



Interkommunale Allianz
Oberes Werntal

Innen vor Außen

DorfBaukultur-Werkstatt
06. November, Zschortau



Vier Gemeindeallianzen im Landkreis Schweinfurt

LANDKREIS BAD KISSINGEN



Oberes Werntal

52.532 Einwohner



Schweinfurter Mainbogen



Main-Steigerwald

LANDKREIS WÜRZBURG

Karte erstellt von IT/GIS Landratsamt Schweinfurt



Zusammenarbeit & Vernetzung



2008

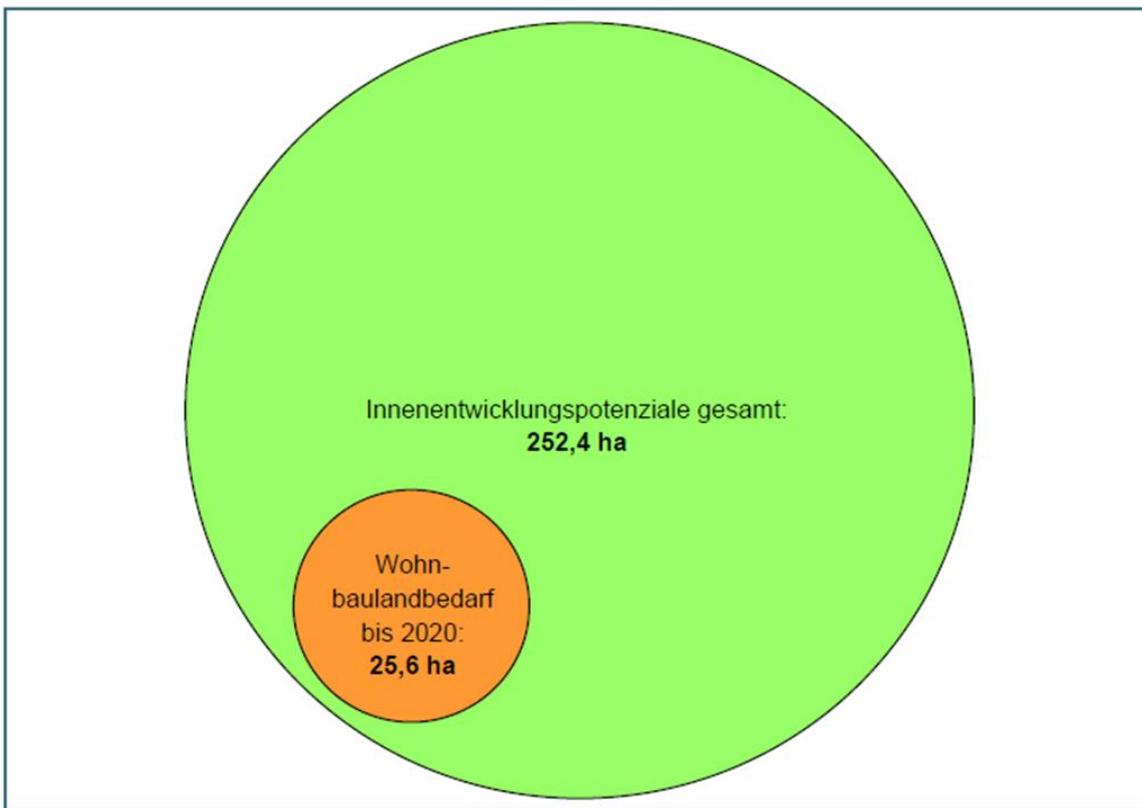


Abb. 17: Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen (Flächenvergleich) für die Allianz

„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 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 Gemeinderates vorliegen zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn
- 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 Gemeinderat 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 kostenfrei gestellt.

