



Projekt ‚Leerstandsmanagement‘

Auftragsvergabe zur Leerstandserfassung in den Kommunen

- Tischvorlage für Gemeinde- und Stadträte –

Zusammenfassung

Das Regionalmanagement der Region Hesselberg vergibt einen Auftrag zur Leerstandserfassung an einen externen Dienstleister. Das Ziel ist die einheitliche Erhebung des Status Quo in Bezug auf aktuelle und künftige Leerstände in möglichst vielen Kommunen der Region. Ein Großteil der anfallenden Kosten wird durch das Regionalmanagement übernommen. Die teilnehmenden Kommunen können so kostengünstig eine einheitliche Leerstandserhebung durchführen, die als Basis für weiterführende – ggf. ebenfalls geförderte – Maßnahmen dienen kann und stellen eine regionale und bayernweite Vergleichbarkeit ihrer Kommune her.

1 Hintergrund

Das Regionalmanagement der Region Hesselberg bearbeitet, wie im Förderantrag von 2015 festgelegt, das Handlungsfeld ‚Siedlungsentwicklung‘. Der Fokus dieses Handlungsfeldes liegt darauf, die Ortskerne der Region, die in vielen Kommunen durch Abwanderung und Leerstände geprägt sind, attraktiv zu halten oder wiederzubeleben. Die Ortskerne sollen langfristig attraktiv gestaltet/gehalten werden, um so zur Stärkung der Wohn-, Freizeit- und Geschäftsstruktur in den Kommunen beizutragen. Daher sind im Fördervertrag auch Maßnahmen zur Bekämpfung des Leerstandes in den Ortskernen festgehalten. Als erster Schritt dieser Bekämpfung von Leerständen, ist nun die Erfassung des aktuellen Status Quo in den Kommunen angedacht, die an einen externen Dienstleister vergeben werden soll.

Das Regionalmanagement verfügt über Fördermittel in Höhe von bis zu 100.000 Euro pro Jahr. Neben Personal-, Reise-, Verpflegungs- und Öffentlichkeitsarbeitskosten, fällt auch die Vergabe von Dienstleistungsaufträgen an externe Büros unter die förderfähigen Ausgaben. Eine eigenständige Umsetzung von größeren Maßnahmen durch das Regionalmanagement ist hingegen nicht vorgesehen. Daher möchte das Regionalmanagement einen Auftrag zur Erfassung der aktuellen Leerstandssituation in den Kommunen an einen externen Dienstleister vergeben. In der kommenden Förderperiode (ab Juni 2018) soll das Handlungsfeld ‚Siedlungsentwicklung‘ durch das Regionalmanagement fortgeführt werden, so dass neue Projekte und Maßnahmen durchgeführt werden können, die auf der jetzigen Erhebung aufbauen (vgl. *Abschnitt 6*).

2 Projektbeschreibung und Leistungsbausteine

Um den Leerständen in den Kommunen aktiv entgegenwirken zu können, muss zunächst erhoben werden, wie sich die aktuelle Situation der Kommunen diesbezüglich darstellt. Dabei geht es nicht nur um die reine Anzahl von Leerständen, sondern auch um die Art der Leerstände (z.B. geringfügig bebautes Grundstück oder Wirtschafts-/Wohngebäude leerstehend). Diese Erhebung aktueller (und künftiger) Leerstände soll in möglichst vielen

Kommunen der Region einheitlich durchgeführt werden. Basierend auf dieser einheitlichen Datengrundlage soll anschließend eine (kommunale und regionsweite) Problemanalyse vorgenommen werden, die den Weg für Folgemaßnahmen in der kommenden Förderperiode bereiten soll (vgl. *Abschnitt 6*).

Um eine einheitliche Erhebung und Erfassung der Daten zu gewährleisten, soll die Flächenmanagement Datenbank (FMD) des Landesamts für Umwelt (LfU) herangezogen werden, die den Kommunen als Computerprogramm kostenfrei zur Verfügung gestellt wird und möglichst bayernweit zum Einsatz kommen soll. Neben der Erfassung von Daten mit einheitlichen Leerstandsarten, kann die Datenbank die Kommunen auch bei der Eigentümeransprache unterstützen, etwa durch das Erstellen von Serienbriefen.

Die Ausschreibung für die Leerstandserfassung ist in Form von vier Leistungsbausteinen erfolgt. Die *Leistungsbausteine 1, 2 und 4* werden in jedem Fall durch das externe Büro ausgeführt und darüber hinaus durch das Regionalmanagement bezahlt. *Leistungsbaustein 3*, der als optional gekennzeichnet ist, muss hingegen durch die einzelnen Kommunen geleistet werden. Hierbei ist es den Kommunen freigestellt, ob sie die Erhebung der Daten anhand von aufbereiteten Katasterplänen selber und ohne Kosten durchführen oder ob sie das externe Büro damit beauftragen und die Kosten (vgl. *Abschnitt 4*) hierfür übernehmen.

