

Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat
am 14.11.2022



Sachbearbeiter: BM Krötz		Amt:	Az.: 621.21	SV: 79
Datum	Gremium			TOP
15.02.2021	Gemeinderat		öffentlich	1
17.05.2022	Technischer Ausschuss		nichtöffentlich	2
14.11.2022	Gemeinderat		öffentlich	11

TOP 11: Innentwicklungskonzept Beauftragung der Bestandserhebung und Potentialanalyse

Anlagen: Präsentation Büro „Reschl - Kommunale Projektentwicklung“

I. Sachverhalt:

Die Nutzung innerörtlicher Potentialflächen zur Nachverdichtung stellt eine Daueraufgabe der Gemeinde dar. Der Gemeinderat hat in mehreren Sitzungen und Grundsatzbeschlüssen die klare Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ definiert und bereits in den vergangenen Jahren viele Überlegungen und Planungen angestellt. Als Erfolge im Bereich der Innenentwicklung sind ausdrücklich die Entwicklung des „Rieker-Areals“ mit der Schaffung von kleinen Bauplätzen, der Neubau der Gebäude Hattenhofer Straße 45 und 45/1 mit insgesamt 16 Mietwohnungen sowie weitere aktuell in Planungen und im Bau befindlichen Objekten wie das 6-Familienhaus in der Göppinger Straße 8 oder die Erweiterung der Seniorenwohnanlage „Rose“ in der Hauptstraße zu nennen. Durch die bereits sehr dichte Bebauung des Ortsgebiets sind nur noch wenige wirklich große Potentialflächen verfügbar. Über das Gemeindegebiet hinweg bestehen aber einige Baulücken. Zudem ist ein nicht zu unterschätzender Leerstand an Wohnungen und Gebäuden zu verzeichnen.

Die Schaffung von Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit und die aktuelle Situation auf dem Bausektor mit steigenden Preisen und stark gestiegenen Darlehenszinsen sowie der hohen Zugangszahlen an Flüchtlingen macht die Situation auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt nicht gerade einfacher. Bereits 2019 hat der Gemeinderat in einer Klausurtagung mit Stadtplaner Mezger die Baulandpotentiale im innerörtlichen Bereich untersucht. Des Weiteren wurde gemeinsam mit dem Büro „Reschl – Kommunale Projektentwicklung“ die Aktivierung von Baulücken und Leerstandsobjekten diskutiert.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 die Empfehlung ausgesprochen, ein strategisches Konzept mit dem Büro Reschl auf den Weg zu bringen, um die Chancen zur Mobilisierung von Wohnraum zu verbessern. Dabei soll Wohnraum ausdrücklich nicht gegen den Willen von Eigentümern, sondern gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümern aktiviert und auf den Markt gebracht werden. Die Projektbeteiligten sehen sich hier gegenüber den Eigentümern von freiem Wohnraum nicht als Gegenspieler, sondern vielmehr als Vermittler und Partner.

Ein wichtiges Instrument für die Schaffung von Wohnraum im bereits bebauten Bereich stellt zudem das Landessanierungsprogramm dar, in dem attraktive Fördermöglichkeiten für Eigentümer bei der Schaffung und Ertüchtigung von Wohnraum bestehen.

Im Gesamten stehen zwei Zielsetzungen im Fokus:

1. Schaffung von neuem oder Aktivierung von bestehendem Wohnraum
2. Vermeidung von zu schneller Entwicklung von neuen Baugebieten und somit Vorbeugung eines „ausblutenden“ Ortskerns

Die ersten beiden Bausteine (Bestandserhebung und Potentialanalyse) des strategischen Konzepts zur Innenentwicklung sollen nun auf den Weg gebracht werden, um eine Umsetzung in nächster Zeit gut vorbereiten zu können. Dazu schlägt die Verwaltung vor, das Büro „Reschl – Kommunale Projektentwicklung“ mit den Arbeiten zu beauftragen. Der Honorarvorschlag des Büros beläuft sich auf 8.100,00 € brutto und wird für den Bereich, welcher innerhalb des Sanierungsgebietes liegt, mit 60 % über Fördermittel des Landes im Rahmen des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ bezuschusst. Für die Umsetzung des strategischen Konzepts soll für das Jahr 2023 ein Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes gestellt werden.

