Das Forschungsprojekt AktVis

Das Forschungsprojekt AktVis

AktVis ist eines von 30 Forschungsprojekten im Rahmen der Fördermaßnahme "Kommunen Innovativ" vom Bundesministerium für Bildung und Forschung. Im Zuge dieser Fördermaßnahme kooperieren Kommunen mit Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Öffentlichkeit, um im Rahmen einer gemeinsamen Ortsentwicklung für mehr Lebensqualität zu sorgen.

Projektziele und -angebote

- Sensibilisierung für das Thema Innenentwicklung
- Aktivierung der Mitarbeit und des Engagements 3D-Visualisierung zur Verbesserung von Kommunikation und Kooperation
- Beratungsangebot und fachliche Unterstützung

Regionalmanagement Darmstadt-Dieburg

Umsetzung der Innenentwicklung durch konkrete Projekte

Projektbeteiligte

- TU Darmstadt (Fachgebiet Landmanagement und Forschungsgruppe Arbeitsund Ingenieurpsychologie)
- Fraunhofer-Institut für Graphische Datenverarbeitung IGD Münster (Hessen), Bensheim und Otzberg

Vorgehen und Visualisierung

In unterschiedlichen Beteiligungsformen sollen gemeinsam Ideen für eine Innenentwicklung gefunden werden. Die Einbindung von Politik, Bürger/innen und Immobilieneigentümer/innen erfolgt auf drei Stufen (Ortsteil, Quartier und Projekt). Im Zentrum stehen hierbei die Sichtbarmachung der vorhandenen Flächenpotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten sowie die dreidimensionale Ausarbeitung möglicher alternativer Nutzungen.

Veränderte Arbeitswelt

weniger attraktiv

Staat und Gesellschaft

Flächen

wirtschaft

- Weniger Beschäftigte in der Land-

werbe als Hauptarbeitgeber

Infrastrukturausstattung als

Klamme kommunale Kassen

nisse der Gesellschaft

Entscheidungsprozessen

- Homeoffice und Telearbeit

Industrie und Dienstleistungsge-

Ländliche Regionen mit schlechter

Produktions- und Arbeitsstandorte

Wenige Handlungsoptionen wegen

fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf

Wandelnde Ansprüche und Bedürf-

Beidseitig stärkere Forderung nach

Einbindung und Beteiligung der

Bürgerschaft bei Planungs- und

> Damit ergeben sich neue Heraus-

forderungen und andere Ansprüche.

Information: Anlässe zur Innenentwicklung

Wachsen und Schrumpfen nebenein-

- Entwicklungsdruck in den Orten
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum Steigende Mieten und Grund-
- stückspreise Bevölkerungsrückgang/-steigerung
- Überalterung der Bevölkerung
- Leerstand und fehlende Bauflächen Unterauslastung der Infrastruktur

Umweltprobleme

- Steigende Zahl an Extremwetterereignissen
- Höhere Feinstaubbelastung Zunehmende Flächenversiegelung Rückgang Natur- und Landschaftsflächen
- Verlust der Artenvielfalt

Demografischer Wandel "weniger, älter, bunter"

- Neue Familien- und Haushaltsmodelle
- Langfristig steigende Anzahl an älteren und hochbetagten Personen Sterberaten übersteigen aktuell die stagnierenden Geburtenzahlen
- Zuwanderung

Information: Innenentwicklung

Definition: Der zukünftige Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, Gewerbe oder anderen Nutzungen soll auf innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen gedeckt werden.

Ortsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung bedeutet nichts anderes als bestehende Orte lebendig zu erhalten und vorhandene Potenziale zu nutzen, bevor neue Baugebiete auf der "grünen Wiese" entstehen. Jeder Ort ist durch eine existierende Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächenstruktur geprägt. Diese wächst durch die Ausweisung neuer Baugebiete nach außen.

Ortsentwicklung im Innern bietet die Chance, aktiv die Entwicklung des Ortes und des eigenen Wohnumfelds zu gestalten. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die das Engagement jedes Einzelnen braucht!

Denn vom Wohnen über das Arbeiten bis zur Freizeit hängt unsere Zufriedenheit und unser Wohlbefinden stark von den Orten ab, an denen wir leben und uns aufhalten. Für diese sind wir alle verantwortlich und können unseren Beitrag leisten. Eine sinnvolle, effektive und erfolgreiche Ortsentwicklung ist nur in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den Grundstückseigentümern zu machen.

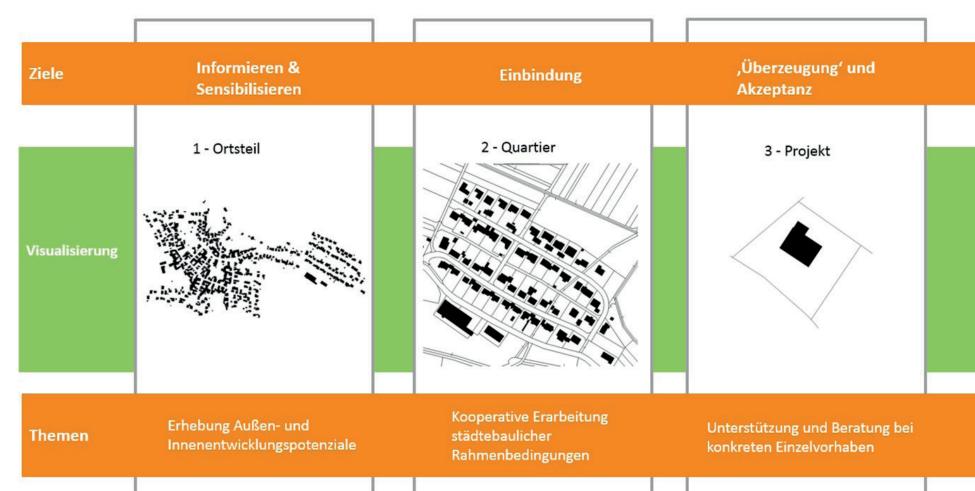
Beteiligungs- und Aktivierungsprozess

Ziel ist es, in Deutschland bis 2030 täglich weniger

als 30 Hektar freier, natürlicher Fläche zu versiegeln.

Aktuell sind es etwa 66 Hektar, die jeden Tag unter

Beton und Asphalt verschwinden.



Kartengrundlage: Digitale Liegenschaftskarte der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

Schauplätze AktVis

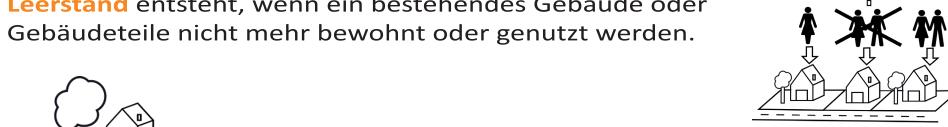


§ 1 Abs. 5 BauGB: "Der Innenentwicklung ist bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang einzuräumen und Boden als wichtige

Ressource zu schützen."

