

Anhang

A1 Flächenmanagement-Datenbank (Dokumentation)

- Nutzungsoptionen
- Dokumentation ausgewählter Formulare

A2 Wohnbaulandbedarfsberechnung

- Berechnungen des Wohnbaulandbedarfs für die einzelnen Allianzkommunen

A3 Eigentümeransprache (Arbeitshilfen, Vorlagen)

- Checkliste mit den wesentlichen Arbeitsschritten für die Durchführung der schriftlichen
- Eigentümeransprache
- Anschreiben und Fragebogen Baulückeneigentümer
- Anschreiben und Fragebogen Leerstandseigentümer
- Presseberichte (Muster)

A4 Vorschläge für die Umnutzung/ Sanierung von typischen Hofstellen

- Lösungsvorschläge und Planskizzen für 12 ausgewählte Beispiele aus den Allianzkommunen

A5 Gemeinsame Grundsatzerklärung der Mitgliedsgemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

A6 Presseartikel zum Modellprojekt (Auswahl)

A1 Flächenmanagement-Datenbank

Nutzungsoptionen

- Auswahl von Flächen nach Größe, Lage, Baurecht, Kategorie u. a.
- Ausgabe von Auswahllisten nach bestimmten Kriterien
- Ausgabe von „Steckbriefen“ je Fläche
- Bilanzierungen
- Präsentationen
- Grundlage für Eigentümeransprache
- Fortschreibung
- u. a.

Dokumentation ausgewählter Formulare

| Flächenmanagement in Interkommunaler Zusammenarbeit Allianz Oberes Werntal - Gesamtdatenbank | | | |   | |
|--|--|---|--------------------------------------|--|----------------------|
| Eingabe und Anzeige der Datensätze: <small>(Die grün hinterlegten Felder bitte immer ausfüllen!)</small> | | | |  Bayerisches Landesamt für Umwelt  Baader Konzept GmbH | |
| ID-kom: | <input type="text" value="354"/> | Grundstücksgröße in m ² : | <input type="text" value="611"/> | | |
| ID-Interkom: | <input type="text" value="339"/> | | | | |
| Kommune: | <input type="text" value="Bergheimfeld"/> | Flurstücksnummern: | | | |
| Gemarkung: | <input type="text" value="Bergheimfeld"/> | 1 | <input type="text" value="1768/13"/> | 4 | <input type="text"/> |
| Straße: | <input type="text" value="Am Glenklein"/> | 2 | <input type="text"/> | 5 | <input type="text"/> |
| Hausnummer: | <input type="text" value="11"/> | 3 | <input type="text"/> | 6 | <input type="text"/> |
| Baulandtyp: | <input type="text" value="klassische Beulücke"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aufstellungsstatus | | |
| Aktuelle Nutzung: | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | Denkmalschutz | | |
| Erschließung: | <input type="text" value="vorhanden"/> | <input type="checkbox"/> | Ortsbildprägendes Gebäude | | |
| Besondere ökologische Funktion: | <input type="text" value="keine"/> | | | | |
| Flächennutzungsplan: | <input type="text" value="WA"/> | Baurecht: | <input type="text" value="B-Plan"/> | | |
| Bebauungsplan: | <input type="text" value="Holderhecke"/> | | Satzung: <input type="text"/> | | |
| Bekannte Entwicklungshemmnisse: | | Bemerkungen: | | | |
| <input type="checkbox"/> | Erbengemeinschaft | <input type="checkbox"/> | gravierende Gebäudemängel | | |
| <input type="checkbox"/> | keine Verkaufsbereitschaft | <input type="checkbox"/> | Lärmbelastung | | |
| <input type="checkbox"/> | Altlastverdacht | <input type="checkbox"/> | Geruchsbelastung | | |
| Monitoring: | | Eigentümerbefragung zuletzt im Jahr: <input type="text"/> | | | |
| | | Aktivierung im Jahr: <input type="text"/> | | Geschaffene Wohneinheiten: <input type="text"/> | |
| Berichte, Auswertungen: <input type="button" value="Suche / Filter"/> <input type="button" value="Alle"/> <input type="button" value="Berichte erstellen / drucken"/> <input type="button" value="Auswertung der Gesamtdaten"/> | | | | | |
| Datensatznavigation: <input type="button" value="Neu"/> <input type="button" value="Löschen"/> <input type="button" value="⏪"/> <input type="button" value="⏩"/> Datensatz: <input type="text" value="1"/> <input type="button" value="⏪"/> <input type="button" value="⏩"/> Anzahl aller Datensätze: 2576 <input type="button" value="Datenbank Schließen"/> | | | | | |

