

Eigentümersprache

Ideen aus dem Netzwerk Innenentwicklung Darmstadt-Dieburg

Innenentwicklung im Wetteraukreis
Friedberg, 31.05.2022

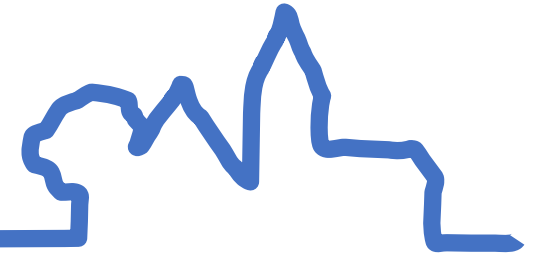


Für mehr Leben im Dorf:
Neuer Wohnraum in der Ortsmitte

Eine Initiative des Netzwerks Innenentwicklung der Lokalen Aktionsgruppe Darmstadt-Dieburg
im Auftrag des Landkreises Darmstadt-Dieburg

www.ladadi.de





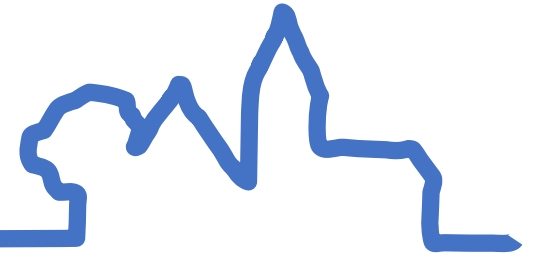
Vorbemerkung

- Vormalig Initiierung und Leitung des Netzwerks für Innenentwicklung in der Funktion als Regionalmanagement; jetzt als Fachbereichsleitung Dorf- und Regionalentwicklung
- Bericht auf Grundlage der Modellvorhaben (LEADER-gefördert):
Stadtplanerische Beratung I: Eichler&Schauss, Darmstadt
Stadtplanerische Beratung II: dgi, Hanau

Agenda

- (1) Vorbereitung: Analyse und Bewertung des erhobenen Innenentwicklungspotenzials
- (2) Eigentümeransprache – Kommunikationsweg bei einzeln gelegenen Baulücken und Leerständen
- (3) Rahmenbedingungen





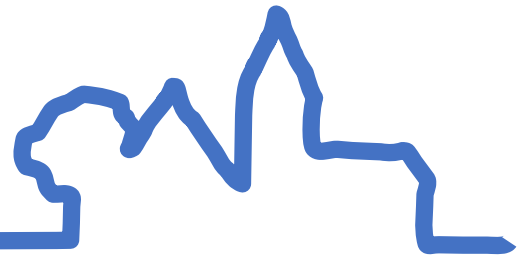
(1) Vorbereitung: Analyse und Bewertung des erhobenen Innenentwicklungspotenzials

Datengrundlagen aus Verschneidung von Katasterdaten, Einwohnermeldedaten und Wasserverbrauchsdaten, automatisiert durch das AfB Heppenheim; Darstellung im Kommunalen GIS:

- Baulücken
- zusätzlich bebaubare Grundstücke (ohne Aufstockung)
- Leerstände (ohne Teilleerstände)
- Gewerbebrachen



Auswertung qualifizierter (= berechtigter) Daten:



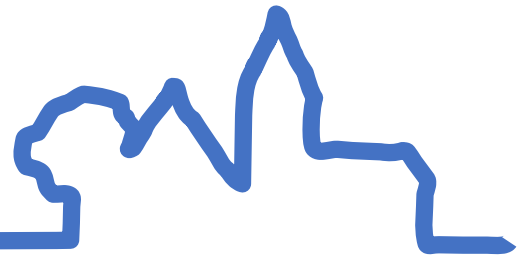
Quantitative / Tabellarische Auswertung der Daten auf Ortsteilebene:

z.B.

