

Fakultät für
Tourismus



HOCHSCHULE
FÜR ANGEWANDTE
WISSENSCHAFTEN
MÜNCHEN

Abschlussbericht

„NACHHALTIGE GEMEINDE 2030 – ZUKUNFT GESTALTEN“

an das

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
Referat 15 Nachhaltigkeit in Wirtschaft und Kommunen
Rosenkavalierplatz 2, 81901 München

Hochschule für angewandte Wissenschaften München
Lothstr. 34
80335 München

Projektbearbeitung
Fakultät für Tourismus
Prof. Dr. Thomas Bausch
Stephan Meier

Dr. Zeitler
SIREG Institut

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand des Abschlussberichtes	3
2. Workshops: Entwicklungsszenario und Strategieentwicklung	3
2.1 Aufbau und Struktur	3
2.2 Ergebnisse Hilpoltstein	8
2.3 Ergebnisse Schleching	13
2.4 Ergebnisse Neukirchen b. Hl. Blut.....	18
3. Handlungsempfehlungen	22
3.1 Hilpoltstein.....	22
3.2 Schleching.....	23
3.3 Neukirchen b. Hl. Blut.....	24
4. Vernetzungsveranstaltungen mit Mitgliedern von AidA und Nakomm.....	24
5. Tourismusveranstaltung in Schleching.....	26
6. Übersicht über die Arbeitspakete und Projektbausteine	27
7. Wirkung des Projektes / Empfehlungen	30

1. Gegenstand des Abschlussberichtes

Dieser Abschlussbericht baut auf bereits drei erstellten und eingereichten Zwischenberichten des Projektes Nachhaltige Gemeinde 2030 auf. Die bisherigen Berichte hatten den ersten zu bearbeiteten Baustein „Basis-Check“ (siehe Abbildung 1) und die damit verbundenen Arbeiten in den Gemeinden zum Gegenstand. In diesem vierten und abschließenden Bericht wird die Umsetzung der Bausteine „Entwicklungsszenario“ und „Entwicklungsstrategie“ näher behandelt und es werden die konkreten Arbeitsergebnisse der Gemeinden vorgestellt. Der letzte Baustein „Umsetzungsplan“ wird ausführlicher in einem separat eingereichten Leitfaden beschrieben, welcher Kommunen dabei helfen soll, das Vorgehen des Projektes Schritt für Schritt nachvollziehen und eigenständig durchführen zu können. Dieser Leitfaden wurde bereits dem Ministerium vorgelegt.



Abbildung 1: Bausteine des Projektes

2. Workshops: Entwicklungsszenario und Strategieentwicklung

Für die Bearbeitung der Bausteine Entwicklungsszenario und Strategieentwicklung wurden für jede Gemeinde ganztägige Workshops durchgeführt. Diese fanden in Tagungs- und Seminarstätten außerhalb der Orte statt.

Gemeinde	Datum	Ort
Hilpoltstein	13.02.16	Kloster Plankstetten
Schlechting	20.02.16	Reiterhof Schober in Neukirchen (bei Straubing)
Neukirchen b. Hl. Blut	18.03.16	Benediktinerinnen-Abtei auf der Fraueninsel

2.1 Aufbau und Struktur

Im Folgenden soll unter einem Szenario ein Entwicklungspfad einer Gemeinde in den kommenden 10-15 Jahren unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels verstanden werden. Zugleich spielen Entwicklungsziele und damit die Ausrichtung der Kommunalpolitik eine zentrale Rolle. Hierfür muss ein Einverständnis darüber hergestellt werden, welche Politikfelder in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle spielen sollen und welche Ziele die Kommunalpolitik je Politikfeld verfolgt. Die Aufgabe ist dabei, Entwicklungsziele der Gemeinden („Visionen“) unter

Berücksichtigung des Demographischen Wandels zu erarbeiten und in einfach verständlichen Zielaussagen zusammenzufassen.

Die Workshops wurden von Prof. Bausch und Dr. Zeitler moderiert. So wurde sichergestellt, dass alle Ideen und Aspekte auch gleichermaßen in die Diskussion einfließen und die Themen in ihrer ganzen Breite behandelt werden.

Visionen – übergeordnete Ziele bis 2030

Zunächst wurden für die Entwicklungsszenarien relevante Themenbereiche festgelegt. In den Modellgemeinden ergab sich nach Vorgesprächen mit den Bürgermeistern die folgende Themenstruktur:

1. Wirtschaft/Gewerbe
2. Siedlungsstruktur/Wohnen
3. Soziales Miteinander
4. Tourismus

Die Teilnehmer hatten die Aufgabe, für ihre Gemeinde Visionen – übergeordnete Ziele bis zum Jahr 2030 zu den aufgeführten Themen zu nennen. Durch „Kärtchenabfrage“ wurden die Antworten schriftlich erfasst und durch die Moderatoren inhaltlich strukturiert. Es folgte eine Aussprache und Diskussion über die Inhalte. Nach Zuordnung aller Nennungen und Beiträge wurden pro Thema eine oder mehrere Zielaussagen durch die Moderation formuliert. Diese Zielaussagen wurden anschließend mit dem Teilnehmerkreis des Workshops nochmals auf ihre Stimmigkeit und die Zustimmungsfähigkeit überprüft.

Im Anschluss daran wurde je Gemeinde ein externes Impulsreferat vorgetragen. Dies diente dazu, neue Denkprozesse anzuregen sowie Best-Practice-Beispiele aufzuzeigen. Dabei wurde unterschieden zwischen den Themen Innovationsprozesse in Gemeinden und Vertriebswege für Privatanbieter im Tourismus.

Impulsreferat Firma OTELO

Das Impulsreferat von Frau Hollinetz und Herrn Mader von der Firma OTELO wurde für den Stadtrat von Hilpoltstein und den Marktrat von Neukirchen b. Hl. Blut vorgetragen. Die Referenten stellten im Rahmen ihres Vortrags die österreichische Initiative „Offenes Technologielabor“ (OTELO) vor. "Otelos sind inspirierende Gemeinschafts-(T)Räume, die einladen Ideen miteinander zu teilen und zu verwirklichen." Damit sollen für (junge) Gemeindebürger „Kreativräume“ geschaffen werden, „die Begegnungen ermöglichen“, die den Austausch zwischen Gemeindebürgern befördern, die helfen „Wissen und Können in einer Gemeinde zu teilen und gemeinsam weiterzuentwickeln“ oder einfach nur offene Treffpunkte für gemeinsame Gespräche zu bilden. „Diese Otelos sind unabhängig von Zwecken und Vorgaben, wie es bspw. Gaststätten, Jugendgruppen oder Vereine sind. Jeder kann machen, worauf er Lust hat, wenn es denn dem Gemeinwesen

dient“. Mit Hilfe von OTELO könne, so Frau Hollinetz in Ihrem Vortrag, eine Gemeinde aktiv auf soziale und gesellschaftliche Strukturumbrüche reagieren. (Die Zitate beziehen sich auf Aussagen der beiden Redner.)

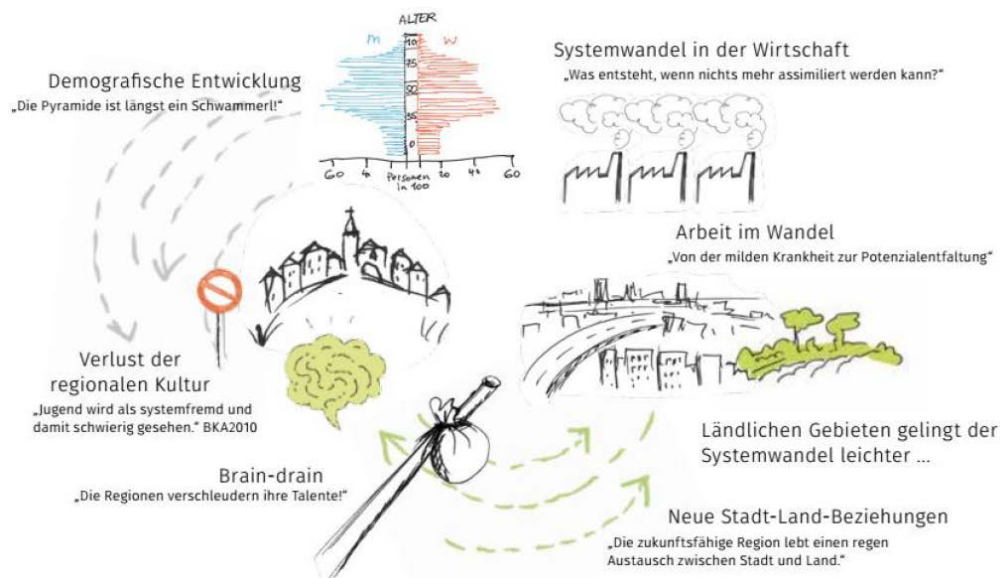


Abbildung 2: OTELO Grafik zu sozialen und gesellschaftlichen Strukturumbrüchen

Mit dem Impulsvortrag sollten Denkprozesse angeregt und ein Best-Practice-Beispiel vorgestellt werden, das aufzeigt, wie fehlende soziale und gesellschaftliche Impulse in einer Gemeinde kompensiert und in einem anderen Kontext als den bisherigen bekannten Vorgaben neu konzeptioniert werden können (<http://www.otelo.or.at>).

