

# Innenentwicklung – konkret

## Planung - Baurechtliche Instrumente - Umsetzung



# Strategische rechtliche Leitplanken gelungener nachhaltiger Ortsentwicklung

Referent:

Georg Küttinger, Erster Bürgermeister Markt Thalmässing

# AGENDA

**- Einleitung und Allgemeines**

**- Ausgewählte Projektbeispiele der Orts- und Innenentwicklung**

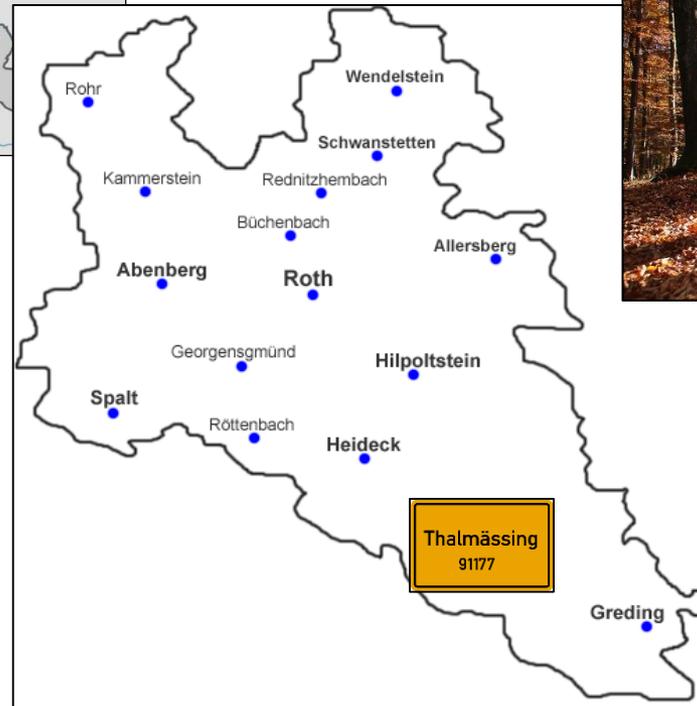
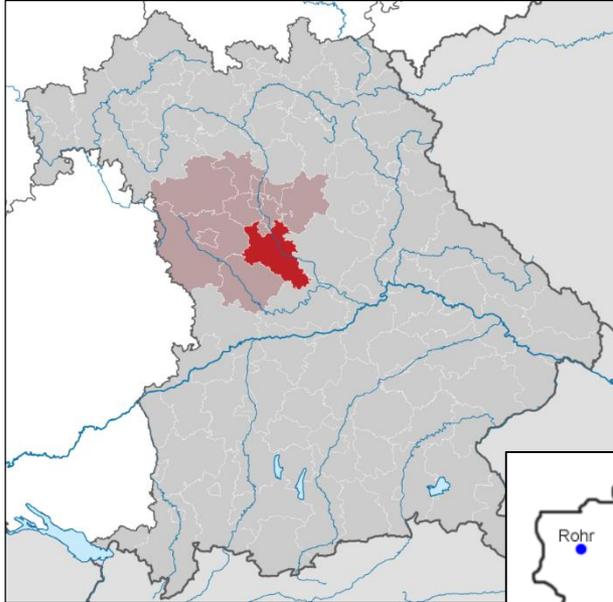
**a) Innenentwicklung im Zeichen des ISEK und der Städtebauförderung**

**b) Zielgerichtete Projekte in Gemeindeteilen und in Zusammenarbeit mit dem ALE**

**c) Wohnbauprojekt „Am Mühlbach“ - Neubau von 15 geförderten Wohneinheiten im Rahmen des KommWFP**

**- Fazit**

# Markt Thalmässing



Landkreis  
Roth





Internet  
 Kläranlagen Feuerwehr Straßenbau  
 Ortsbelebung Tourismus Gesundheit

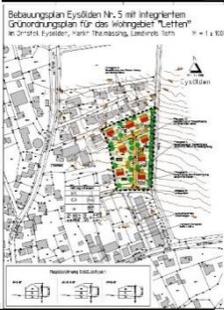
Dorferneuerung Bauhof  
 Schuldenfreiheit Wasser und Kanal  
 Kinderbetreuung