Baulücken im Ortsteil Niedernhausen	Anzahl	Gesamtfläche
Gesamtzahl der Baulücken	33	40.040 m ²
Baulücken in Gemeindeeigentum	1	8.231 m ²
Baulücken in Privateigentum	32	31.809 m ²
Baulücken mit gültigem B-Plan	18	18.215 m ²
Baulücken in 34er-Gebiet	15	21.825 m ²
Baulücken zur Wohnbebauung	33	50.040 m ²
Baulücken zur Mischnutzung	0	0 m ²
Baulücken zur Gewerbenutzung	0	0 m ²

Analog für die anderen Kategorien: zusätzlich bebaubare Grundstücke, Leerstände

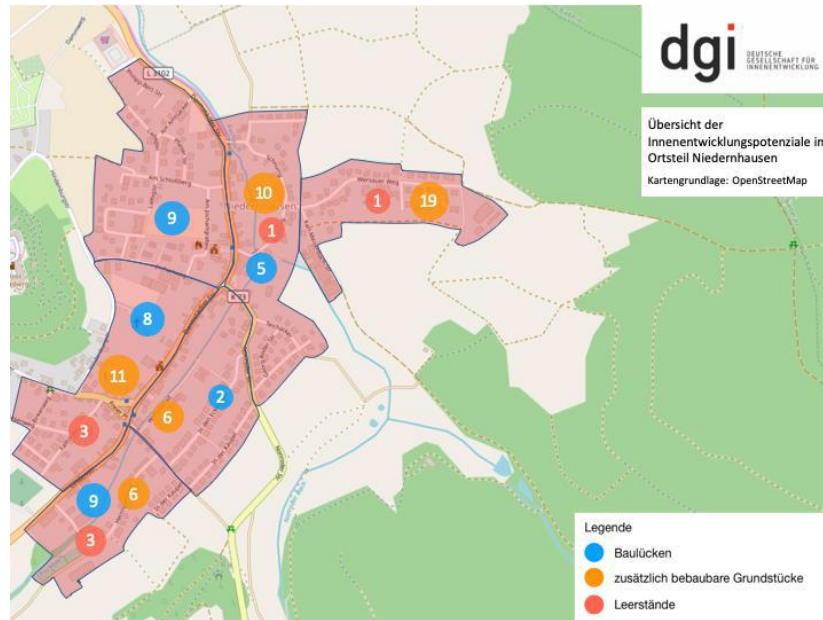




Qualitative / Kartografische Auswertung

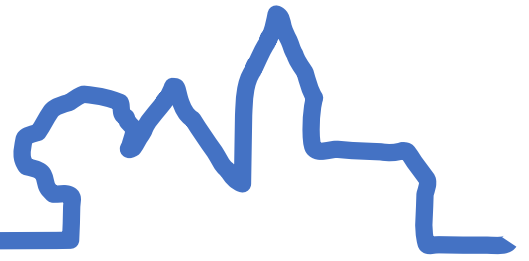
– Datenschutz: in der Öffentlichkeit keine parzellenscharfe Darstellung!

z.B.

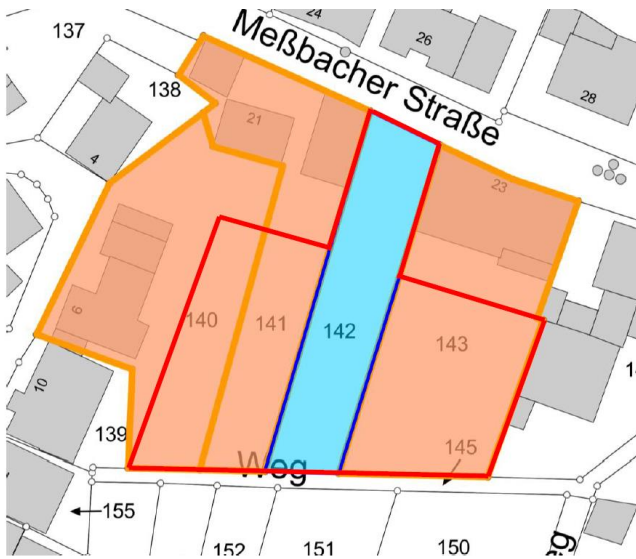


Analog alle Ortsteile





Qualifizierung hinsichtlich zusammenhängender Areale:
Clusterbildung = gemeinsame Betrachtung von Baulücken und zusätzlich bebaubaren Grundstücken



