



Innen- entwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver
Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis

Vier Gemeindeallianzen im Landkreis Schweinfurt

LANDKREIS BAD KISSINGEN



Oberes Werntal
52.532 Einwohner



LANDKREIS WÜRZBURG

Karte erstellt von IT/GIS Landratsamt Schweinfurt

Zusammenarbeit ... lohnt sich!



2003 - 2008



2014 - 2020



2008 - 2014



10 x mehr Potential

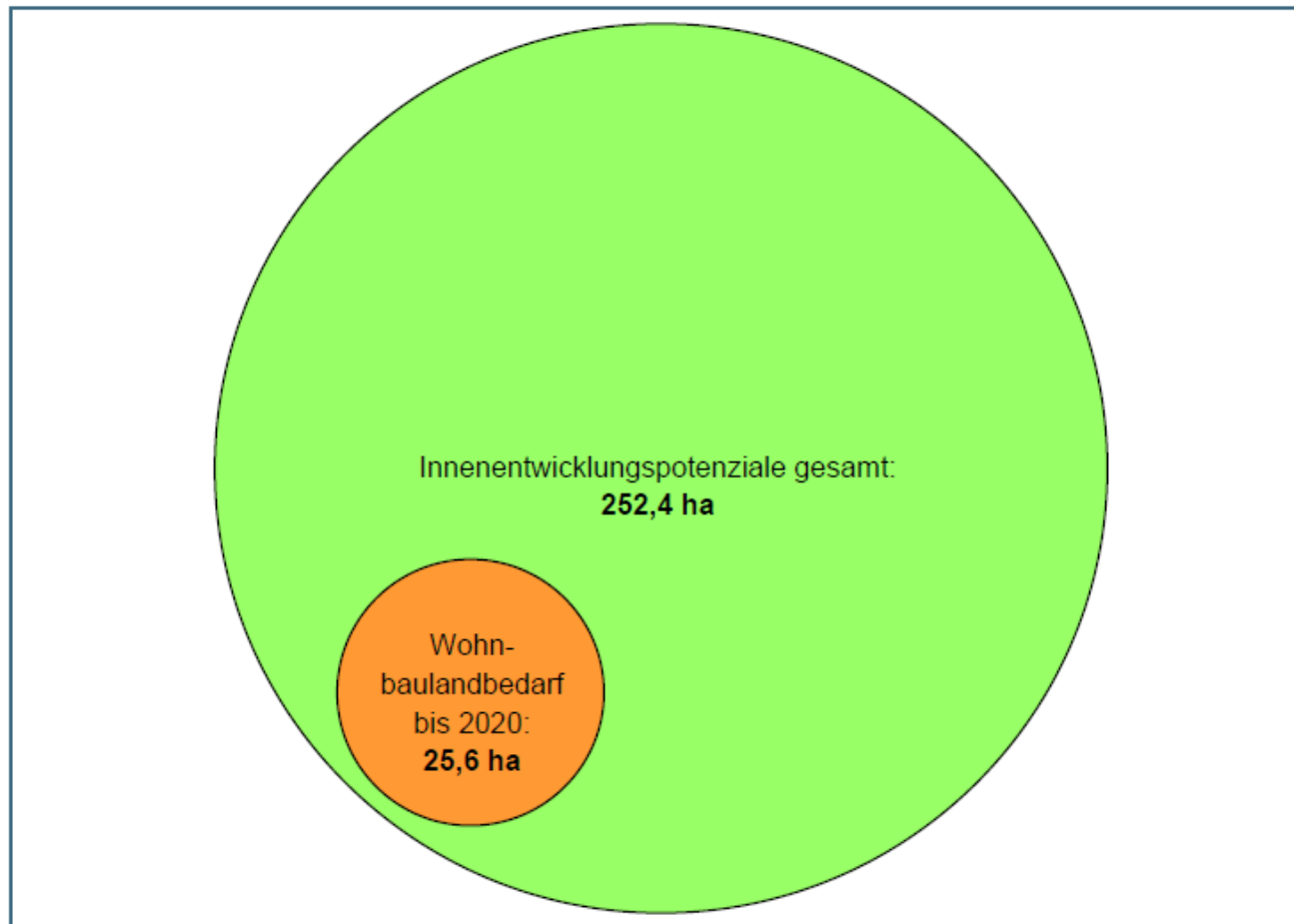


Abb. 17: Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen (Flächenvergleich) für die Allianz

„Vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich“

April 2008 und Juli 2014

**Empfang für
Innenentwickler**



Tag der Innenentwicklung

INNENENTWICKLUNG IN EUERBACH, OBBACH UND SÖMMERSDORF

Dorferneuerungsverfahren in Obbach und Sömmersdorf

Für den Altortbereich in Obbach läuft seit rund 10 Jahren die Dorferneuerung. Für Sömmersdorf wird mit dem Anordnungsbeschluss der Dorferneuerung im Jahr 2015 gerechnet.



- Euerbach
- Berggrheinfeld
- Dittelbrunn
- Geldersheim
- Niederwerrn
- Oerlenbach
- Poppenhausen
- Waigolshausen
- Wasserlosen
- Werneck

Im Rahmen der Dorferneuerung werden private Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen gefördert.

Ziel der Förderung

- Nachhaltige Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse auf dem Lande
- Stärkung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale der ländlichen Räume
- Energetische Verbesserung von Wohngebäuden
- Verbesserung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der Erhaltung des eigenständigen Charakters ländlicher Siedlungen
- Förderung der Innenentwicklung der Dörfer

Voraussetzungen für eine Förderung

- Das Dorferneuerungsverfahren muss eingeleitet sein
- Die Maßnahme muss im Dorferneuerungsplan liegen, den Zielen und Leitlinien der Dorferneuerung oder den konkreten Vorgaben des Dorferneuerungsplanes entsprechen
- Vor Baubeginn muss ein Förderantrag gestellt worden sein und eine schriftliche Zustimmung des Amtes für Ländliche Entwicklung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn vorliegen
- Vorhaben mit einer Fördersumme von unter 1.000,- EUR sind nicht förderfähig

Was wird gefördert?

- Dorfgerechte Um-, An- und Ausbaumaßnahmen
- Dorfgerechte Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von ländlich-dörflichen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden
- Dorfgerechte Ersatz- und Neubauten zur gestalterischen Anpassung
- Revitalisierung von Gebäuden
- Sanierung und Modernisierung alter Häuser (Innenausbau, Wasserversanarbeiten, Erneuerung eines Bades usw.)
- Wärmedämmung, Fassadengestaltung
- Beseitigung baulicher Missstände
- Dorfgerechte Gestaltung von Vorbereichen und Hofräumen unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung
- Entsiegelungen, Fassadenbegrünungen, Hofbäume, Vorgärten, Zäune und Hoforanlagen entlang von Hauptstraßen und markanten Plätzen

Bauberatung

Mit Beschluss vom 22.07.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, dass bei Bauvorhaben in den Altorten eine qualitativ hochwertige Bauberatung durch einen Architekten angeboten wird. Der Umfang der Beratung wird auf 5 Stunden pro Fall begrenzt. Die Beratung wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Förderung von Hoftores

Der Gemeinderat hat ein Förderprogramm für die Sanierung von Hoforanlagen in den Altorten aufgelegt.



Die Förderung beträgt 10 % der nachgewiesenen Rechnungssumme, höchstens 500 EUR pro Hoftoranlage. Bei der Sanierung historischer Natursteinsäulen kann ein Zuschuss von 500 EUR pro Säule gewährt werden. In diesem Fall beträgt der Zuschuss pro Hoftoranlage maximal 1.000,- EUR. In Fällen einer Doppelförderung behält sich der Gemeinderat die Entscheidung vor.