II. Alternativen:

Der Vorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2022 sind genügend Mittel für städtebauliche Planungen und Strategieentwicklungen enthalten. Die Förderung über das Landessanierungsprogramm wird als Einnahme im Haushalt 2023 dargestellt.

IV. Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beauftragt das Büro „Reschl – Kommunale Projektentwicklung“ mit der Bestandserhebung und der Potentialanalyse für ein strategisches Konzept zur Innenentwicklung zu einem Honorar von insgesamt 8.100,00 €.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die maximal möglichen Fördermittel über das Landessanierungsprogramm für das Konzept abzurufen und einen Folgeantrag im Programm „FGI - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für die Weiterführung des Konzepts im Jahr 2023 zu stellen.

STRATEGISCHES KONZEPT
INNENENTWICKLUNG



GEMEINDERAT GEMEINDE SCHLIERBACH

14.11.2022



Reschl
Kommunale
Projektentwicklung

Baustein_1

- Bestandserhebung

Baustein_2

- Potentialanalyse
 - Baulücken
 - Leerstände
 - Nachverdichtung
 - Leerstandsrisikokataster

Baustein_3

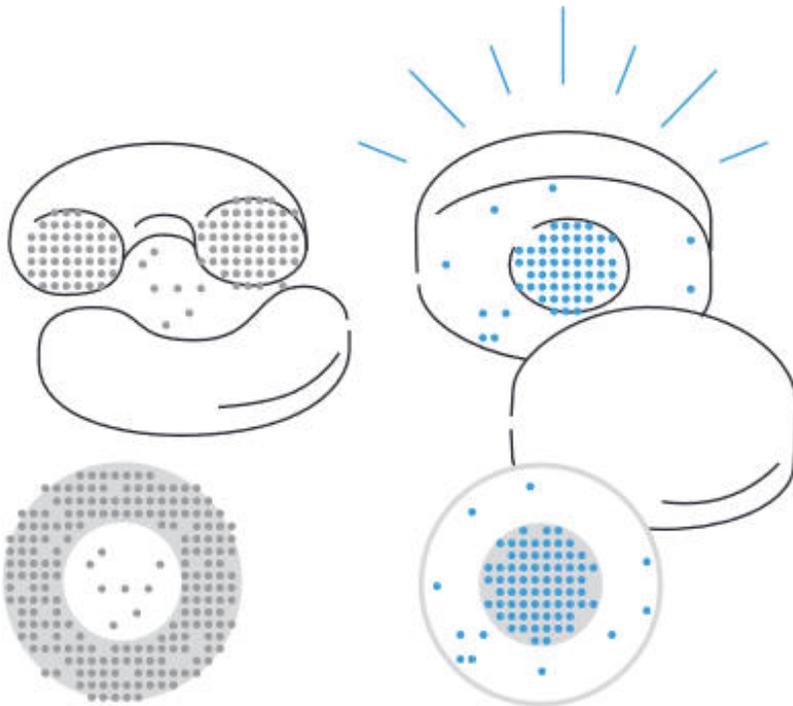
- Strategieteam mit Gemeinderat und Verwaltung

Baustein_4

- Umsetzung
 - Informationen der Bürgerschaft
 - Befragung der Eigentümer
 - Zielgruppenveranstaltung Eigentümer
 - Testentwürfe
 - Vom Kataster zur Börse



