

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
- Umsetzung der Innenentwicklung durch konkrete Projekte

Projektbeteiligte

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

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.

Information: Innenentwicklung

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

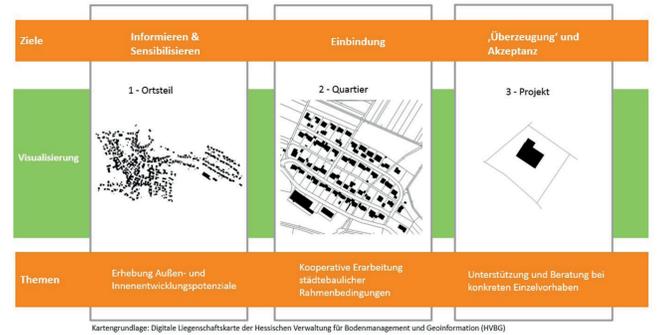
Ortsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung bedeutet nichts anderes als **bestehende Orte lebendig** zu erhalten und vorhandene Potenziale zu nutzen, bevor neue Baugebiete auf der „grünen Wiese“ entstehen. Jeder Ort ist durch eine existierende Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächenstruktur geprägt. Diese 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.

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.

Beteiligungs- und Aktivierungsprozess



Information: Anlässe zur Innenentwicklung

Wachsen und Schrumpfen nebeneinander

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

Veränderte Arbeitswelt

- Weniger Beschäftigte in der Landwirtschaft
- Industrie und Dienstleistungsgewerbe als Hauptarbeitgeber
- Homeoffice und Telearbeit
- Ländliche Regionen mit schlechter Infrastrukturausstattung als Produktions- und Arbeitsstandorte weniger attraktiv

Umweltprobleme

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

Staat und Gesellschaft

- Klamme kommunale Kassen
- Wenige Handlungsoptionen wegen fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf Flächen
- Wandelnde Ansprüche und Bedürfnisse der Gesellschaft
- Beidseitig stärkere Forderung nach Einbindung und Beteiligung der Bürgerschaft bei Planungs- und Entscheidungsprozessen

Demografischer Wandel „weniger, älter, bunter“

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

So entwickelt sich der Wohnflächenverbrauch für eine Person...



§ 1 Abs. 5 BauGB: „Der Innenentwicklung ist bei der städtebaulichen Entwicklung Vorrang einzuräumen und Boden als wichtige Ressource zu schützen.“

Information: Innenentwicklungspotenziale



Baulücken

- 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 Gebäudeteile nicht mehr bewohnt oder genutzt werden.



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

06.03.2017
Kick-Off AktVis

01.03.2017
Start AktVis

Neue Ansprüche an unseren Wohnraum, unsere Umgebung und unsere Umwelt

19.05.2017
Start AktVis-Homepage

www.aktvis.de

07.09.2017
Logo AktVis

28.08.2017
Vorstellung AktVis
Bauausschuss
Münster (Hessen)

15.09.2017
Vorstellung AktVis
Ortsbeirat
Ober-Klingen

19./20.09.2017
1. Fachkonferenz KomKomIn
Hamburg

25.09.2017
Vorstellung AktVis
Ortsbeirat Langwaden

Münster (Hessen)



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

Ziele:

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



Langwaden



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:

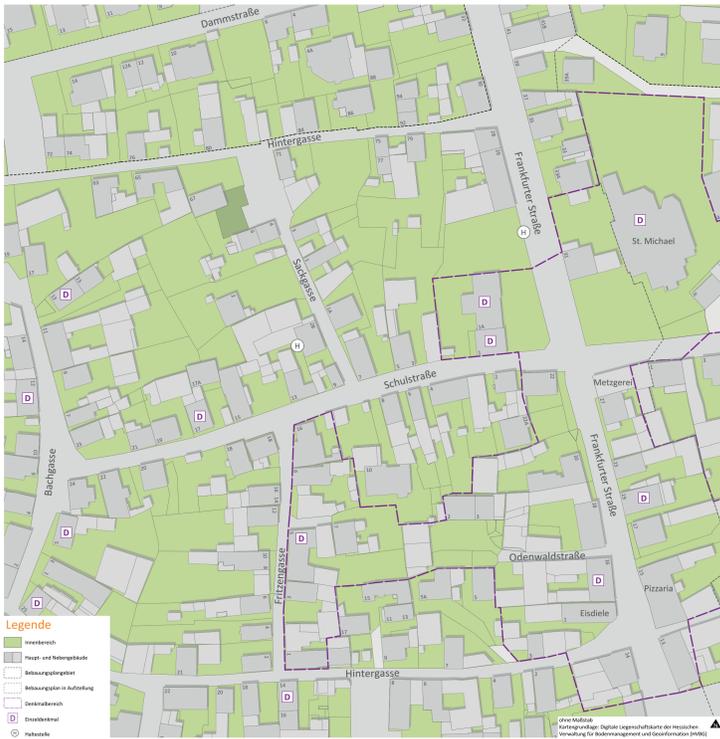
- Nutzbarmachung leerstehender Hofstrukturen
- Weiterentwicklung des Ortsteils
- Stärkung der Dorfmitte (denkmalgeschützte Gesamtanlage)



Ober-Klingen



Information: Alter Ortskern



Was fehlt im Ort? - Alter Ortskern

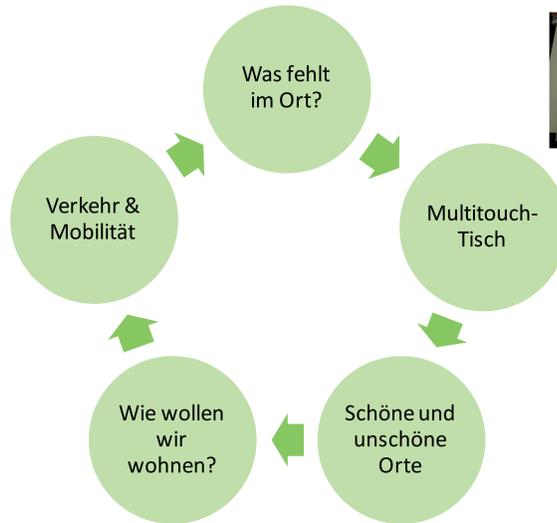
- Steigerung der Attraktivität im alten Ortskern, z.B. für junge Familien
- Nahversorgung schlecht, Einkaufsmöglichkeiten fehlen
- Bestehende Grünflächen erhalten und besser pflegen
- Fehlende Sauberkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum > Säuberungstag in der Gemeinde sowie Aufwertung der Aufenthaltsflächen (Begrünungsmaßnahmen, Beleuchtung, ...)
- Wunsch nach einem "Kiez-Kiosk", einem Jugendtreffpunkt und einem Mehr an Gemeinschaft im alten Ortskern
- Kontrolle des Abwassersystems, der Netzabdeckung sowie der Feuerwehrdurchfahrtsmöglichkeiten
- Förderung einer Nachbarschaftshilfe
- Neubau angepasst an die bestehende Struktur
- Potenzial im alten Ortskern für bauliche Maßnahmen vorhanden

1. Fragebogenaktion - Das sagt der alte Ortskern:

Insgesamt 43 Fragebögen wurden ausgewertet. Im Durchschnitt waren die Befragten 61 Jahre alt und leben seit 36 Jahren im alten Ortskern. 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:

- Der Ortskern benötigt eine bessere bauliche Gestaltung der Gehwege und mehr Nahversorgungsangebote.
- Zudem ist die Verkehrssituation im alten Ortskern schwierig (Parken, Geschwindigkeit).
- Mehr Angebote für die Bürger und Bürgerinnen wären wünschenswert, z.B. mehr Begegnungsstätten.
- In naher 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 vielen Angebote für Bürger/innen bin ich besonders stolz. Es gibt aber auch Ecken im alten Ortskern, die nicht gerne gezeigt werden.

Ablauf des 1. Workshops



Multitouch-Tisch - Alter Ortskern

- Vorstellung der WebGIS und dessen Funktionalitäten
- Gemeinsames Erkunden des Ortes mit Entwicklung erster Ideen für die Ortsentwicklung



Verkehr & Mobilität - Alter Ortskern

- Fußgänger- sowie Radverkehrssituation soll verbessert werden, z.B. markierte Kinderwege und Radwege
- Insgesamt schwierige Parkplatz- und Verkehrssituation: Parkplätze im öffentlichen Raum fehlen, Straßen sind zugesperrt
- > Verkehrskonzept für den alten Ortskern dringend nötig: Verkehrsberuhigung, Einbahnstraßensystem, Anwohnerparken, ...
- Car-Sharingplatz sowie E-Ladesäule im alten Ortskern vorsehen
- Anbindung an den Bahnhof mit einem Bus herstellen
- Taktung des ÖPNVs erhöhen
- Hauptstraße als Ost-West-Trennung empfunden

Wie wollen wir wohnen? - Alter Ortskern

- Leerstände beseitigen
- Bedarf an Mietwohnraum (kleine und bezahlbare Wohnungen)
- Ideen für gemeinschaftliche Wohnprojekte (vers. Altersgruppen und Lebensmodelle sowie Baugemeinschaften)
- Bedarf an generationsübergreifendem und barrierefreiem bzw. altersgerechtem Wohnraum vorhanden
- Man möchte im alten Ortskern wohnen bleiben.
- Im Alter selbstständig und/oder gemeinschaftlich wohnen.
- Wohnberatung, u.a. zu alternativen Wohnformen gefordert

Schöne und unschöne Orte - Alter Ortskern

- Ergebnisse der 1. Fragebogenaktion
- Unschöne Orte: Ecken im alten Ortskern, Muna/Breitfeld, Rathausplatz, Hauptverkehrsstraßen sowie sanierungs- und pflegebedürftiger öffentlicher und privater Raum > Sanierungsberatung, Quartierskonzept erarbeiten, Neustrukturierung, ...
- Sehenswert: Schöne Natur und Umgebung, der alte Ortskern, die Kulturhalle sowie der Marktplatz > Schön renovierte Gebäude und Orte der Begegnung
- Insgesamt wird ein einheitliches Konzept/Planung für das gesamte Gemeindegebiet



17.02.2018
1. Workshop
Münster

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

Gemeinsame Vision



17.04.2018
Start des WebGIS

Innenentwicklungspotenziale in Münster (Hessen):

In ganz Münster sind es ca. 18 Hektar potenzielle Fläche, bei der eine Bebauung denkbar wäre und die für verschiedene Ansprüche genutzt werden könnte.

Das entspricht 25 Fußballfeldern!

Fast 180 Baulücken gibt es im ganzen Ort.

Annähernd 65 Leerstände warten auf neue Ideen!

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

Auf diesen Flächen und in leerstehenden Gebäuden könnten etwa 1.000 Wohneinheiten Platz finden. Eine Wohneinheit kann sowohl eine Wohnung, als auch ein Einfamilienhaus sein und wird in der Regel von einem Haushalt bewohnt.

Maßnahmenkonzept Münster (Hessen)

Kommunale Ansatzpunkte - Maßnahmenbereiche

- Weiterentwicklung**
 - Umstrukturierung: bauliche Ergänzung, Umnutzung, Abriss, Wiedernutzung von Leerständen, ...
 - Denkmalgerechter Umbau und Aufwertung
 - Erhalt des historischen Ortskerns
 - Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes
 - Modernisierung und Sanierung des erhaltenen Bestandes
- Modernisierung und Unterstützung**
 - Beratung und Vermittlung
 - Nachverdichtungsmöglichkeiten
 - Informationsbereitstellung
- aktuell kein Handlungsbedarf**



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 erhaltenes Landschafts-, Orts- oder Straßenbild (Gesamtanlage). Die Denkmalschutzbehörde muss ihre Zustimmung zu baulichen Veränderungen geben.

03.11.2017
Sprayaktion
Ober-Klingen

20.11.2017
1. Fragebogenaktion



03.02.2018
1. Workshop
Langwaden



17.02.2018
1. Workshop
Münster

16.10.2017
Sprayaktion
Langwaden

04.11.2017
Ortsrundgang
Alter Ortskern Münster



Januar 2018
AktVis Film



20.01.2018
1. Workshop
Ober-Klingen

Information: Vor- und Nachteile einer Innenentwicklung

Vorteile

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

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 Wohnungsfrage 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 - Alter Ortskern I und II



Gemeinsam für den Ort und Vorteile für den Einzelnen.