innen-



entwicklung

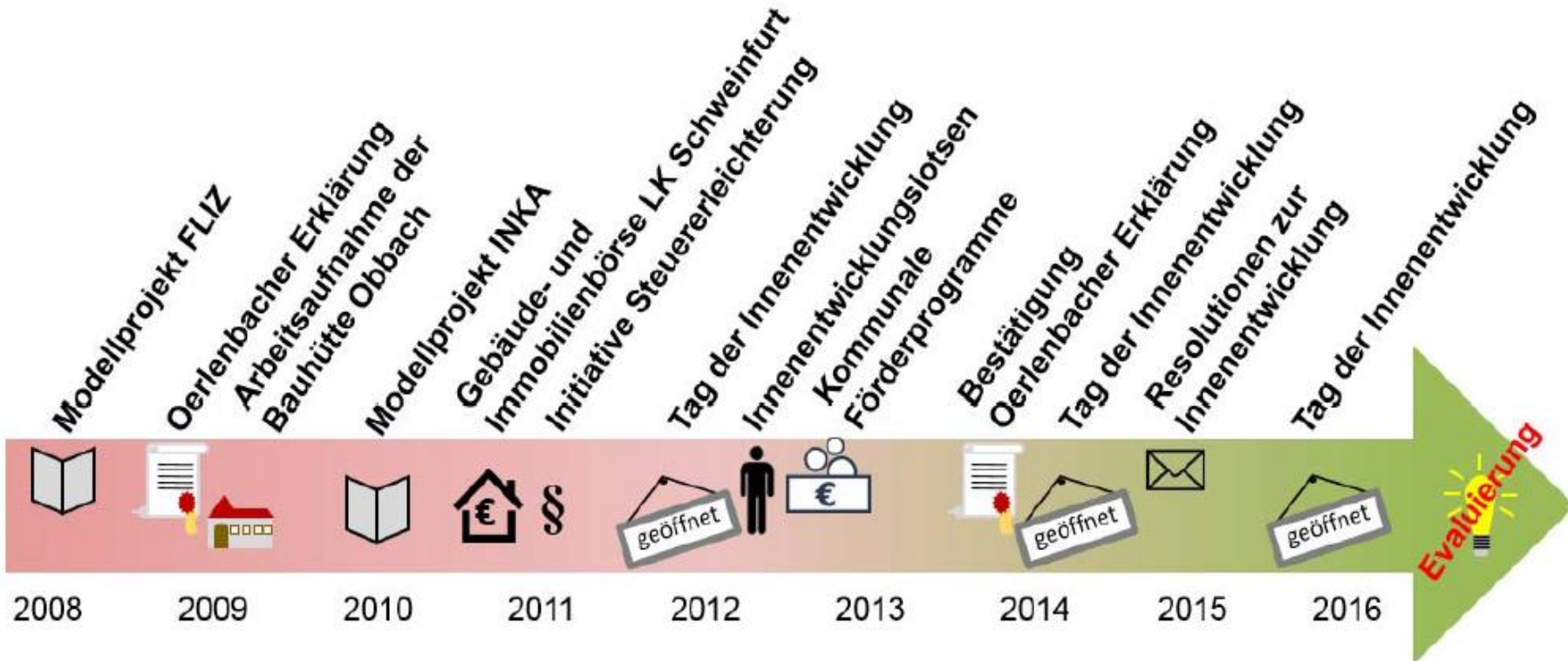
in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf





Evaluation 2008-2017

Bausteine



Ergebnisse

Das haben wir in der Allianz erreicht:

- ✓ **59% Wohngebäude wieder bewohnt 102 v. 173**
- ✓ **40% der leerst. Hofstelle in Nutzung 61 v. 152**
- ✓ **33% der Hofstellen mit Restnutzung 178 v. 543**
- ✓ **32% Gewerbefläche leerst. aktiviert 7 v. 22**
- ✓ **30% Baulücken bebaut 545 v. 1814**



Mit Innenentwicklung wurden ...

270

Leerstände vermieden

545

Baulücken (48 ha) für Neubau
genutzt, der sonst im Außen-
bereich stattgefunden hätte!



Ergebnisse

Das haben wir in der Allianz erreicht:

- ✓ **1/3** der 2008 erfassten Potenzialflächen sind wieder- & neugenutzt

1139 von **3360** Grundstücken

34 % mit einer Fläche von **102,3 ha**



Ohne Innenentwicklung
gäbe es ...