Eingabemaske

Suchformular / Eingabe der Such-/Filterkriterien

Bitte die Such-/Filterkriterien eingeben und Filter über Schaltfläche aktivieren

Kommune:

Gemarkung:

Straße:

Hausnummer:

Flächengröße: von: bis: m²

Flurstücksnummer:

Baulandtyp:

Auffüllungsstatus
 ja
 nein
 alle

Aktuelle Nutzung:

Erschließung:

Besondere ökologische Funktion:

Denkmalschutz
 ja
 nein
 alle

Ortsbildprägend
 ja
 nein
 alle

Flächennutzungsplan:

Baurecht:

Bebauungsplan:

Satzung:

Lebengemeinschaft
 ja
 nein
 alle

nicht verkaufsbereit
 ja
 nein
 alle

Alllastverdacht
 ja
 nein
 alle

Gebäudensiegel
 ja
 nein
 alle

Lärmbelastung
 ja
 nein
 alle

Geruchsbelastung
 ja
 nein
 alle

Eigentümergefragung
 bereits erfolgt
 noch nicht erfolgt
 alle

Aktivierung
 bereits erfolgt
 noch nicht erfolgt
 alle

Geschaffene Wohneinheiten
 keine
 1
 2
 3 bis 5
 mehr als 5
 alle

Such- und Filterformular

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Filterkriterien: Baulandtyp: Klassische Baulücke, Baurecht: B-Plan, Flächennutzungsplan: W



| ID | Flurstücksnummer | Adresse | Baulandtyp | Größe in m ² | FNZ | Baurecht | Bebauungsplan |
|--------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|-----|----------|--------------------------|
| Kommune: Bergheimfeld | | | | | | | |
| Gemarkung: Bergheimfeld | | | | | | | |
| 63 | 150/1 | Bemoder Straße | Klassische Baulücke | 501 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 64 | 150/2 | Bemoder Straße | Klassische Baulücke | 793 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 65 | 150/41 | Bemoder Straße | Klassische Baulücke | 742 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 54 | 150/19 | Mariagrabenstraße | Klassische Baulücke | 424 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 70 | 150/22 | Mariagrabenstraße | Klassische Baulücke | 419 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 69 | 150/23 | Mariagrabenstraße | Klassische Baulücke | 567 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 68 | 150/25 | Mariagrabenstraße | Klassische Baulücke | 923 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 66 | 150/3 | Bemoder Straße | Klassische Baulücke | 399 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 67 | 150/4 | Bemoder Straße | Klassische Baulücke | 405 | WA | B-Plan | Hierem Dorf |
| 57 | 150/3 | Hederkühweg | Klassische Baulücke | 522 | WA | B-Plan | Gesamtbebauungsplan |
| 212 | 100/13 | Sankt Florian-Straße | Klassische Baulücke | 785 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil I |
| 211 | 100/4 | Burkardstraße | Klassische Baulücke | 538 | WA | B-Plan | Gesamtbebauungsplan |
| 14 | 100/6 | Sankt Florian-Straße | Klassische Baulücke | 860 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil I |
| 40 | 170/2 | Kreuzstraße | Klassische Baulücke | 1164 | WA | B-Plan | Gesamtbebauungsplan |
| 30 | 170/1/1 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 565 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 24 | 170/1/5 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 525 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 25 | 170/1/6 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 588 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 31 | 170/1/23 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 517 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 32 | 170/1/25 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 611 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 33 | 170/1/26 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 532 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 34 | 170/1/27 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 523 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 27 | 170/1/28 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 567 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 29 | 170/1/3 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 718 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 26 | 170/1/1 | Balthasar-Neumann-Straße | Klassische Baulücke | 560 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |
| 28 | 170/1/4 | Am Roten Kreuz | Klassische Baulücke | 823 | WA | B-Plan | Am Roten Kreuz - Teil II |