Information: Innenentwicklungspotenziale

- Unbebaute Flächen, die innerorts liegen und schon
- weitgehend bis ganz erschlossen sind. Sie können sofort oder mit wenig Aufwand bebaut werden.
- Leerstand entsteht, wenn ein bestehendes Gebäude oder



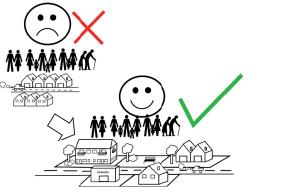


Mindergenutzte Grundstücke sind zwar bebaut, aber es ist noch so viel Fläche vorhanden, dass mindestens ein weiteres Gebäude oder ein Anbau ergänzt werden könnten.

Nebengebäude

Scheunen, Schuppen oder Ställe, die nicht oder nur noch wenig gebraucht werden.

Es gibt Möglichkeiten zum Umbau, zur Umnutzung oder zum Ersatz-Neubau um neue Räume nach Bedarf zu schaffen.



Aufwertungsbereiche:

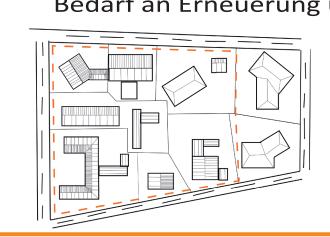
- Sanierungen oder Modernisierungen einzelner Gebäude, neue Fassadenanstriche oder Begrünungen werten den Bereich auf.
- Solche Maßnahmen verschönern den Ort und helfen dabei ihre Eigentumswerte zu erhalten

Generationenwechsel:

Bereiche im Umbruch: Die Generation der Erstbezieher ist älter geworden und eine neue Generation zieht in das Quartier.

Vorzufinden sind veraltete Wohnstrukturen sowie ein Bedarf an Erneuerung und Veränderung.





Umstrukturierungsbereiche

Gebiete mit städtebaulich ungeordneten Gebäude- und Grundstücksstrukturen.

15.09.2017

Gekennzeichnet sind sie durch eine bunte Mischung aus Wohnhäusern, Scheunen, Anbauten, Hof- oder Gartenflächen und verwinkelten Grundstückszuschnitten.

So entwickelt sich der Wohnflächenverbrauch für eine Person...









Start AktVis-Homepage www.aktvis.de

19.05.2017



07.09.2017 Logo AktVis

28.08.2017

Vorstellung AktVis

Bauausschuss

Münster (Hessen)

Vorstellung AktVis Ortsbeirat Ober-Klingen

25.09.2017 Vorstellung AktVis Ortsbeirat Langwaden

Neue Ansprüche an unseren Wohnraum, unsere Umgebung und unsere Umwelt

Langwaden



Münster (Hessen)

01.03.2017

Start AktVis



Das ist der alte Ortskern von Münster (Hessen):

Bevölkerung in Münster (Hessen) ca. 14.000, davon 800 im alten Ortskern

Fokus liegt auf dem alten Ortskern, der im Norden des Kernortes liegt Mischung aus Fachwerkhäusern, kleiner ehemaligen Arbeitshäusern und Hofreiten

Herausforderungen im alten Ortskern:

- Starker Siedlungsdruck, hohe Wohnraumnachfrage Steigende Bodenpreise, Segregationstendenzen
- Fehlende Stellplätze und Aufenthaltsräume im historischen Ortskern
 - Leerstände und nicht mehr zeitgemäße Gebäudestrukturen

- Weiterentwicklung zu einem lebendigen Ortskern
- Schaffung neuer vielfältiger Nutzungsangebote (neue Wohnformen, ...)
- Modernisierung des Bestandes



19./20.09.2017

1. Fachkonferenz KomKomIn

Hamburg





Ober-Klingen

Das ist Langwaden (Bensheim):

- Bevölkerung von ca. 330 Ländlich geprägter Ortsteil, abseits der Kernstadt Bensheim
- Hohes Gemeinschaftsgefühl im Dorf Ehemaliges Straßendorf mit viel Fachwerk sowie einem Neubaugebiet

Herausforderungen:

- Langfristig sinkende Bevölkerungszahlen
- Modernisierungs- und sanierungsbedürftige Gebäude im Ortskern
- Schlechte ÖPNV-Anbindung und Versorgungssituation (Daseinsvorsorge) alter Ortskern: typisch dörfliche Bebauung (Hofreiten), denkmalgeschützte
- Gesamtanlage, Gebäudeleerstand und Sanierungsstau Dorferweiterungsgebiet: Einfamilienhausgebiet mit teilweise ebenfalls Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Ziele:

- Bewahrung und weitere Nutzung der historischen Baustruktur im Ortskern (Ortsbild)
- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum im Bestand Aktivierung der Bewohnerschaft
- Weiterentwicklung und Stärkung des Ortsteils





Das ist Ober-Klingen (Otzberg):

- Bevölkerung von ca. 910
- Ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Otzberg mit ortsbildprägenden Hofreiten
- Lebendige Dorfgemeinschaft

Herausforderungen:

- Langfristig sinkende Bevölkerungszahlen Modernisierungs- und sanierungsbedürftige Gebäude
- Struktureller Gebäudeleerstand (ehemalige Hofflächen, Nebengebäude, etc.) Schwierige Situation bei der Verkehrs- und Nahversorgungsinfrastruktur

Ziele:

- Nutzbarmachung leerstehender Hofstrukturen Weiterentwicklung des Ortsteils
- Stärkung der Dorfmitte (denkmalgeschützte Gesamtanlage)