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 Hoforanlage. Bei der Sanierung historischer Naturgebäude kann ein Zuschuss bis zu 1.000,- EUR gewährt werden. In diesem Fall beträgt der Zuschuss pro Hoforanlage maximal 1.000,- EUR. In Fällen einer Doppelförderung behält sich der Gemeinderat die Entscheidung vor.



innen-



entwicklung

in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf

- Euerbach
- Geldersheim
- Niederwerrn
- Oerlenbach
- Poppenhausen
- Wasserlosen
- Werneck

Kommunale Förderprogramme

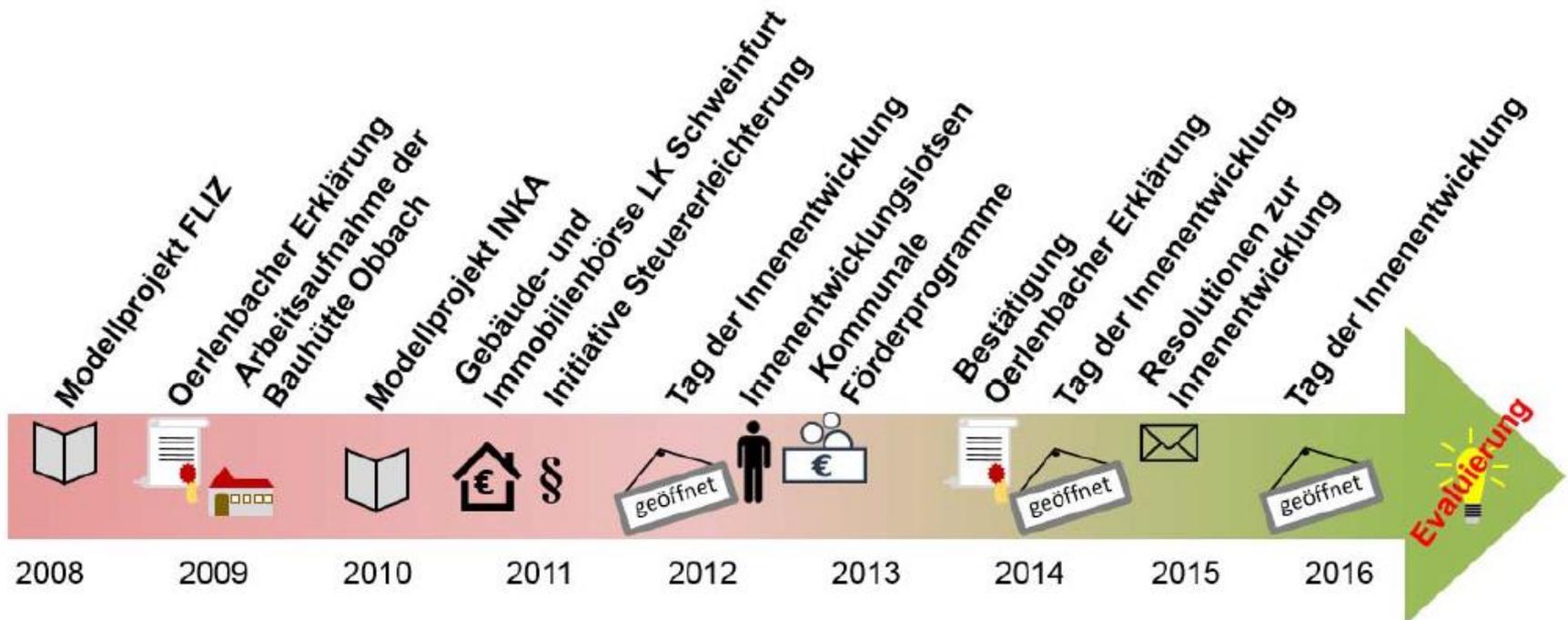
- Bergheinfeld
- Dittelbrunn

Bauberatung u. barrierefreier Umbau energetische Bauberatung



Evaluation 2008-2017

Was hat uns die Innenentwicklung gebracht?