Mit Innenentwicklung
wurden ...

51 ha 
Ausweitung in der Fläche

270
Leerstände vermieden


11 km 
mehr Straße

545
Baulücken (48 ha) für Neubau
genutzt, der sonst im Außen-
bereich stattgefunden hätte!

12 km 
mehr Kanalisation

14 km 
mehr Wasserleitungen

14 km 
mehr Stromleitungen

4 Mio. 
mehr an Gebührenbelas-
tung auf die nächsten
20 Jahre (Neubaugebiete
sind teuer)

Die realisierte Innenentwicklung wirkt sich positiv auf die kommunalen Haushalte aus. Die Außenentwicklung führt für viele Kommunen bereits kurzfristig zu einer negativen Bilanz; bei Kommunen mit höheren Grundstückspreisen erst langfristig.



Evaluation 2008-2017

Gegenüberstellung Innen- & Außenentwicklung

- **Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung der Baugrundstücke für Neubauobjekte**

545 Baulücken im Bestand bebaut, 141 neu

4:1

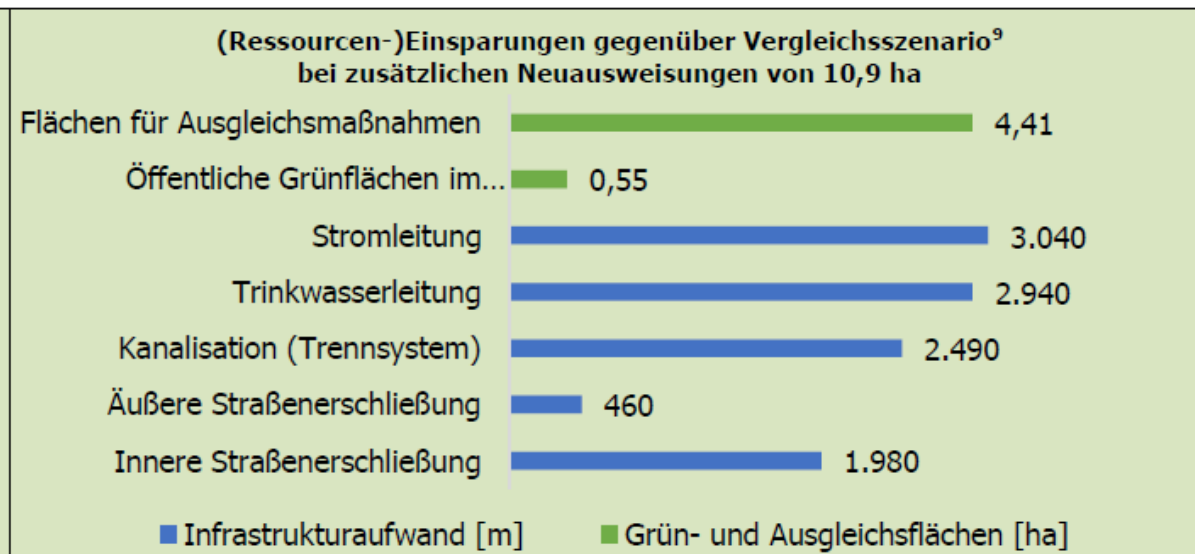
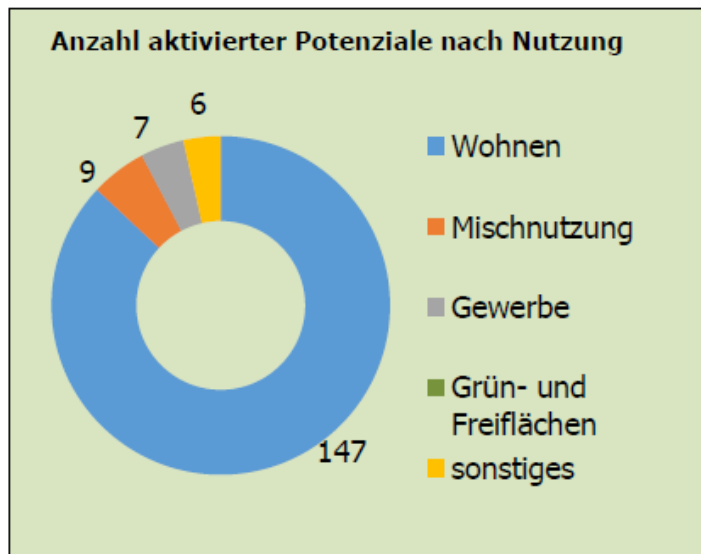
- **Betrachtung aller aktivierten Potenzialflächen
Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung**

