



# Interkommunale Allianz Oberes Werntal



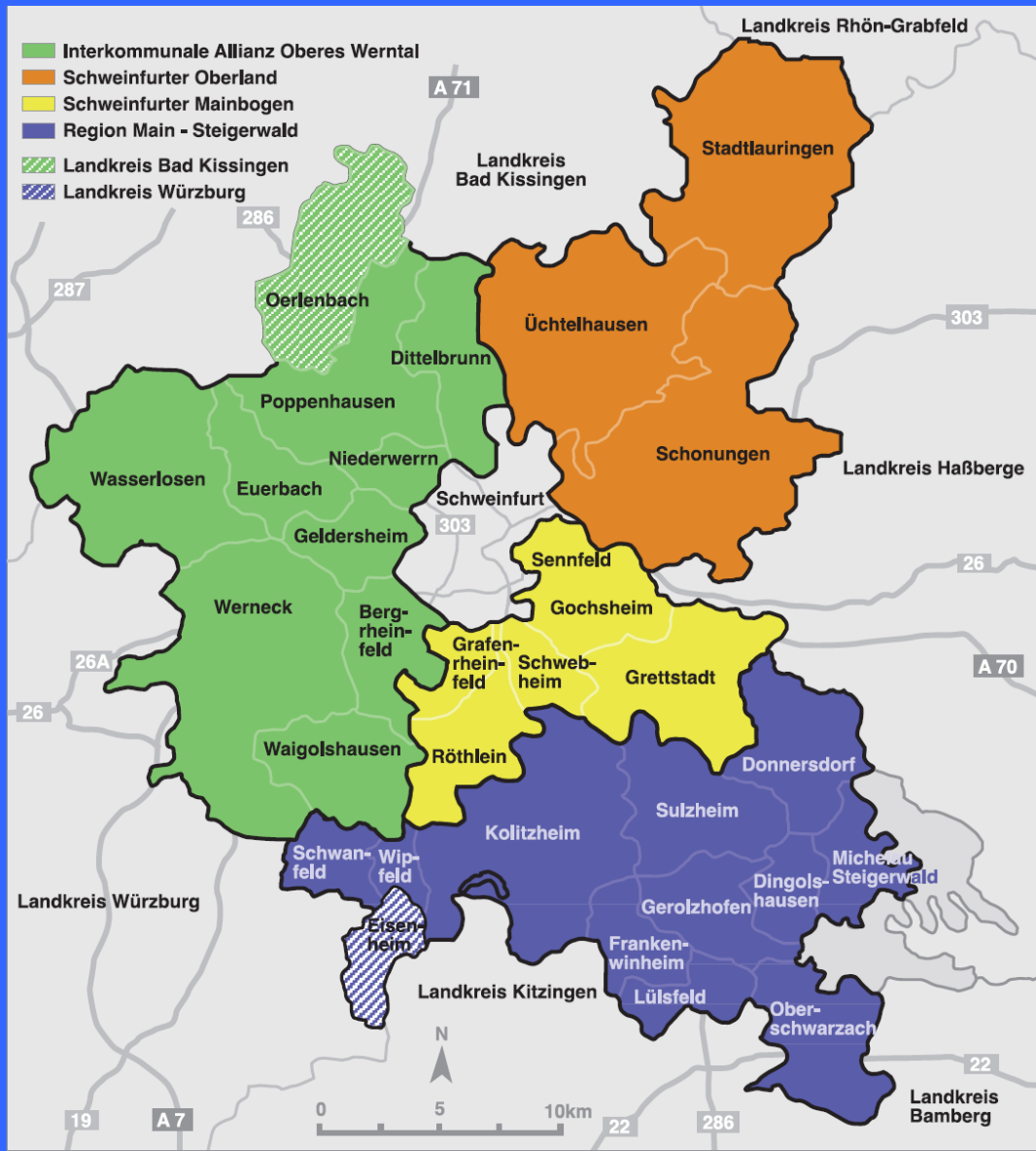
**Fachforum**  
„Leerstandsmanagement  
in ländlich-peripheren Räumen“  
27.09.2018, Weimar