Montag, 10. Dezember 2007

Seite 1 von 42

Berichtsformular – Liste

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit Allianz Oberes Werntal - Gesamtdaten



Nur ausgewählte Datensätze mit folgenden Kriterien:

Kommune: Bergheinfeld, Gemarkung: Bergheinfeld

| | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|---|
| ID: | 63 | ID-interkom: | 40 |
| Kommune: | Bergheinfeld | | |
| Gemarkung: | Bergheinfeld | | |
| Straße: | Bemroder Straße | | |
| Hausnummer: | 26 | | |
| Flurstücksnummern: | 1: 1593/1 | 4: | |
| | 2: | 5: | |
| | 3: | 6: | |
| Grundstücksgröße in m²: | 501 | | |
| Baulandtyp: | klassische Baulücke | | <input type="checkbox"/> Auffüllungsstatus |
| aktuelle Nutzung: | | Erschließung: | <input type="checkbox"/> ortsbildprägendes Gebäude |
| besondere ökologische Funktion: | keine | vorhanden | <input type="checkbox"/> Denkmalschutz |
| Flächennutzungsplan: | WA | Baurecht: | B-Plan |
| Bebauungsplan: | Hinterm Dorf | Satzung: | |
| bekannte Entwicklungshemmnisse: | Bemerkungen: | | |
| <input type="checkbox"/> Erbgemeinschaft | | | |
| <input type="checkbox"/> keine Verkaufsbereitschaft | | | |
| <input type="checkbox"/> Lärmbelastung | | | |
| <input type="checkbox"/> Geruchsbelastung | | | |
| <input type="checkbox"/> gravierende Gebäudemängel | | | |
| <input type="checkbox"/> Altlastverdacht | | | |
| Eigentümergefragung zuletzt erfolgt im Jahr: | | | |
| Aktivierung erfolgt im Jahr: | Geschaffene Wohneinheiten: | | |

Montag, 23. März 2009

Seite 44 von 312

A2 Wohnbaulandbedarfsberechnung

Berechnungen des Wohnbaulandbedarfs für die einzelnen Allianzkommunen

Stand August 2008

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|-------------------------|
| EW | Einwohner |
| WE | Wohneinheit |
| GF-Fläche | Gebäude- und Freifläche |
| ha | Hektar |
| p. a. | per annum (pro Jahr) |

Grundlagen zur Wohnbaulandberechnung

(Angaben bzw. Grunddaten aus INKA@Online, Stand 2006)

| | EW 2006 | Bevölkerungs- prognose 2006 - 2020 p.a. in %* | WE 2006 | WE / ha GF- Fläche 2006 | WE / 1000 EW 2006 | EW / WE 2006 | EW / WE 2020 (Auflockerung 0,3% p.a.)** |
|---------------|------------|--|------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|--|
| Bergheimfeld | 5.015 | -0,11 | 2.426,22 | 16,8 | 483,8 | 2,067 | 1,980 |
| Euerbach | 3.086 | -0,21 | 1.400,82 | 14,1 | 454,0 | 2,203 | 2,110 |
| Geldersheim | 2.553 | -0,51 | 1.222,70 | 17,8 | 479,0 | 2,088 | 2,000 |
| Niederwerrn | 7.937 | -0,01 | 3.642,50 | 24,8 | 459,0 | 2,179 | 2,087 |
| Poppenhausen | 4.114 | -0,21 | 1.871,70 | 12,7 | 455,0 | 2,198 | 2,106 |
| Waigolshausen | 2.866 | -0,51 | 1.187,24 | 12,7 | 414,2 | 2,414 | 2,313 |
| Wasserlosen | 3.448 | -0,31 | 1.331,79 | 9,7 | 386,3 | 2,589 | 2,480 |
| Werneck | 10.607 | -0,21 | 4.299,55 | 11,5 | 405,3 | 2,467 | 2,363 |
| Oerlenbach | 5.203 | -0,12 | 2.345,81 | 10,6 | 450,9 | 2,218 | 2,125 |