8:1

- ✓ **Oerlenbacher Erklärung – ZIEL erreicht**
- ✓ **Neubautätigkeit im Innenbereich – realisiert**

Das haben wir in Euerbach erreicht:

Aktiviere Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 169	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	28	Leer. Hofstellen 3,9
... davon Hofstellen leerstehend	12	Hofstellen Restnutzung 20,2
... davon Hofstellen mit Restnutzung	63	Leer. Wohngebäude 4,5
... davon Wohngebäude leerstehend	14	Klassische Baulücke 9,0
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 353 Potenziale)	48 %	Gesamt 54,2
Aktivierte Fläche	16,4 ha	
Aktivierte Potenziale je 1000 EW	54,2	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	4	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	13	



+2,8 %	60-90 €/m²	13	169	16,4 ha	54,2	13:1 (2:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktiviere Potenziale	Aktiviere Fläche	Aktiviere Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

Innen : Außen

13 : 1

Einwohner

+ 2,8 %





Evaluation 2008-2017

- **Innenentwicklung wirkt sich positiv auf die kommunalen Haushalte aus**
keine Mehrbelastung neuer Infrastruktur
- **Bürgermeister und Lotsen sind wichtig!**
 - > Diskussionskultur und Mut für neue Wege
 - > Stehvermögen, Willenskraft, Geduld
 - > Kommunikationsstärke untereinander
 - > Bürgerbeteiligung – „an die Hand“ nehmen
 - > Vertrauensverhältnis untereinander

Dörfer müssen sich wandeln

INTERVIEW Bürgermeister Arnold und Allianzmanagerin Eva Braksiek erklären, warum die Oerlenbacher Erklärung als Grundlage für eine Innen- vor einer Außenentwicklung nötiger denn je ist.

Oerlenbach - Die Oerlenbacher Erklärung von 2008 ist für die Allianz Oberes Werttal - mit dem Gemeinden Bergheimfeld, Euerbach, Dittelbrunn, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck - die Grundlage, sich für eine Innenentwicklung zu positionieren. Ob die Leitlinie erfolgreich war und ob sie weiter Bestand hat, darüber sprachen wir mit dem Sprecher im Handlungsfeld Innenentwicklung, Euerbachs Bürgermeister Arthur Arnold, und mit der Allianzmanagerin Eva Braksiek.



Allianzmanagerin Eva Braksiek und Euerbachs Bürgermeister Arthur Arnold. Sprecher im Handlungsfeld Innenentwicklung in der Allianz Oberes Werttal, sind der Überzeugung, dass sich die Ortskerne mit den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gärten und Wäldern verändern müssen.

Die Allianz ist kein homogenes Gebilde, die Gemeinden sind unterschiedlich groß. Wie wird 2008 die Allianz zu dieser gemeinsamen Leitlinie des „Jenseits von Zäunen“?

Arthur Arnold: Die Oerlenbacher Erklärung war damals das Ergebnis unserer Diskussion im Oerlenbacher Pfarrheim, nachdem aus dem FLZ-Projekt klar war, dass über 150 Hektar Flächen als Potenzial im Inneren der Allianzgemeinden gibt, das wir in den kommenden Jahren lediglich 25 Hektar benötigen und dass 39 Hektar kurz- und

evtl. neuen Baugebietes in Niederwerrn gibt.