**INTERKOMMUNALE ALLIANZ  
OBERES WERTAL**



**4 Allianzen - LAG Schweinfurter Land**





# Zusammenarbeit & Vernetzung



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

April 2008 und Juli 2014

**Empfang für  
Innenentwickler**



**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 der Anordnung der Dorferneuerung im Jahr 2015 gerechnet.



Im Rahmen der Dorferneuerung werden 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 in den Dörfern

### Voraussetzungen für eine Förderung

- Das Dorferneuerungsverfahren muss eingeleitet sein
- Die Maßnahme muss im Dorferneuerungsgebiet 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 Gemeindevorstandes 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, Installationsarbeiten, 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 Gemeindevorstand beschlossen, dass bei Bauvorhaben in den Altorten eine qualifizierte Bauberatung durch einen Architekten angeboten wird. Der Umfang der Beratung wurde auf 5 Stunden pro Fall begrenzt. Die Beratung wird von der Gemeinde kostenlos gestellt.

### Förderung von Hoftores

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



Die Förderung beträgt 10 % der nachgewiesenen Rechnungssumme, höchstens 500 EUR pro Hoforanlage. Bei der Sanierung historischer Naturgebäude kann ein Zuschuss bis zu 1000 EUR beantragt werden. In diesem Fall beträgt der Zuschuss pro Hoforanlage maximal 1.000,- EUR. In Fällen einer Doppelförderung behält sich der Gemeindevorstand die Entscheidung vor.



# innen-



# entwicklung

in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf




- Euerbach
- Geldersheim
- Niederwerren
- Oerlenbach
- Poppenhausen
- Wasserlosen
- Werneck

- Bergheinfeld
- Dittelbrunn

Kommunale Förderprogramme

Bauberatung u. barrierefreier Umbau energetische Bauberatung





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





# Projekt Evaluierung der Inneneentwicklung - die Arbeitspakete

- Konkretisierung Arbeitsprogramm und Methoden
- Erfassung der Inneneentwicklungsaktivitäten
- „Bewertung der Wirkungen“
- Status-quo Analyse mit Rückblick und Perspektiven > heute
- Ableitung von zukünftigen Zielen und Weiterentwicklungsbedarf für die Kommunen und die Allianz, insb. die Bauhütte Obbach
- Schlussfolgerungen zur Übertragbarkeit und zu Unterstützungsmöglichkeiten der Ländlichen Entwicklung

*Zeitraum: Sept. 2017 – 2018, Auftraggeber: BZA München, Allianz*



# Rückblick - Die Oerlenbacher Erklärung 2008

- Vorrang Nutzung von Bauland/Gebäuden im Bestand vor Außenentwicklung
- Fortführung der Flächenmanagement-Datenbank (FMD)
- Jährlich Berichterstattung über IEPs\* an Allianz / Gemeindegremien
- Gegenseitiger und frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entscheidungen in den Allianzgemeinden
- Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Bewusstseinsförderung
- Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale, z.B. Eigentümeransprache
- Aufbau einer interkommunalen Grundstücks- u. Immobilienbörse
- Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand
- Prüfung der Einrichtung einer Börse für wiederverwertbare Baumaterialien

Bestätigung der Erklärung 2014

\*IEP= Innenentwicklungspotenziale





# Rückblick auf 2008/2009 – Engagement für Inneneentwicklung





# Rahmenbedingungen – Innenentwicklung in der Allianz

- Neue Akteure (Bürgermeister/innen, Gemeinderät/innen)
- Kommunalpolitische Debatten mit wechselnden Schwerpunkten / Prioritäten
- Veränderte Zinspolitik, positive Baukonjunktur und mehr Baunachfrage / Eigentumserwerb

Aber auch Konstanten für die Innenentwicklung:

> Allianzmanagement

> Regionalmanagement Landkreis Schweinfurt

+ dauerhafte Zusammenarbeit der Kommunen

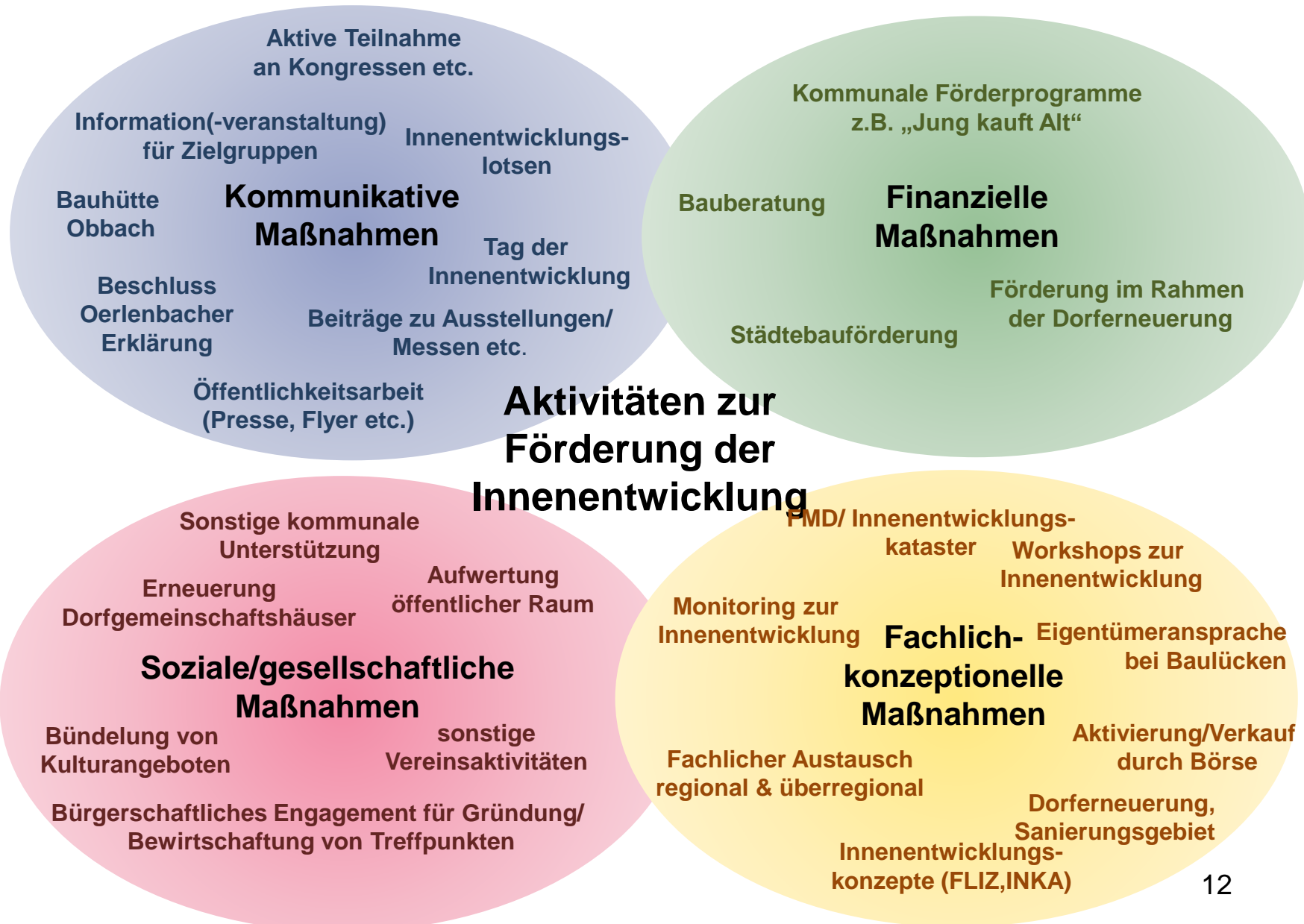


# Ausgewählte Ergebnisse – bearbeitete Themen im Überblick



- Vergleich Umfang an Innenentwicklungspotenzialen 2008 und 2017 sowie Umfang aktivierter Flächen (Neubau und Umnutzung) nach Anzahl und ha
- Erfassung der Aktivitäten zur Innenentwicklung (Kommunen und Allianz) seit 2008
- Analyse der geschaffenen Wohneinheiten (Bautätigkeit) innen und außen in Bezug zu Potenzialstandorte
  - > Erstellung Vergleichsszenario „was wäre ohne“ passiert
- Auswertung der durchgeführten Bauberatungen
- Auswertung der kommunalen Förderzuschüsse
- Auswertung der Investitionen der ländlichen Entwicklung
- Auswertung Pressespiegel