Bsp.:
Baugrundstücke in zweiter Reihe (rot umrahmt);
Erschließung über die Baulücke (blau)

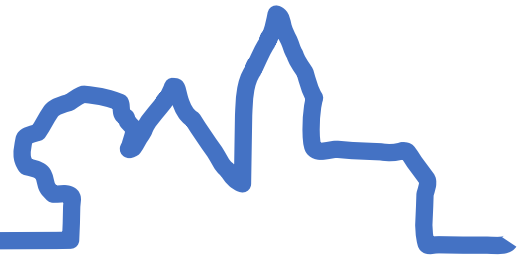
Strategische Argumente entwickeln für die Siedlungsentwicklung ... durch SWOT-Analyse der Standorteigenschaften

2.5.3 SOWT-Analyse Ortsteil Billings

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Historische Gebäude prägen den Ortskern • Öffentliche Freiflächen und Plätze sind Treffpunkte und Orte der Kommunikation • innerörtliche Baulücken und zusätzlich bebaubare Grundstücke zur Wohnnutzung vorhanden • Naherholung im Odenwald • Tourismus • Bürgerbus • Gut getaktete Busverbindung nach Darmstadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Nahversorger vor Ort • Baulandpotenziale im Innenbereich ausschließlich in Privatbesitz • keine Baulücken oder zusätzlich bebaubaren Grundstücke vorhanden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Zukünftige Förderprogramme zur Innenentwicklung durch die Landesregierung sind zu erwarten • Langfristig ist eine Entspannung der Stellplatzsituation durch neue Mobilitätskonzepte zu erwarten • LEADER-Förderregion 	<ul style="list-style-type: none"> • Weiter steigende Mieten und Wohnungspreise durch den Wohnungsdruck im Rhein-Main-Gebiet führen zu unerwünschten Bauträger-Projekten • Demographischer Wandel – neue Anforderungen an Wohnräume

Ergebnis z.B.: Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt im Bereich „Wohnen“





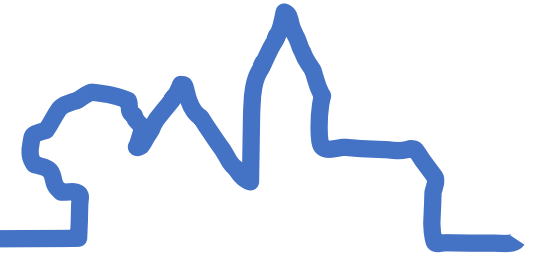
... durch Ableitung von begleitenden Maßnahmen:

Im Rahmen der Aktivierung der Grundstücke fragen:

Was muss flankierend geschehen, um die Grundstücke hinsichtlich der Umgebung zu attraktivieren?

- Nah- und Grundversorgung
- Soziale Treffpunkte
- Ortsbild
- etc.





Priorisierung der identifizierten Innenentwicklungsareale

Anhand folgender Fragen:

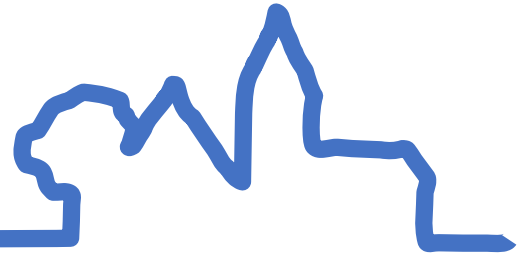
- Wie schnell lassen sich die Objekte für den Markt aktivieren?
- Sind die Objekte ortsbildprägend bzw. haben sie eine zentrale Funktion für den Ort und können damit als Leuchtturmprojekte der Innenentwicklung dienen?