In der folgenden Tabelle ist aufgeführt, welche Leistungsbausteine der Auftrag umfasst und welche Leistungen die Kommunen vom externen Dienstleister erwarten können:

Tabelle 1: Übersicht der Leistungsbausteine der Leerstandserfassung (Eigene Darstellung)

LEISTUNGSBAUSTEIN 1
<ul style="list-style-type: none"> - Besorgung des notwendigen Kartenmaterials (z.B. Katasterpläne) der mitwirkenden Kommunen bei den zuständigen Stellen - Erstellen von einheitlichen „Roh-Katasterplänen“ für die mitwirkenden Kommunen, in die ggf. händisch Ziffern eingetragen werden können (vgl. <i>Baustein 3</i>)
LEISTUNGSBAUSTEIN 2
<ul style="list-style-type: none"> - Schulung der mitwirkenden Kommunen (1 Veranstaltung) zum <ul style="list-style-type: none"> a) Eintragen der Daten in die Roh-Katasterpläne/Erklärung Indikatoren b) Umgang mit der FMD zum selbstständigen Weiterführen der Datenbank
LEISTUNGSBAUSTEIN 3 (OPTIONAL)
<ul style="list-style-type: none"> - Erfassen/Erheben der aktuellen Flächennutzung in allen Ortsteilen der mitwirkenden Kommunen, ggf. in Zusammenarbeit mit den einzelnen Kommunen (z.B. bei der Erhebung sensibler Daten wie künftiger altersbedingter Leerstände)
LEISTUNGSBAUSTEIN 4
<ul style="list-style-type: none"> - Einrichten der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des Landesamts für Umwelt (LfU) für die mitwirkenden Kommunen (auch Stammdaten) - Einpflegen der erhobenen Daten in die FMD - Darstellung der erhobenen Daten in Form von Karten

3 Zielsetzung des Projekts

Die übergeordneten Ziele des Projekts ‚Leerstandsmanagement‘ sind in den folgenden Punkten noch einmal zusammengefasst:

- Einheitliche Erhebung des Status Quo in Bezug auf Leerstände in den Kommunen
- Vollständig ausgefüllte Flächenmanagement Datenbanken in möglichst vielen Kommunen der Region Hesselberg
- Schaffung einer einheitlichen Arbeitsgrundlage für aufbauende Projekte und Maßnahmen in der kommenden Förderperiode
- Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen der Region, sowie in ganz Bayern
- Langfristig: Bekämpfung von Leerständen zur Attraktivierung, bzw. Wiederbelebung von Stadt- und Ortskernen und Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs

4 Umsetzung und Finanzierung

Insgesamt lagen dem Regionalmanagement fünf Angebote externer Dienstleister für die Durchführung vor. Die Gesellschafterversammlung der Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg (ERH) hat am 19. September 2017 die Auftragsvergabe an Baader Konzept aus Gunzenhausen beschlossen.

Die Gesamtkosten des Auftrags durchgeführt von Baader Konzept – ausgehend von 20 teilnehmenden Kommunen – liegen bei 65.402,40 Euro netto, inklusive 5% Nebenkosten. Die Kosten für *Leistungsbaustein 3* belaufen sich pro Kommune einheitlich auf 1.865,40 Euro netto, inklusive 5% Nebenkosten. Diese Kosten für *Leistungsbaustein 3* in Höhe von 1.865,40 Euro müssen durch die Kommunen getragen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Erhebungen selbstständig und mit eigenem Personal anhand eines vorbereiteten Katasterplans durchführen, in den händisch zuvor festgelegte Ziffern für Leerstandsarten eingetragen werden. Bei dieser Alternative fallen für die Kommunen keinerlei Kosten an. Die *Leistungsbausteine 1, 2 und 4* werden für alle teilnehmenden Kommunen aus Fördertöpfen des Regionalmanagements bezahlt.

5 Weiteres Vorgehen

Bis spätestens 31. Oktober sollen die Kommunen sich entschieden haben, ob sie an der Leerstandserfassung teilnehmen möchten. Dazu sollten sie das Rückmeldeformular nutzen, das das Regionalmanagement gemeinsam mit dieser Tischvorlage an die Kommunen gesendet hat. Das Rückmeldeformular fragt neben der Teilnahme auch ab, ob *Leistungsbaustein 3* selbstständig durch die Kommunen durchgeführt wird oder ob Baader Konzept mit der Erhebung beauftragt wird.

Anfang November wird ein Auftragsklärungsgespräch mit Baader Konzept stattfinden, so dass die Auftragsausführung voraussichtlich zirka Mitte November starten kann.

6 Mögliche aufbauende Maßnahmen

In der kommenden Förderperiode des Regionalmanagements ab Juni 2018 (vgl. *Abschnitt 1*) sind Maßnahmen angedacht, die auf der jetzigen Erhebung durch Baader Konzept aufbauen. Welche Maßnahmen das genau sein werden, steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Schwerpunkte sollen jedoch im Bereich Eigentümeransprache und Vermarktung gesetzt werden. Die Einrichtung einer regionalen Vermarktungsplattform, das Erstellen von Informationsmaterialien oder die Ausgabe von Beratungsgutscheinen für Interessenten, könnten

mögliche Maßnahmen darstellen. Die aufbauenden Maßnahmen sollen Anfang des Jahres 2018 gemeinsam mit den beteiligten Kommunen ausgearbeitet werden. Dabei sollen auch Ideen vorgestellt werden, die andere Regionalmanagements in Bayern in diesem Bereich bereits umsetzen.

7 Kontakt

Wenn Sie Rückfragen zum Projekt ‚Leerstandsmanagement‘ haben sollten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Entwicklungsgesellschaft Region Hesselberg mbH
Ansprechpartnerin: Anuschka Mlodzik (Regionalmanagerin)
Mail: anuschka.mlodzik@region-hesselberg.de
Telefon: 09836 970 573