Arnold: Wir als Gemeinde Euerbach waren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Ge-

meinschaften und Informationen und entscheidet, dass man das sie sich verändert. Paradebeispiel: Gemeinwesen so verändert? spät. Da man gebaute Haus, das man merkt das aber erst, wenn man heute nicht mehr unter 400 000 Euro erhält. Mit normalen Einkommen verschließen

Wie schafft man es als Allianz und als Gemeinde, Besitzer von Bau-

UND DER REGION

Hilfe fürs Bauen im Ortskern

UNTERSTÜTZUNG Bauberatung, Kommunale Förderprogramme, Zuschüsse bei Entsorgungskosten: In der Allianz Oberes Werttal wird mit vielen Instrumenten an der Innenentwicklung gearbeitet.

VON SILVIA EDDEL

Gemeinden mindestens 50 Jahre alte Gebäude, die seit mindestens sechs Monaten ungenutzt sind oder bei denen ein Generationswechsel stattfindet. Für deren Sanierung oder Abruch für einen Ersatzbau werden Zuschüsse gezahlt. Maximal vier Prozent der Investitionssumme bis 150 000 Euro, also 6000 Euro pro Anwesen, werden entrichtet. Dazu gibt es zwei Art Baukosten. Allerdings gibt es Unterschiede zwischen den Gemeinden.

Die Bandbreite an Aktivitäten ist groß, die die Allianz seit über zehn Jahren nutzt oder eigens entwickelt hat, um die Alorte zu beleben: Kommunikative, fachlich-konzeptionelle oder finanzielle Maßnahmen. Dass sie greifen, zeigt der Evaluierungsbericht zur Innenentwicklung zwischen 2008 und 2017. Hilfreich als Grundlagen für Bauherren und Gemeinden sind beispielsweise Gemeindeentwicklungspläne, Städtebauförderung, Dorferneuerung oder das Innenentwicklungskonzept des Landkreises Schweinfurt.

Mit finanziellen Anreizen sollen Bauherren unterstützt werden. In allen zehn Allianzgemeinden gibt es mittlerweile kommunale Förderprogramme zum Bauen und Sanieren im Alort. Die ersten wurden bereits 2011 in Oerlenbach und 2013 in Euerbach und Niederwerrn installiert, die letzten laut Evaluierungsbericht 2017 in Bergheimfeld, Dittelbrunn und Poppenhausen.

Gefördert werden in etlichen

47

Objekte wurden bis zum Jahr 2017 gefördert. Spitzreiter war dabei Oerlenbach.



Wer für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes im Alort Bauhütte entsorgen muss, kann kreisweit dafür Förderung erhalten.



Von der Dorferneuerung profitierte vor allem auch die Allianzgemeinde Geldersheim, hier ein Teil der sanierten Gadenanlage. Foto: ©/Silvia Edel

Dittelbrunn, Euerbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck, das mit 1,95 Millionen Euro die höchste Fördersumme erhielt. Neben den Kommunen profitieren die Privatigentümer. Für private Um-, Aus- und Anbauarbeiten wurden zwischen 2008 und 2017 genau 67 Anträge mit 368 000 Euro beauftragt.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in den Sanierungsgebieten von Dittelbrunn, Niederwerrn und Werneck von Privatbesitzern rund 442 000 Euro investiert, wofür 99 000 Euro Zuschüsse angerechnet wurden. Die Gemeinde Euerbach nutzt das gleiche Instrument

Ein Bild stüler Gebäckstücke wird gern zur Verdeutlichung hergenommen: Ein Donut, ein amerikanischer Gebäckringel, steht einem gefüllten Krופן gegenüber. Es geht darum, dass die Dörfer in ihrem Inneren nicht weiter ausbluten, nicht an Funktion verlieren sollen. Viehmehr soll Wohnen und Leben im Ortskern in den gewachsenen Strukturen erfolgen, sollen die kurzen Wege zum dörflichen Leben erhalten bleiben.

Ein Bild stüler Gebäckstücke wird gern zur Verdeutlichung hergenommen: Ein Donut, ein amerikanischer Gebäckringel, steht einem gefüllten Krופן gegenüber. Es geht darum, dass die Dörfer in ihrem Inneren nicht weiter ausbluten, nicht an Funktion verlieren sollen.