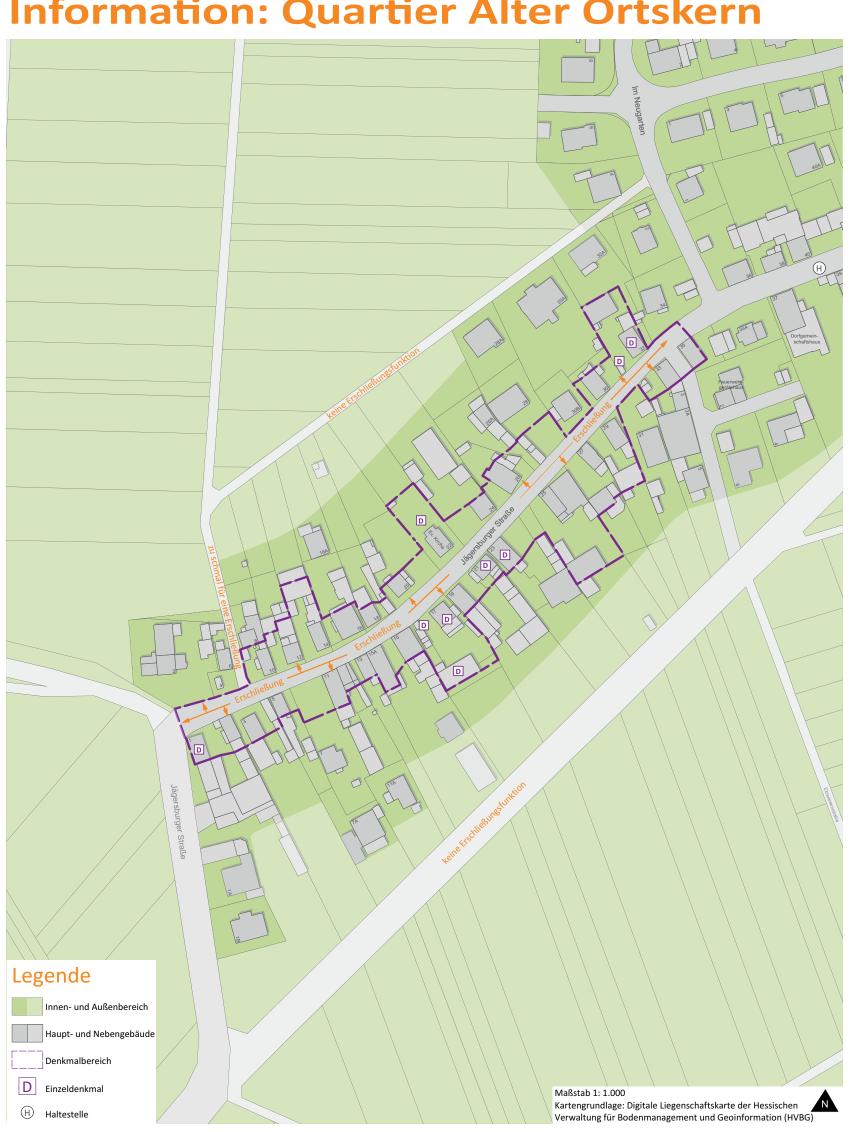






Ergebnisse des Beteiligungsprozesses l

Information: Quartier Alter Ortskern



Was fehlt im Ort? - Langwaden

- Nahversorgung und eine Kneipe fehlen, aber eine Tragfähigkeit ist in Langwaden auch nicht gegeben
- Schlechte ÖPNV-Anbindung, besonders am Wochenende
- Schöne Natur und gute Freizeitmöglichkeiten vor Ort, allerdings fehlen Angebot für Jüngere
- Engagierte Feuerwehr vor Ort, aber Nachwuchssorgen Ortsteilmarketing um Neubürgerinnen und Neubürger auf Langwaden
- aufmerksam zu machen Ortseingänge attraktiver gestalten
 - Winkelbachrenaturierung als Möglichkeit zur Attraktivierung
 - Mehrgenerationenplatz als Pausenplatz an den Spazier- und Radfahrrouten

Ablauf des 1. Workshops



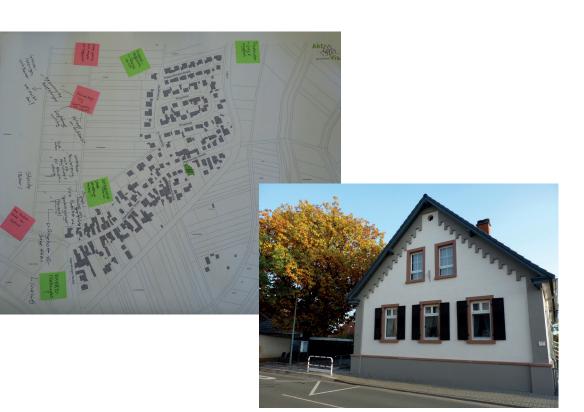
unschöne

Orte

1. Fragebogenaktion - Das sagt Langwaden:

Insgesamt 54 Fragebögen wurden ausgewertet. Im Durchschnitt waren die Befragten 54 Jahre alt und leben seit 22 Jahren in Langwaden. Der Großteil wohnt in einem eigenen Einfamilienhaus auf über 100 m² gemeinsam mit einem (Ehe)Partner und Kind(ern). Weitere wichtige Erkenntnisse aus der Befragung sind:

- Langwaden benötigt eine bessere Nahversorgung und Anbindung an den Personennahverkehr und der Durchgangsverkehr sollte reduziert werden.
- Mehr Angebote für die Bürger und Bürgerinnen wären wünschenswert, z.B. eine örtliche Kinderbetreuung oder die Neugestaltung des Bolzplatzes
- Hoher Anteil an ehrenamtlichen Tätigkeiten
- In näherer Zukunft sind keine baulichen Veränderungen an den Gebäuden geplant. "Mein Haus ist zwar nicht barrierefrei, aber ich möchte auch ohne Umbau im Alter dort wohnen bleiben."
- Auf die schöne Natur und Umgebung Langwadens ist man besonders stolz. Es gibt aber auch Ecken im Ort, die Besuchern nicht gerne gezeigt werden.



Ein hoher Gemeinschaftssinn konnte bei den Befragungen sowie in den Workshops festgestellt werden.

Multitouch-Tisch - Langwaden

- Vorstellung der WebGIS und dessen Funktionalitäten
- Idee einer WhatsApp-Gruppe zur Vernetzung wurde entwickelt, damit schneller Informationen zum Ortsgeschehen verbreitet werden können.





Verkehr & Mobilität - Langwaden

- Der Stellplatzbedarf in Langwaden ist wegen der schlechten ÖPNV-Anbindung hoch. Insgesamt problematische Verkehrssituation im Ort
- Jägersburger Straße: Zu schmale Gehwege, zu voll geparkt, viele
- Geschwindigkeitsüberschreitungen
- Querungshilfe am Sportplatz wird benötigt
- Philipp-Münster-Straße zu eng zum Parken
- Autobahnlärm sowie Erschütterungen und Lärm durch den Bus sind störend
- Mit dem Buswendeplatz werden neue Parkregelungen nötig
- Hohe Verkehrsbelastung, auch durch Schleichverkehr bei Stau auf der Autobahn
- Verkehrslenkende und -beruhigende Maßnahmen werden gewünscht
- Am östlichen Ortseingang besteht eine Gefahrenstelle für Radfahrer.

Wie wollen wir wohnen? - Langwaden

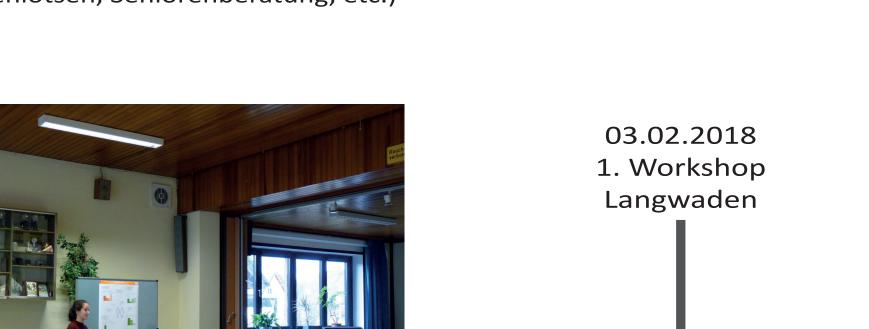




20.11.2017

1. Fragebogenaktion

- Keinen Neubau planen, sondern zunächst Leerstände wiederbeleben
- Umfeld für junge sowie ältere Menschen gestalten Anreize zum Umzug älterer Personen schaffen
- Bedarf an Mietwohnraum
- Bedarf an generationsübergreifendem und barrierefreiem bzw. altersgerechtem Wohnraum vorhanden
- Langwaden insbesondere für Kinder durch die Naturnähe geeignet
- Soziales Umfeld (im Alter) wichtig Barrierefreier Umbau schon vor dem Alter
- Günstiger Wohnraum kann durch die Lage geschaffen werden Beratungen für barrierefreien Umbau bei der Stadt vorhanden
- (z.B. Seniorenlotsen, Seniorenberatung, etc.)



wir

wohnen?