Impulsreferat der Firma Bayern Resort

Das Impulsreferat von Frau Bartlechner von der Firma Bayern Resort bezog sich primär auf die Generierung von Synergieeffekten bei einem Zusammenschluss privater Vermieter und einer professionellen Führung und Vermarktung der zu vermietenden Objekte. Die Firma Bayern Resort, tätig in Grainau und Umgebung, kümmert sich eigenständig um die Sanierung von Ferienwohnungen, deren Vermarktung, die Buchungsabwicklung, die Gästebetreuung sowie um die Reinigung der Objekte. Ein Teil des erwirtschafteten Umsatzes fließt an die Firma Bayern Resort. Dieses Beispiel zeigt auf, wie durch ein professionelles Management Objekte aufgewertet werden können, Übernachtungen generiert und die Weiterführung der Privatunterkünfte sichergestellt werden kann (<http://www.bayern-resort.de>).



Abbildung 3: Impulsreferat von Frau Bartlechner (Bayern Resort)

Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele

In einer Gruppendiskussion wurde anschließend eine qualitative Bewertung aller Ortsbereiche und Ortsteile im Hinblick auf ihr Entwicklungspotenzial und zugleich aber auch auf bestehende Hemmnisse diskutiert. Die Ortsteile wurden auf einer Skala von - gering, o mittel, + hoch bewertet und somit geprüft, in welchem Umfang diese zur Erfüllung der Zielaussagen beitragen können. Die so erstellte Liste diente zur Auswahl der Ortsteile, die einer weiteren vertiefenden Analyse unterzogen wurden. Dabei wurden insbesondere solche Ortsteile betrachtet, bei denen in der Diskussion ein hohes Potenzial gesehen wurde, aber zugleich auch ein durch den demographischen Wandel verursachter erheblicher Anpassungsbedarf.

In welchem Umfang ist der Ortsteil in der Lage zur Erfüllung der Zielaussagen/n beizutragen?				
Ortsteil	Wirtschaft und Gewerbe	Siedlungsstruktur und Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
- gering o mittel + hoch				

Detailanalyse mit Hilfe von Karten

Das erstellte und demographische Entwicklungen berücksichtigende Kartenmaterial der ausgewählten Ortsbereiche und Ortsteile wurde gesichtet und diskutiert. Die Ortsteile wurden einer systematischen Raumstrukturanalyse unterzogen. Dies wurde für die folgenden Themen analysiert (Gruppenarbeit):

- a) Gewerbestruktur
- b) Gewerbeflächen
- c) Wohnraum
- d) Öffentlicher Raum
- e) Verhältnis Hauptort/Nebenort

Dabei wurde festgehalten, wie sich die jetzige Situation in den Ortsteilen darstellt („Wo stehen wir derzeit?“). Daran anschließend folgte eine Diskussion darüber, was die Gemeinde tun kann („Was tun?“), um die IST-Situation zu verbessern. Diese Nennungen dienten als Basis für eine Ableitung von Handlungsempfehlungen.

Ortsteil:		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestruktur		
Gewerbeflächen		
Wohnraum		
Öffentlicher Raum		
Verhältnis Hauptort/Nebenort		

2.2 Ergebnisse Hilpoltstein

Hilpoltstein Visionen – übergeordnete Ziele 2030

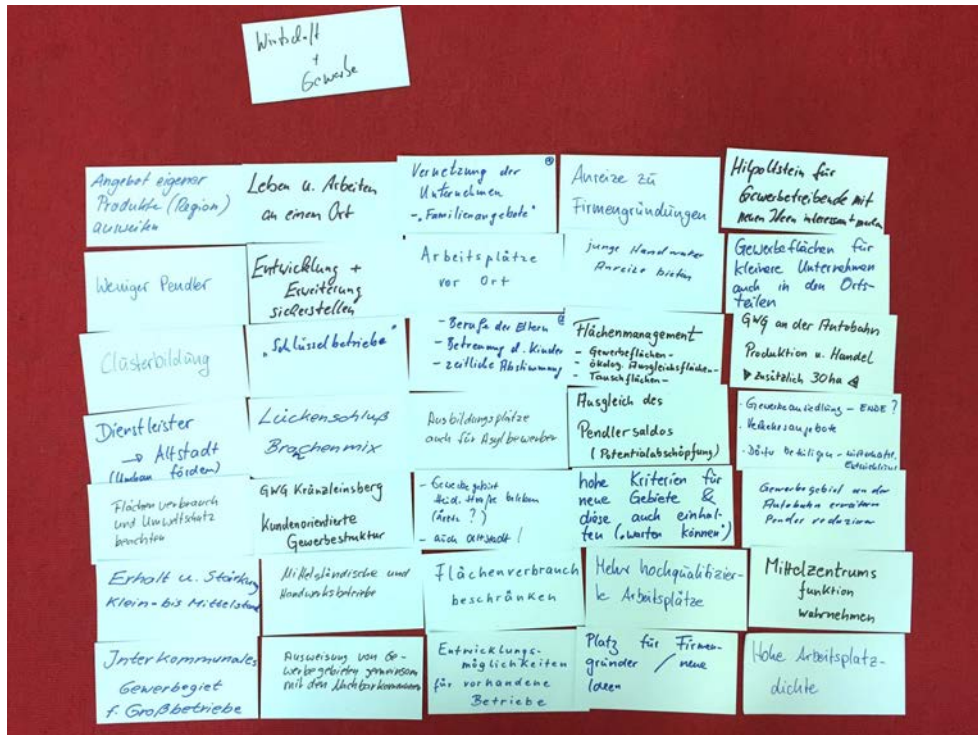


Abbildung 4: Beiträge zur Vision 2030 für das Thema Wirtschaft und Gewerbe (Hilpoltstein)

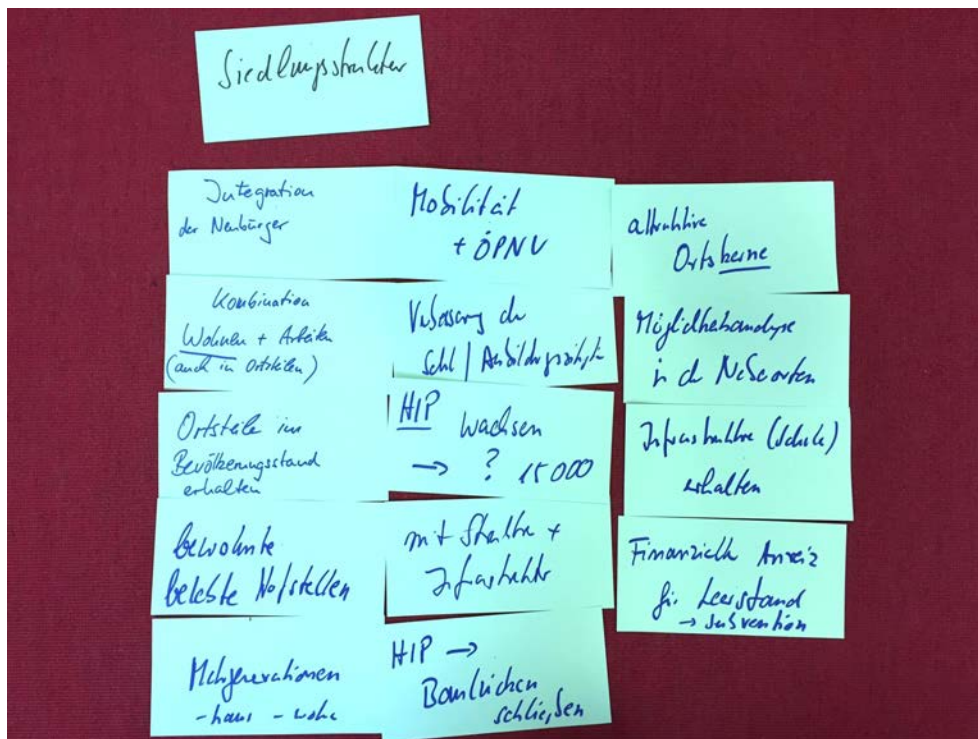


Abbildung 5: Beiträge zur Vision 2030 für das Thema Siedlungsstruktur (Hilpoltstein)