Legende
 - Entwicklungsschwerpunkte
 - Haupt- und Nebengebäude
 - Leerstände beleben
 - Umnutzung

Maßstab 1:1.000
 Kartengrundlage: Digitale Liegenschaftskarte der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

Städtebauliche Ziele für das Quartier 'Fritzgasse und Umgebung'

- Erhalt der alten Bausubstanz und Sicherung einer Nachnutzung
- Leerstände wiederbeleben (vor Neubau)
- Umbau von untergenutztem Wohnraum und Scheunen
- Beachtung des Artenschutzes
- Belebung des alten Ortskerns
- Aufstockung vor flächenmäßiger Verdichtung
- Verkehrssituation im alten Ortskern verbessern



Städtebauliche Ziele für das Quartier 'Rund um das alte Schulhaus'

- Inwertsetzung der Ecke Hintergasse/Sackgasse durch eine Neubebauung
- Gebäude an die Dimensionen des Bestandes anpassen (giebelständig, kleinteilige Struktur)
- privat genutzt Gärten als **grüne Mitte im Quartier** (perspektivisch auch eine Bebauung denkbar)
- Messdienergärten möglicherweise öffentlich zugänglich machen
- Straßenbeläge einheitlich gestalten
- Lösung der Verkehrsproblematik im alten Ortskern

Erläuterungen Variante 2
 Neben einer Umnutzung ist auch ein **Abriss mit Neubebauung** denkbar (ggf. auch gemeinsam mit dem Nachbargrundstück).



Legende
 - neue Gebäude
 - Entwicklungsschwerpunkte
 - Haupt- und Nebengebäude
 - Sanierung
 - Umnutzung

Maßstab 1:1.000
 Kartengrundlage: Digitale Liegenschaftskarte der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

Projekte der Innenentwicklung - Ansätze in AktVis

- Leerstände wiederbeleben
- Baulücken schließen
- Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung
- Umnutzung von ehemaligen Scheunen und Nebengebäuden
- Wiedernutzung eines Grundstückes für einen Parkplatz
- Umgestaltung des Dorfplatzes inkl Spielplatz im Zuge der Dorfentwicklung
- ...

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
- ...



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 der 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 Begegnungststätten
- 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.



Information: Nachverdichten

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

- **In 2. Reihe oder Innenflächen:** Es werden hinter einer Bebauung oder in Innenflächen weitere Gebäude errichtet. Die Auswirkungen sind u.a. eine Störung bisher ruhiger Zonen und eine steigende Versiegelung.
- **Ersatzbebauung:** Wenn eine Nutzung nicht mehr möglich ist, kann das Gebäude abgerissen werden und Platz für neue Nutzungen entstehen. Gründe können eine schlechte bzw. unzeitgemäße Bausubstanz oder eine Minderbebauung sein.
- **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.
- **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 Wertbarkeit 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 Visualisierung baulicher Veränderungen.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN



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 Nutzerinnen und Nutzer veröffentlicht werden.

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.



KONTAKT AUFNEHMEN

Durch einen **Kontaktbutton** kann eine Kontaktaufnahme mit direkten Ansprechpartnern über das WebGIS erfolgen. Zum Beispiel kann die richtige Stelle in einer Verwaltung vermittelt werden.



ZURECHTFINDEN

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.



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



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
- ...

Information: GIS & WebGIS

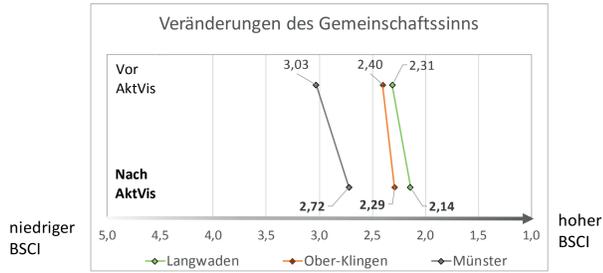
Geoinformationssysteme (GIS) können **Informationen** geografisch strukturieren und bearbeiten. Ein solches System bietet zudem den Vorteil, dass hierdurch relevante Daten auf einer **virtuellen Karte** verortet, sich diese pflegen lassen und anderen Nutzenden zugänglich gemacht werden können. Es dient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