Städtebauförderung Stärkung Gemeindeteile  
 Lebensqualität Revitalisierung „Alte Schule“ Baugebiete  
 Geh- und Radwege

Versorgung Wohnen Nachhaltigkeit  
 Gewerbe Interkommunale Zusammenarbeit Arbeitsplätze

Umwelt und Energie Senioren „Innen statt Außen“  
 Schul- und Sportzentrum  
 Mobilität

„Haus des Buches“





# marathon

(Maßnahmen zur Revitalisierung und Aktivierung des Thalmässinger Altortes)

= Überbegriff für verschiedene Maßnahmen der Ortsentwicklung

Leerstands- und Flächenmanagement

## ISEK

Umsetzung der Maßnahmen aus Integriertem Stadtentwicklungskonzept

Kommunales Förderprogramm (für Privatpersonen)

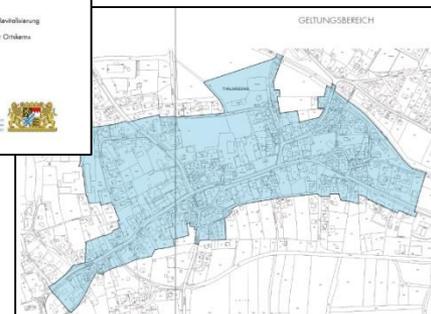
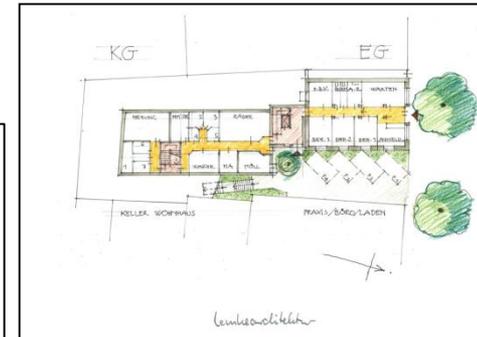
**Ordnungsmaßnahmen**  
(Rückbau, Neunutzungskonzeptionen für Bestandsimmobilien)

**Maßnahmen zur Stadtgestaltung**  
(z.B. Neugestaltung Marktplatz)

**Freiflächengestaltung**

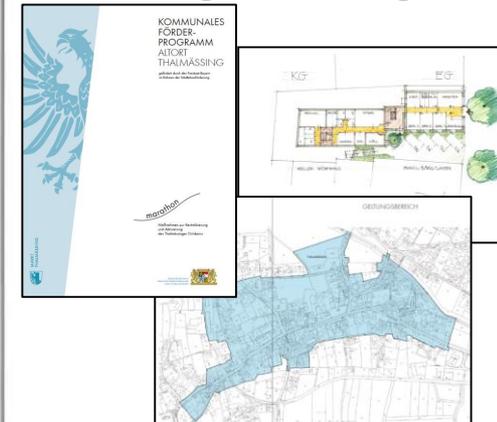
**Verkehrsgestaltung**

**Sonstige Maßnahmen**  
(z.B. Einzelhandelsentwicklung, Nahwärme)



# Kommunales Förderprogramm

Zeitraum Juli 16 – Jan 20:  
knapp 50  
Einzeltermine mit der  
Sanierungsberatung



9 Bauvorhaben  
abgeschlossen,  
weitere aktuell in der  
Bauphase sowie  
andere konkret in  
Planung



Maßnahmen zur Revitalisierung  
und Aktivierung  
des Thalmässinger Ortskerns



MARKT  
THALMÄSSING

Gebäude vor der Sanierung



Nach der Sanierung



Gebäude vor der Sanierung



Nach der Sanierung



Türen vor der Maßnahme



Türen nach der Maßnahme



# Eröffnung „Haus des Buches“



# Öffentliche Toilette im Marktplatzbereich



Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage mit behindertengerechten WC sowie Wickeltisch

