

Leerstandskataster von Altötting



Peter Laske
Stadtentwicklung
Stadt Altötting



Flächenmanagement - Übersicht



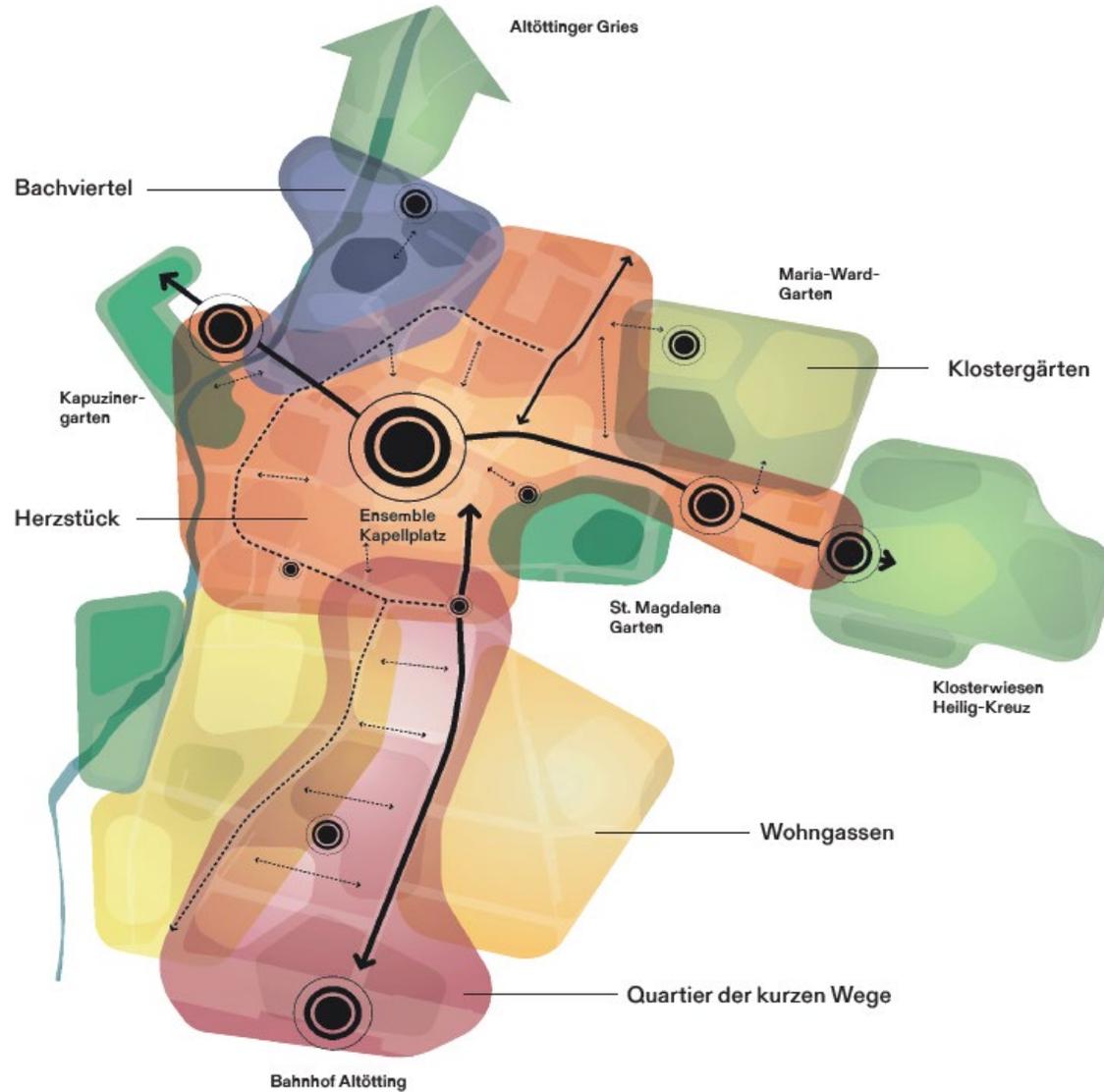
1. Innenentwicklungspotenziale (Flächen & Bestandsquartiere)
2. Baulücken
- 3. Leerstehende Gebäude**