Ergebnisse der 1. Fragebogenaktion

17.02.2018 1. Workshop Münster

- Unschöne Orte: Leerstehende Gebäude und Grundstücke sowie sanierungs- und pflegebedürftiger öffentlicher und privater Raum
- Sehenswert: Schöne Natur und Umgebung, der Ortskern, die alten Hofreiten und Fachwerkhäuser sowie die Kirche
- Fachwerk als Besonderheit Langwadens und viele schöne Ansätze vor Ort

Schöne und unschöne Orte - Langwaden

Idee: Tag der offenen Höfe als Attraktion und der Ort stellt sich vor (umgesetzt: Hofflohmarkt)





Die gesammelten Ideen und Informationen der Workshops wurden im weiteren Prozess eingearbeitet sowie an die betreffenden Zuständigkeiten weitergegeben.



03.11.2017

Sprayaktion

Ober-Klingen









20.01.2018 1. Workshop Ober-Klingen

Innenentwicklungspotenziale in Langwaden:

In Langwaden finden sich ca. 5.000 m² potenzielle Fläche, die für verschiedene Ansprüche genutzt werden könnte.



Das ist knapp 1 Fußballfeld!



Allerdings gibt es derzeit noch ca. 10 Leerstände.

... Es gibt aber noch mehr Potenziale zu entdecken.



M MK

Auf diesen Flächen und in leerstehenden Gebäuden könnten etwa 30 Wohneinheiten Platz finden. Eine Wohneinheit kann sowohl eine Wohnung, als auch ein Einfamilienhaus sein und wird in der Regel von einem Haushalt bewohnt.

Information: Vor- und Nachteile einer Innenentwicklung Vorteile

- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur: Bessere Ausnutzung
- Städtebauliche Aufwertung der Quartiere Bessere wirtschaftliche Ausnutzung
- Neue Wohnformen

der Grundstücke

Ergänzung des Nutzungsangebotes Stopp der Zersiedelung, geringerer Landschaftsverbrauch, etc.

Nachteile

- Minimierung der Freiflächen Verschlechterung des Stadtklimas
- Vorbehalte hinsichtl. der Bebauung
- Eingriff in den Bestand Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung
- Persönliche Beeinträchtigung durch neue Nachbarschaft

Maßnahmenkonzept Langwaden





17.04.2018 Start des WebGIS

Information: Baurecht - Denkmalschutz

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist unter anderem abhängig vom Baurecht und den bestehenden Grundstücksverhältnissen. Das Baurecht soll die städtebauliche Entwicklung steuern. Dazu gehört es Risiken für die Umgebung und die Nutzer zu minimieren, die durch Gebäude, Grundstücke und deren Nutzung entstehen. Außerdem sollen ein schönes Ortsbild geschaffen und Denkmäler erhalten werden.

Meistens wird für Bauvorhaben eine Baugenehmigung nach hessischer Bauordnung benötigt, die die rechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens prüft. Wo und was gebaut werden darf, regelt dabei u.a. ein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Ist kein Bebauungsplan vorhanden, orientiert sich die genehmigende Bauaufsicht an den Gebäuden und Nutzungen in der Umgebung und prüft, ob das Vorhaben sich einfügt. Bei der Prüfung auf Zulässigkeit kommt es insbesondere auf folgendes an:

- Größe des Gebäudes
- Anzahl der Geschosse
- Lage auf dem Grundstück Abstand von der Grundstücksgrenze
- Geplante Nutzung (Wohnen, Gewerbe, gemischt, sonstiges)
- Erschließung
- Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück

Bebauungspläne können bei den Kommunen oder im Internet eingesehen werden. Des Weiteren unterstützen Kommunen und Landkreise Bauwillige durch Bauberatungen.

Ziele des Denkmalschutzes sind der Erhalt des historischen Ortsbildes sowie von künstlerisch, wissenschaftlich, technisch, historisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden. Beim städtebaulichen Denkmalschutz steht das Gebäude (Einzeldenkmal) unter Schutz oder ein erhaltenswertes Landschafts-, Orts- oder Straßenbild (Gesamtanlage). Die Denkmalschutzbehörde muss ihre Zustimmung zu baulichen Veränderungen geben.













Inhalt und Abbildungen: TU Darmstadt; Kartengundlage sowie Luftbilder: HVBG

Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess II

Erläuterungen Variante 2.2

bestehenden Gebäude ist eine Bebauung

in der 2. Reihe perspektivisch möglich.

Neben der vorrangig genannten

Umnutzung und Wiedernutzung der

Städtebauliche Ziele für das Quartier "Alter Ortskern"

Neubebauung an den Dimensionen des Bestandes anpassen (freistehende Einfamilien- oder

Verbesserung der Versorgungssituation durch z.B. die Aufstellung von Frische-Automaten oder eine

Fachwerk als Besonderheit Langwadens wertschätzen

Leerstände wiederbeleben (vor Neubau)

Ortseingänge attraktiver gestalten

Doppelhäuser)

Kinderbetreuung

Erhalt der alten Bausubstanz und Umnutzung von Scheunen

Wohnen für junge Familien sowie ältere Menschen (z.B. Mehrgenerationen)

Belebung des alten Ortskerns durch z.B. Café, Kneipe, Gemeinschaftsflächen usw.

Information: Leerstände wiederbeleben

Die gestalterische Aufwertung durch Sanierung oder Modernisierung zur Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden ist eine Maßnahme, um den zukünftigen Flächenbedarf in die Bestandsgebiete zu lenken. Es können beispielsweise Grundrissänderungen vorgenommen sowie kleine Wohnungen zusammengelegt werden, um die aktuelle Wohnungsnachfrage zu decken. Ferner ist die Umnutzung von Büronutzungen zu Wohnen denkbar.