# Revitalisierung ehemaliger Kellermarkt



Keine Barrierefreiheit

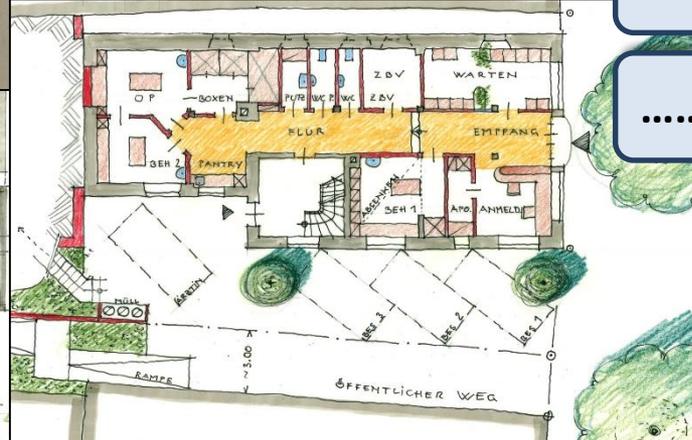
Investitionsstau

Höhenversatz des Grundstücks  
im Süden

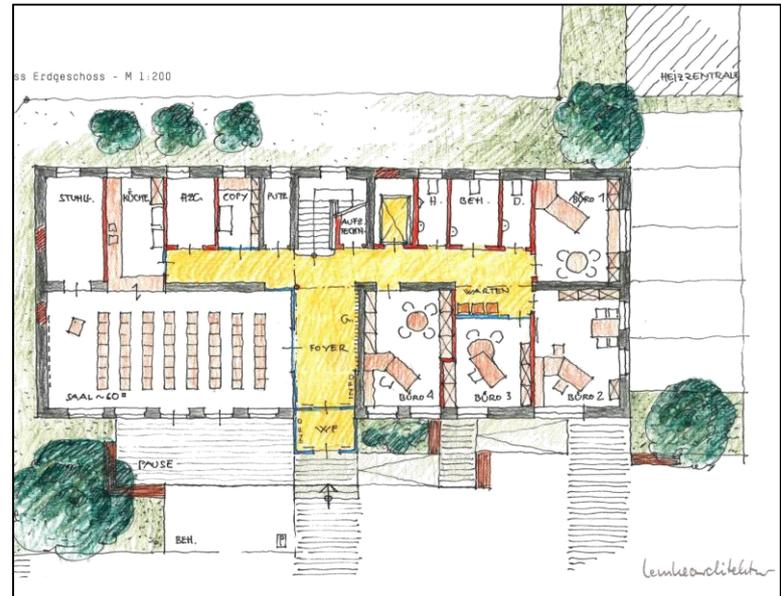
2-seitige Grenzbebauung

Ortsbildprägender Leerstand

.....



# Revitalisierung der „Alten Schule“



# Übersicht Nutzergruppen „Alte Schule“

## Bildung

- VHS / Gesundheit  
→ Bewegung  
→ Weiterbildung

- Vorträge

- Lesungen

- Bürgerinformation

- Schulungen

- Hausaufgaben-  
betreuung

- Nachhilfestunden

## Musische Erziehung

- Einzelunterricht

- Musikkapellen

- Probemöglichkeit  
sonstiger und privater  
Bands und Chöre

- Lager für Noten und  
Instrumente

## Beratungsangebote

- Familienberatung

- Schuldenberatung

- Rentenberatung

- Energieberatung

- Notarberatung

- Asylberatung

- VDK

- Seniorenberatung

- Wohnberatung

- Städtebauliche  
Beratungen / Bürgerinfo

## Sonstiges

- Rotes Kreuz

- Wasserwacht

- Ferienprogramm

- Ausstellungen

- Spielenachmittage

- Vereine

- Arbeitskreise

- Asylhelferkreis

- Standesamt

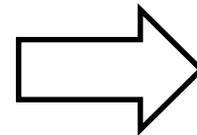
- Senioren

- Generationenübergreifende  
Quartiersveranstaltungen

- Zielgruppenspezifische  
Angebote (z.B. Mutter-Kind-  
Frühstück, Krabbelkurse)