# Analyse Innenentwicklungsaktivitäten





# Realisierte Innenentwicklung

## IE-Potenziale aktiviert seit 2008 gesamt

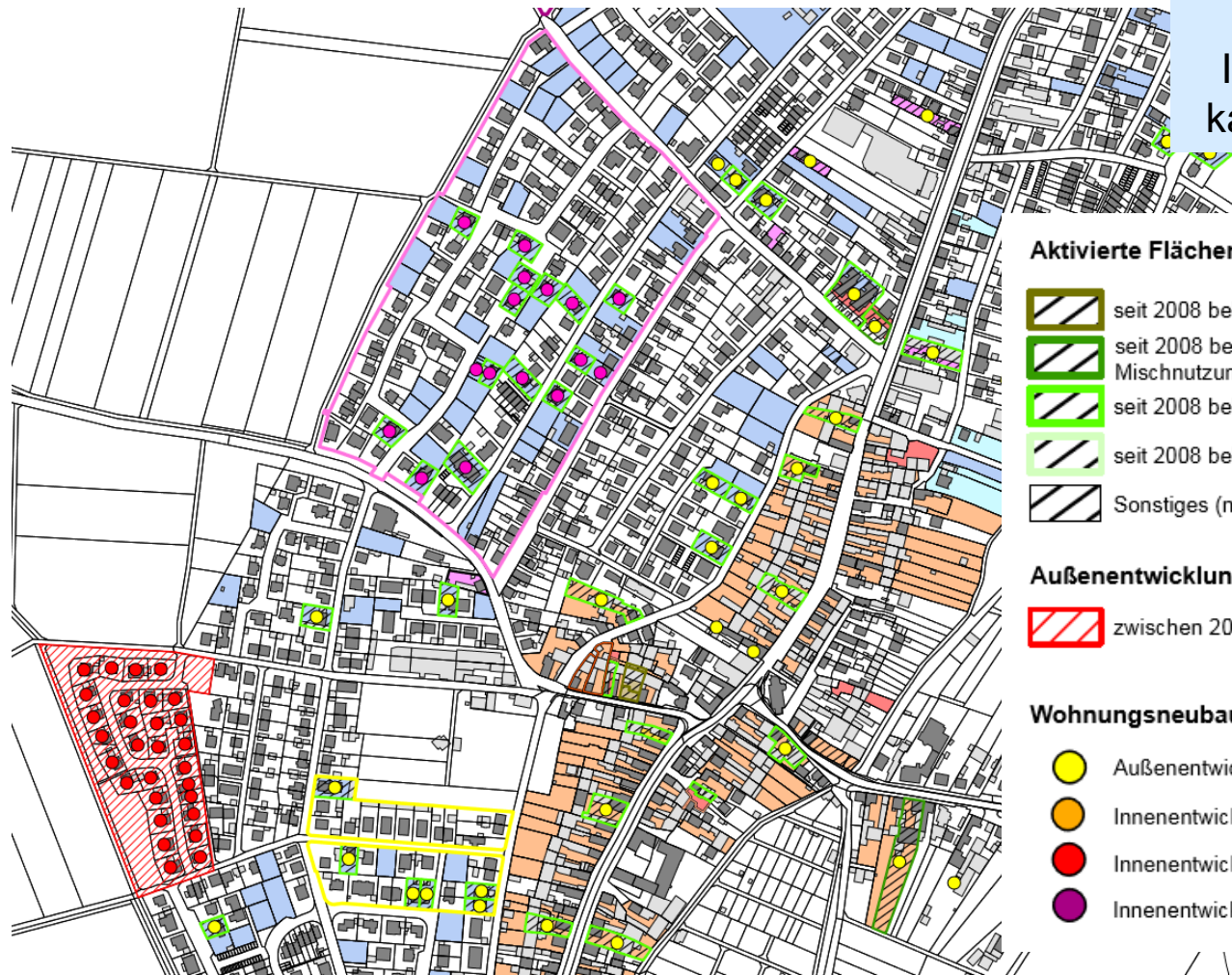
Allianz gesamt nach Potenzialtypen	Innenentwicklungspotenziale 2008		bis 2017 aktivierte Flächen		Prozent. Anteil am Bestand 2008	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	Fläche
Geringfügig bebautes Grundstück	159	18,6	27	2,2	17%	12%
Gewerbefl. mit absehbarer Nutzungsaufgabe	2	0,7	2	0,7	100%	100%
Gewerbl. Brachfl. leerstehend	22	21,1	7	6,7	32%	32%
Gewerbl. Brachfl. Restnutzung	11	1,9	6	1,1	55%	55%
<b>Hofstelle leerstehend</b>	<b>152</b>	<b>10,7</b>	<b>61</b>	<b>4,9</b>	<b>40%</b>	<b>46%</b>
Hofstelle mit Restnutzung	543	44,2	178	15,2	33%	34%
Hofstelle ohne Hofnachfolger	54	6,7	17	2,7	31%	40%
<b>Klassische Baulücke</b>	<b>1.814</b>	<b>155,1</b>	<b>545</b>	<b>47,6</b>	<b>30%</b>	<b>31%</b>
Leersteh. Infrastruktureinrichtung	3	0,1	1	0,1	33%	62%
Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand	3	0,3	0	0	0%	0%
<b>Wohngebäude leerstehend</b>	<b>173</b>	<b>15,2</b>	<b>102</b>	<b>8,0</b>	<b>59%</b>	<b>53%</b>
Wohngeb. mit Leerstandsrisiko	424	29,6	193	13,1	46%	44%
<b>Summe</b>	<b>3.360</b>	<b>304,2</b>	<b>1.139</b>	<b>102,3</b>	<b>34%*</b>	<b>34%*</b>