A) Baulücken & Leerstände



B) zusätzliche bebaubare Grundstücke
& zusammenhängende Areale

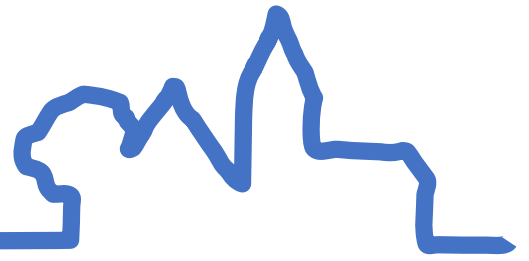


A) Einzel gelegene Baulücken und Leerstände

Grundstücke, die nicht in den Bereich von zusammenhängenden Arealen fallen und deren Vermarktbarkeit damit theoretisch sofort gegeben ist

= „Low hanging fruits“

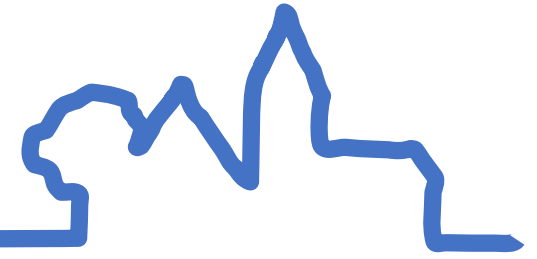
- ⇒ standardisierte Eigentümeransprache und anschließend Betreuung Interessierter
- ⇒ zunächst keine individuelle Ansprache, sondern einheitlicher Serienbrief und Fragebogen



B) Zusätzlich bebaubare Grundstücke und zusammenhängende Areale

→ intensive städtebauliche und baurechtliche Betrachtung:

- Ist die Fläche/das Objekt ortsbildprägend?
- Ist eine Erschließung gesichert / herstellbar?
- Befindet sich die Fläche oder eine Teilfläche im Eigentum der Kommune?
- Ist Baurecht vorhanden?
- Wird die Fläche bereits am Immobilienmarkt angeboten?



(2) Eigentümeransprache – Kommunikationsweg bei A) Einzel gelegenen Baulücken und Leerständen

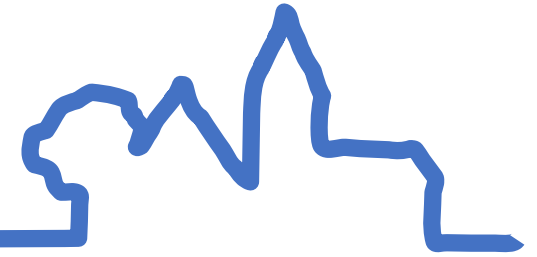
1. Standardanschreiben

Überzeugende Argumente:

- Immobilienwerte nutzen, statt brach liegen zu lassen; Wertsteigerung
- Wohnraumbedarf
- Ressourcen-/Klimaschutz
- Kostenersparnis der Kommune

➤ **Angebot machen, mitzuwirken**





Standardanschreiben

Aufforderung:
Rücksendung Antwortschreiben;
zur Auswahl / Ankreuzen:

- Interesse an ImmobilienQuickCheck (kostenlos)
- Beratung Kommunales Immobilienportal (kostenlos)
- Derzeit kein Interesses, nächstes Jahr wieder Kontakt

Antwortfax

Bitte zurücksenden an: Gemeindevorstand der Gemeinde Fischbachtal, FB Bauen und Lie

06166/9300 -

Baulücke: Fischbachtal, Musterstraße 11

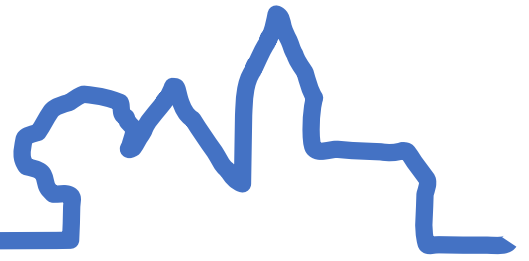
Eigentümer: (Name, Anschrift, Wohnort)

Ich habe Interesse an einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch zum Potenzial meiner Baulücke (Immobilienwirtschaftlicher Quick-Check).

Ich habe Interesse am Verkauf meiner Baulücke und würde mich über nähere Informationen hinsichtlich des Kommunalen Immobilienportals freuen.

Derzeit habe ich an einer Beratung kein Interesse – gerne dürfen Sie mich aber im kommenden Jahr noch einmal kontaktieren.