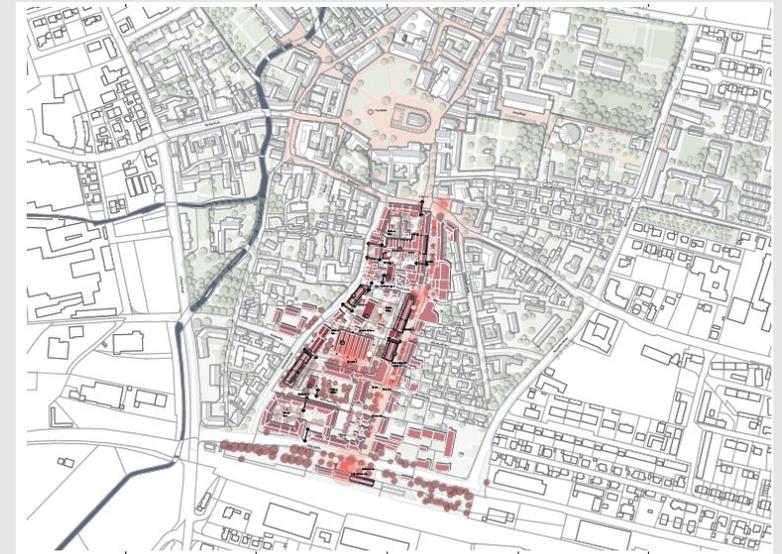
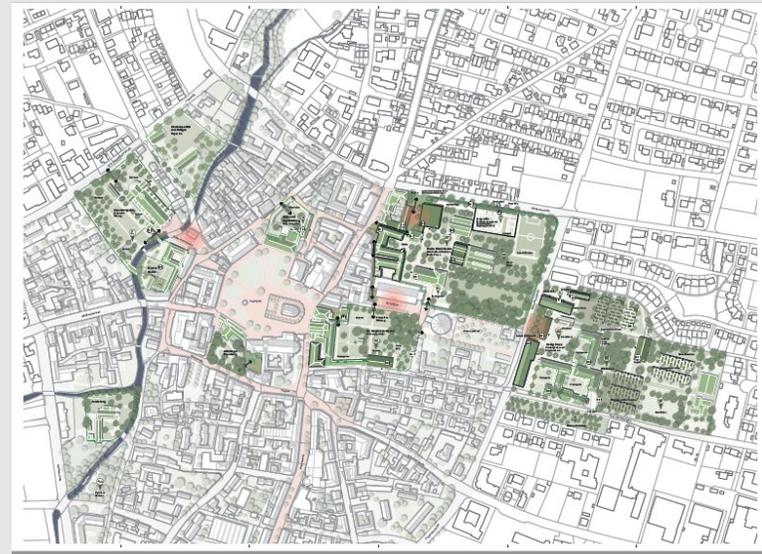
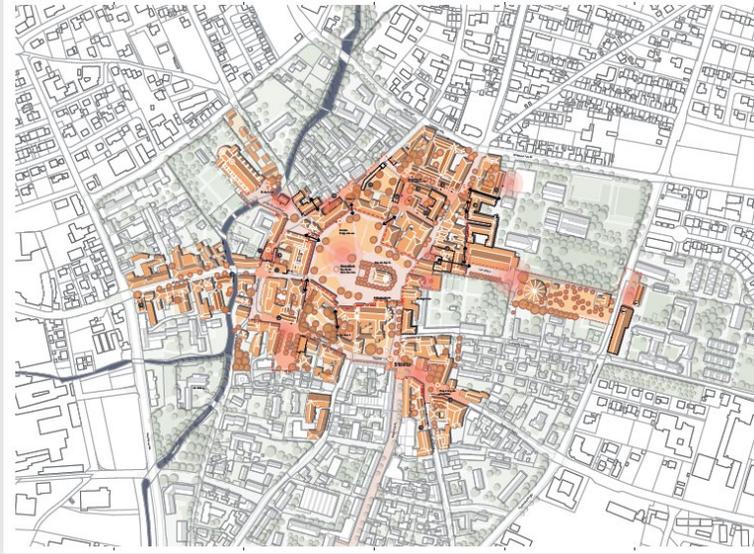
Gründe für Leerstandsmanagement



1. Ortsbild verbessern und erhalten
2. Infrastruktur besser nutzen
3. Flächensparen
4. Sozialbindung des Eigentums stärken