Der Bestandsschutz einer vorhandenen Bebauung mit aktuell höherer Ausnutzung als die umgebende Bebauung, begünstigt die Wirtschaftlichkeit eines aufwendigen Umbaus, da somit die Rentabilität im Vergleich zu einem Neubau an gleicher Stelle gegebenenfalls höher ist. Jedoch ist nicht alle alte Bausubstanz für Wohnnutzungen geeignet (Zuschnitt oder Gebäudetiefe) und zum Teil ist sie in einem so schlechten Zustand, dass eine Umnutzung unwirtschaftlich ist. Dann sind ein Abriss und eine neue Bebauung an gleicher Stelle zur Innenentwicklung möglich.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sind gering, da das Ortsbild nicht verändert wird. Es kann jedoch zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Erhaltung von schützenswerter Bausubstanz kommen. Zur Wiedernutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nicht zwangsläufig Aufwertungsmaßnahmen nötig. Gelegentlich reichen Aktivierungsbemühungen, um Leerstand abzubauen.



Ergebnisse 2. Workshop - Langwaden

Erläuterungen Variante 2.1

Wenn es nicht gelingt die Leerstände zu

durch beispielsweise Doppelhäuser

denkbar.

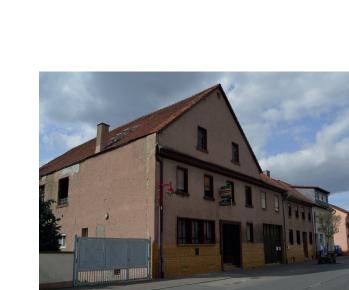
Legende

Entwicklungsschwerpunkte

Haupt- und Nebengebäude

beleben, ist ebenfalls ein baulicher Ersatz

Gemeinsam für den Ort und Vorteile für den Einzelnen.





Projekte der Innnenentwicklung - Ansätze in AktVis

- Leerstände wiederbeleben
- Baulücken schließen
- Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung
- Umnutzung von ehemaligen Scheunen und Nebengebäuden Wiedernutzung eines Grundstückes für einen Parkplatz

Wirtschaftlicher Vorteil einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung.



Umsetzungshürden in der Innenentwicklung

- Hoher Abstimmungsbedarf mit verschiedenen Behörden
- Lange Planungs- und Genehmigungszeiträume
- Fehlende finanzielle Möglichkeiten und Unterstützung Unklare Genehmigungschancen/ unklares Baurecht
- Aktivierung der Potenzialflächen
- Einbeziehung der relevanten Immobilien- und Grundstückseigentümer
- Motivation und Entschluss zur Umsetzung







05./06.06.2018

FONA-Forum

10.06.2018 Hofflohmarkt Langwaden

neue Gebäude

Umnutzung

Leerstände beleben

Start der Beratungen (3. Ebene)

Maßstab 1: 1.000

Kartengrundlage: Digitale Liegenschaftskarte der Hessischen

Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

August 2018







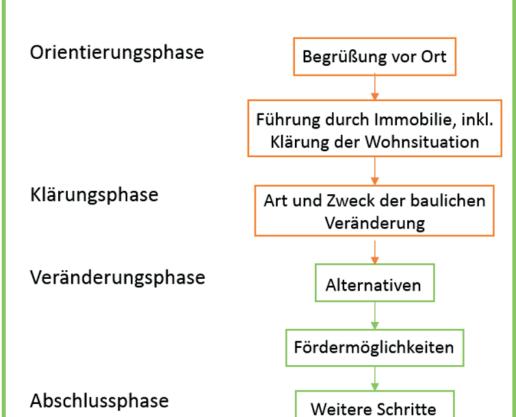




15.06.2018 2. Workshop (Altes Schulhaus) Münster



21./22.06.2018 Tagung Stadterneuerung Kaiserslautern



Information: Umnutzung von Scheunen und Nebengebäuden

Ländliche Räume verändern sich. Wo früher Landwirtschaft betrieben wurde, dienen die Gebäude heute meist nur noch zum Wohnen.Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zeigt sich in vielen wenig bis nicht genutzten Wirtschaftsgebäuden. Hofreiten und alte Scheunen gehören zum Ortsbild ländlicher Kommunen. Scheunen und andere Nebengebäude, die nicht mehr benötigt werden, aber aufgrund deren Größe, Lage und Gebäudezustand geeignet sind, können umgenutzt werden.

Ehemalige Scheunen und Nebengebäude bieten viel Potenzial, um unterschiedlichste Nutzungsansprüche zu decken. Wichtig dabei ist: Die meisten Nutzungsänderungen benötigen eine Baugenehmigung. Die Bau- und Denkmalschutzberatungen von Kommune und Landkreis können dabei unterstützen sowie über Fördermöglichkeiten informieren. Sich dieser Herausforderung anzunehmen lohnt sich.

Möglichkeiten der Umnutzung:

- Vielfältige Wohnformen
- Ferienwohnungen und vermietbare Zimmer Gastronomiebetriebe, Läden und Eventräume Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Autos
- Gemeinschaftsräume oder Begegnungsstätten Büros, Werkstätten oder Ateliers für Kreative
- Freiflächen bei Abriss





Information: Baulücken füllen

Bei Baulücken kann bestehendes Baurecht genutzt werden. Aus kommunaler wie auch privater Sicht ist die Lückenschließung durch die vorhandene Erschließung und die meist sofortige Bebaubarkeit eine sehr wirtschaftliche Innenentwicklungsmaßnahme. Die Schließung von Baulücken kann zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen. Sie geht jedoch mit einer Zunahme der Bodenversiegelung einher, wodurch Freiflächen verloren gehen.



Weitere Infos auf www.aktvis.de









Eine Nachverdichtungsmaßnahme ist die Erweiterung und Ergänzung der baulichen Nutzung. Zu den Nachverdichtungsmaßnahmen zählen:

- In 2. Reihe oder Innenflächen: Es werden hinter - Ersatzbebauung: Wenn eine Nutzung nicht einer Bebauung oder in Innenflächen weitere Ge- mehr möglich ist, kann das Gebäude abgerissen bäude errichtet. Die Auswirkungen sind u.a. eine werden und Platz für neue Nutzungen entsteht. Störung bisher ruhiger Zonen und eine steigende Gründe können eine schlechte bzw. unzeitgemä-Versiegelung.

- Aufstockung: Ein Gebäude wird um mind. ein Stockwerk erhöht. Dies ist oft sehr aufwendig, weil ein neues Dach benötigt wird sowie die Gebäudestatik eine Aufstockung erlauben muss.

ße Bausubstanz oder eine Minderbebauung sein.

- Anbauten: Anbauten können ebenfalls die Nutzfläche erweitern, jedoch werden Grundstücksfreiflächen überbaut. Es kann die bauliche Auslastung des Bestands optimiert werden.

Für die Grundstückseigentümer erhöht sich dadurch die Verwertbarkeit des Grundstücks. Eine große Herausforderung der Nachverdichtung sind Akzeptanzprobleme. Die Kommune kann durch Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans die Nachverdichtung steuern und ermöglichen. Unterstützend wirken z.B. Beratung und Bewusstseinsbildung sowie eine finanzielle Förderung.