* Relativierte Landkreisprognose: Übertrag des Verhältnisses zwischen den realen Bevölkerungsentwicklungen in der Gemeinde und dem Landkreis (2001-2006) auf die prognostizierte Landkreis-Entwicklung

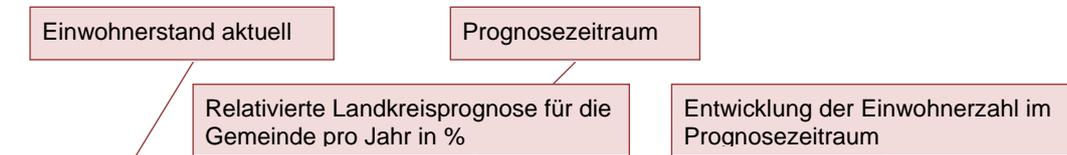
** Entwicklung der Belegungsdichte bis 2020 bei einem angesetzten Auflockerungsbedarf von 0,3 % pro Jahr
Quelle: www.inka.bayern.de/ausw_gemeinde.afp; * und **: eigene Berechnungen

Vor der Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs für alle Allianzkommunen werden anhand der Berechnung für Bergheimfeld modellhaft die einzelnen Rechenwege erläutert.

Erläuterung der Rechenschritte am Beispiel Bergheinfeld

Schritt 1

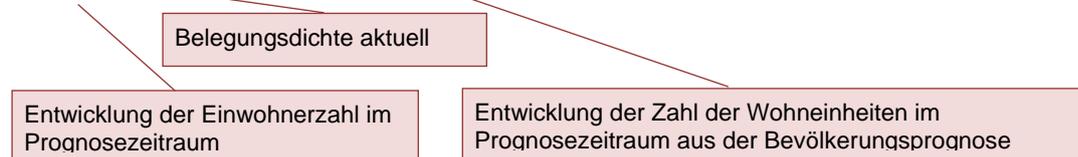
Die aktuelle Einwohnerzahl wird mit der jährlichen Bevölkerungsprognose für die Kommune und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum.



1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$$5.015 \text{ EW} \times -0,11\% \text{ p.a.} \times 14 \text{ a} = -77,2 \text{ EW}$$

$$-77,2 \text{ EW} : 2,067 \text{ EW/WE} = -37,35 \text{ WE}$$



Die Zahl für die Veränderung der Einwohner im Prognosezeitraum wird durch die aktuelle Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) geteilt. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Wohneinheiten im Prognosezeitraum auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung.

Schritt 2

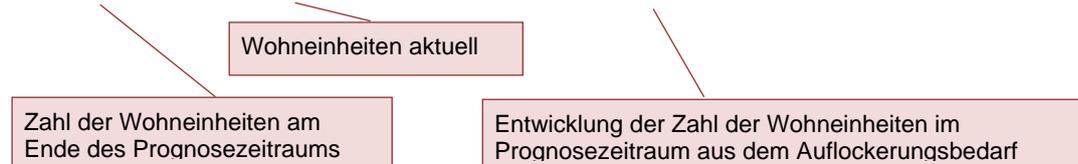
Die zukünftige Belegungsdichte wird auf Grundlage des jährlichen Auflockerungsbedarfs und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums ermittelt (hier: $2,067 - 2,067 \times 0,3\% \times 14 \text{ a} = 1,980$). Anschließend wird die aktuelle Einwohnerzahl durch die prognostizierte Belegungsdichte geteilt. Daraus ergibt sich die Einwohnerzahl am Ende des Prognosezeitraums.