- Baby-Flohmärkte

# Kommune als „Mittler“



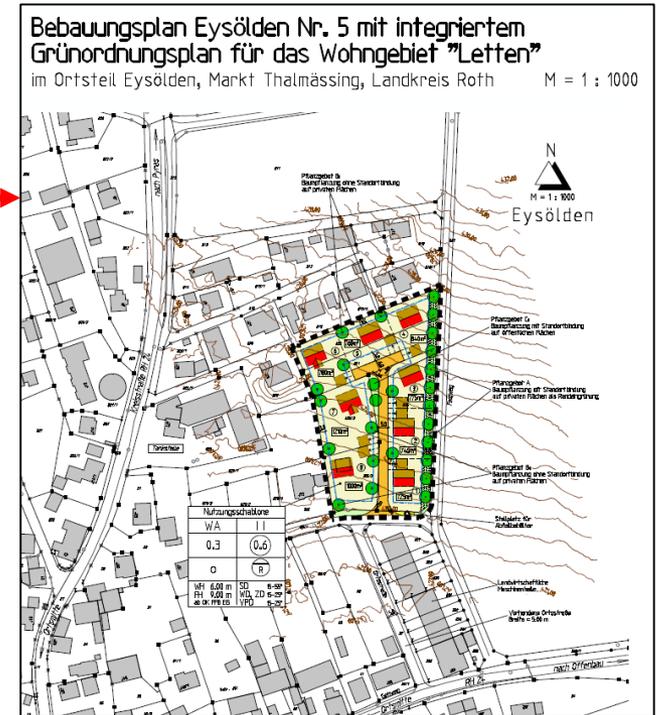
Rückbau der maroden und leerstehenden Bausubstanz, anschließend Ersatzneubau

# Ausgewählte Projektbeispiele der Ortsentwicklung

## b) Zielgerichtete Projekte in Gemeindeteilen und in Zusammenarbeit mit dem ALE

- Nachhaltige Bauleitplanung  
(Nachverdichtung, Lückenschlüsse, innerörtliche Bebauung)
- Dorferneuerungsmaßnahmen
- Kommunales Denkmalkonzept

# Nachhaltige Bauleitplanung im Gemeindeteil Eysölden (Nachverdichtung, Lückenschlüsse, innerörtliche Bebauung)



1: Erschließung weiterer Bauabschnitte an bestehendes Baugebiet

2: Innerörtlicher Lückenschluss („Kleinbaugebiet“)

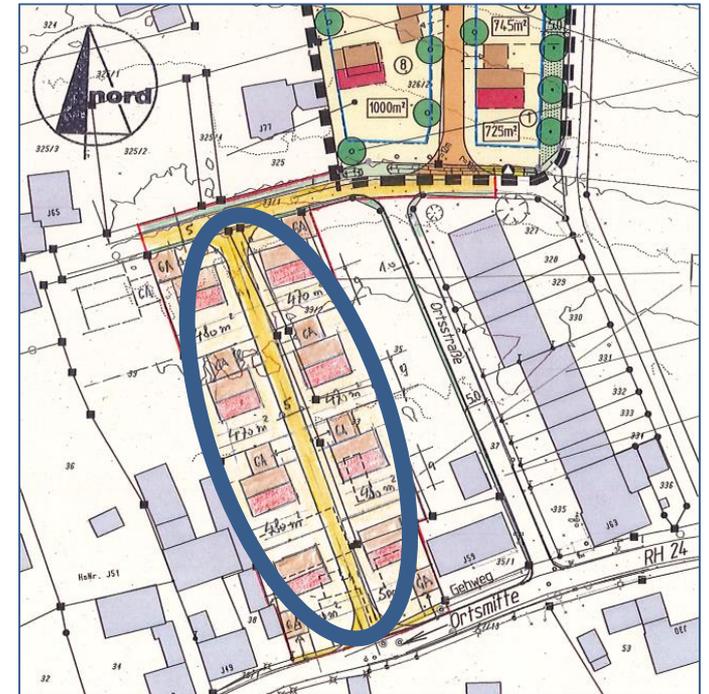
3: Mögliche Schaffung und Entwicklung innerörtlicher Potentialflächen nach Rückbau der leerstehenden und maroden Bausubstanz