Rahmenplan

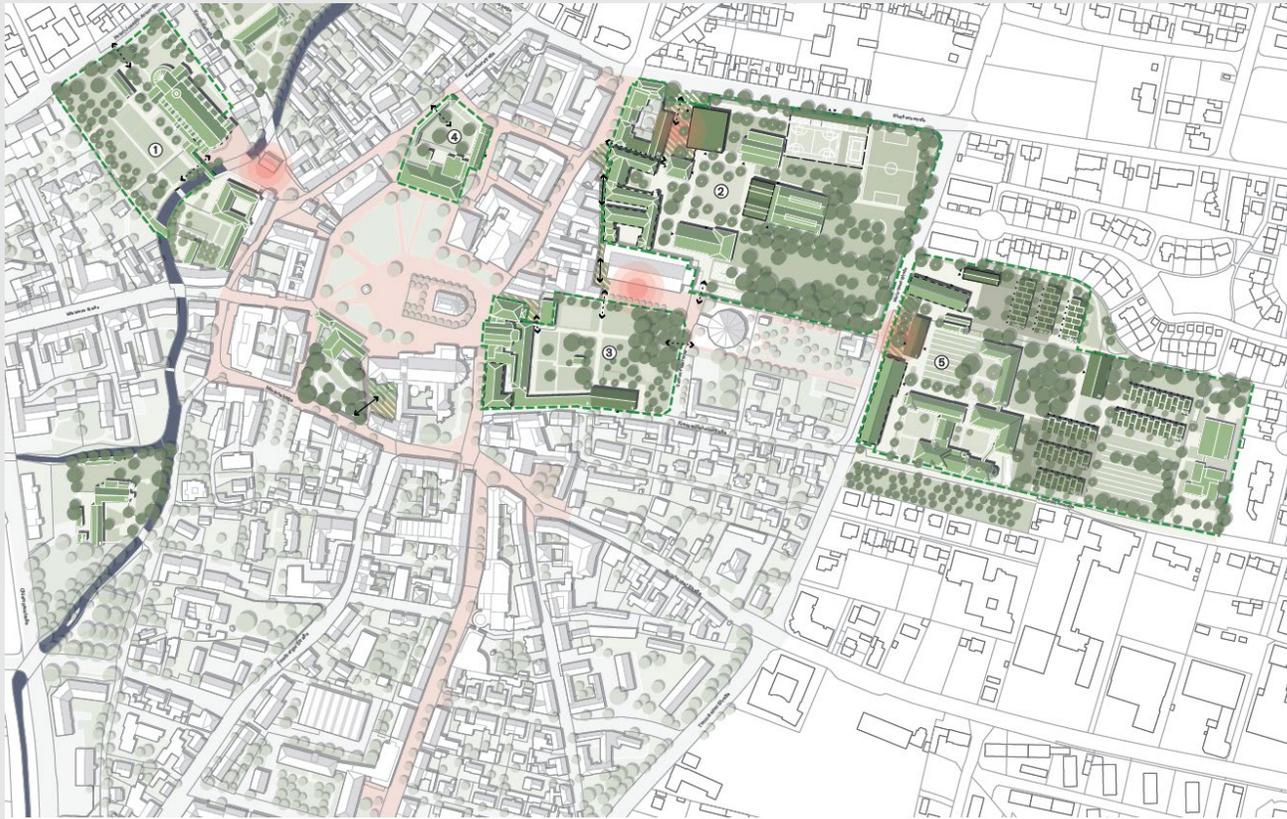




Altötting
HERZ BAYERN'S



Klostergärten



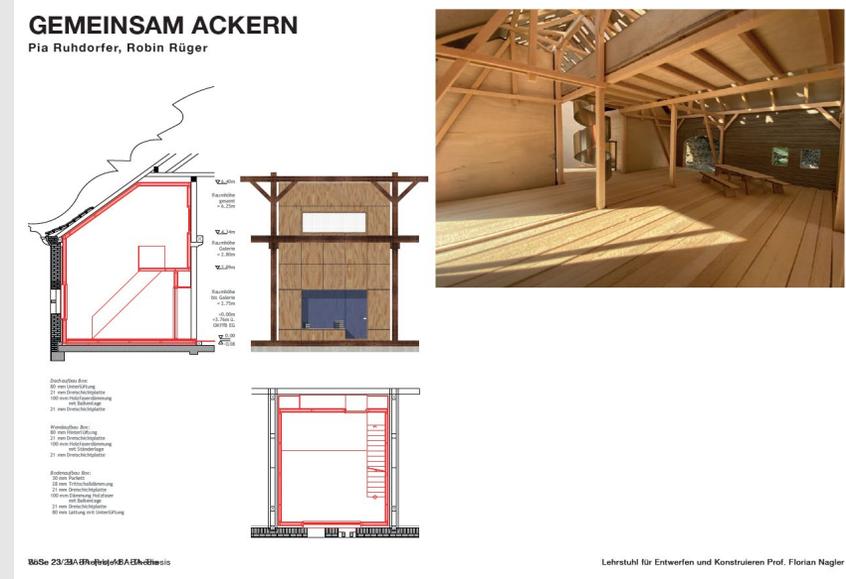
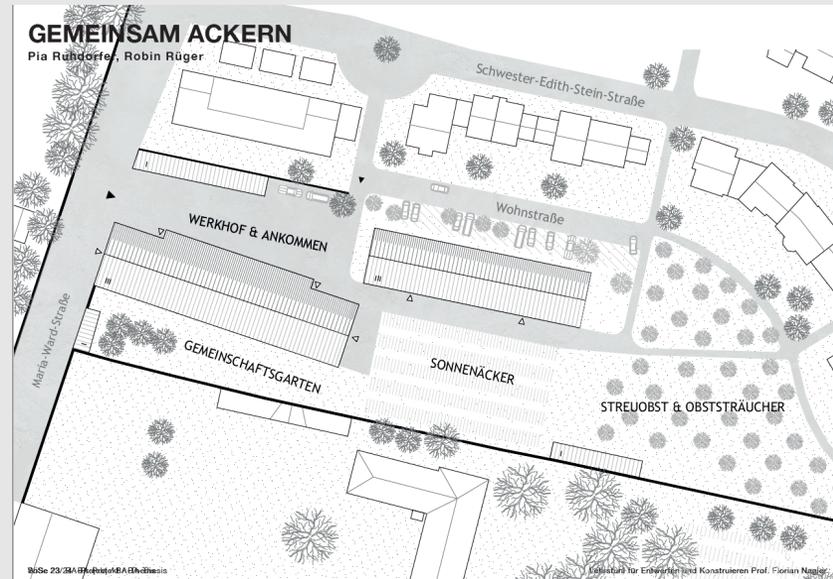
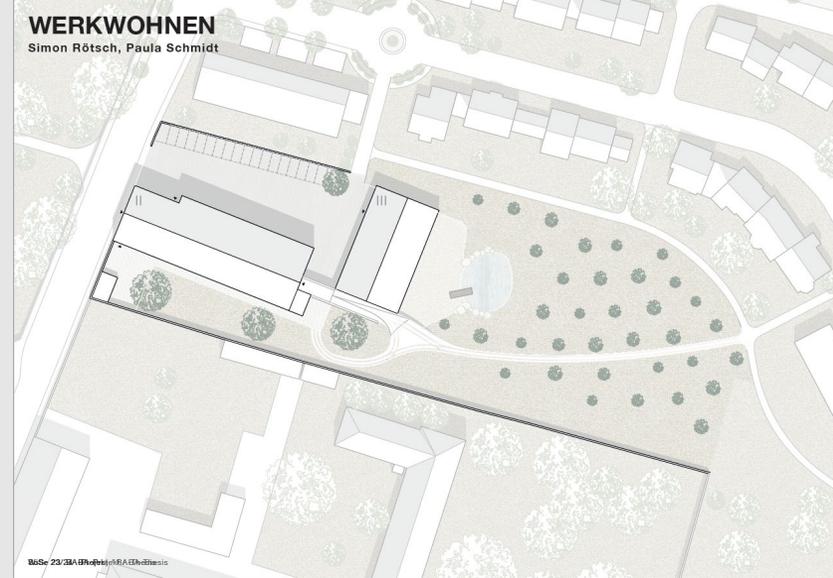
Quartier der kurzen Wege