2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

$$5.015 \text{ EW} : 1,980 \text{ EW/WE} = 2.532,83 \text{ WE}$$

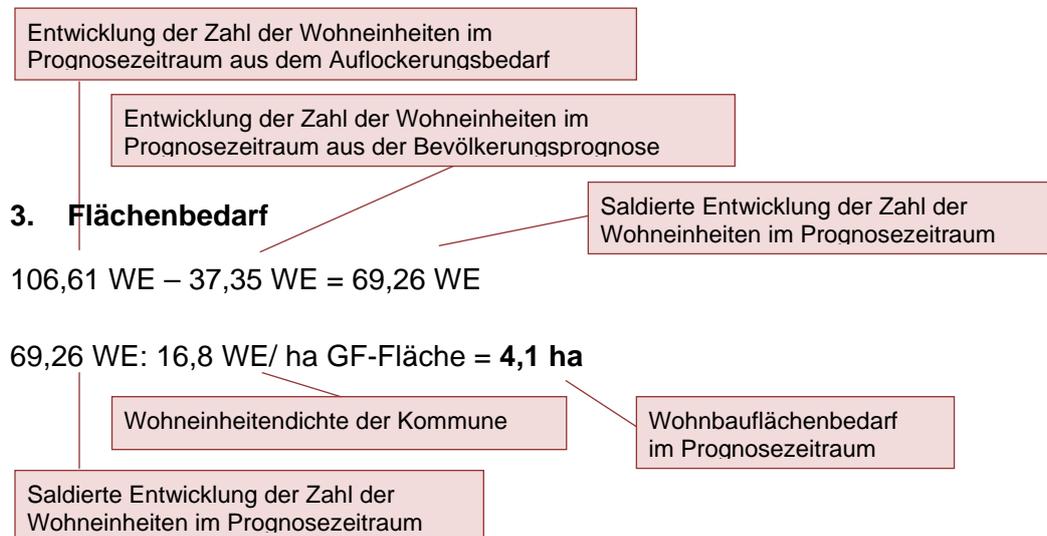
$$2.532,83 \text{ WE} - 2.426,22 \text{ (bestehende) WE} = 106,61 \text{ WE}$$



Von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten wird die aktuelle Zahl der Wohneinheiten abgezogen. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Wohneinheiten im Prognosezeitraum auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

Schritt 3

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf und Bevölkerungsprognose werden saldiert.



Die für den Prognosezeitraum saldierte Zahl der Veränderung der Wohneinheiten wird durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte je ha Gebäude- und Freifläche geteilt. Daraus ergibt sich der Veränderung des Flächenbedarfs für Wohnbauland in der Kommune bis zum Ende des Prognosezeitraumes.

Wohnbaulandberechnungen für die einzelnen Kommunen

BERGRHEINFELD

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$$5.015 \text{ EW} * -0,11\% \text{ p. a.} * 14 \text{ a} = -77,2 \text{ EW}$$

$$-77,2 \text{ EW}: 2,067 \text{ EW/WE} = -37,35 \text{ WE}$$

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

$$5.015 \text{ EW}: 1,980 \text{ EW/WE} = 2.532,83 \text{ WE}$$

$$2.532,83 \text{ WE} - 2.426,22 \text{ (bestehende) WE} = 106,61 \text{ WE}$$

3. Flächenbedarf

$$106,61 \text{ WE} - 37,35 \text{ WE} = 69,26 \text{ WE}$$

$$69,26 \text{ WE}: 16,8 \text{ WE/ ha GF-Fläche} = \mathbf{4,1 \text{ ha}}$$

EUERBACH

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

3.086 EW * -0,21% p. a. * 14 a = -90,7 EW

-90,7 EW: 2,203 EW/WE = -41,17 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

3.086 EW: 2,110 EW/WE = 1.462,56 WE

1.462,56 WE – 1.400,82 (bestehende) WE = 61,74 WE

3. Flächenbedarf

61,74 WE – 41,17 WE = 20,57 WE

20,57 WE: 14,1 WE/ ha GF-Fläche = **1,5 ha**

GELDERSHEIM

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

2.553 EW * -0,51% p. a. * 14 a = -182,28 EW

-182,28 EW: 2,088 EW/WE = -87,30 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