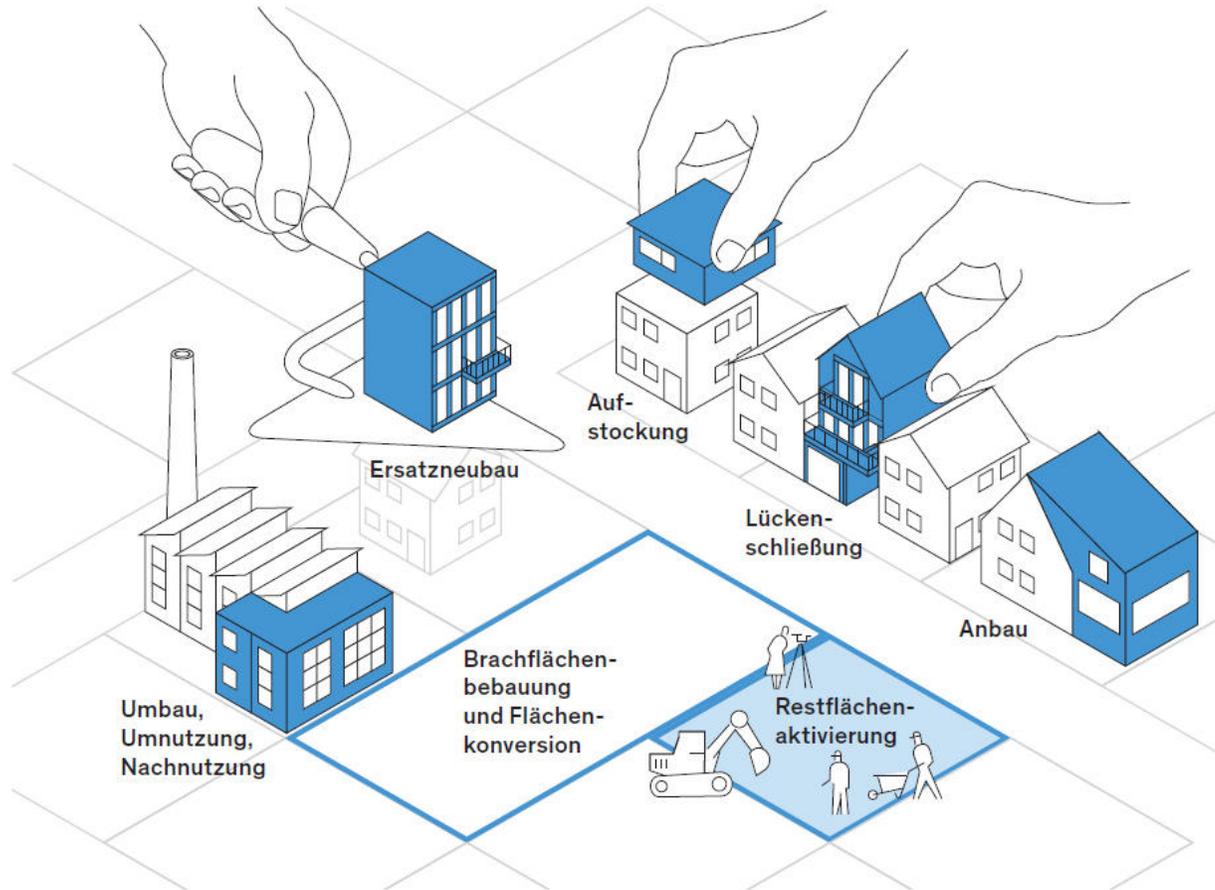
- Ausgangslage und benötigte Daten



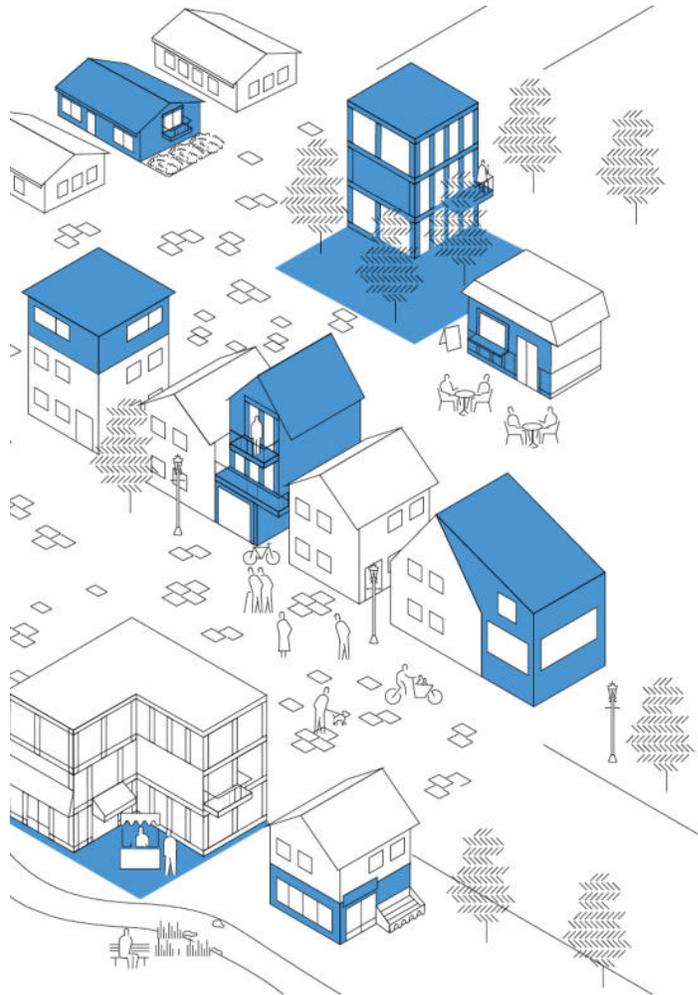
**Aussterbende
Gemeinde
(Donut-Effekt)**

**Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)**

- Baulücken
- Leerstände
- Nachverdichtung
- Leerstandsrisikokataster

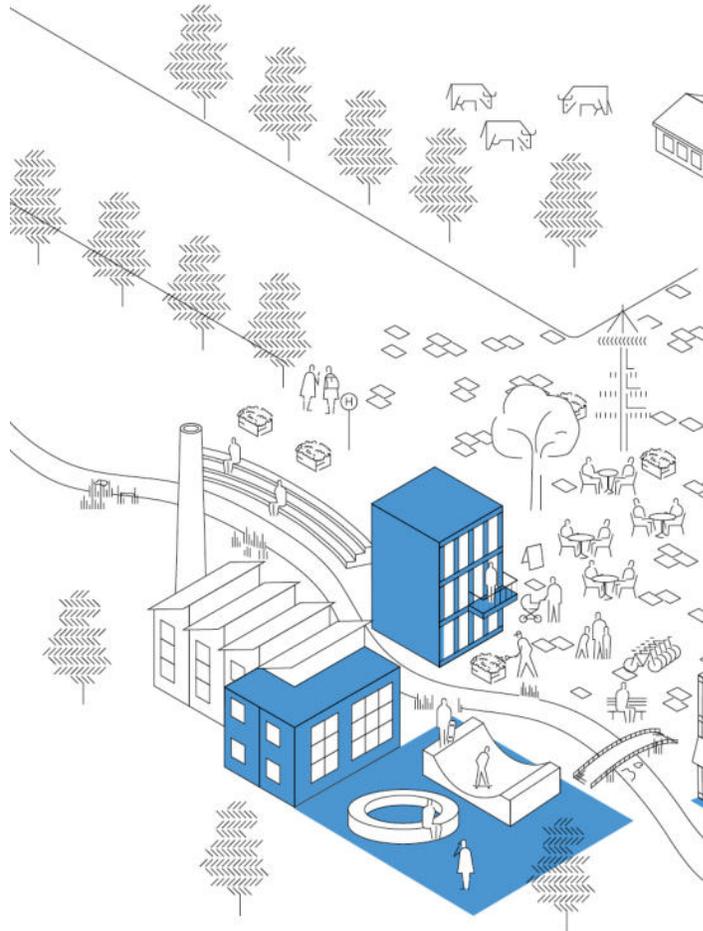


- Workshop zu den zentralen Ergebnissen/Flächensummen etc.



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

- Information der Bürgerschaft
- Befragung der EigentümerInnen
- Zielgruppenveranstaltung Eigentümer
- Ggf. Testentwürfe
- Vom Kataster zur Börse



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

• Honorar

- Baustein_1 Bestandserhebung 1.200 €
- Baustein_2 Potentialanalyse 6.900 €
- Baustein_3 Strategetermin
- Baustein_4 Umsetzung



Reschl
Kommunale
Projektentwicklung