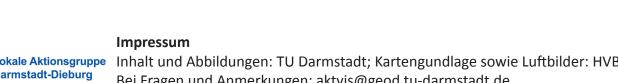












Das WebGIS unterstützt die Visuali-



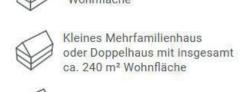
sierung baulicher Veränderungen.

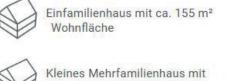
Nutzerinnen und Nutzer veröffentlicht werden.

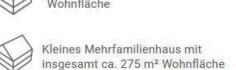
Mit der Funktion der "Gebäudeverwaltung" erhalten die Nutzenden die Möglichkeit, neue Gebäude zu setzen und diese zu verändern sowie bestehende Gebäude virtuell zu entfernen oder farblich hervorzuheben. Erste Ideen können in der virtuellen Welt umgesetzt werden. Dabei kann gleichzeitig betrachtet werden, welche Auswirkungen die Baumaßnahme auf das Ortsbild hat. Sämtliche Änderungen können ebenfalls kommentiert und für die Einsicht weiterer

Die Gebäudeverwaltung bietet somit die Möglichkeit von zuhause oder während einer Veranstaltung gemeinsam den Ort baulich zu verändern. Die Veröffentlichung einer Idee bietet außerdem die Chance, bereits vor dem eigentlichen Planungsvorhaben ins Gespräch zu kommen und Vor- und Nachteile gemeinsam zu beleuchten.









INFORMATIONEN & WISSEN VERMITTELN

Mit den Basisinformationen Luftbilder, Gelände- und Gebäudemodelle des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) existiert eine Datenbasis zur Visualisierung einer virtuellen Landschaft. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Informationen einzublenden, die je nach Anwendungsfall hilfreich sein können. Diese können beispielsweise Grundstücksgrenzen, Entwicklungspotenziale oder Baumbestand sein.

In einem WebGIS können große Datenbestände erfasst und in unterschiedlicher Zusammensetzung dargestellt werden. Des Weiteren können die Nutzenden des WebGIS Entfernungen in der Szene durch die Funktion "Messen" bestimmen und haben die Möglichkeit bereits veröffentlichte Inhalte (z.B. Workshopergebnisse), die 3D-Gebäude sowie den Schattenwurf der Szene ein- und auszublenden.













ORTE ERKUNDEN

Digitale 3D-Gebäudemodelle erlauben einen intuitiven Zugang zum Raum. Durch die unterschiedlichen Perspektiven kann der Ort erkundet werden. Durch die Vogelperspektive können beispielsweise Potenziale der Innenentwicklung besser erkannt werden. Die Interaktion mit bekannten Umgebungen im virtuellen Raum macht nicht nur Spaß, sondern kann auch vorher unbekannte Zusammenhänge verdeutlichen. Mithilfe von kartografischer Darstellungen können komplexe Zusammenhänge nahegebracht werden.



MACHBARKEIT TESTEN



Als weitere Funktionen wurde für die Online-Nutzung eine grobe Prüfung der Wirtschaftlichkeit und des Baurechts umgesetzt. Damit liefert das System eine erste Einschätzung über die Realisierbarkeit der Planungen. Für neu gesetzte Gebäude kann die wirtschaftliche und baurechtliche Machbarkeit überprüft werden. Diese Feedback-Funktion bezieht vorliegende Bauvorschriften mit ein, die beispielsweise den Mindestabstand zum Nachbargrundstück oder die maximale Gebäudehöhe beinhalten.

Eine abschließende fachliche Prüfung soll die Web-Anwendung nicht ersetzen und diese muss weiterhin von Fachleuten vorgenommen werden. Eine Vorabprüfung bestimmter Kriterien kann jedoch die Anzahl von tatsächlich möglichen und weiter zu prüfenden Ideen reduzieren.

> Das WebGIS macht den Ort virtuell erlebbar und unterstützt bei der Orientierung.

IN DIALOG TRETEN & DISKUTIEREN

Bereits zu Beginn des Forschungsprojekts startete das WebGIS mit der Funktion "Flächen markieren", mithilfe derer die Nutzenden die Möglichkeit besitzen, Flächen farblich zu markieren und diese zugleich mit Informationen anzureichern. Potenzielle Flächen für eine Ortsentwicklung können entsprechend ihren Wünschen hervorgehoben und festgehalten werden, welche Nutzungsform oder Änderung sie sich hierfür erhoffen. Zudem ist die Veröffentlichung der markierten Bereiche und dadurch das Sichtbarmachen für andere möglich, aber nicht verpflichtend.

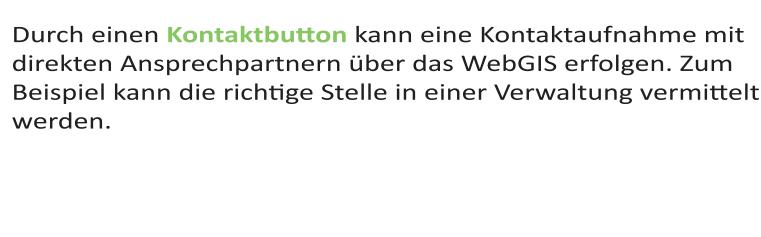
Einzelne Punkte können durch die Funktion "Notiz schreiben" in der 3D-Szene markiert werden. Hiermit kann das Notiz-Symbol an einer beliebigen Stelle platziert und anschließend Kommentare dazu verfasst werden. Darüber hinaus können auch thematische Symbole gesetzt werden. Diese gliedern sich in verschiedene Kategorien, die die Diskussion auf ein bestimmtes Thema lenken sollen und die Beiträge zudem visuell unterscheidbar machen.

Die veröffentlichten Inhalte können durch andere Nutzende angesehen sowie kommentiert und bewertet werden. Hierdurch werden der gemeinsame Dialog und Austausch über die Ortsentwicklung ermöglicht.Wichtige Erkenntnisse des Beteiligungsverfahrens können so veröffentlicht und einem großen Bevölkerungskreis zugänglich gemacht werden. Aufgrund der vielfältigen Funktionalitäten des Systems kann so auch zuhause ein Dialog zwischen und mit der Bürgerschaft ermöglicht werden.





18./19.09.2018 2. Fachkonferenz KomKomIn Dortmund



KONTAKT AUFNEHMEN

16.-18.10.2018

INTERGEO

Frankfurt a.M.





Das im Projekt entwickelte WebGIS stellt die Datenbasis zur Visualisierung der virtuellen Landschaft dar, in der die wesentlichen Elemente zur Orientierung im Ort vorhanden sind. Die Nutzenden können hier zur besseren Orientierung und zum leichteren Gebrauch gezielt nach Adressen suchen und die Szene durch Knopfdruck beliebig vergrößern und verkleinern. Sie können sich im WebGIS durch ihren Ort bewegen und dabei verschiedenste Blickwinkel einnehmen.

Die genaue Darstellung des Ortes, in verschiedenen räumlichen Dimensionen, unterstützt die Beteiligten bei der Ideenfindung erheblich. Zudem verhilft die analoge und digitale Visualisierung geografische sowie topografische Merkmale eines Ortes abzubilden. Diese können verbal oft nicht genügend beschrieben werden. Mittels Visualisierung wird der Ort für die Bürgerschaft räumlich erfahrbar abgebildet.

29./30.10.2018 2. Fragebogenaktion



22.11.2018 Vortrag dei der IHK Darmstadt





27.09.2018 Fachforum Leerstandsmanagement Weimar

30.10.2018 Stadt multidisziplinär Darmstadt



07.11.2018 Innen- und Außenentwicklung Münster (Hessen)

Visualisierung und Einsatz des WebGIS

Besonders wichtig bei AktVis ist dabei der Einsatz eines Multitouch-Tisches sowie einer individuell nutzbaren WebGIS-Anwendung. Durch die Visualisierung der örtlichen Innenentwicklungspotenziale, anhand von 3D-Modellen, und eine interaktive Beteiligung mithilfe des Multitouch-Tisches sollen Entscheidungsprozesse erleichtert werden. Insgesamt ist eine Visualisierung bei räumlichen Planungen besonders wichtig.

Viele Kommunen besitzen bereits ein Bürger-GIS oder Bürgerportal, in denen amtliche Karten oder andere öffentliche raumbezogene Daten eingesehen werden können. Manche bieten zudem die Möglichkeit selbst neue Informationen zu erfassen und in das System einzubringen. Die AktVis-Anwendung geht einen Schritt weiter und ermöglicht nicht nur einseitig Daten zu erfassen und den Verwaltungen über das WebGIS zur Verfügung zu stellen, sondern bietet Funktionalitäten um selbst Informationen für andere Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen.

Neben der Verwendung des WebGIS während der Beteiligungs-Workshops, bietet AktVis daher mit dem WebGIS allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, sich von zuhause und zu jeder Tageszeit an aktuellen Themen der Orte zu beteiligen. Hierdurch soll eine große Flexibilität geboten und ein größerer Teilnehmerkreis erreicht werden. Zudem wird so die Verknüpfung von Vor-Ort-Beteiligung mit Online-Partizipation möglich.

Technisch umgesetzt wird das WebGIS durch das Fraunhofer-Institut für Graphische Datenverarbeitung IGD in Darmstadt.

Hier geht's zum WebGIS:



Die Nutzenden werden durch den intuitiven Zugang zum Raum in die Lage versetzt, den Ort mitzugestalten.

Interaktiv Orte gestalten



Information: GIS & WebGIS

Geoinformationssysteme (GIS) können Informationen geografisch strukturieren und bearbeiten. Ein solches System bietet zudem den Vorteil, dass hierdurch relevante Daten auf einer virtuellen Karte verortet, sich diese pflegen lassen und anderen Nutzenden zugänglich gemacht werden können. Es dient der Erfassung und Speicherung relevanter, raumbezogener Daten sowie deren Präsentation. Werden GIS-Funktionalitäten über das Internet im Standardbrowser bereitgestellt, bezeichnet man es als WebGIS.

Zukünftige Einsatzmöglichkeiten des WebGIS

Als empfehlend gilt interaktive Medien, wie das WebGIS, einerseits während der Beteiligungsverfahren zu verwenden, um hierdurch eine präzisere Visualisierung der Ideen zu gewährleisten und ergänzend die Option der Nutzung von zuhause zu verwenden.

Die Visualisierung und Funktionalitäten, die weiter ausgebaut werden können, bieten demnach folgende zukünftige Einsatzmöglichkeiten:

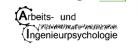
- Bürgerbeteiligung und weitere Partizipationsformate
- Veranschaulichungsinstrument in Beratungsgesprächen
- Verwaltungsintern als Informations- und Austauschtool Kommunikationsmedium zwischen Verwaltung und Politik
- interkommunale oder regionale Plattform zur Kommunikation
- Feedbacktool für bauliche Maßnahmen



















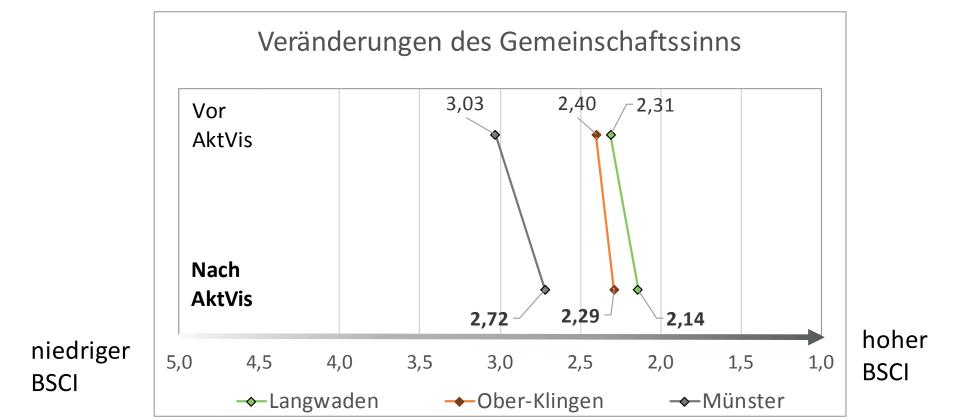
Inhalt und Abbildungen: TU Darmstadt; Kartengundlage sowie Luftbilder: HVBG

Erkenntnisse und was nun?

2. Fragebogenaktion - Das sagt Langwaden II:

Bei der 2. Fragebogenaktion beteiligten sich 18 Personen aus Langwaden. Die Zusammensetzung der Teilnehmer hat sich verändert. Das Durchschnittsalter und die -wohndauer sind gestiegen (58 Jahre alt sowie 35 Jahre wohnhaft). Insgesamt konnten in den Workshops die eigenen Meinungen und Ideen zur Ortsentwicklung eingebracht werden. Die wichtigsten Ergebnisse für die weitere Ortsentwicklung sind:

- Leerstände sollten wiederbelebt und ungenutzte Räume wiedergenutzt werden (Sensibilisierung für Themen der Innenentwicklung). Ein Neubaugebiet wäre trotz AktVis wünschenswert.
- Wunsch nach einer gemeinsamen Sporthalle mit Schwanheim und Fehlheim sowie Aufwertung des Bolzplatzes.
- Durch die durchgeführten Workshops ist der Austausch der Menschen untereinander gestärkt worden.
- Das WebGIS hat geholfen, (bauliche) Veränderungen darzustellen.
- Durch eine Umgehungsstraße würde der alte Ortskern attraktiver werden. Die Menschen in Langwaden haben einen starken Gemeinschaftssinn.
- Vergleich der Entwicklung des Gemeinschaftssinnes (BSCI) im Verlauf von AktVis: In allen drei Orten steigerte sich der hohe Ausgangswert weiter.