Das Bewusstsein für das Thema Innenentwicklung hat sich mittlerweile in allen zehn Allianzgemeinden mit ihren 46 Dörfern gebildet. Das wird im 100 Seiten dicken Evaluierungs-

„Das heißt, wir dürfen da nicht locker lassen.“

EVA BRAKSIEK Allianzmanagerin

6

Innenentwicklung lohnt sich

WOHNEN Die Anstrengungen der Allianz Oberes Werttal zur Wiederbelebung der Alorte zeigen Wirkung. Eine Untersuchung bestätigt den Vorbildcharakter: Es geht um Krופן statt Donut.

VON SILVIA EDDEL

Euerbach - Seit mehr als zehn Jahren bemüht sich die Gemeinde Allianz Oberes Werttal im Auftrag gegeben hat, deutlich.

Das gilt überall, auch wenn in den einzelnen Gemeinden - Bergheimfeld, Dittelbrunn, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck - unterschiedliche Voraussetzungen herrschen, beispielsweise die Nähe oder Ferne zur Stadt Schweinfurt.

Auch wenn der Aufwand in der Verwaltung, je nach Personalausstattung oder Gemeindegröße, unterschiedlich hoch und intensiver ist. Auch wenn trotz des Bekennnisses einer Innen- vor Außenentwicklung hier und da neue Baugebiete ausgewiesen wurden und werden.

Nicht auf Erfolgen ausruhen

Dass sich Innenentwicklung lohnt, belegen schon die Zahlen. Untersuchungszeitraum 2008 bis 2017. Allerdings sind sie unter den Gemeinden nicht immer genau vergleichbar, sagt Allianzmanagerin Eva Braksiek, weil die Erhebung der Daten dort teilweise unterschiedlich interpretiert wurde oder lückenhaft ist. Dennoch lassen sich grundlegende Aussagen treffen. So wurden 2008 insgesamt 3360 Potenziale wie Baulücken, leere Wohnhäuser, leere Hofstellen oder solche mit Restnutzung oder ohne Hofnachfolger gezählt. Wiedergenutzt davon sind knapp zehn Jahre später ein gu-

drilltes oder 1139 Flächen. Das entspricht einer Wiederbelebung von 102 Hektar von den ursprünglichen 304 Hektar.

Was aber auch bedeutet, dass 2221 Flächen noch nicht aktiv werden konnten, inklusive 1269 klassischer Baulücken.

„Das heißt, wir dürfen da nicht locker lassen“, ist Braksiek überzeugt.

Ihren Allianzmanagement Bericht über die große Bedeutung beim Erfolg zu. Denn die befragten Gemeindeverwaltungen sind überzeugt, dass ständiges Bearbeiten des Themas einen dazu zwingt, sich dabei auseinanderzusetzen.“

Neue Leerstände vermeiden

Durch die erfolgreiche Innenentwicklung wurden nicht nur 207 neue Leerstände vermieden, sondern vor allem auch 50 Hektar neue Baugebiete - das Fünftelche der tatsächlich erfolgten Außenentwicklung, haben die Fachleute vom Büro Bader Konzept (Günzhausen) sowie von Gerz, Gutsche und Rümennapp (Hamburg) errechnet. Hinzu kommt, dass der Bau von 4,1 Millionen Euro Straßen, Kanal, Strom- und Wasserleitungen vermieden wurde. Wehalb der Grenzüberschreitung der Mittanzierung zur Infrastruktur von 4,1 Millionen Euro in 20 Jahren bewahrt wurde.

Das Innenentwicklung anstrengend ist. Zeit und Nervenkosten, wissen sowohl die Verantwortlichen in den Gemeinden, die Bürgermeister und In-



Eine moderne Wohnung unter dem Dach seines Elternhauses hat Tobias Donisch in Euerbach eingerichtet.



Das leerstehende Schulhaus in Burghausen hat Familie Mohlstein als Wohnhaus umgebaut. Foto: Anand Andrus

nenentwicklung slotsen, als auch die Bauwilligen, die überzeugt sind oder überzeugt werden wollen. Zu deren Unterstützung gibt es mittlerweile zahlreiche Dorferneuerungselder bis zu Instrumente, von der kostenlosen Bauberatung über kommunale Förderprogramme oder Kreis.