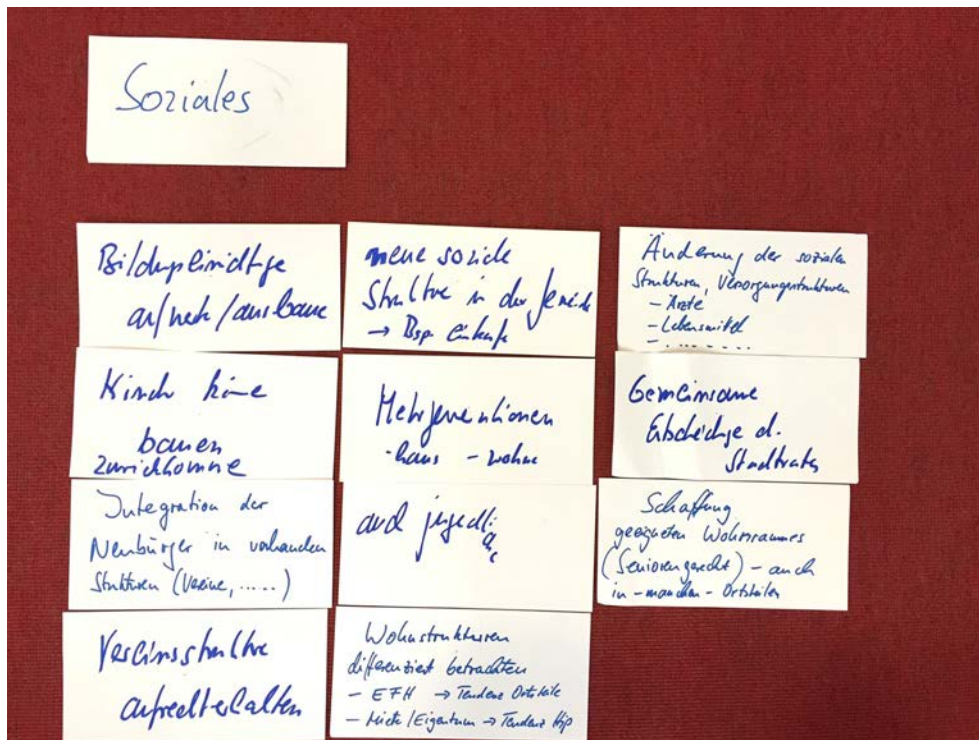


Abbildung 6: Beiträge zur Vision 2030 für das Thema Soziales (Hilpoltstein)

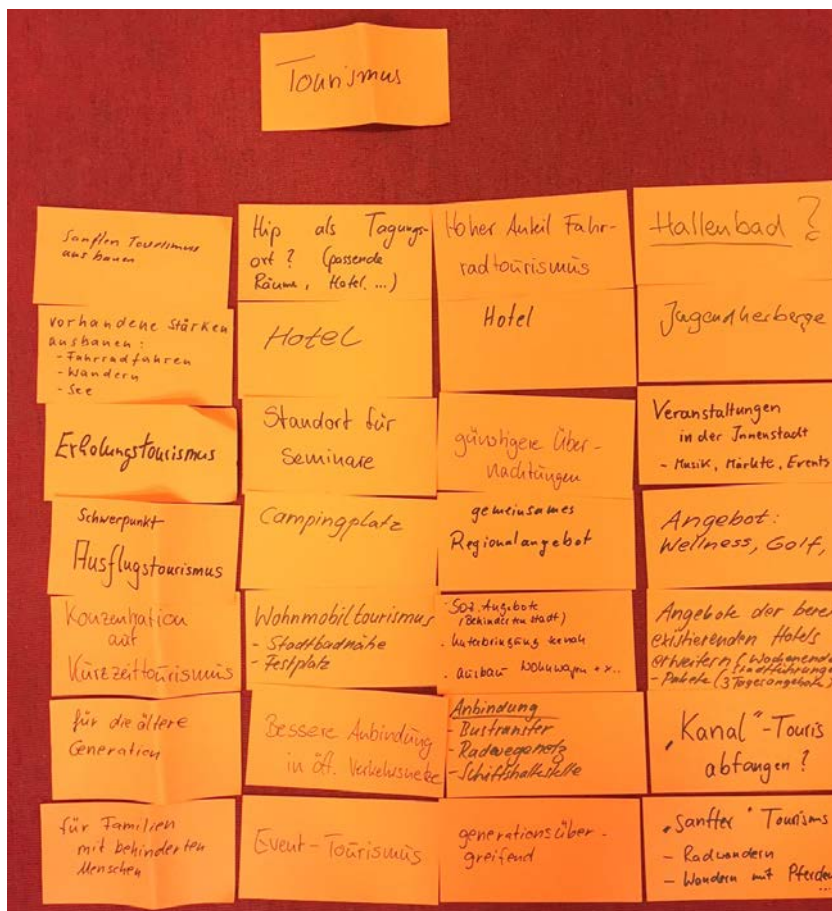


Abbildung 7: Beiträge zur Vision 2030 für das Thema Tourismus (Hilpoltstein)

Zielaussagen von Hilpoltstein

Nach der Diskussion der Einzelbeiträge sowie einer Konsolidierung auf Kernaussagen verblieben für die Gemeinde Hilpoltstein die folgenden übergeordneten Zielaussagen für das Jahr 2030:

Themenfeld	Zielaussagen
Allgemeine Zielaussagen	<ul style="list-style-type: none"> • Hilpoltstein = Lebensqualität • Wohnen, Arbeit und soziales Miteinander sind ausgewogen und herausragend
Wirtschaft/Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe können sich weiter entwickeln, kooperieren, sind vernetzt und für die Nachfolge attraktiv • Gründer potentieller Betriebe finden innovationsfreudiges Umfeld und erhalten Unterstützung
Siedlungsstruktur/ Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstandsmanagement, (ganzheitliches) Flächenmanagement und Erstellung eines Flächennutzungsplanes • Lebendige Siedlungsstrukturen in den bestehenden Formen (baulich und sozial) sowie lebendige Ortskerne in den verschiedenen Ortsteilen • Eine Zunahme der Einwohner sowie der Mietwohnungen und Einfamilienhäuser
Soziales Miteinander	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiv neue soziale Strukturen schaffen sowie alte Strukturen und Vereine erhalten • Wohnverhältnisse sind an die soziale Situation angepasst, bspw. aktives Mehrgenerationen-Miteinander
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> • Hilpoltstein ist Teil einer charmanten Tourismusregion, ist aber kein Tourismusort • Tourismustreibende finden gute Rahmenbedingungen vor, unternehmerisch tätig zu werden • Angebote für mobile Gäste (Camping, Wohnmobil, Rad, Boot) stehen im Fokus • Hilpoltstein ist vorbildlich barrierearm

Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele

Ortsteil	Wirtsch./ Gewerbe	Siedlungstr. / Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
Meckenhausen	+	+	+	-
Mindorf	-	-	-	-
Minettenheim	-	-	-	-
Mörlach	-	-	-	-
Oberrödl	-	-	-	-
Patersholz	-	-	-	-
Pierheim	-	-	-	-
Sindersdorf	++	+	-	-
Solar	-	+	-	-
Tandl	-	-	-	-
Unterrödel	-	+	+	-
Weinsfeld	+	+	+	-
Zell	-	+	+	-

Ortsteil	Wirtsch./ Gewerbe	Siedlungstr. / Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
Altenhofen	-	-	+	-
Auhof	-	-	-	-
Bischofsholz	-	-	-	-
Eibach	-	-	-	-
Grauwinkl	-	-	-	-
Hagenbuch	-	-	-	-
Heuberg	-	+	-	+
Hilpoltstein	++	++	++	++
Hofstetten	-	+	+	-
Jahrsdorf	-	+	+	-
Karm/Meilenbach	-	-	-	-
Kauerlach	-	-	-	+
Lay	-	-	-	-
Marquardsholz	-	+	-	-

- gering + mittel ++ hoch

Abbildung 8: Beiträge der Ortsteile in Hilpoltstein zu den Zielaussagen

Konkretisierung anhand ausgewählter Ortsteile

Ortsteil: Meckenhausen		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestruktur	<ul style="list-style-type: none"> Handwerksbetriebe gut verteilt Grundversorgung Güter des täglichen Bedarfs Dienstleistungen (Medizin, Pflege, Steuerfach, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Handwerksbetriebe ansiedeln Grundversorgung: Verbesserung des Angebots Dienstleistungen weiter entwickeln (ggfs. räumlich bündeln)
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> Keine Verfügbarkeit von Gewerbeflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächenmanagement Bei Umgehung Gewerbeflächen für Anschluss bedenken Mindestens ein Grundstück in Besitz bringen
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> Preiswerter, familienfreundlicher Wohnraum Wohnraum für Jung und Alt 	<ul style="list-style-type: none"> Innovative Wohnmodelle (anderer Zuschnitt Wohnen) Dialog mit Besitzern von Altbestand
Öffentlicher Raum/ Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Schule bedroht 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsmitte aufwerten zum Begegnungsraum und Anteil Wohnen erhöhen, ggfs.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsmitte lädt nicht zum Aufenthalt/Verweilen ein und ist wenig belebt 	kleine Gastronomie ansiedeln (bspw. Café)
Verhältnis Hauptort/ Nebenort	<ul style="list-style-type: none"> • Meckenhausen – Hauptort: Radwege positiv bewertet, jedoch schwache Anbindung Meckenhausens an ÖPNV • Meckenhausens öffentliche Daseinsvorsorge gefährdet 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung ÖPNV • Elektromobilität • Mitfahrbörse • Erreichbarkeit der Daseinsvorsorge absichern

Ortsteil: Hauptort Hilpoltstein		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt: Viele ungeeignete Flächen, die leer stehen 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtbauliche Zonierung: <ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung Grundrissbereich - Vergrößerung Wohnbereich
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungskonzepte: Nachnutzung, Leerstand beseitigen 	<ul style="list-style-type: none"> • Größere Fläche am/im Hauptort
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzen/Nutzungskonflikte • Hohe Nachfrage an Mietwohnungen • Sozialer Wohnungsbau 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept sozialer Wohnungsbau (zeitnah) • „Schlauer“ machen bzgl. seniorengerechtem Wohnen
Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreie „Bahnen“ fehlen am Marktplatz • Mehrgenerationen-Wohnen • Infrastruktur fehlt: Hallenbad, Veranstaltungshalle • Überdachter Freiraum fehlt 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept erstellen für ganzheitliche Barrierefreiheit
Verhältnis Hauptort/ Nebenort	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilität und ÖPNV derzeit kein Thema • Konzentration von Dienstleistungen im Hauptort • Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis) in den Nebenorten (Meckenhausen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Mobilitätskonzepte erarbeiten (Initiative aus den Ortsteilen) • Gemeinschaftsgefühl herstellen (Hauptort – Nebenort) • Ortsteile infrastrukturell mitkommen lassen

Zielaussagen von Schleching

Nach der Bewertung der gesammelten Visionen bzw. Ziele für die Gemeinde Schleching 2030 ergaben sich folgende übergeordnete Zielaussagen:

Themenfeld	Zielaussagen
Wirtschaft/Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Startbedingungen für Unternehmensgründer • Regionale Wertschöpfung steigern • Versorgung in den Orten sichern und verbessern • Wert der Landwirtschaft ist akzeptiert (gutes Miteinander) • Handwerk im Ort erhalten und stärken • Gewerbeflächen (kein Einzelhandel) schaffen für Neuansiedlung und Erweiterung bestimmter Betriebe
Siedlungsstruktur/ Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Lebendige Ortsmitte • Verträgliche Mischung von Gewerbe, Wohnen und Natur • Innenentwicklung forcieren/Leerstand beseitigen • Nachnutzungskonzepte für Landwirtschaft und große Gebäude • barrierearm • Passender Wohnraum vorhanden • Baukultur • Maßstabsebene beibehalten • Funktionen im Hauptort bündeln
Soziales Miteinander	<ul style="list-style-type: none"> • Aktives soziales Netzwerk • Mobilität zwischen Ortsteilen sichergestellt • Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden • Vereine am Leben erhalten • Aktive Sozialpolitik • Aktives und permanentes kommunales Monitoring • Mehrgenerationenhäuser
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierearme Angebote im Tourismus • Dorfcharakter ist lebendig, man kann daran teilnehmen und etwas erleben • Festlegung von (höchstens 2-3) Kernzielgruppen • Neuausrichtung im Winter • Qualitätsbewusstsein bei Beherbergung und Gastronomie

Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele

In welchem Umfang ist der Ortsteil in der Lage zur Erfüllung der Zielaussage/n beizutragen?

Ortsteil (Einwohner Hauptwohnsitz)	Wirtsch./ Gewerbe	Siedlungstr. / Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
Achberg (85)	-	-	-	+
Alpbachau (64)	+	++	++	++
Ettenhausen (394)				
Mettenham (162)	++	+	+	++
Mühlau (249)				
Raiten (243)	+	-	-	+
Schleching (586)	++	++	++	++
Wagrain (31)	-	-	-	+

- gering + mittel ++ hoch

Abbildung 11: Beiträge der Ortsteile in Schleching zu den Zielaussagen

Konkretisierung anhand ausgewählter Ortsteile

Ortsteil: Ettenhausen		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung (EDEKA) gefährdet • Bergbahn veraltet und Wirtschaftlichkeit fraglich • Zwei Landwirtschafts-Vollerwerbsbetriebe „gesund“ • Schreinerei fordert Entwicklungsfläche • Zwei Gastronomiebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> • Bergbahn in Verbindung mit dem Tourismuskonzept diskutieren • Dialog mit der Landwirtschaft suchen
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Bedarf für Neuan-siedelung, Lage ist unattraktiv 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenmanagement fortschreiben • Projekt nach „Modell Bartlechner“
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenpotential vorhanden • Ungünstige Altersstruktur • Derzeit regelt Markt die Nachfrage • Objekte für Tourismus nutzbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Zweitwohnungsbesitzer ansprechen bzgl. zukünftiger Nutzung der Objekte
Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Ortsmitte 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Handlungsbedarf
Verhältnis Hauptort/ Nebenort	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgung ist noch da 	<ul style="list-style-type: none"> • Lösung EDEKA Ersatz vorsichtig prüfen

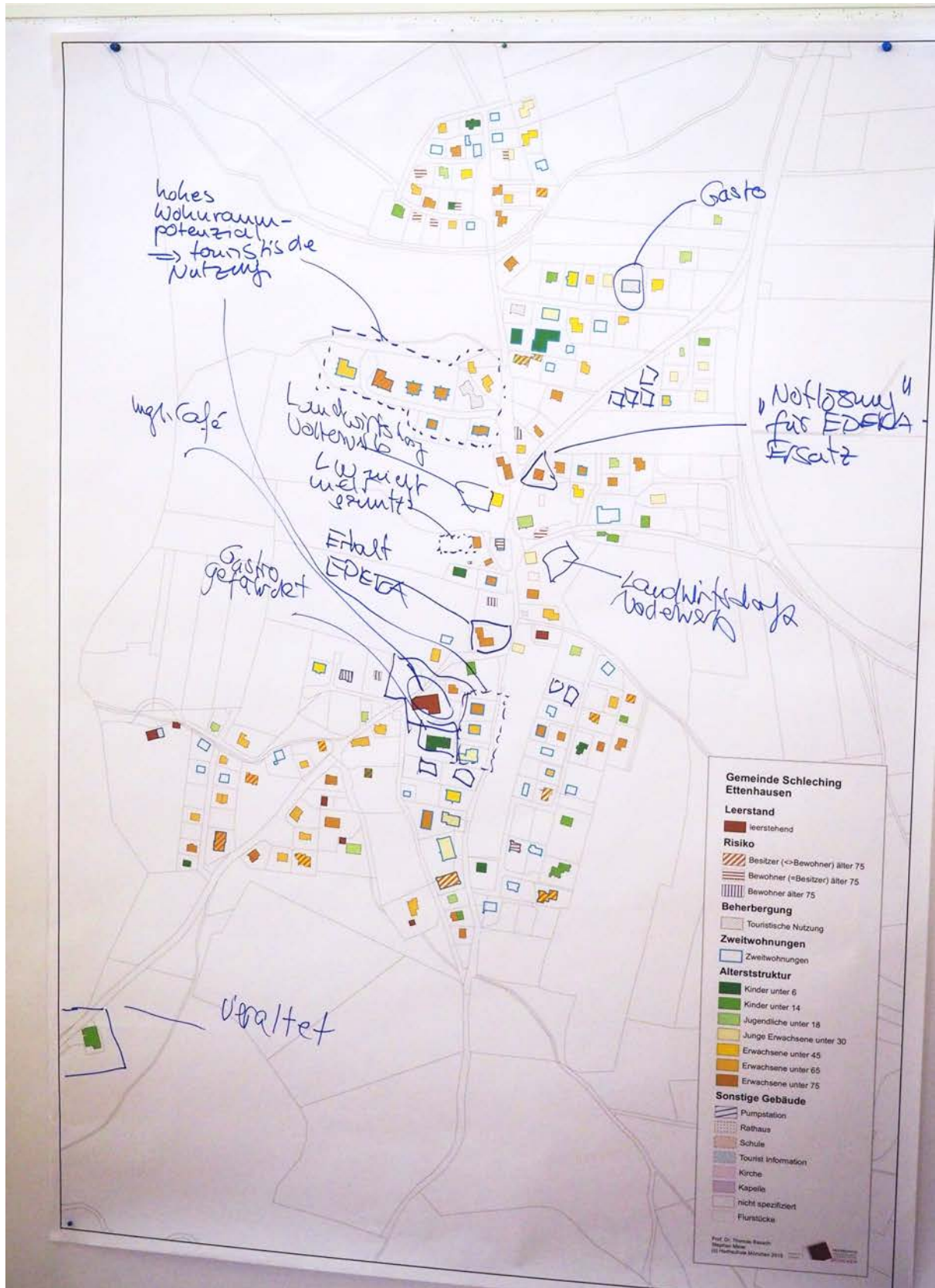


Abbildung 12: Kartendarstellung des Ortsteils Ettenhausen mit Notizen

Ortsteil: Hauptort Schleching		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestructur	<ul style="list-style-type: none"> • Problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung der Bauleitplanung • Private Initiativen • Start-Ups ermöglichen • Flächenspargebot bleibt
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Problematisch • Kommunikation: Gemeinde-Besitzer Konzept 	<ul style="list-style-type: none"> • Werben für mehr Gewerbeflächen
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Zu teuer • Kleine Wohnungen bzw. Mietwohnungen fehlen • Wohnungen für Familien fehlen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde muss aktiv werden • Förderprogramme besser nutzen • Kümmerer/Man-power definieren
Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundes Grundgerüst vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrales Café fehlt • Mehrzweckhalle für Tourismus, Vereine und Sport fehlt
Verhältnis Hauptort/ Nebenort	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilität vorhanden • Dienstleistungen in Hauptort vorhanden • Internetverbindung und Telefonie (Empfang) problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> • Arztnachfolge beachten • Kommunikation zwischen Ortsteilen • Ggfs. interkommunaler Betrieb als Ansatz