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**



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**



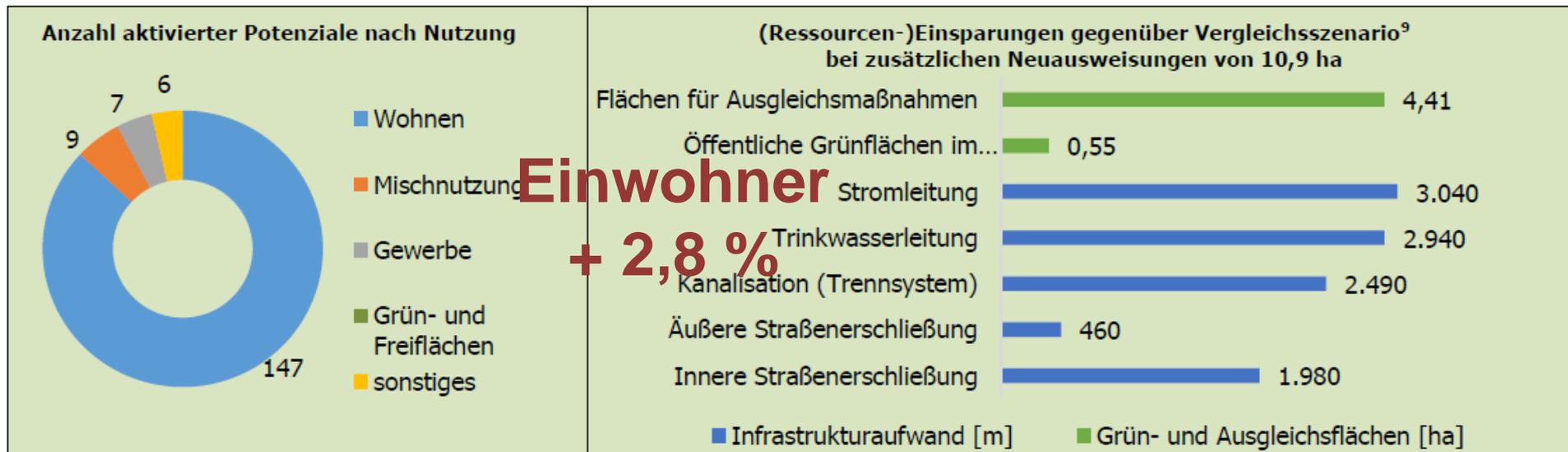
Evaluation 2008-2017

- **50 ha** Neuausweisungen konnten vermieden werden
- Zugleich ca. **270 Leerstände** vermieden
- **11-14 km** Straße, Kanalisation, Strom-Wasserleitung vermieden
- Gebührenzahler vor Mehraufwendungen für Infrastruktur von ca. **4,1 Mio €** in den kommenden 20 Jahren bewahrt

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	

Innen : Außen
13 : 1



Einwohner
+ 2,8 %

+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)



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**



Aufgabenstellungen

- ✓ **Leerstände im Kernbereich aktivieren**
- ✓ Baurecht, Abstandsregelungen, Grundstücksmanagement, Lotsen, ...
- ✓ **Vorhandene Infrastruktur nutzen**
- ✓ Wasser, Abwasser, Energie, Straßen, ...
- ✓ **Förderungen**
- ✓ Dorferneuerung, Städtebau-, Kommunale-, Grabfelddorf - Werntaldorf, ...
- ✓ „Eigenheimzulage für die Ortsmitte“
- ✓ **Bildungs- und Öffentlichkeitsinitiative**
- ✓ Bauhütte Obbach, Tag der Innenentwicklung,



Aufgabenstellungen

- ✓ **Baulücken in WA Gebieten aktivieren**
- ✓ Vorkaufsrechte, Grundsteuer C, ...
- ✓ **Flächenverbrauch Grenzen setzen**
- ✓ Warum brauchen wir immer mehr Einwohner?
- ✓ Qualität vor Quantität, Innen vor Außen
- ✓ Beratung und Anforderungen durch unsere staatlichen Behörden
- ✓ **Interkommunal zusammen arbeiten**
- ✓ ILE, KIF Lkr. Nienburg www.KIF-innovativ.de

Flächensparen über Finanzausgleich belohnen?

Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal
Flächenerhebungen, Bodenflächen nach Nutzungsart (ALKIS)





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



**„Vorhandenes Potential ausschöpfen
bevor wir neues erschließen“** Hubert Aiwanger



Vorher

Nachher





Unser Dorf blüht auf –
Innenentwicklung bringt's!



Machen Sie mit

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!