FREITAG, 8. AUGUST 2019



Vorher

Nachher





Kinderbetreuung und Tagespflege



Offene Ganztageschule



Baustellen



Dorfgemeinschaftshaus







INTERKOMMUNALE ALLIANZ OBERES WERTAL





Allianz 2020 -2026



5 neue Bgm. SDL Seminar

Baugebiete? Ortsabrundungen

Wie geht es weiter?

Neues Förderungsangebot „Werntal Dorf“ für Eigentümer eines „regionaltypischen“ Anwesens

Pilotprojekt zur Erhaltung fränkischer Bauweise

■ **Oberes Werntal (red).** Was die Ortskerne im Oberen Werntal so besonders macht, sind gar nicht so sehr die vereinzelt denkmalgeschützten Bauwerke. Vielmehr ist es die Vielzahl an regionaltypischen Anwesen, die mit ihrem charakteristischen Fassadenschmuck, Hoftoren oder Fachwerkscheunen das Ortsbild prägen. Sie sorgen für ein Gefühl von „Heimat“, aber auch für einen Wiedererkennungseffekt bei Ortsfremden.

■ Erfassung privater Gebäude

Damit solche regionaltypischen und ortsbildprägenden Gebäude erhalten bleiben, wird gegenwärtig für die 46 Dörfer im Allianzgebiet das Interkommunale Denkmalkonzept „Werntal Dorf“ im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt. Dafür sollen bis Ende



Im Bild (v. li.): Das Planungsteam bei der Bestandsaufnahme: Christiane Reichert und Ralf Jost vom Büro für Stadt- & Denkmalpflege und Dr. Sabine Fechter vom Büro für Kultur in Dorf & Flur.

Pilotprojekt „Werntal Dorf“



nonconform

„miteinander weiterdenken“
Roland Gruber, Kärnten





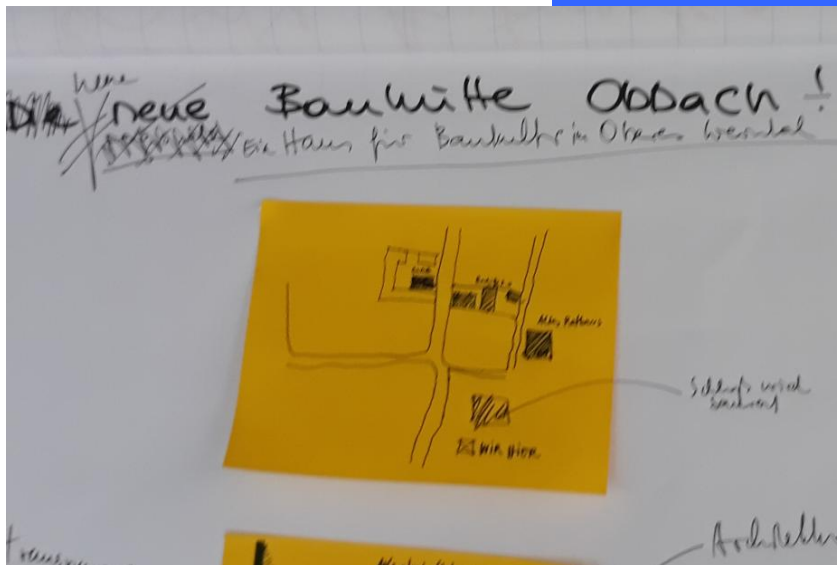
Neue Bauhütte Obbach


Mehr als ein Haus für Baukultur
im Oberen Werntal



- Hartmann-Hof
- Obbacher Rathaus
- Obbacher Schloss, Schlossgut

- BauSchauHäuser
- BauhüttenAnhänger





„Gemeinden werden mit der gleichen Energie an die Innenentwicklung gehen müssen, wie früher an die Entwicklung von Neubaugebieten.“



*Unser Dorf blüht auf –
Innenentwicklung bringt's!*



Machen Sie mit

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**