2.4 Ergebnisse Neukirchen b. Hl. Blut

Neukirchen b. Hl. Blut Visionen – übergeordnete Ziele 2030

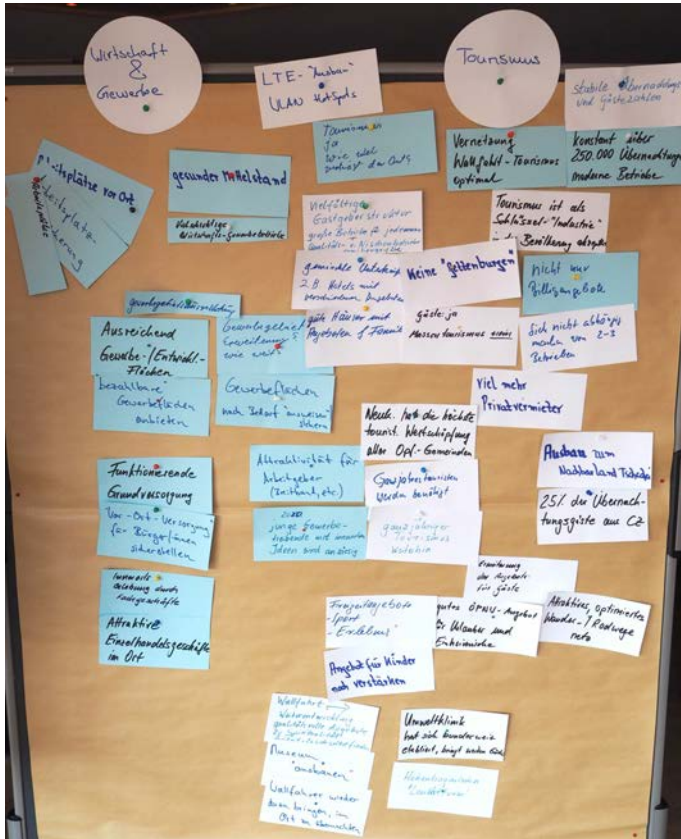


Abbildung 13: Beiträge zur Vision 2030 für die Themen Wirtschaft und Tourismus (Neukirchen b. Hl. Blut)



Abbildung 14: Beiträge zur Vision 2030 für die Themen soziales Miteinander und Siedlungsstruktur (Neukirchen b. Hl. Blut)

Zielaussagen von Neukirchen b. Hl. Blut

Aus den zuvor gesammelten Beiträgen zu den einzelnen Themen wurden übergeordnete Zielaussagen formuliert:

Themenfeld	Zielaussagen
Wirtschaft/Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe mit gesunder Entwicklung • Junge Gewerbetreibende mit innovativen Ideen • Ausreichend Gewerbeflächen vorhanden • Grundversorgung und Einzelhandel im Ort vorhanden • Sehr gute Netzanbindung, flächendeckend VDSL
Siedlungsstruktur/ Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Angebote für junge Menschen Frage: Wie sprechen wir diese Menschen an? • Leerstände beleben und entsprechende Förderung gewährleisten • Ansprechende und angepasste Architektur • Ausreichend Bauplätze, Leerstände berücksichtigt • Alternative Energien erschlossen • Geordnete Siedlungsstruktur • „Neue Wohnformen“
Soziales Miteinander	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftsfähige Vereine mit Sicherstellung wer diese in Zukunft organisiert • Ehrenamtliches Engagement von Jung und Alt • Vielfältige Seniorenangebote in der Gemeinde • Bürgerbeteiligung • Identität und Wir-Gefühl
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitative Entwicklung der Beherbergungsbetriebe • Privatvermieter „reaktivieren“, mit unternehmerischem Ansatz → Tourismus als Passion • Ansiedelung neuer Beherbergungsbetriebe mittlerer Größe (120 bis 150 Zimmer) • Definition und Fokussierung auf 2-3 Zielgruppen • Hohenbogenbahn als „Leuchtturm“ • Wallfahrtstourismus stärken • Tourismus-„Gesinnung“ bei Bevölkerung positiv besetzen

Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele

Es folgte eine Potentialanalyse. Dabei wurde festgehalten, in welchem Umfang die Ortsteile in der Lage sind zur Erfüllung der Zielaussagen beizutragen:

In welchem Umfang ist der Ortsteil in der Lage zur Erfüllung der Zielaussage/n beizutragen?				
Ortsteil	Wirtsch./ Gewerbe	Siedlungstr / Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
Neukirchen (1763)	++	+ +	+ +	+ +
Vordermais/Kolmstein, Mais (500)	+	+	+	+ +
Rittsteig (421)	+	+	+	+ +
Vorderbuchberg (196)	-	-	}	-
Hinterbuchberg (159)	-	+		-
Lamberg, Schichterhof (175)	-	- ?	-	-
Jägershof, Hofberg (123)	-	- ?	+	-
Kager, Hiltöhe (112)	-	-	-	+ +
Atzler (119)	-	-	-	-
Hanger (123)	-	-	-	-
Spandberg, Grauhof (72)	-	-	-	-

At (28)
 - gering + mittel ++ hoch

Abbildung 15: Beiträge der Ortsteile in Neukirchen b. Hl. Blut zu den Zielaussagen

Konkretisierung anhand ausgewählter Ortsteile

Aus Zeitgründen konnte im Rahmen der Klausurtagung lediglich auf den Hauptort näher eingegangen werden. Der Ortsteil Rittsteig konnte somit nicht weiter analysiert werden.

Ortsteil: Hauptort Neukirchen b. Hl. Blut		
Ebene	Wo stehen wir derzeit?	Was tun?
Gewerbestruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Produzierendes Gewerbe • Einzelhandel (Netto Markt) • Baugewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> • Netto Markt soll vergrößert werden
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> • (1) (2) – siehe Karte • Existenzgründer/Start-ups: derzeit keine aktive Unterstützung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung der Fläche (1) – siehe Karte • Start-up Thema „im Auge behalten“
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Zu wenige (Miet-) Wohnungen für Entwicklung (derzeit aber ausreichend vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der Kommune besteht kein Handlungsbedarf
Öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Schlosshof, Klostergarten, Kirche, Naturfreibad 	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreiheit verbessern • Potenziale „Haus der Begegnung“ erschließen

		<ul style="list-style-type: none"> • Spazierweg/Fahrradweg abseits der Hauptstraße umsetzen
Verhältnis Hauptort/ Nebenort	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung auf Hauptort (bzgl. Einkaufen) • Nebenorte: kulturelle Eigenständigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • In 5-10 Jahren ein Thema: Mobilität und Versorgung

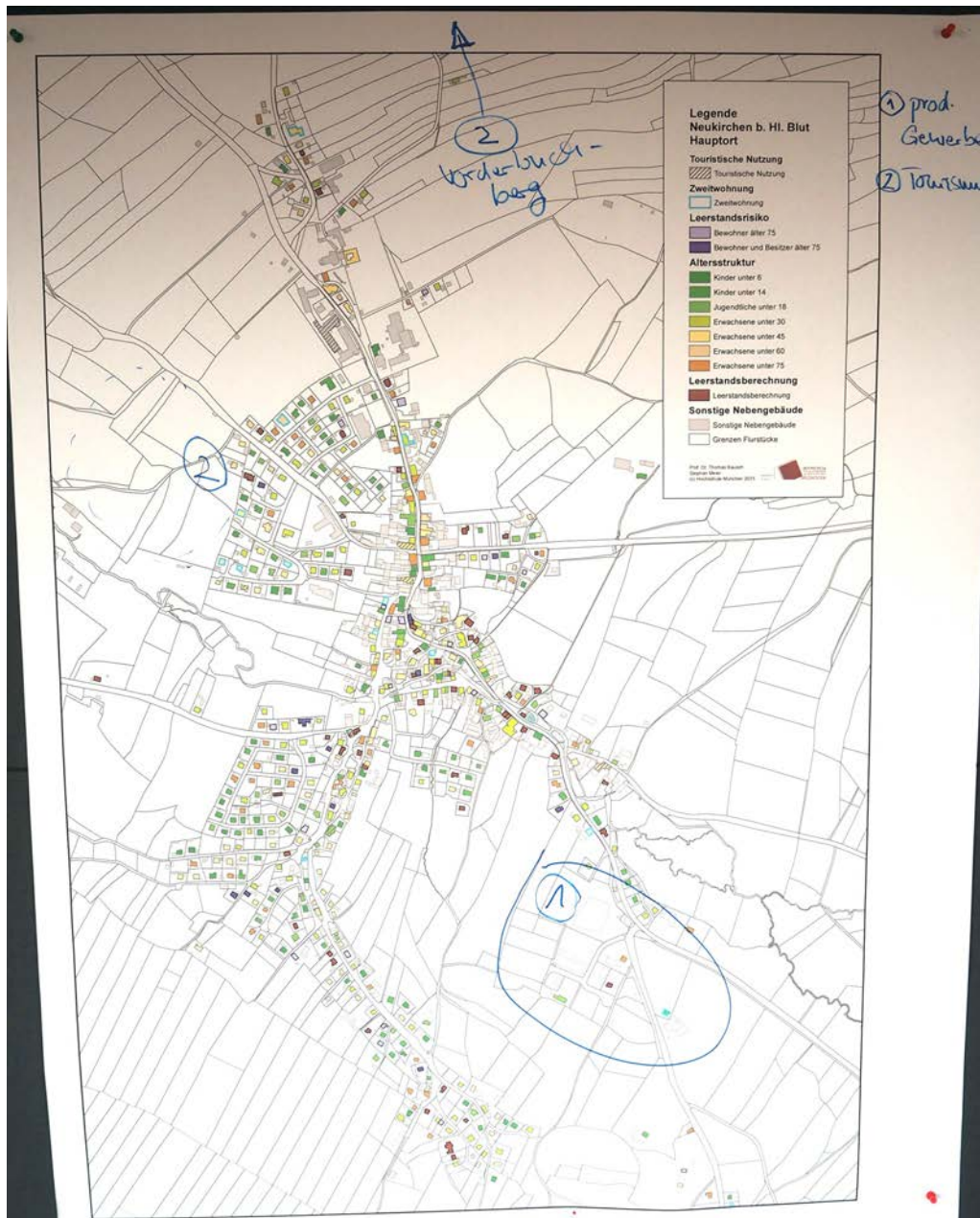


Abbildung 16: Kartendarstellung Hauptort Hilpoltstein mit Notizen

3. Handlungsempfehlungen

3.1 Hilpoltstein

Für die ausgewählten Ortsteile Meckenhausen und den Hauptort wurden als Handlungsempfehlungen abgeleitet:

Hauptort Hilpoltstein

- Leerstehende Gewerbeflächen und Gebäude in der Innenstadt: Kontaktaufnahme der Stadt mit Eigentümern der Objekte, Erwerb durch die Stadt und Umwandlung dieser Objekte in Wohnbereiche bzw. neue Gewerbeflächen
- Nachnutzung für Gewerbeflächen sicherstellen: Ausweisung größerer Flächen im Hauptort
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum, speziell nach Miet- und Sozialwohnungen: Zeitnahe Konzepterstellung für sozialen Wohnungsbau sowie Informationseinholung über seniorengerechtes Wohnen
- Fehlen barrierefreier Bahnen am Marktplatz: Erstellung eines ganzheitlichen Konzeptes zur Barrierefreiheit
- Fehlen von gewissen Infrastrukturen, wie Hallenbad, Veranstaltungshalle, überdachter Freiraum: In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklung, des demographischen Wandels, des Angebots und der sich ändernden Nachfrage, sollte der Fokus auf eine dieser Maßnahmen gelegt werden, welche am besten im Einklang mit den bisherigen Konzepten steht
- Neue Mobilitätskonzepte erarbeiten, wie Ortsteile besser an den Hauptort angebunden werden können (Initiative sollte dabei von den Ortsteilen ausgehen)
- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls zwischen Hauptort und Nebenorten, bspw. durch ortsteilübergreifende Veranstaltungen
- Es sollte vermieden werden, den Fokus bzgl. Investitionen in die Infrastruktur auf den Hauptort zu legen

Meckenhausen

- Schaffung von Anreizen für Handwerksbetriebe
- Verbesserung des Angebotes des täglichen Bedarfs mittels eines Dorfladens
- Verfügbarkeit von Gewerbeflächen – Erwerb eines Gewerbeflächengrundstücks durch Gemeinde
- Schaffung von preiswertem, familienfreundlichem Wohnraum durch innovative Wohnmodelle (kleinere Mietwohneinheiten bzw. kleinere Parzellengröße)
- Mehrgenerationen-Wohnen: Analyse des Altbestandes, ggfs. im Ortskern, Investitionen und Sanierung von Altbestand
- Schaffung bzw. Attraktivieren von Wohnraum für Jüngere im Umfeld älterer Bewohner – Erwerb von Flächen (ggfs. Leerstand) durch Gemeinde

- Aufwertung der Ortsmitte durch Begegnungsraum und Förderung Gastronomieansiedelung (bspw. eines Cafés)
- Verbesserung der Anbindung durch den ÖPNV

3.2 Schleching

Für die ausgewählten Ortsteile Ettenhausen und den Hauptort wurden als Handlungsempfehlungen abgeleitet:

Hauptort Schleching

- Gewerbestruktur: Umnutzung der Bauleitplanung und private Initiativen fördern
- Fruchtbaren Boden für Start-ups schaffen (Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur und gestaffelte Preise für Mietflächen)
- Werben für Gewerbeflächen
- Aktiv werden in Bezug auf Schaffung von preiswertem (Miet-)Wohnraum (auch für Familien) und Förderprogramme hierzu prüfen sowie einen Dialog mit (Großflächen-)Eigentümern führen
- Weiterhin neue Wohnkonzepte prüfen
- Begegnungsraum-Schaffung: öffentliches Café
- Prüfung über die Notwendigkeit und realistische Umsetzung einer Mehrzweckhalle für Vereine und Sporttätigkeiten sowie auch im Hinblick einer touristischen Nutzung
- Rechtzeitiges Agieren hinsichtlich der Lösung von Arztnachfolgen
- Prüfung bzgl. Verbesserung der Telefonie- und Internetverbindungen

Ortsteil Ettenhausen

- Die Nutzung der Bergbahn in Verbindung mit dem Tourismuskonzept diskutieren
- Dialog mit Landwirtschaft intensivieren
- Flächenmanagement fortschreiben, weiter nutzen
- Ansprache der Eigentümer von Zweitwohnungen und mögliche Umnutzung der Objekte für den Tourismus diskutieren
- Versuch der Konzeptadaption analog der Firma Bayern Resort – Anreize schaffen für Schleching einen solchen „Unternehmer“ zu finden
- Prüfung der Nahversorgung: EDEKA-Ersatz rechtzeitig in Angriff nehmen

3.3 Neukirchen b. Hl. Blut

Für den Hauptort wurden als Handlungsempfehlungen abgeleitet:

- Die Nutzung der Bergbahn in Verbindung mit dem Tourismuskonzept diskutieren
- Erweiterung des produzierenden Gewerbes ermöglichen
- Sammlung von möglichen Förderanreizen, Fördermöglichkeiten für Existenzgründer und Start-ups
- Abschätzung über die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen – dabei kritisch hinterfragen, inwiefern ein Angebot von Supermärkten (Getränkeläden, Supermärkte mit integriertem Bäcker und Metzger) den Lebensmittel-Einzelhandel im Ort schadet
- Tourismus: Fläche für mögliche Hotelanlage im Nordosten des Hauptortes und in Vorderbuchberg prüfen
- Wohnraum: Empfehlung einer Bedarfsanalyse für den mittel- und langfristigen Bedarf von Mietwohnungen
- Betrachtung von Problembereichen der öffentlichen Barrierefreiheit und Analyse von Anpassungsmaßnahmen zur Verbesserung der aktuellen Situation

4. Vernetzungsveranstaltungen mit Mitgliedern von AidA und Nakomm

Am 26.07.16 wurde in Kooperation mit dem Gemeinденetzwerk Allianz in den Alpen (AidA) eine Vernetzungsveranstaltung in Übersee durchgeführt. Diese deckte ein Entwicklungs-Szenario und eine Vorstellung und Diskussion erster Maßnahmenkonzeptionen ab. Die Einladungen und die Bewerbung der Veranstaltung wurden in Kooperation mit AidA und dem Zentrum für nachhaltige Kommunalentwicklung in Bayern (Nakomm, ehemals NENA) organisiert. Es wurden die Bürgermeister/innen der Netzwerke AidA und Nakomm via Newsletter angeschrieben und zu der Veranstaltung eingeladen. Über 30 Teilnehmer, bestehend aus Bürgermeistern/innen und Tourismusverantwortlichen, waren in Übersee vor Ort.

Anhand des im Basis-Check erstellten Kartenmaterials wurden mögliche Szenarien für Kommunen aufgezeigt und diskutiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden für die Präsentation eigens „unechte“ Karten erstellt. Zudem wurden denkbare Maßnahmenkonzeptionen recherchiert und aufgezeigt. Der Vortrag von Frau Bartlechner (Bayern Resort) wurde als Best-Practice-Beispiel und als mögliche Maßnahme für Kommunen vorgetragen. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bestand ein reges Interesse an der Thematik des Aufbaus von Vermieterpools, die zu einer lebhaften Diskussion mit der Referentin führten. Insbesondere wurde über mögliche Adaptionsstrategien bestehender Pool-Modelle für andere Kommunen diskutiert. Im Anschluss an die Veranstaltung wurde eine Exkursion nach Schleching organisiert. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden vom 1. Bürgermeister Josef Loferer durch den Ortsteil Ettenhausen geführt. Dabei wurden Wohnbereiche mit einem sehr hohen Anteil an ungenutzten Zweitwohnungen besichtigt und mit den

Teilnehmerinnen und Teilnehmern über Möglichkeiten diskutiert, diese wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen.