Keine Rückmeldung:

- tel. nachfassen
- Gesprächstermin vorschlagen

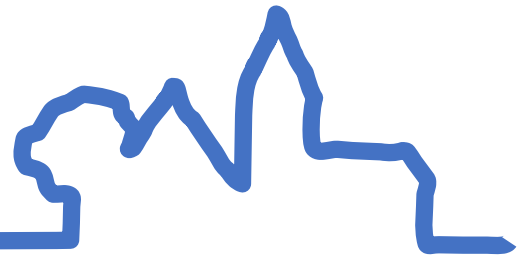
Anruf des Adressaten:

- Beantwortung von ersten Fragen

Rücklauf Fragebogen:

- Auswertung
- Ergebnisse dokumentieren





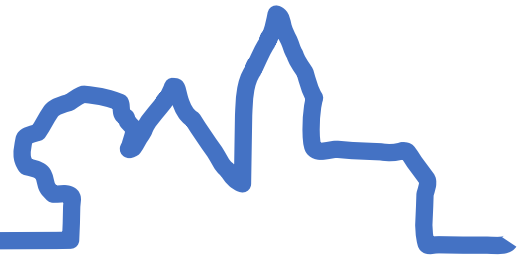
2. Beratung

2.1 Sammeltermin für allgemeine objektunspezifische Grundinformation, z.B.

- Was ist eine Potenzialfläche?
- Grundlagen der Immobilienwertermittlung der Immobilienvermarktung
- Anforderungen an die Immobilie
- Wertbestimmende Faktoren
- Immobilien und Steuerrecht (z.B. Umwandlung von Idw. Gen. Gebäuden in Wohnraum)
- Erbschaft und Schenkung

(externe Beratende/ Dienstleister)





2.2 Einzelberatung (Immobilienwirtschaftlicher QuickCheck)

- Ortsbesichtigung
- Potenzialanalyse
- Ziele des Eigentümers
- Hemmnisse identifizieren
> Vertiefte Beratung



Online-Schalten im kip.net

KIP | Landkreis Darmstadt-Dieburg
Die kommunale Immobilienwirtschaft

Baum Kaufen Mieten Gewerbe Anbieten Der Landkreis Darmstadt-Dieburg Immobilien

Sie sind hier: » kip.net » Hessen » KIP Landkreis Darmstadt-Dieburg » Zur Homepage Landkreis Darmstadt-Dieburg

Immobilien im Landkreis Darmstadt-Dieburg: Der lokale Immobilienmarkt auf einen Blick

Mach mehr aus leer!
Leerstand oder Brache mieten
Sie besitzen eine leerstehende Immobilie oder Brachfläche und möchten diese einer neuen Nutzung aufleben? Sie möchten eine leerstehende Immobilie oder eine Brachfläche verkaufen? Dann nutzen Sie einen Leertandexperte auf kip.net um Unterstützung zu erhalten.
» Mit Leerstand mieten

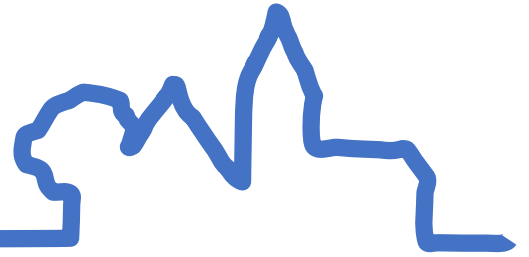
Bauen
Grundstücke Neubaugelände
Sie möchten bauen und suchen Grundstücke im Landkreis Darmstadt-Dieburg, die zur Wohnbebauung geeignet sind? Hier finden Sie Baugrundstücke.

Kaufen
Häuser Wohnungen Sonstige Immobilien
Sie suchen ein Haus oder eine Eigentumswohnung im Landkreis Darmstadt-Dieburg zum Kauf? Informieren Sie sich hier über passende Angebote.

Mieten
Gewerbe

Landkreis Darmstadt-Dieburg
Der High-Tech-Standort Landkreis Darmstadt-Dieburg ist mit seinen rund 250.000 Einwohnern in 23 Kommunen ein wichtiger Teil der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main-Neckar.
Die enge Vernetzung mit der Wirtschaftskraft Darmeggs verbindet die Vorteile des städtischen und ländlichen Lebens.





2.3 Vertiefte Einzelberatung

durch externe Dienstleister

– ggf. durch kommunales Kompetenznetzwerk –

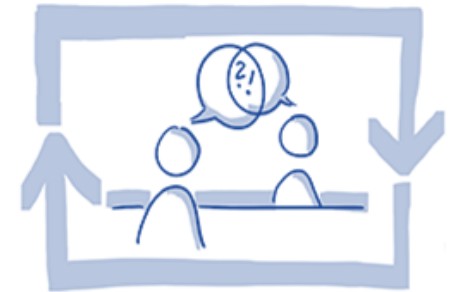
- Architekt/-in bzw. städtebauliche Beratung im Rahmen der Dorfentwicklung
- Immobilienwirtschaft
- Steuerberater/-in; Anwältin/ Notar/-in
- Makler/-in ...

Planung, Gutachten, Wertermittlung,
Vertragsentwicklung, Vermittlung ...



3) Wichtige Rahmenbedingungen

- Politischer Auftrag an Verwaltung zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Öffentlichkeitsarbeit
 - a) Kampagne auf Ebene des Netzwerks/Landkreises
 - b) Kommune
- Zentral bereit gestellte Tools für den Eigentümerdialog
 - Tool im GIS für die (standardisierte) Dokumentation des Dialogs zzgl. „Freitext“
 - Anschreiben
 - Argumentationsleitfaden
 - Vorlagen für kommunale Anreize(-programm)



Innenentwicklung in der Gemeinde Fischbachtal

Dokumentation Eigentümer-Dialog / Baulücke

Datum: _____

Objektadresse: _____

Katasterdaten: _____

Eigentümer: Name(n): _____

Anschrift: _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

Gesprächsteilnehmer: _____

1. Dem Eigentümer wurde die Thematik der Innenentwicklung und die Gründe für die Erfassung seiner Liegenschaft als Potenzialfläche/Baulücke erläutert?

ja nein

2. Der Eigentümer hat sich bereits mit der Bebauung / Verwertung seines Grundstücks auseinandergesetzt?

ja nein

Wenn ja, dann mit folgendem Ziel: _____

Wenn ja, dann mit folgenden Ideen: _____

3. Die Bebauung / der Verkauf des Grundstücks werden erschwert durch:

Nutzungsrechte Dritter: _____

Altlasten: _____

Baurechtliche Bindungen: _____

Interessen Miteigentümer: _____

Sonstiges: _____

Bemerkungen: _____

4. Welche Nutzung hat das Grundstück derzeit?

5. Welche Veränderung würde sich der Eigentümer für seine Immobilie wünschen?

keine Verkauf Bebauung zum Eigenbedarf

Bei Verkauf: Welche Wertvorstellung hat der Eigentümer? _____

Bemerkungen: _____

6. Bei Verkaufswunsch:

Ist der Eigentümer damit einverstanden, dass sein Grundstück als aktives Angebot bei der Gemeinde geführt wird?

ja nein

Ist der Eigentümer mit einer Veröffentlichung seiner Immobilie als Angebot einverstanden?

ja, im Kommunalen Immobilienportal (KIP) der Gemeinde

Der Eigentümer möchte das Angebot dort selbst veröffentlichen

Die Gemeinde soll das Angebot einstellen und den Eigentümer als Ansprechpartner nennen

Die Gemeinde soll das Angebot einstellen und eine „Briefkastenfunktion“ wahrnehmen

ja, vertraulich im Gespräch mit möglichen Kaufinteressenten

noch offen

nein

7. Bei Bebauung zum Eigenbedarf:

Es besteht Bedarf an einer baurechtlichen Beratung

In welchem Zeitraum stellt sich der Eigentümer eine Bebauung vor: _____

8. Wünscht der Eigentümer einer weitere Beratung / Unterstützung durch die Gemeinde?

ja nein

Wenn ja, hinsichtlich welcher Fragestellungen: _____



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Fachbereich Dorf- und Regionalentwicklung
Landkreis Darmstadt-Dieburg
Dorte Meyer-Marquart
Telefon: 06151 / 881-2108
E-Mail: d.meyer-marquart@ladadi.de**