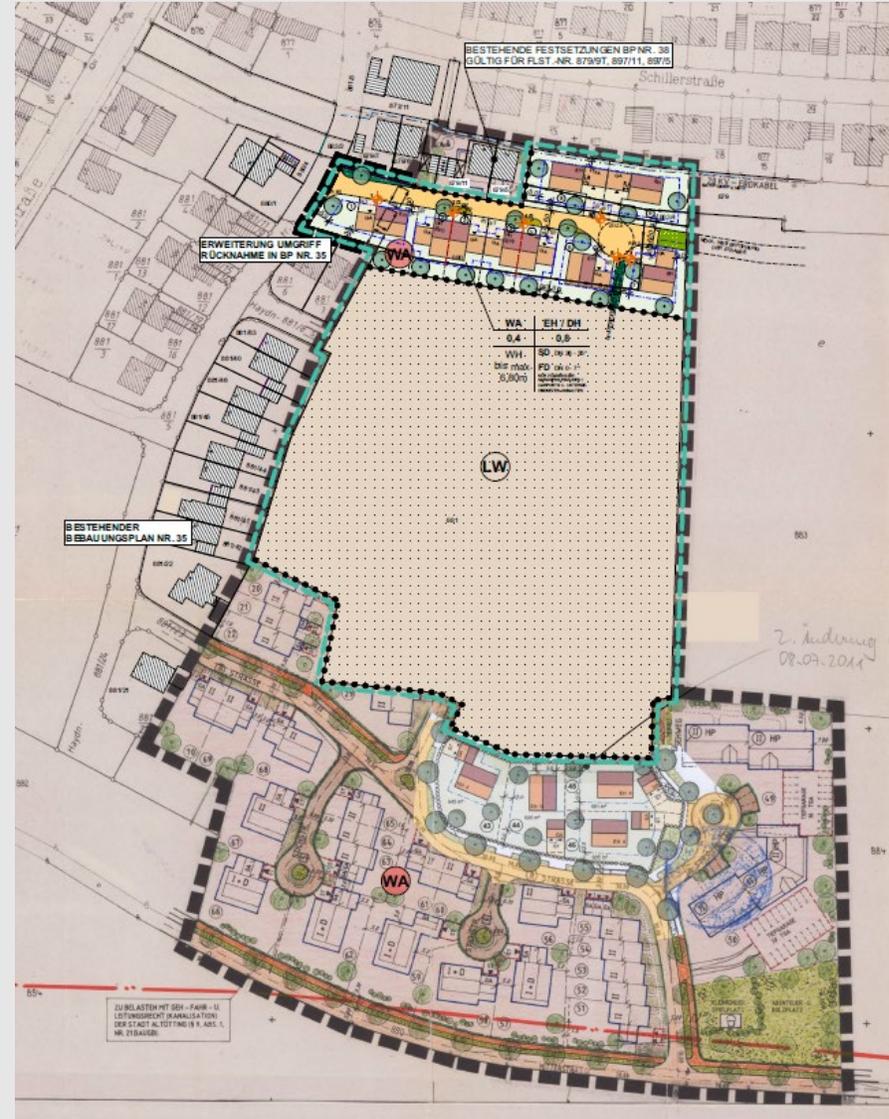
Tag der Städtebauförderung



Projekt - Anders Wohnen Altötting



Rohbauland



Methode



Baulücken

- Kataster gem. § 200 Abs. 3 BauGB
- GIS-basiert
- Kooperatives Anschreiben mit Frageboten

Leerstände

- Ortsbegehung
- Hinweise
- Datenschutz!
- Kooperatives Anschreiben mit individueller Kontaktaufnahme

Öffentlichkeitsarbeit

Baulücken sollen aktiviert werden

Grundstückseigentümer werden angeschrieben – Initiative im Planungsausschuss vorgestellt

Altötting. „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“: So ist eine Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr betitelt. Sie zielt darauf ab, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und zwar ohne in die Fläche zu gehen und dadurch sowohl die Umwelt zu schonen als auch die Ortskerne und Innenstädte, vor allem in den kleineren Städten und Gemeinden, zu stärken, wie Minister Christian Bernreiter schreibt. Vor diesem Hintergrund und mit der gleichen Zielrichtung wird nun die Stadt Altötting aktiv. Sie will Baulücken und leerstehende Immobilien aktivieren. Wie das geschehen soll, fasst das Stadtenwickler Peter Laske in der jüngsten Sitzung des Planungsausschusses vorgestellt.