# Innerörtliche Potentialflächen

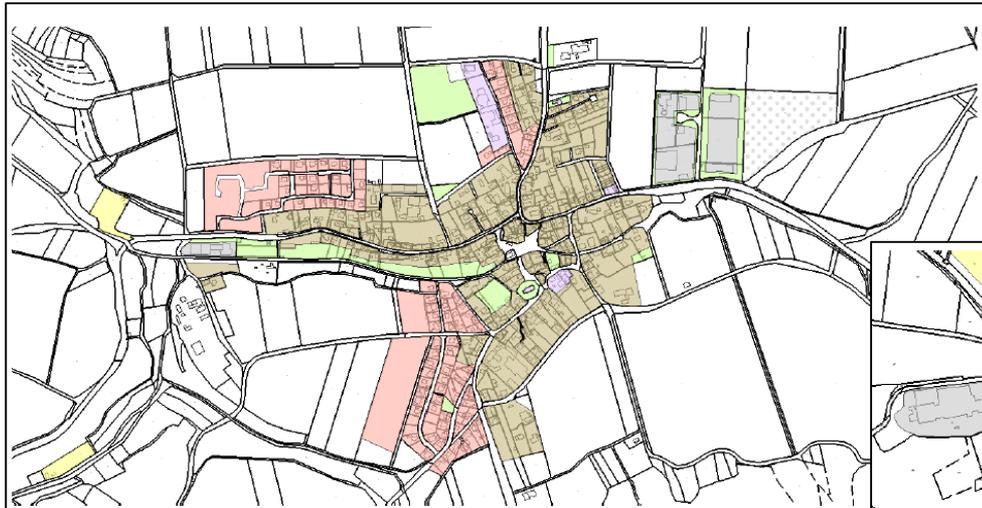
Erwerb und Rückbau durch Kommune



Nachhaltige Planung und Umsetzung

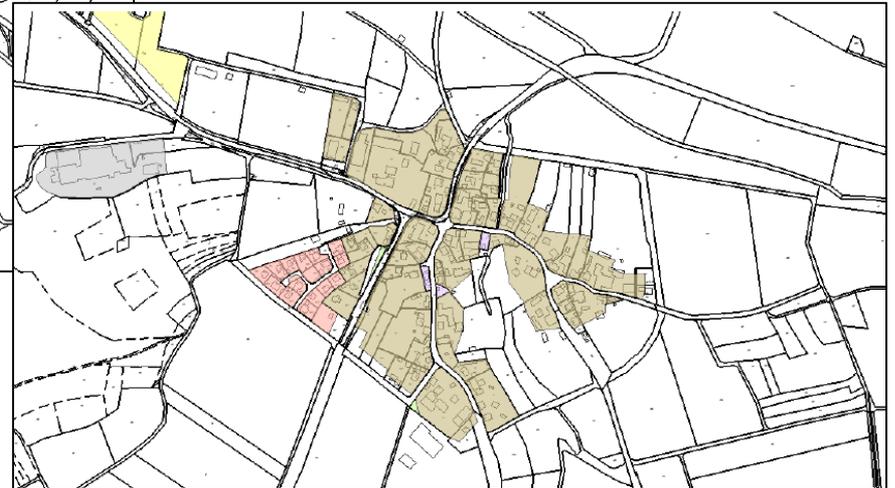


# Maßnahmen der Dorferneuerung



Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken 

Ländliche  
Entwicklung  
in Bayern



## Förderung:

- Bestandsgebäude,
- Ersatz- und Neubauten,
- Ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvolle Bauwerke,
- Vorbereichs- und Hofräume,
- Förderung von Kleinstunternehmen der Grundversorgung.

# Interkommunale Zusammenarbeit

## Geld für Bäcker, Wirte und Friseure

Neues Förderprogramm für Kleinunternehmen in den Gemeinden der ILE Jura-Rothsee



ILE Jura-Rothsee  
DER STARKE SÜDEN

**Hilpoltstein/Allersberg (HK)**  
Das ILE Jura-Rothsee, das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept, mehr ist, als ein Wortungertüm, zeigte eine Veranstaltung für Kleinunternehmer im Allersberger Gildsaal. Fast 50 Geschäftsleute und Bürger wollten sich über die neuen Fördermöglichkeiten informieren.

Wolfgang Zilker und Eva-Maria Fell, beim Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) zuständig für Land- und Dorfentwicklung, stellten ein neues Förderinstrument für Kleinunternehmen der Grundversorgung im ILE-Gebiet vor, das durch das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) überhaupt erst möglich ist. Die

Bürgermeister der ILE-Gemeinden Greding, Thalmässing, Heideck, Hilpoltstein und Allersberg sind sich einig, dass es sich dabei ein wirklich gutes Förderinstrument handelt und sehen darin eine sehr gute Unterstützungsmöglichkeit für ortsansässige Gewerbetreibende. „Das neue Förderprogramm ist somit ein weiterer Baustein für den Erfolg zur nachhaltigen und gemeindeübergreifenden Entwicklung der ILE Jura-Rothsee“, sagte Thalmässings Bürgermeister



**Zufriedene Gesichter über das neue Förderprogramm** bei den fünf ILE-Bürgermeistern, Felix Lehnhoff von der Unternehmerfabrik (links), Eva-Maria Fell und Wolfgang Zilker vom Amt für Ländliche Entwicklung (rechts).  
Foto: Unternehmerfabrik

Georg Küttinger, Vorsitzender der ILE-Gruppe.

Gefördert werden können dabei grundsätzlich gewerbetreibende der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen bis wöchentlichen sowie des unregelmäßigen Bedarfs. In Frage kommen also beispielsweise Bäcker, Metzger oder ortsansässige Gastwirte, aber genauso Handwerksbetriebe, Friseurgeschäfte oder andere Einzelhandelsfachgeschäfte. Es können bauliche Investitionen mit in der

Regel bis zu 30 Prozent sowie unter Umständen auch Investitionen in Einrichtungen und Maschinen gefördert werden. Die Mindestinvestition beträgt 10 000 Euro, maximal werden bis zu 200 000 Euro gefördert.

Das Förderprogramm greift in allen Ortsteilen der ILE-Kommunen, in welchen es keine Städtebauförderungsprogramme gibt. „Es richtet sich daher vorrangig an die Ortschaften, unabhängig von bereits laufenden Dorfneuerungsverfahren“, sagte Küttinger.

Auch die Unternehmerfabrik des Landkreises Roth war vertreten und stand als Ansprechpartner für weitere Fragen rund um die Gewerbeentwicklung mit dem entsprechenden Fachwissen zur Verfügung. In einer lockeren Gesprächs- und Diskussionsrunde konnten bereits erste konkrete Vorhaben vorangetrieben werden, die grundsätzlich durch das Förderprogramm des ALE bezuschusst werden können. So überlegt beispielsweise

Reinhard Dieler aus dem Thalmässinger Gemeindefest-Offenbau, die familieneigene Bäckerei in nächster Generation fortzuführen. Investitionen für den Erhalt und die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes für die Zukunft können nun über das Förderprogramm für Unternehmen der Grundversorgung im ILE-Gebiet genutzt werden. Detaillierte Informationen zum Förderprogramm finden sich auf den jeweiligen Homepages der Kommunen der ILE Jura-Rothsee.