2. Fragebogenaktion - Das sagt der alte Ortskern II:

Bei der 2. Fragebogenaktion beteiligten sich 21 Personen aus dem alten Ortskern. Das Durchschnittsalter und die durchschnittliche Wohndauer im alten Ortskern sind im Vergleich zur ersten Befragung gestiegen. Insgesamt konnten in den Workshops die eigenen Meinungen und Ideen zur Ortsentwicklung eingebracht werden. Darüber hinaus führten die Workshops dazu, dass sich die Befragten intensiver mit der Ortsentwicklung des alten Ortskern beschäftigten. Die wichtigsten Ergebnisse für die weitere Ortsentwicklung sind:

- Durch AktVis wurde den Befragten deutlich, dass der alte Ortskern erhalten bleiben muss, Leerstände belebt und ungenutzte Räume wieder genutzt werden sollten (Sensibilisierung für Themen der Innenentwicklung).
- Außerdem ist für die Ortsentwicklung die finanzielle Unterstützung nötig. Nur so könne eine Attraktivitätssteigerung umgesetzt werden.
- Das WebGIS hat geholfen, (bauliche) Veränderungen darzustellen und sollte zukünftig als Kommunikationsplattform mit der Gemeinde genutzt werden.
- Themen der Ortsentwicklung wie die Parkplatzsituation und die Leerstände wurden erneut angemerkt sowie das Anstoßen gemeinschaftlicher Projekte gewünscht.
- Vergleich der Entwicklung des Gemeinschaftssinnes (BSCI) im Verlauf von AktVis: In allen drei Orten steigerte sich der Ausgangswert weiter.



Übertragbare Strategien der Innenentwicklung (Ansatz)

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



Alter Ortskern 2040

Das Thema Ortsentwicklung hat sich als gemeinsame & generationenübergreifende Aufgabe etabliert.

Das Ortsbild und das Gesicht der Ortsmitte sind noch erhalten.

Neue schöne Aufenthaltsflächen und Begegnungsorte finden sich im alten Ortskern.

Die Gemeinschaft funktioniert besser.

Leerstände sind gefüllt!



Eindeutiges Baurecht ist geschaffen.

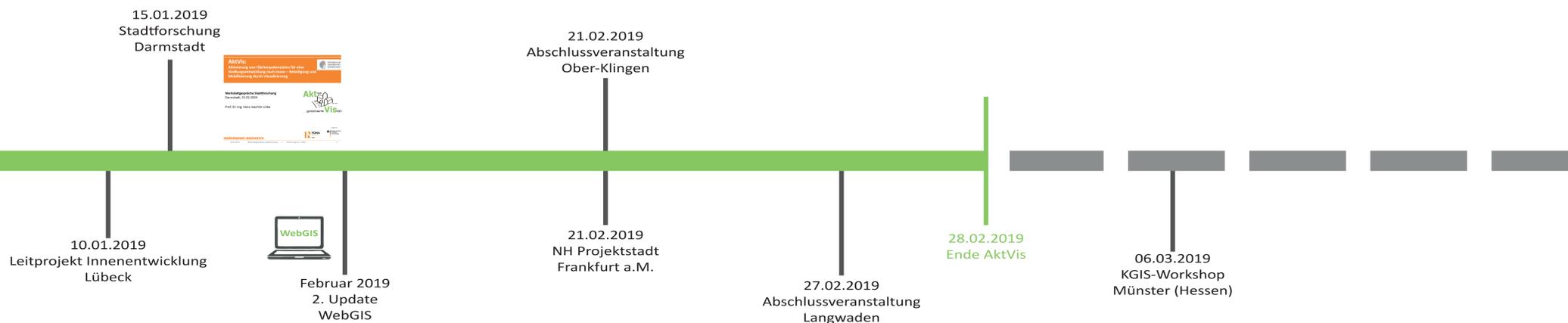
Neue Wohnformen könnten realisiert werden.

Die Verkehrssituation hat sich verbessert.

Auch die älteren Bewohner leben in geeigneten Wohnungen vor Ort. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und selbstbestimmtes Wohnen sind zu finden.

In den vielen Scheunen sind tolle Ideen eingebracht und beleben den Ort.

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



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 -herinnen 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 Dorferneuerung zur Verfügung, sodass Ortskerne attraktiver gestaltet werden können. In anerkannten Förderschwerpunkten der Dorferneuerung 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 ebenfalls 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 ... Sparaktion 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

- Neben den Konferenzen und Vorträgen, die im Zeitstrahl aufgeführt sind, 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 (in Erscheinung)