„Die Aktivierung von Baulücken stellt eine wesentliche Strategie dar, um die innerstädtische Flächenverbrauchs, die Belegung von Stadtquartieren und die effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen“, hieß es in der von Laske ausgearbeiteten Beschlussvorlage.

Viele Interessenten, lange Warteliste

Im Bemühen, diesen Zielen gerecht zu werden, muss nicht bei Null angefangen werden. Den Kontakt mit den Besitzern von unbebauten Grundstücken, auf denen Baurecht besteht, hat die Stadt schon immer gesucht. Nun aber soll das Vorgehen systematischer angegangen werden. Und das aus gutem Grund. Die Liste von Interessenten, die sich bei der Stadtverwaltung nach Baugrundstücken erkundigt haben, ist lang. Um die 100 Namen stehen darauf, wie Peter Laske auf Nachfrage des Anzeigers sagte. Fast genauso viele unbebaute Parzellen, die entweder im Bereich



Farbe ist im Spiel: Die rot und grün markierten Flächen auf der Karte, die Stadtenwickler Peter Laske auch in der Sitzung des Planungsausschusses präsentierte, markieren die unbebauten Grundstücke, auf denen Baurecht besteht. Dazu zählen nicht die orange eingefärbten Areale, bei denen es sich um öffentliche Gebäude handelt. Ein detaillierter Blick auf das Baulückenkataster verbietet sich aus datenschutzrechtlichen Gründen allerdings noch.

und Aktivierung leerstehender Wohngebäude“, wie es in der Beschlussvorlage formuliert war. Aktuell umfasst die Datenbank 18 Objekte, wozu Wohnhäuser ebenso zählen wie Wohnungen.

Die Dunkelziffer ist allerdings hoch, wie in der Sitzung verlautete. Denn Leerstände auszumachen, sei nicht leicht. Hier setzt die Stadt auf Rückmeldungen aus der Bevölkerung. Informationen diesbezüglich „können gerne formlos an die Stadt weitergegeben werden“, so Peter Laske. Und: Auch in diesen Fällen kann die Stadt behilflich sein: Sie kann die zukünftige Reaktivierung durch kommunale Förderprogramme, Städtebauförderung sowie den Abschluss von Instandsetzungs- und Modernisierungsvereinbarungen unterstützen.

„Ich hoffe, die Altöttinger sind fleißiger“

Alfred Kanizsay (CSU) verwies darauf, dass bei einer solchen Umfrage in Neuditing der Rücklauf sehr gering gewesen sei. „Ich hoffe, die Altöttinger sind fleißiger. Es wäre eine gute Hilfe für die Stadt.“ Albert Pollety (CSU) sagte, dass es seiner Ansicht nach wichtiger sei, alten Bestand heranzuführen, als Baulücken zu schließen. Konrad Heuwieser (FW) sprach von einer „sehr guten Sache“. Marcel Seehuber (Die Liste) bezeichnete es ebenfalls als „sehr gut, wenn das angegangen wird“. Zu seinem Hinweis, eventuell auch online verfügbare Leerstandsmelder zu nutzen, sagte Laske, dies könne die Stadt aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht machen. Wolfgang Sellner (CSU) sagte, dass die Initiative zwar gut sei, gab aber zu bedenken, dass es absichtslose Fülle gebe, etwa wenn sich Erbgemeinschaften nicht einig seien oder schlicht die Preise nicht den Vorstellungen entsprächen: „Da kann man dann machen, was man will.“

eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich liegen, gibt es. Diese liegen schwerpunktmäßig im Bereich der Bebauungspläne Nr. 80 (Wiesmühle), Nr. 24 (Josef-Neumeier-Straße) und Nr. 62 (Reinhold-Zellner-Straße), darüber hinaus aber im ganzen Stadtgebiet.

Die Eigentümer dieser Grundstücke werden in den kommenden Woche und Monaten nach und nach Post bekommen: Denn die weitere Vorgehensweise sieht vor, dass sie angeschrieben werden, Fragebogen inklusive. Was haben sie mit den Parzellen vor? Kommt für sie eine Bebauung in Frage? Und wenn nicht – warum? Von den Antworten erhoffen sich die Stadtverantwortlichen, die Aktivierung freier Areale forcieren zu können.

Stadtenwickler Peter Laske ist guter Dinge, dass es um den Rücklauf nicht zu schlecht bestellt sein wird. Denn das Prozedere ist unbürokratisch und niederschwellig. Rückmeldungen nimmt er ger-

ne auch persönlich im Büro oder telefonisch entgegen. Und: Eine Verpflichtung geht durch die Antwort niemand ein – im Gegenteil können interessierte Grundstückbesitzer profitieren. Laske versteht sich als Ansprechpartner, der den Dialog sucht. Er kann beraten, bei Bedarf Interessenten vermitteln und auch auf Förderprogramme verweisen.

Baurecht kann auch zurückgenommen werden

Bürgermeister Stephan Antwerpen wies in der Sitzung des Planungsausschusses darauf hin, dass von der Stadt geschaffenes Baurecht ein Privileg, das die Aufwertung von Grundstücken zur Folge habe, sei – das nicht zwangsläufig Bestand haben müsse. Wenn Parzellen auf Dauer nicht bebaut würden, könnten die Areale auch anders überplant werden. Geschehe dies nach einer Frist

von sieben Jahre, sei die Stadt auch nicht mehr regresspflichtig. Vergleichbares geschah vergangenes Jahr im Süden der Stadt. Dort wurde, wie berichtet, Bauland teils wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt.

Wie Peter Laske der Heimatzeitung sagte, steht eine gesetzliche Regelung im Hintergrund, wonach erst vorhandene Potenziale ausgeschöpft werden müssen, ehe neue Baugebiete ausgewiesen werden. Denn einfach so können Bebauungspläne nicht aufgestellt werden. Sie müssen erforderlich sein, das sei ein Grundsatz der Bauleitplanung. Wenn dieser nicht erfüllt sei, könne es ein Problem mit der Regierung von Oberbayern geben.

Die Aktivierung von Baulücken ist indes nicht die einzige Initiative, die gestartet wird. „Ein weiterer entscheidender Schritt zur effizienten Nutzung bestehender Ressourcen und zur Bewältigung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ist die Erfassung

Altötting
28. Januar · 🌐

Gemeinsam Lösungen für mehr Wohnraum finden 🏡

Wohnraum ist ein knappes Gut in Altötting. Und obwohl die Nachfrage nach Bauland hoch ist, stehen zahlreiche Immobilien leer und baureife Grundstücke – also Flächen, auf denen Baurecht besteht – werden nicht bebaut. Mithilfe einer Eigentümerbefragung und einer Leerstandsermittlung möchte die Kreisstadt nun Lösungen für mehr Wohnraum eruiieren.

Weitere Informationen: 📄 <https://www.altoetting.de/.../bauluecken-und-leerstand.../>

Foto: Pixabay



👍 11

👍 Gefällt mir

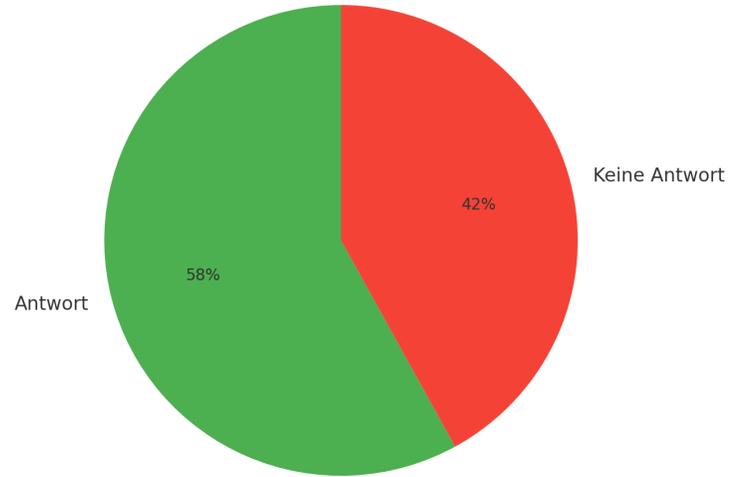
💬 Kommentieren

📄 Kopieren

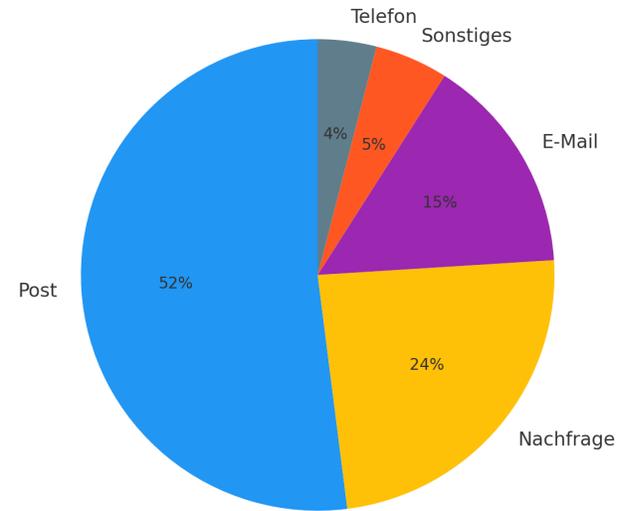
➦ Teilen

Baulücken

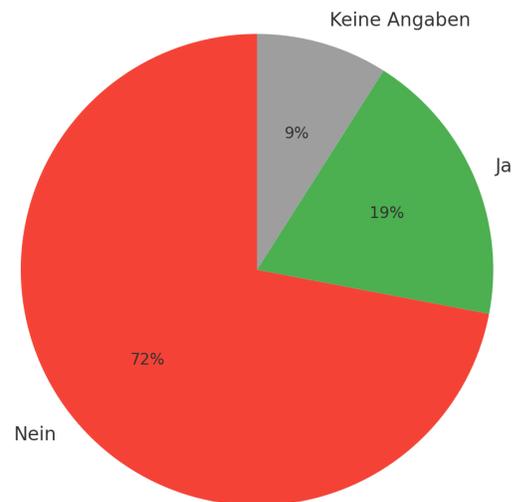
Rücklaufquote



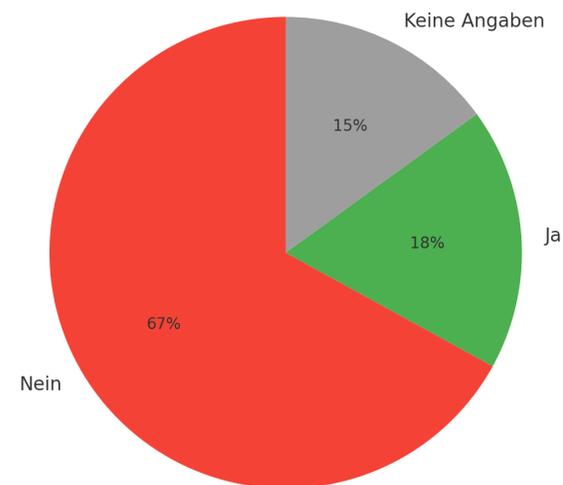
Kommunikation



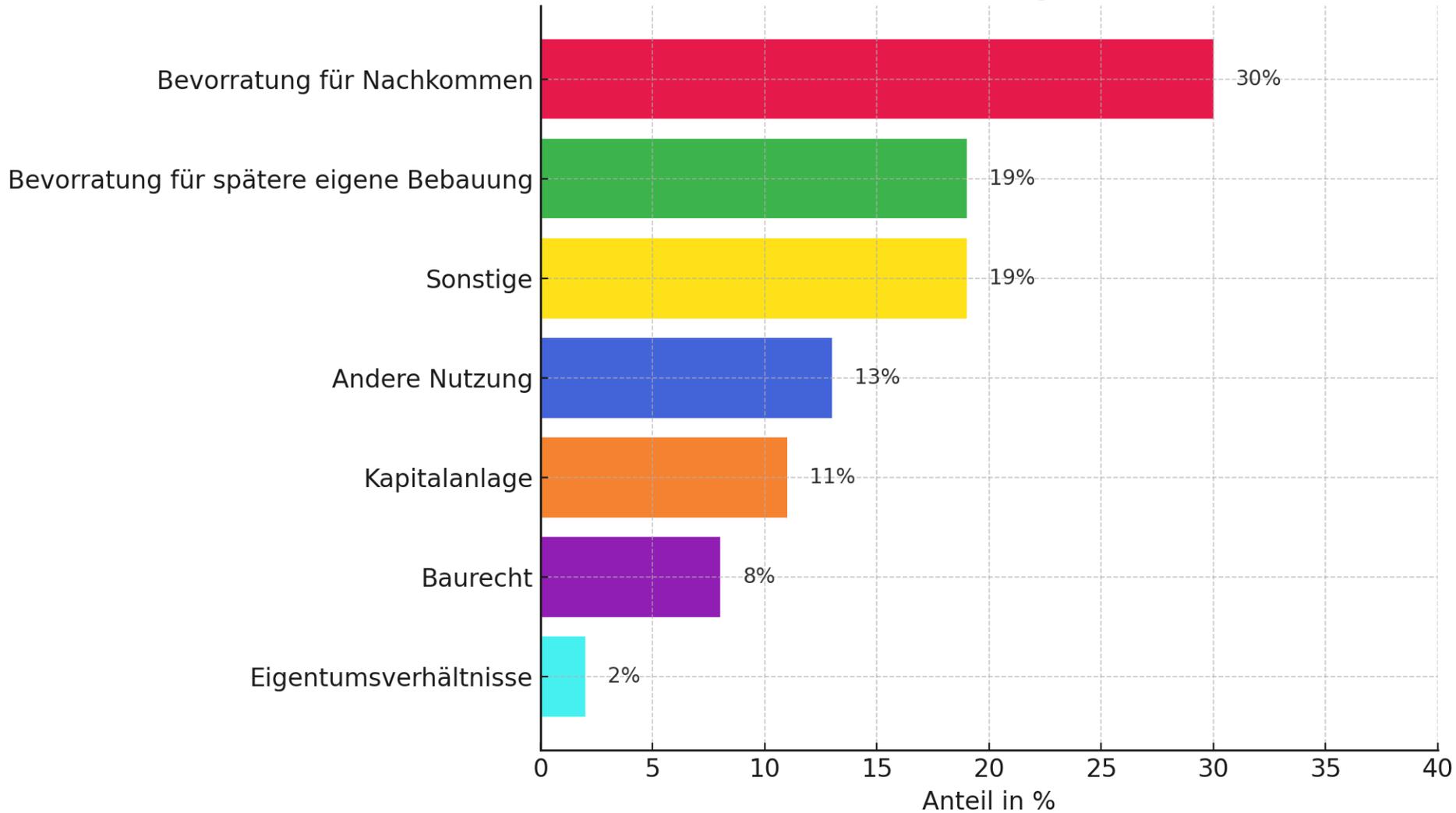
Bebauung innerhalb von 2 Jahren

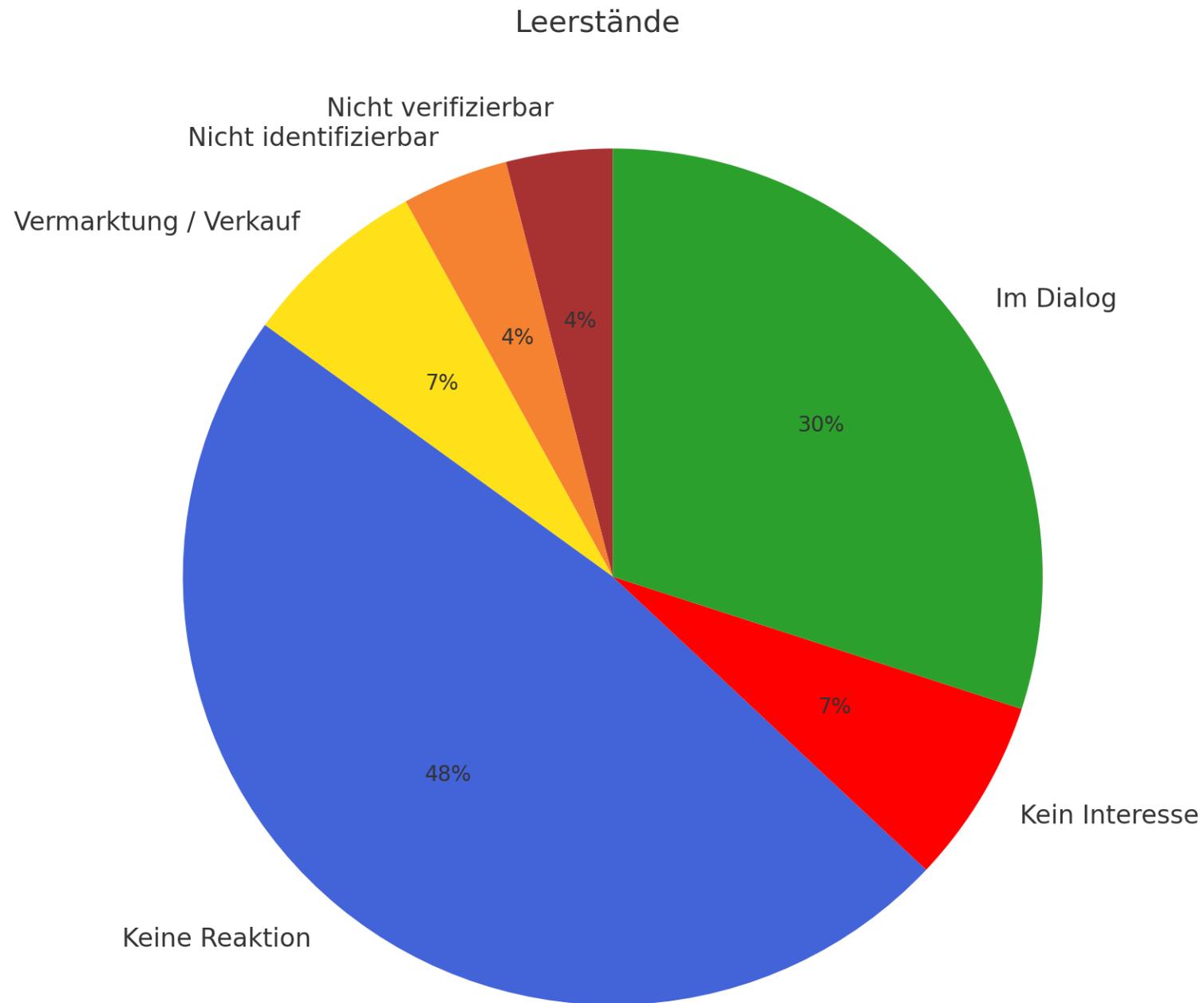


Verkaufsbereitschaft



Gründe für nicht Bebauung und Verkauf bisher





Gründe und Lösungen

Sanierungsbedürftigkeit

- Förderprogramme; Kommunales Fassadenprogramm
- Sanierungsvereinbarung, 7h ESTG
- Städtebauliche Machbarkeitsstudien
- Städtebauförderung
- Baurechtliche Probleme lösen
- Vermittlung an potentielle Käufer / Projektträger

Beispiele – laufende Projekte

Altötting
HERZ BAYERN'S 



Mietfragen

- Angst vor Problematischen Mietern
- Vermietung trotz schlechter Bausubstanz

→ Beratungsangebot schaffen



Psychologische Gründe

- Überforderung
- Emotionale Bindung
- Unentschlossenheit

→ Vertrauen, Ansprechpartner, sinnvolle Projekte

Rechtliche Gründe

- Erbstreitigkeit
- Steuerliche Gründe

→ Wenig Möglichkeiten, aber ggf. Erbbaurecht, Pop-Up-Lösungen

Persönliche Gründe

- Gelegentliche Eigennutzung (z. B. Zweitwohnung)
- Temporäre Auswanderung
- Verweigerung
- „Trotz“

→ Kaum Möglichkeiten

→ ggf. Zweckentfremdungssatzung (jedoch hohe rechtliche Hürden)

Positive Effekte



- Zumindest teilweise Bereitschaft erkennbar
- Präsenz zeigen, als Partner und Ansprechpartner in Erscheinung treten
- Problembewusstsein schaffen

Weiteres Vorgehen



- Bestehende Kontakte pflegen
- Erneutes Anschreiben / Erinnerung bei fehlender Rückmeldung nach ca. 6 – 12 Monaten
- Negative Rückmeldungen akzeptieren; erneute Ansprache frühestens in 1 – 2 Jahren