rahmen der Förderinitiative einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten. Das bedeutet eine Erhöhung des Fördersatzes von 60 auf 80 Prozent.
- Finanz- und strukturschwache Gemeinden erhalten einen zusätzlichen Aufschlag von bis zu zehn Prozentpunkten.
- Der Förderanreiz trägt dazu bei, leerstehende Gebäude und Brachen in den Stadt- und Ortskernen wieder nutzbar zu machen und Innenentwicklungspotenziale freizusetzen.
- Die Abbruchkosten leerstehender, nicht denkmalgeschützter Gebäude können gefördert werden.
- Gemeinden können die Mittel der Förderinitiative im Rahmen des üblichen Förderverfahrens der Städtebauförderung bei der jeweils zuständigen Bezirksregierung beantragen.





Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

Entscheidend ist nicht, ob eine Fläche als Bauland ausgewiesen ist, sondern ob sie verfügbar ist. Wir bieten die Grundlage!

Zielsetzung

Ziel des Förderprogramms ist die Erfassung, Auswertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf kommunaler Ebene, um die Potenziale der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung aufzeigen zu können..

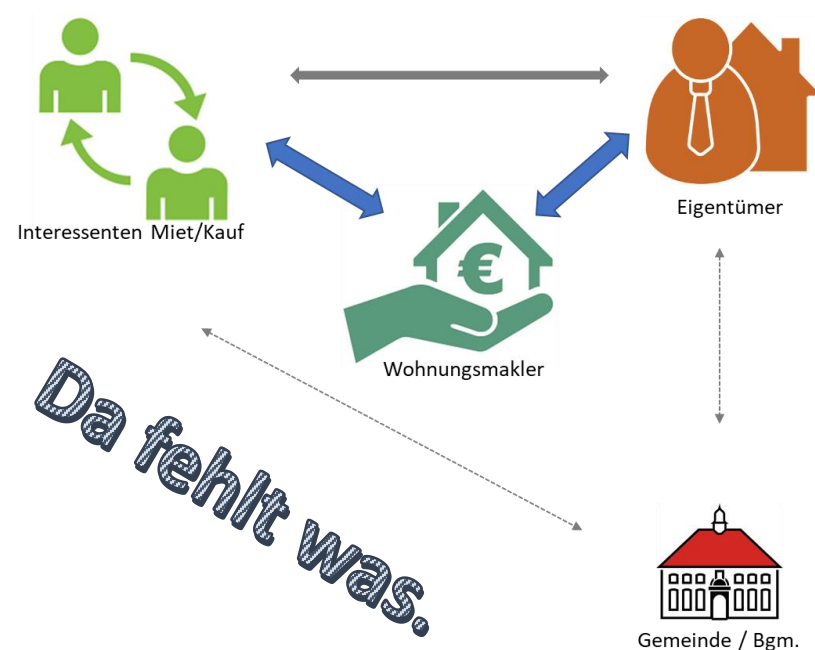
Projektbeschreibung

- Den Gemeinden wird eine neue Flächenmanagement-Datenbank Ende 2018 kostenfrei zur Verfügung gestellt.
- Die innerörtlichen Baulücken, Brachen, minder genutzten Bauflächen und Leerstände können damit systematisch erfasst werden.
- Aus dem Ergebnis können strategische Konzepte und Projekte zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen entwickelt und fortgeschrieben werden.
- Dazu zählen auch Konzepte zur Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete, ortskernnaher Bereiche und die Beratung interessierter Eigentümer.
- Wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung ist der frühzeitige Kontakt mit den Grundeigentümern und der Abgleich der städtebaulichen Zielsetzungen mit den privaten Vorstellungen.
- Gemeinden, die bereits ihre Flächen erfasst haben, können ihr bestehendes Flächenmanagement weiterentwickeln und darauf Strategien und Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung aufbauen.

Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

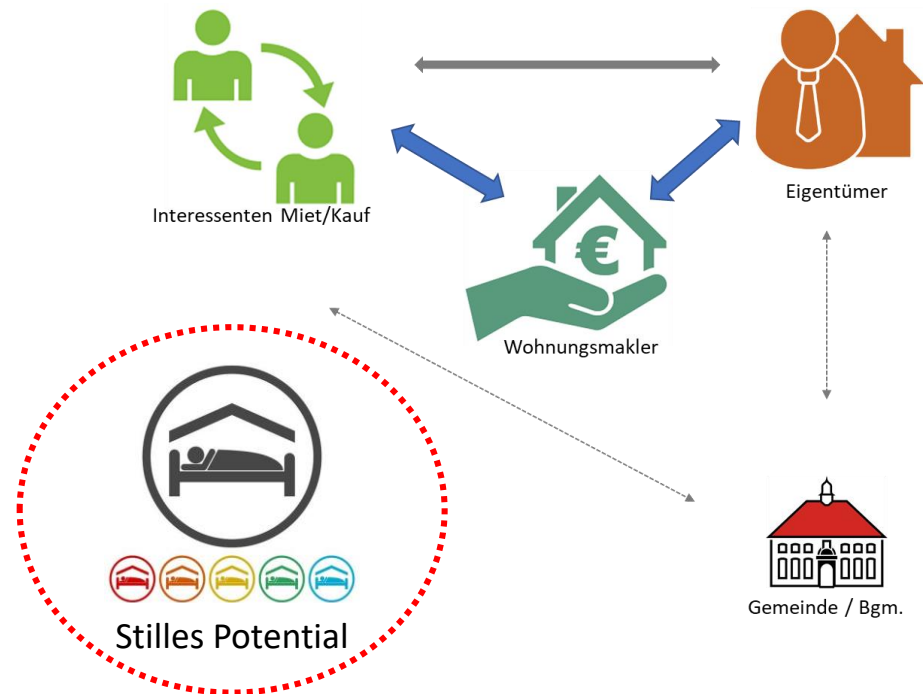
Die Beteiligten auf dem freien Wohnmarkt:

- a) Die aktiven Wohnungssuchenden.
- b) Die aktiven Wohnungsanbieter (Eigentümer/Makler).
- c) Der Bürgermeister/Gemeinderat (wird um Auskunft/Rat gefragt).



Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

- a) Die aktiven Wohnungssuchenden.
- b) Die aktiven Wohnungsanbieter (Eigentümer/Makler).
- c) Der Bürgermeister/Gemeinderat (wird um Auskunft/Rat gefragt).
- d) Die Eigentümer leerstehender Wohnungen oder Gebäude.
- e) Die Bewohner zu großer Einheiten mit beginnender Überforderung.



Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

Die größten Potentiale:



a) Eigentümer, die könnten, aber nicht wollen

(Ärger vermeiden, finanziell uninteressant, Handlungsfreiheit bewahren, etc.).

Kann eine lebendige Dorfgemeinschaft ihre Bereitschaft wecken?

Vielleicht ist ein Kompromiß möglich. Warum sagen Grundgesetz und die bayerische Verfassung: „Eigentum verpflichtet; sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“? Wir sollten es zumindest versuchen, diese Menschen zu überzeugen!

b) Passive Eigentümer, denen ihr Haus und Garten zur Last wird, die aber die gewohnte Umgebung nicht aktiv verlassen oder die aus Unsicherheit keine Änderung anstreben (z.B. eine freie Whg. zu vermieten). Es braucht Gespräche und einfühlsame Beratung, um Vertrauen zu schaffen und ggf. eine für alle Seiten positive Lösung zu finden.

c) Nicht mehr genutzte Gebäude (z.B. Gewerbe, Landwirtschaft)

- Kubatur umwidmen in Wohnnutzung.
- IKEK / ALE Sonderfonds Förderung „Umbau statt Neubau“.

Hier ist Öffentlichkeitsarbeit über die Förderinitiativen der Staatsregierung nötig. Zusammen mit der Bereitschaft der Gemeinde, die Städtebauförderungsmittel zusammen mit dem kommunalen Eigenanteil auch an Dritte weiter zu bewilligen. (s.a. Informationsflyer des Stmb zur Förderinitiative „Innen statt Außen“)

Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

Die Vorteile:

- ❖ Wir „schaffen“ zügig Wohnraum ohne aufwendige Bauleitplanung.
- ❖ Die dörfliche Innenentwicklung erhält Vorrang.
- ❖ Wir sparen wertvolle Ressourcen und unterstützen damit den Kampf gegen den Klimawandel.
- ❖ Der Ortskern wird stärker belebt.
- ❖ Die Solidarität in der Dorfgemeinschaft wird gestärkt.
- ❖ Die charakteristischen ortsbildprägenden Gebäude bleiben erhalten, evtl. behutsam angepasst und ästhetisch aufgewertet.
- ❖ Wir versiegeln weniger Flächen. Unsere guten Böden können uns weiterhin **gute Erträge** schenken.

Innenentwicklung jenseits von Neubauten: Ein Konzept für Wohnraum

Ausblick:

- ✓ Erstellen einer Leerstandsanalyse im Ortsinneren.
- ✓ Ansprache Wohnungseigentümer zur Reaktivierung von leeren Mietwohnungen.
- ✓ Stärkere Information und Förderung der Eigentümer zur Umnutzung/Sanierung von leeren Gebäuden zu Wohnraum.

Wenn diese Maßnahmen durchgeführt sind, wird nach meiner Überzeugung bereits einigen unserer Singles und Paare (die heute im Ort keine Wohnung finden) geholfen werden können.

Was offen bleibt, ist die ungebremste Preissteigerung u.a. durch prozentuale Erfolgshonorare der Makler.

Um hier Auswüchse wie in München zu bremsen, sollten wir idealerweise bereits nachdenken über die Marktergänzung durch eine **Kommunale Wohnungsvermittlung**.

Parallel und völlig unabhängig von diesen Aktivitäten ist der Erwerb von preisgünstigen Grünflächen (möglichst im Siedlungsbereich oder am Siedlungsrand) durch die Gemeinde unverzichtbar, um im Handlungsfeld Wohnen nicht komplett der Marktspekulation ausgeliefert zu sein. Denn die enorme Nachfrage nach Wohnraum lässt sich nicht alleine durch die Innenverdichtung abdecken.

Alle Möglichkeiten für Wohnraum im Ortsinneren schnellstmöglich auszuschöpfen führt zudem deutlich rascher zu Ergebnissen als die parallel notwendige Schaffung von Neubaugebieten. Denn es ist dafür keine umfangreiche Bauleitplanung nötig.