Am 27.09.2016 sollte eine weitere, bereits geplante und vorbereitete Veranstaltung in Grainau stattfinden. Kooperationspartner waren hierbei wieder die zwei erwähnten Netzwerke (AidA & Nakomm). Die Veranstaltung musste leider kurzfristig aufgrund zu geringer Teilnehmerzahl abgesagt werden.



Abbildung 17: Informationsveranstaltung in Kooperation mit AidA (Allianz in den Alpen) in Übersee

5. Tourismusveranstaltung in Schleching

Es wurde in allen drei Gemeinden eine Vermieterbefragung, ergänzend zum ursprünglichen Projektantrag, durchgeführt. Schleching weist mit über 80 Vermietern, als kleinste Partnergemeinde, die größte Anzahl an Betrieben auf. Auf explizitem Wunsch der Gemeinde Schleching wurden am 29.09.2016 die Ergebnisse der Vermieterbefragung im Rahmen eines Vortrags „Zukunftsperspektiven im Tourismus: Betriebsnachfolge und touristische Nutzung von Wohnraum in Schleching“ präsentiert. Es wurden alle privaten sowie gewerblichen Vermieter des Tourismus eingeladen. Die Präsentation beinhaltete die Vorstellung der Ergebnisse des Projektes Nachhaltige Gemeinde sowie eine Darstellung von aktuellen Entwicklungen im Tourismus, Ergebnisse der Vermieterbefragung sowie Best-Practice-Beispiele (Bayern Resort, Alpengnester, Kuckucksnester) für einen Aufbau eines Vermietungspools. Durch die Umfrageergebnisse in Schleching wurde deutlich, dass bereits jetzt und in absehbarer Zeit ein erheblicher Anteil der Besitzer in Schleching altersbedingt mit dem Vermieten aufhören wollen (jeder vierte Vermieter). Drei von fünf Vermietern in Schleching geben Ihr Alter als Grund an, warum sie mit dem Vermieten aufhören wollen und bei vier von fünf Vermietern ist die Übergabe, bzw. die Weiterführung Ihres Betriebes noch nicht geregelt.

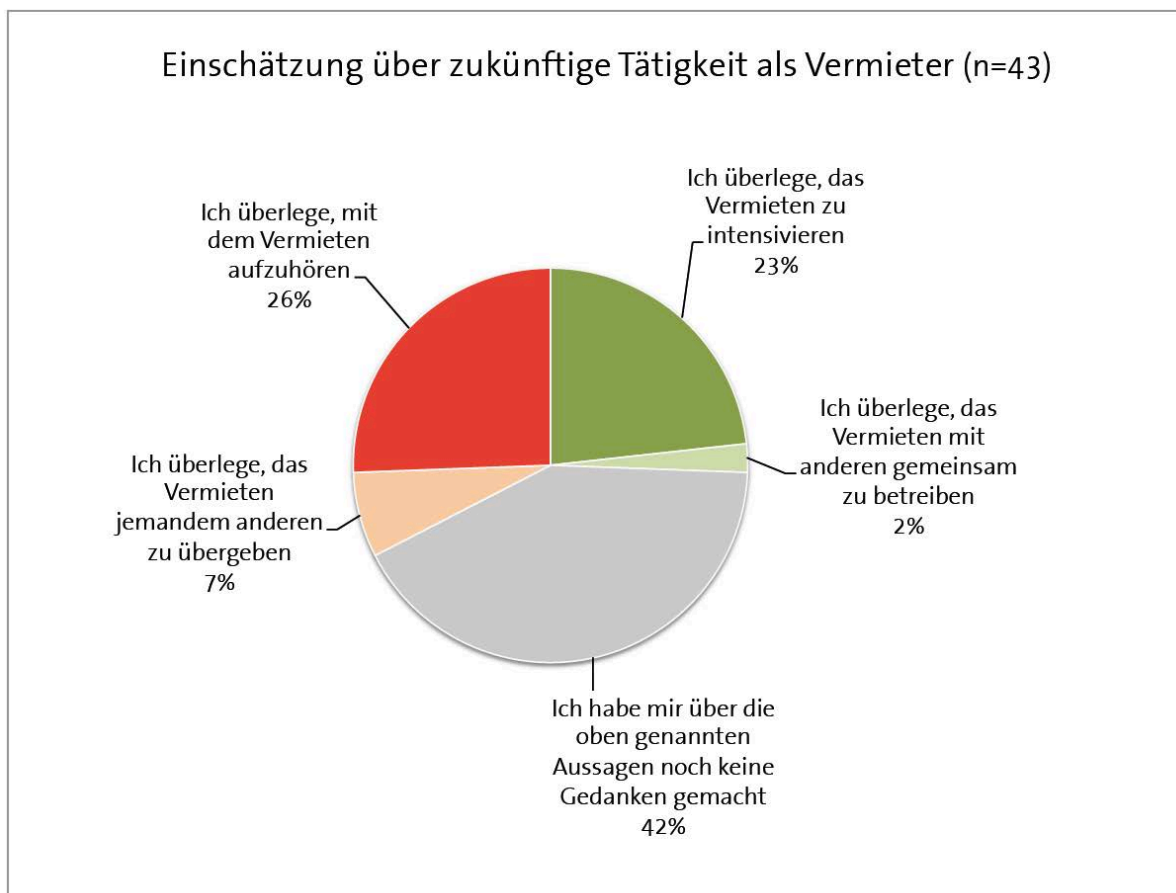


Abbildung 18: Einschätzung über zukünftige Tätigkeit der Vermieter in Schleching

Das Ausscheiden von Beherbergungsbetrieben aus der aktiven Vermietung bringt einen Rückgang des Angebotes und folglich einen Rückgang der Übernachtungszahlen mit sich. Werden diese Objekte zudem durch die Vermieter privat nicht mehr genutzt, entstehen Leerstände. Vor allem die Nachfolgeproblematik von privaten Beherbergungsbetrieben ist in Schleching besonders ausgeprägt. Im Rahmen des Vortrags wurden daher mögliche Ansatzpunkte und bereits erprobte Ansätze aufgezeigt, wie Privatanbieter oder auch eine Kommune selbst aktiv dazu beitragen können, einer Reduzierung des Angebotes entgegenzuwirken. Im Anschluss an die Präsentation wurde lebhaft über die Ergebnisse der Befragung und die aufgezeigten Lösungsansätze diskutiert.

6. Übersicht über die Arbeitspakete und Projektbausteine

1. Arbeitspaket „Basis-Check“	
für die Pilotgemeinden	
Analyse und Aufbereitung statistischer Daten	Abgeschlossen.
Durchführung und Auswertung von Interviews	Abgeschlossen.
Erstellung des lokalen Basis-Checks als PDF	Abgeschlossen (siehe Leitfaden für Kommunen).
Analyse demographischer Situation mit Hilfe des NENA-Demographie-Rechners auf Gemeinde- und Ortsteilebene und weiterer Techniken	Abgeschlossen. Anmerkung: die demographische Analyse wurde durch GIS-basiertes Kartenmaterial vertieft. Darüber hinaus wurden eine Tourismusanalyse und Vermieterbefragung durchgeführt.
für andere Gemeinden	
PDF-Broschüre mit Anleitung für eigenen Basis-Check (Themenverzeichnis mit Leitfragen und jeweiligen Datenquellen sowie Beispielen aus den Pilotgemeinden)	Abgeschlossen (siehe Leitfaden für Kommunen).
Basis-Check-Workshop im Rahmen einer Veranstaltung von NENA und/oder AidA	Nach Absprache gestrichen. Kommentar: die Vertreter von AidA und NENA sehen es als nicht sinnvoll an, einen expliziten Workshop mit dem Projektthema anzusetzen. Vielmehr wird eine Integration in eine AidA- und NENA-Veranstaltung vorgeschlagen.

2. Arbeitspaket „Entwicklungs-Szenario“	
für die Pilotgemeinden	
Analyse und Aufbereitung von Literatur zum Thema Szenario-Methoden sowie lokale Auswirkungen des demographischen Wandels	Abgeschlossen.
Organisation und Durchführung von einem Szenario-Workshop je Gemeinde	Abgeschlossen im Rahmen der durchgeführten Gemeindeforen am 25.09.2015, 12.10.2015 und 22.10.2015 mit Vorstellung von Szenarien durch Demographie-Rechner und Kartendarstellung (Altersgruppe 75 plus).
Erstellung des lokalen Entwicklungs-Szenarios als PDF	Abgeschlossen durch die Auswertung des Demographie-Rechners.
für andere Gemeinden	
PDF-Broschüre mit Anleitung für eigenes Entwicklungs-Szenario (Ablauf und Instrumente für Gruppenarbeit sowie Beispiele aus den Pilotgemeinden)	Abgeschlossen (siehe Leitfaden für Kommunen).
Entwicklungs-Szenario-Workshop im Rahmen einer Veranstaltung von NENA und/oder AidA	Abgeschlossen (Eine Vernetzungsveranstaltung mit AidA wurde am 27.07.2016 in Übersee durchgeführt).

3. Arbeitspaket „Entwicklungs-Strategie“	
für die Pilotgemeinden	
Inhaltliche Vorbereitung und Durchführung eines Arbeitsgruppentreffens je Gemeinde (Klausurtag) sowie einer öffentlichen Veranstaltung zur breiten Vorstellung/Diskussion der Ergebnisse	Abgeschlossen (Von einer öffentlichen Veranstaltung zur breiten Vorstellung/Diskussion der Ergebnisse wird nach Absprache mit den Gemeinden abgeraten).
Laufende Dokumentation und Konsolidierung der lokalen Arbeitsergebnisse	Abgeschlossen.
Erstellung der lokalen Entwicklungs-Strategie als PDF	Abgeschlossen (siehe Bericht).
für andere Gemeinden	
PDF-Broschüre mit Anleitung für eigene Entwicklungs-Strategie (Vorlagen für Handlungsfelder und Ziele sowie thematischer Katalog möglicher erprobter Maßnahmen)	Abgeschlossen (siehe Leitfaden für Kommunen).

4. Arbeitspaket „Maßnahmen und Umsetzungsplan“	
für die Pilotgemeinden	
Inhaltliche Vorbereitung, Präsentation vor und Auswahl von vorrangigen Maßnahmen durch den Gemeinderat	Abgeschlossen (siehe Workshop von Hilpoltstein am 13.02. 16, Schleching am 20.02.16 und Neukirchen b. Hl. Blut am 18.03.16).
Vorstellung der Konzepte und Berichterstattung über den Umsetzungsstand der vorrangigen Maßnahmen im Gemeinderat	Abgeschlossen (siehe Workshops und Leitfaden).
Ggf. notwendige Detailanalysen zu den vorrangigen Maßnahmen, z.B. Umfrage zum künftigen Bedarf an Kinderbetreuung	Abgeschlossen (Befragungen im Rahmen der Gruppendiskussionen der Workshops)
Erstellung von Umsetzungskonzepten für vorrangige Maßnahmen	Abgeschlossen (siehe Handlungsempfehlungen im Bericht und Leitfaden bzgl. Umsetzungskonzept) Für die Gemeinde Schleching wurde darüber hinaus eine eigene Tourismusveranstaltung durchgeführt. Dabei wurden alle Vermieter der Kommune eingeladen, um über die Ergebnisse der Vermieterbefragung und aufgezeigte Entwicklungsstrategien und Best-Practices zu diskutieren.
Unterstützung bei der Umsetzung vorrangiger Maßnahmen soweit innerhalb der Projektlaufzeit möglich	Abgeschlossen (Unterstützung bei Priorisierung und Herstellung von Kontakten zu Vertretern von Pilotmaßnahmen)
Ggf. Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln für die vorrangigen Maßnahmen	Abgeschlossen (durch SIREG und Gemeindegtag besteht ein stetiger Austausch zu Fördermöglichkeiten)
für andere Gemeinden	
PDF-Broschüre mit Anleitung zur Auswahl und Konzeption eigener Maßnahmen (z.B. „Wie bewerte/erhöhe ich die Umsetzungschancen?“) sowie zur Vorlage von Maßnahmenkonzeptblättern mit Leitfragen (z.B. „Können Sie den Erfolg der Maßnahme auch mit Zahlen dokumentieren, z.B. Zahl der Besucher auf der Homepage?“)	Abgeschlossen (siehe Leitfaden).
Vorstellung und Diskussion der Maßnahmenkonzeptionen im Rahmen einer Veranstaltung von NENA und/oder AidA	Abgeschlossen

7. Wirkung des Projektes / Empfehlungen

Es ist festzuhalten, dass in allen drei Gemeinden das Bewusstsein für die Herausforderungen, die der Demographische Wandel mit sich bringt, deutlich geschärft wurde. Das Fundament für eine erste objektive Diskussion auf Grund eines Überblicks über die aktuelle Situation konnte geschaffen werden. Zudem wurden Zielsysteme (Visionen) formuliert und zukünftige Szenarien abgeleitet. Im Projekt hat sich herausgestellt, dass die räumliche Darstellung von demographischen Daten dafür eine geeignete Maßnahme ist. Dies bestätigten am Projektende alle drei Bürgermeister und die Kommunalvertreter von Hilpoltstein, Schleching und Neukirchen b. Hl. Blut.

Im Sinne einer Übertragung auf andere Gemeinden in Bayern stellt damit gerade der Basis-Check, wie er auch ausführlich im erstellten Leitfaden beschrieben wird, den zentralen Ausgangspunkt dar. Das Zusammenführen von demographischen Voraussagen einerseits und der Nutzung von Immobilien andererseits hat sich dabei als besonders hilfreich und wirkungsvoll erwiesen, da hierdurch ein Raumbezug entsteht. Diese Visualisierung des potenziellen Handlungsbedarfes war für die Kommunalpolitiker von besonders großem Wert, um eine räumliche Fokussierung der Diskussion zu leisten. Diese erlauben, zum einen die IST-Situation objektiv zu visualisieren und zum anderen den Entwicklungsbedarf hinsichtlich zukünftiger Szenarien zu diskutieren.

Der Demographie-Rechner des Sozialwissenschaftlichen Instituts für regionale Entwicklung (SIREG) von Dr. Zeitler erwies sich ebenfalls als wichtiges Instrument, um eine Hochrechnung der Altersstruktur räumlich auf Gemeindebereiche differenziert darstellen zu können.

Ein weiteres Ergebnis des Projektes war das Aufzeigen der ganz erheblichen demographisch bedingter ungeklärten Betriebsnachfolgen bei privaten Beherbergungsbetrieben in Schleching und Neukirchen b. Hl. Blut. Es wurde deutlich, dass bereits jetzt und in absehbarer Zeit ein erheblicher Anteil der Besitzer von Ferienwohnungen altersbedingt mit dem Vermieten aufhören will. Für den Tourismus in diesen Gemeinden kann dies zu einem Problem auf der Angebotsseite werden. Einerseits wird in Betrieben, die sich mit dem Gedanken tragen, das Vermieten aufzugeben, nur noch sehr wenig investiert. Hierdurch sinkt die Angebotsqualität. Andererseits führt das Ausscheiden von Betrieben zu einer Verschmälerung der Angebotsbasis. Dieser Rückgang wirft langfristig zudem die Frage danach auf, welchen Aufwand die Gemeinde zur Pflege und Weiterentwicklung des allgemeinen touristischen Angebotes zukünftig noch leisten kann.

In allen Pilotgemeinden des Projektes wurde zudem sichtbar, dass spezifische Maßnahmen der Verfügbarmachung von Baugrund für junge Familien (z.B. Einheimischenmodelle), um junge Familien anzusprechen oder zurückzugewinnen, nicht immer der geeignete Ansatz ist. Eine Nachbesetzung von Leerständen und eine

Wohnraumnachnutzung in den Ortskernen wurde als besserer, weil auch nachhaltiger Ansatz erkannt. Zudem wurde sichtbar, dass das Denken in den tradierten Mustern von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern als besonders erstrebenswerte Wohnform, nicht mehr in die Erfahrungs- und Lebenswelten junger Familien aus den urbanen Zentren passt. Für diese sind Wohnungen mit gemeinschaftlichen Flächen (Begegnungsräume und Nutzflächen) oft attraktiver. Sofern die Gemeinden parallel die erforderliche Infrastruktur (insbesondere schnelles Internet), eine gute öffentliche Daseinsvorsorge (insbesondere bezüglich der Betreuung der Kinder) und Gewerbeflächen für Start-Up Unternehmen oder expansionswillige Kleinunternehmen bereitstellen können, entstehen attraktive Gesamtbündel.

Abschließend ist festzuhalten, dass in allen drei Gemeinden, nach konstruktiver Zusammenarbeit mit den Kommunalvertretern, ein erheblicher Handlungsbedarf erkennbar wurde. Im Rahmen der Projektlaufzeit wurde allerdings deutlich, dass trotz dieses Bedarfs die Detailplanung und Umsetzung der entwickelten Anpassungsmaßnahmen eher zögerlich in Angriff genommen wurden. Im Bereich der Bauleitplanung zeigte sich, dass sich die Kommunalpolitik aus örtlichen Motiven (Verhältnis Grundstücksbesitzer – Gemeinde) nur schwer aus den tradierten Verhaltensmustern löst. Hier sind daher Initiativen auf höherer Ebene (Landkreise, Regierungsbezirke, Staatsregierung) erforderlich.

Um diese Thematik anzustoßen, wird empfohlen, die Projektergebnisse Experten vorzustellen und im Rahmen von Fachgesprächen weiter zu diskutieren. Vertreter der Verwaltungsebenen, der Regionalplanung, der Immobilienwirtschaft und auch des Bankensektors wären hierfür interessante Gesprächspartner.

In der Gemeinde Schleching wurde nach Abschluss des Projektes eine erste weitere Maßnahme getroffen. Es fand ein Seminar für Ortsentwicklung zu den Themen Baulandaktivierung, Bebauungsplan und Auswahl von Bauformenmodellen statt. Teilnehmer waren Vertreter des Bayerischen Gemeindetags, Architekten, Stadtplaner und Wohnungsbaugenossenschaften.