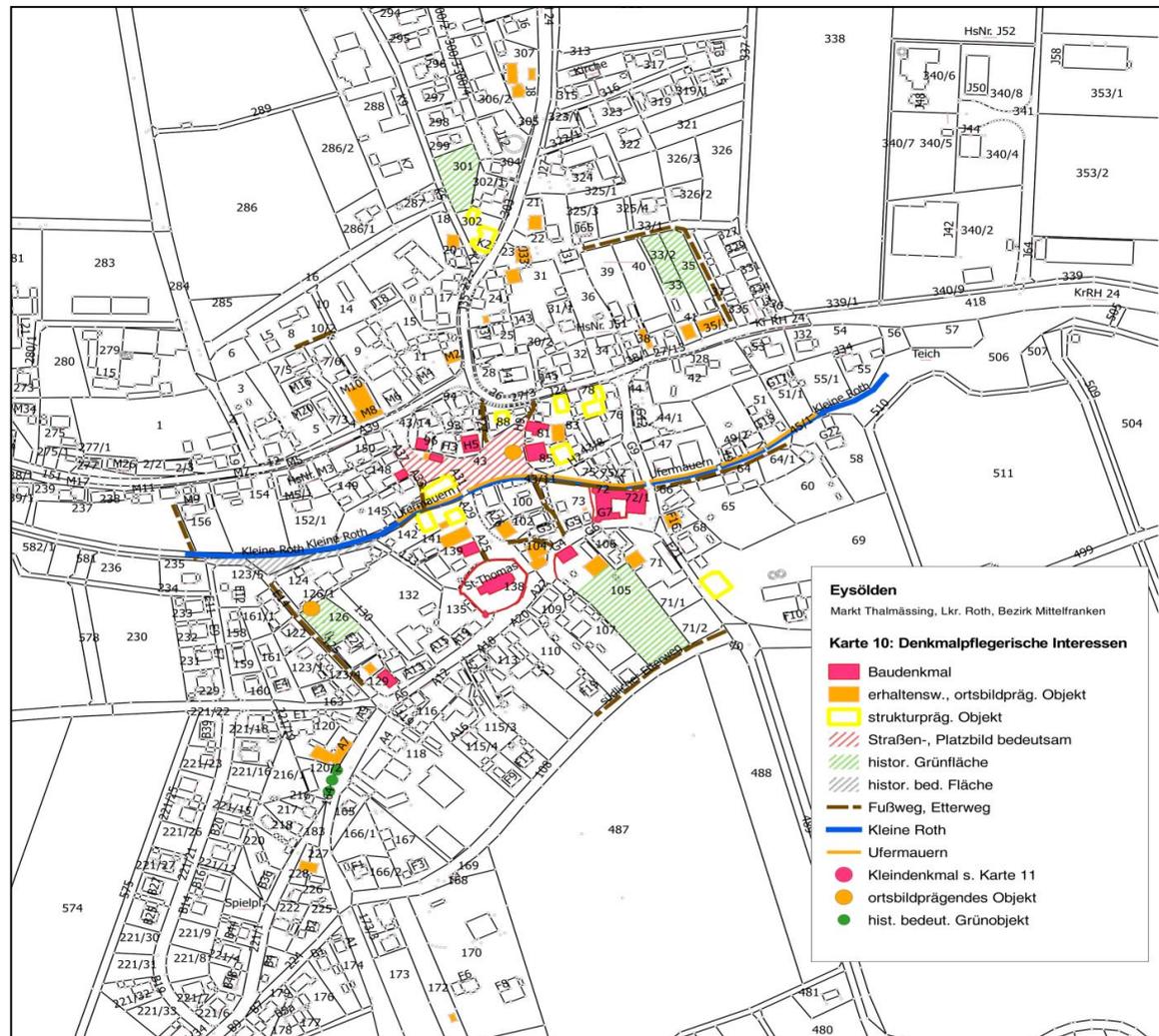
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken



Ländliche  
Entwicklung  
in Bayern



# Kommunales Denkmalkonzept Eysölden



# Ausgewählte Projektbeispiele der Ortsentwicklung

**c) Wohnbauprojekt „Am Mühlbach“ –**

**Neubau von 15 geförderten Wohneinheiten im Rahmen des KommWFP**



# 3. Fazit



# Innenentwicklung

- **Konzeptionelle Grundlagen als Orientierungsrahmen und Handlungsleitfaden**
- **Strukturierter und zielgerichteter Entwicklungsprozess**
- **Ganzheitlicher Entwicklungsansatz mit vielen Facetten und Bereichen**
- **Langfristiger Realisierungshorizont**
- **Vielzahl an Unterstützungsmöglichkeiten und Fördermittelgebern**
- **Kommunikation als wichtiger Bestandteil**



**Fördermittelgeber**

**Bürgerschaft**

**Verwaltung**

**Marktrat**



**Unternehmen**

**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!**

Weitere Fragen ?