# Realisierte Innenentwicklung






## Beispiel für Bilanz Innenentwicklung




Grundlage:  
Innenentwicklungs-  
kataster / FMD 2008







**Aktiviere Flächen bis 2017** <sup>2) 3)</sup> Teilausschnitt der Legende

-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Gewerbe
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Mischnutzung (Wohnen / Gewerbe)
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Wohnen
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Sonstiges
-  Sonstiges (nur teilweise aktiviert)

**Außenentwicklung** <sup>2)</sup>

-  zwischen 2008 und 2017 entstandenes Neubaugebiet

**Wohnungsneubau, Wieder- und Umnutzung** <sup>4)</sup>

-  Außenentwicklung in B-Plänen ab 2008
-  Innenentwicklung in B-Plänen aus 2000 - 2007
-  Innenentwicklung in B-Plänen der 90er Jahre
-  Innenentwicklung im Bestand bzw. B-Plänen vor 1990



# Fazit zu realisierter Innenentwicklung - aktivierte Flächen und Objekte

- „es hat sich einiges! getan“
- Mehr als ein Drittel der Innenentwicklungspotenziale wurde aktiviert (34%); bei „flächenintensiven“ Objekte wie Hofstellen etc. mehr – im Ortskern und Siedlungen
- Sehr zurückhaltende Ausweisung von Neubaugebieten am Siedlungsrand 2008 bis 2017
- Neu hinzugekommene Potenziale 357, davon jedoch 159 Leerstandsrisiken (aus überwiegend einer Gemeinde, aber insgesamt 80 neue Leerstände in der Allianz (im Vergleich: 102 aktiviert!); *d.h. „dranbleiben“*)
- Ziel aus der Oerlenbacher Erklärung „**Vorrang der Innenentwicklung**“ > **geschafft!**



Unser Dorf blüht auf –  
Innenentwicklung bringt's!



*Machen Sie mit*

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!