Übertragbare Strategien der Innenentwicklung (Ansatz)

- Bewusst machen
 - > Sensibilisierung auf Thematik, Probleme
- Kommunizieren
 - > Erläuterungen, Lösungsmöglichkeiten aufzeigen
- Verdeutlichen & begründen
 - > Sinn & Zweck, Notwendigkeit, Vor- & Nachteile
- Gemeinsam & vernetzt vor Ort
 - > Kooperation, Multiplikatoren, Netzwerke bilden
- Spielerisch, aber ernsthaft
 - > über die Zukunft sprechen, Orte entwickeln
- Aufmerksam sein und Chancen nutzen
 - > Ortsgeschehen verfolgen und zur richtigen Zeit aktiv werden
- Politisch umsetzen, aber auch bürgerschaftlich fordern
 - > Gesammelte Ideen konsequent umsetzen
- Transparenz & Offenheit in der Ortsentwicklung
 - > Gegenseitiges Vertrauen aufbauen und mit offenen Karten spielen
- Konkret, aber auch Visionen schaffen
 - > Mit kleinen Schritten Einzelner oder Gruppen zum gemeinsamen Ziel
- **Diskussion & Konsens**
 - > Argumente sammeln und ausdiskutieren



2. Update

WebGIS



27.02.2019

Das Ortsbild und das Gesicht des Dorfes sind immer noch erhalten.



Langwaden 2040

Das Thema Ortsentwicklung hat

sich als gemeinsame &

generationenübergreifende

Aufgabe etabliert.

Die gesammelten Erkenntisse innerhalb von AktVis sind weiterverfolgt und teilweise umgesetzt worden.

28.02.2019 **Ende AktVis** 06.03.2019 KGIS-Workshop Münster (Hessen) Abschlussveranstaltung Langwaden

In den vielen Scheunen sind

tolle Ideen eingezogen und

beleben den Ort.

Information: Finanzierung

Kosten

Beim Bauen sind die Kosten für das Grundstück und das Gebäude zu beachten, aber auch die damit verbundenen Nebenkosten. Kosten sind unter anderem:

- Kaufpreis für das Grundstück Baukosten für das Gebäude
- Erschließungskosten
- Nebenkosten (Als Faustregel gilt: 15-20% der Hauptkosten): Maklergebühren, Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbucheintragung, Baugenehmigung, Beratungsleistungen, z.B. durch einen Architekten, Finanzierungskosten, ...

Nutzen

Diesen Kosten stehen allerdings auch Einnahmen und weitere Nutzen gegenüber. Zum einen dient Bauen meistens der Eigentums- und Vermögensbildung. Zum anderen sind damit Einnahmen durch Vermietung oder bei Eigennutzung veränderte Wohnkosten verbunden. Um den Bauherren und -herrinnen mehr Sicherheit zu bieten und sie während des Baus zu unterstützen, haben Kommunen oder Landkreise sowie Banken und weitere Finanzierungsquellen oft Beratungsangebote.

Förderung

Neben Fördermitteln für private Einzelvorhaben stellen Bund und Länder den Kommunen deshalb verschiedene Instrumente aus der Städtebauförderung und der Dorfentwicklung zur Verfügung, sodass Ortskerne attraktiver gestaltet werden können. In anerkannten Förderschwerpunkten der Dorfentwicklung werden Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung in den Ortskernen, auch Bauinvestitionen Privater, gefördert. Ansprechpartner ist die Fachabteilung beim Landkreis. Auch die EU fördert die Entwicklung ländlicher Räume mit ihrem **LEADER-Programm**.

Die KfW-Bank ist die deutsche Förderbank. Sie unterstützt verschiedene nachhaltige und zukunftsorientierte Projekte. Insbesondere ist sie für die Förderung privater, gewerblicher und kommunaler Vorhaben im Wohnungssektor bekannt. Die WIBank ist die hessische Förderbank. Sie fördert enbenfalls unter anderem Vorhaben im Wohnungsbereich, aber mit eigenständigen Förderprogrammen. Das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) fördert Maßnahmen zur Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energietechniken, insbesondere beim Heizen.

Überraschungen & weitere Erkenntnisse

... sehr gut funktionierende Gemeinschaft ... gemeinsam zu kreativen & guten Ideen gekommen ... Anstoß zur Innenentwicklung erreicht ... schöne Projekte entwickelt ... Gemeinschaften durch AktVis bzw. die Diskussion über die Ortsentwicklung gestärkt ... sehr große Erwartungshaltung in der Bürgerbeteiligung und den Beratungsgesprächen ... lokale Multiplikatoren sehr relevant (Ortsbeiräte etc.) ... Überplanung von fremden Eigentum schwierig ... viele Ideen zu gemeinschaftliche Aktionen ... nicht immer die relevanten Personen und zum Teil recht geringe Teilnahme bei den Veranstaltungen ... Denkmalschutz und die Einschränkungen sowie Möglichkeiten nicht sehr bekannt ... Sparayaktion als Sachbeschädigung bezeichnet ... motivierte Menschen vor Ort ... Politik und Verwaltung arbeiten nicht immer gut zusammen ... Jeder Ort hat seine Eigenarten und Besonderheiten ...

Publikationsliste - AktVis präsentiert

AktVis wurde auf verschiedenen Konferenzen, wie unter anderem das FONA Forum in Leipzig, das Dresdner Flächennutzungssymposium oder "Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten" in Kaiserslautern, vorgestellt. Neben den im Zeitstrahl aufgeführten Konferenzen und Vorträgen, wurden AktVis und die gesammelten Erkenntnisse in verschiedenen Formaten publiziert:

- 2017: Aktive Innenentwicklung mithilfe von Visualisierung Teil 1. Flächenmanagement und Bodenordnung. Heft 4
- 2017: Aktive Innenentwicklung mithilfe von Visualisierung Teil 2. Flächenmanagement und Bodenordnung. Heft 6
- 2018: Innenentwicklung durch Visualisierung und Partizipation. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M., Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring X. Flächenpolitik - Flächenmanagement - Indikatoren. IÖR Schriften Nr. 76
- 2018: Zuhause weiterdenken Onlinebeteiligung zur Ortsentwicklung. Flächenmanagement und Bodenordnung. Heft 6
- 2019: Forschung bringt neuen Schwung in Stadtentwicklungsprozesse. RaumPlanung. Heft 1 2019: Das Potenzial von Scheunen nutzen. PLANERIN. Heft 2 (in Erscheinung)
- 2019: Neue Blickwinkel Visualisierung im Partizipationsprozess. In: Berlin Institut für Partizipation (Hrsg.): Kursbuch Bürgerbeteiligung (in Erscheinung)
- 2019: Beiträge im virtuellen Handbuch "Kommunen innovativ" (in Erscheinung)
- 2020: Gemeinsam aktiv den Ort gestalten Aktivierung durch Beteiligung und Gemeinschaftssinn. In: Altrock, U.; Kunze, R.; Kurth, D.; Schmitt, G.; Schmidt, H.(Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung













