

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 26.02.2019		
Beratungspunkt	Flächenmanagement / Donaueschingen - Projektbericht		
Anlagen	1		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-045/17 4-026/18 4-040/18	Sitzung GR-Ö TA-Ö (vertagt) GR-Ö	Datum 25.04.2017 20.02.2018 20.03.2018

Erläuterungen:

Das Projekt Flächenmanager ist ein wichtiger Baustein für das Ziel Innenentwicklung auf der Südbaar. In den vergangenen Jahrzehnten ist in den Städten Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen eher eine expansive Siedlungsflächenentwicklung zu verzeichnen. Die Zunahme der bebauten Fläche lag über dem Landesschnitt und weit über dem, was als nachhaltig gilt. Dem gegenüber stehen große Potenziale in den 16 eingemeindeten Ortsteilen, in denen noch große Flächen unbebaut sind und zu beobachten war, dass immer mehr Gebäude in den Ortskernen leer standen, teilweise schon verfielen.

Ortsteilbezogen hat ein Projektteam diese Potenziale für die Innenentwicklung erfasst und Entwicklungskonzepte erarbeitet. Die bisherigen Umsetzungserfolge weisen einen guten Weg, der fortgesetzt werden soll. Innenentwicklung ist ein langfristig angelegter Prozess der immer wieder erfordert, mit den Eigentümern von Baulücken und leerstehenden Häusern zu kommunizieren. Da im Tagesgeschäft einer Kommune dazu oft nicht genug Zeit bleibt, stellte der GVV Donaueschingen einen Antrag im Programm „Flächen gewinnen“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, einen geförderten Flächenmanager zu beschäftigen.

Da es als schwierig angesehen wurde, ausreichend qualifiziertes eigenes Personal bei einer Befristung auf zwei Jahre zu gewinnen, sollte das Flächenmanagement über eine externe Beauftragung erfolgen. Nachdem der Zuschussantrag vom Ministerium bewilligt worden war, wurden deshalb verschiedene Dienstleister um Angebote gebeten. Den Zuschlag erhielt das Büro Ökonsult aus Stuttgart, das als Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro Arcus aus Bräunlingen und dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung Nürtingen angeboten hatte. Dies erwies sich als Glücksfall, da die Partner jeweils eigene Kompetenzen einbrachten und so planerische und kommunikative Kompetenzen zusammenführten.

Die Schnittstelle zu den Kommunen war das Umweltbüro Donaueschingen, das auch die Antragstellung übernommen hatte. Es wurde zur Projektsteuerung ein Lenkungskreis eingerichtet, der die drei Flächenmanager, vier Ortsvorsteher/innen, das Umweltbüro und je eine/n Ansprechpartner/in aus den Bauämtern der drei Städte umfasste. Der Lenkungskreis traf sich insgesamt fünf Mal.

Das Umweltbüro des GVV ermittelte durch Luftbildauswertungen die aktuelle Situation bei den Baulücken und durch GIS-Verschneidung der Einwohnerdaten mit den

Gebäudedaten die Leerstände. Alle ermittelten Potenziale wurden in der vom Land bereitgestellten Innenentwicklungsplattform FLOO dokumentiert.

Um Effekte des Projektes nachvollziehen zu können, wurde beschlossen, die Aktivitäten auf vier Ortsteile zu konzentrieren; je einen in den beiden Städten Hüfingen und Bräunlingen, zwei in der größeren Stadt Donaueschingen. In jedem dieser Ortsteile (Hausen vor Wald, Döggingen, Pfohren, Hubertshofen) fand als Auftakt eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, zu der alle bekannten Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen direkt eingeladen wurden.

Die Veranstaltungen stießen auf großes Interesse, und so wurden die Erstkontakte mit der Zielgruppe etabliert. Herzstück des Projektes war das Angebot, sich kostenlos beraten zu lassen. Dabei ging es um Fördermöglichkeiten für Baumaßnahmen, z.B. zur Umnutzung von Ökonomieteilen zu Wohnzwecken. Teil der Beratung waren auch bautechnische und bauplanerische Probleme und Möglichkeiten. In manchen Fällen umfasste die Beratung sogar steuerliche und rechtliche Aspekte, wenn es um Erbgemeinschaften oder Besitzübertragungen ging.

Um das Beratungsangebot bekannt zu machen und für die Innenentwicklung zu sensibilisieren, wurde eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit betrieben. Es sind zahlreiche Artikel in den Lokalzeitungen und den Mitteilungsblättern erschienen. Hervorzuheben sind insbesondere zwei Serien im Südkurier mit guten realisierten Beispielen, im Sommer 2017 und Anfang 2019.

Am 27.10.2017 fand ein Seminar für Ortsvorsteher statt, an dem über zehn Ortsvorsteher aus allen drei Städten teilnahmen. In den Teilorten Pfohren und Döggingen fand jeweils ein Vortrag durch einen Anwalt zum Thema vorgezogene Erbfolge statt, der auf großes Interesse stieß. Zu diesen Vorträgen wurden alle Potenzialeigentümer direkt eingeladen.

Das Beratungsangebot wurde erfreulich gut angenommen. Bis Mitte Februar 2019 fanden 92 Beratungen statt, davon 17 in Donaueschingen. Sechs Eigentümer haben für 2018 einen Förderantrag zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gestellt (zzgl. eines weiteren Projektes mit L-Bank-Darlehen gefördert), sie befinden sich aktuell in der Umsetzung. Für 2019 wurden ebenfalls fünf Förderanträge für das ELR gestellt. Auch nach Abschluss der Projektlaufzeit soll das Beratungsangebot aufrechterhalten werden. Es hat sich auch als wichtig erwiesen, dieses Angebot bei den Eigentümern immer wieder in Erinnerung zu bringen.

In manchen Ortsteilen gab es unbebaute Bereiche, in denen sich eine größere planerische Neuordnung anbot. Für elf Neuordnungsbereiche wurden Testentwürfe entwickelt, davon sechs in Donaueschingen.

Die Flächenmanager untersuchten die bestehenden kommunalen Förderprogramme und erarbeiteten Vorschläge für Anpassungen. Dabei flossen auch Erfahrungen aus anderen Gemeinden ein. In Donaueschingen wurde durch Gemeinderatsbeschluss das bestehende Förderprogramm auf die Innenentwicklung fokussiert. Es gilt nun als eines der zielgenaueren und attraktivsten Förderprogramme im Land und wird gut angenommen.

Aus statistischen Daten wurde ein „Demografiebericht“ erstellt und im Gemeinderat vorgestellt. Eine Botschaft war, dass in absehbarer Zeit das Angebot an „gebrauchten“ Einfamilienhäusern die Nachfrage übersteigen wird.

Ein großes Potenzial für die Innenentwicklung sind Gebäude, in denen nur noch be-tagte Einzelpersonen leben, die also in absehbarer Zeit frei werden. Durch die Pro-grammierung eines GIS-Werkzeuges war es möglich, solche Gebäude aufgrund der Einwohnerdaten zu identifizieren. Die Eigentümer wurden angeschrieben, auf einen Vortrag zur „vorgezogenen Erbfolge“ hingewiesen und um Beteiligung an einer Um-frage gebeten. Dies rief gemischte Reaktionen hervor, war aber immerhin ein Impuls, um sich mit seiner künftigen Wohnsituation auseinanderzusetzen.

Insgesamt zeigten die Umfragen, dass es eine deutliche Differenz zwischen der vor-handenen und der erwünschten Wohnsituation gibt, also z.B. die derzeitige Wohnung bzw. das Haus zu groß für die Senioren ist. Oder es gibt einen Garten, der nicht (mehr) gewünscht ist, aber keinen Aufzug, den man gerne hätte. Deshalb denken viele Senioren bereits über einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung nach, auch wenn die meisten noch gut in ihrem Haus zurechtkommen.

Ein Potenzial wird auch im Angebot altersgerechter Wohnungen in den Ortsteilen gesehen. Wenn im gewohnten Lebensumfeld eine solche Wohnung in einem neu gebauten oder renovierten Objekt angeboten werden kann, ist die Bereitschaft zum Umzug vielleicht größer. Dadurch könnten große Immobilien frei werden, in die Fami-lien einziehen könnten - erfahrungsgemäß sogar mehrere. Einige solcher Ideen wur-den auch mit privaten Investoren diskutiert, während der Projektlaufzeit hat sich aber noch kein konkretes Bauprojekt ergeben.

1
5
7
9
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht zum Flächenmanagement Donaueschingen wird zur Kenntnis genommen.
2. Das kostenlose Beratungsangebot für Potenzialeigentümer soll aufrecht erhalten bleiben.
3. Das Flächenmanagement soll nach Auslaufen des Projektes innerhalb der Verwaltung weitergeführt werden.
4. Für 2020 soll ein neuer Antrag auf Förderung des Flächenmanagements mit der Zielrichtung „Senio-ren“ gestellt werden.

Beratung: