

# Nutzungskonzepte: Nutzt allen!

[ Die Zukunft beginnt jetzt! ]

# Rolle des Nutzungskonzepts in der Projektentwicklung



Definition von  
Problemstellungen,  
Zielen und Nicht-Zielen



Ausgangslage untersuchen



Beteiligung aller Akteure:  
Erfassen von  
Nutzerbedürfnissen



Konzeption,  
Nutzungskonzept



**Erfolgreiche  
Projektplanung**



Antrag  
+  
Nutzungskonzept  
=  
Mehraufwand?

- Standardfragen häufig identisch
  - Was planen Sie?
  - Mit welchem Ziel?
  - Für welche Zielgruppe?
  
- Nutzungskonzept = Vorarbeit für schnelle Antragsbearbeitung
  
- integrativer Bestandteil des Gesamtkonzepts nach RL InvKG

## Variationen Nutzungskonzepte

- Kleinere und größere Flächen (Dorfkern bis ganze Städte)
- Kleinere und größere Immobilien (Bauwagen bis Gebäudekomplexe)
- Diverse Nutzungsmöglichkeiten (gewerblich, kulturell, touristisch, gesundheitlich uvm.)



Bausteine eines Nutzungskonzept am  
Beispiel: sanierungsbedürftiges,  
leerstehendes Gebäude im Ortszentrum

1. Ausgangslage & Rahmenbedingungen
2. Zielsetzung
3. Zielgruppen
4. Konzept

Individuelle Anpassung je nach Nutzungsmöglichkeit &  
Nutzungsobjekt!

## 1. Ausgangslage & Rahmenbedingungen

- Analyse des Ist-Zustands
- Definieren der Ausgangslage
- Beschreibung der Rahmenbedingungen
- Beispielfragen:
  - Wie ist der aktuelle Zustand des Gebäudes?
  - In welcher Umgebung befindet sich das Gebäude?
  - Gibt es schon touristische Entwicklungen?
  - Wie ist die Nahversorgung vor Ort?
  - ...

## 2. Zielsetzung



Formulieren Sie die Zielsetzung

Ziel  $\neq$  Durchführung einer Maßnahme

Ziel = Ergebnis, was mit Durchführung der  
Maßnahme erreicht werden soll

S

**Spezifisch**

Konkret &  
Präzise

M

**Messbar**

Quantitative &  
Qualitative Kriterien

A

**Attraktiv**

Motivierend &  
angemessen

R

**Realistisch**

Umsetzbar & nicht  
utopisch

T

**Terminiert**

Feste Deadlines

### 3. Zielgruppen



Die späteren Nutzer des Gebäudes stellen die Zielgruppen für das Nutzungskonzept dar

- Dorfgemeinschaft
- Bewohner der umliegenden Ortschaften
- Touristen
- Ärzte
- Gewerbetreibende

## 4. Konzept

- Welche Teile des Gebäudes möchten Sie für welchen Zweck nutzen?
- Mögliche räumliche Einheiten: EG, 1.OG, 2.OG, Kellergeschoss, Gartenbereich, Wohneinheit 1, Ladenfläche, Arztpraxis usw.
- detaillierte Auflistung, auch tabellarisch möglich

## WELCHE Personengruppe nutzt WELCHE Räumlichkeiten WIE (und WIE OFT)

Räumliche Einheit	Größe	Nutzung	Zielgruppe
Wohnung (1.OG)	54qm	Ferienwohnung	Touristen
Arztpraxis (EG)	76qm	Allgemeinarzt mit bis zu 3 Arbeitsplätzen	Dorfbewohner, Bewohner Umgebung
Ladenfläche (EG)	120qm	Digitaler 24h Markt	Bewohner, Touristen
...	...	...	...

Wie lange sollte ein Nutzungskonzept sein?

- Abhängig vom Umfang des Projektes ab
- je vielschichtiger und diverser die Nutzung, desto umfangreicher das Konzept

**Nutzungskonzept:  
Grundlage für Anträge &  
erfolgreiche  
Projektplanung**



Haben Sie noch keine Nutzungsidee zum Beispiel für ein leerstehendes Gebäude?

- Video „Bürgerbeteiligung“
- breites Angebot der ENO

Best Practice Beispiele von Nutzungskonzepten finden Sie auf unserer Plattform [LINK]