2.553 EW: 2,000 EW/WE = 1.276,50 WE

1.276,50 WE – 1.222,70 (bestehende) WE = 44,80 WE

3. Flächenbedarf

44,80 WE – 87,30 WE = -42,50 WE

-42,50 WE: 17,8 WE/ ha GF-Fläche = **-2,4 ha**

NIEDERWERRN

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

7.937 EW * -0,01% p. a. * 14 a = -11,11 EW

-11,11 EW: 2,179 EW/WE = -5,10 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

7.937 EW: 2,087 EW/WE = 3.803,07 WE

3.803,07 WE – 3.642,50 (bestehende) WE = 160,57 WE

3. Flächenbedarf

160,57 WE – 5,10 WE = 155,47 WE

155,47 WE: 24,8 WE/ ha GF-Fläche = **6,3 ha**

OERLENBACH

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

5.203 EW * -0,12% p. a. * 14 a = -87,41 EW

-87,41 EW: 2,218 EW/WE = -39,41 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

5.203 EW: 2,125 EW/WE = 2.448,47 WE

2.448,47 WE – 2.345,81 (bestehende) WE = 102,66 WE

3. Flächenbedarf

102,66 WE – 39,41 WE = 63,25 WE

63,25 WE: 10,6 WE/ ha GF-Fläche = **6,0 ha**

POPPEHAUSEN

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

4.114 EW * -0,21% p. a. * 14 a = -120,95 EW

-120,95 EW: 2,198 EW/WE = -55,03 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

4.114 EW: 2,106 EW/WE = 1.953,47 WE

1.953,47 WE – 1.871,70 (bestehende) WE = 81,77 WE

3. Flächenbedarf

81,77 WE – 55,03 WE = 26,74 WE

26,74 WE: 12,7 WE/ ha GF-Fläche = **2,1 ha**

WAIGOLSHAUSEN

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

2.866 EW * -0,51% p. a. * 14 a = -204,63 EW

-204,63 EW: 2,414 EW/WE = -84,77 WE

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

2.866 EW: 2,313 EW/WE = 1.239,08 WE

1.239,08 WE – 1.187,24 (bestehende) WE = 51,84 WE

3. Flächenbedarf

51,84 WE – 84,77 WE = -32,93 WE

-32,93 WE: 12,7 WE/ ha GF-Fläche = **-2,6 ha**

WASSERLOSEN

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$3.448 \text{ EW} * -0,31\% \text{ p. a.} * 14 \text{ a} = -149,64 \text{ EW}$

$-149,64 \text{ EW}: 2,589 \text{ EW/WE} = -57,80 \text{ WE}$

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

$3.448 \text{ EW}: 2,480 \text{ EW/WE} = 1.390,32 \text{ WE}$

$1.390,32 \text{ WE} - 1.331,79 \text{ (bestehende) WE} = 58,53 \text{ WE}$

3. Flächenbedarf

$58,53 \text{ WE} - 57,80 \text{ WE} = 0,73 \text{ WE}$

$0,73 \text{ WE}: 9,7 \text{ WE/ ha GF-Fläche} = \mathbf{0,1 \text{ ha}}$

WERNECK

1. Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$10.607 \text{ EW} * -0,21\% \text{ p. a.} * 14 \text{ a} = -311,85 \text{ EW}$

$-311,85 \text{ EW}: 2,467 \text{ EW/WE} = -126,41 \text{ WE}$

2. Bedarf an Wohneinheiten aus Innerem Bedarf

$10.607 \text{ EW}: 2,363 \text{ EW/WE} = 4.488,79 \text{ WE}$

$4.488,79 \text{ WE} - 4.299,55 \text{ (bestehende) WE} = 189,24 \text{ WE}$

3. Flächenbedarf

$189,24 \text{ WE} - 126,41 \text{ WE} = 62,83 \text{ WE}$

$62,83 \text{ WE}: 11,5 \text{ WE/ ha GF-Fläche} = \mathbf{5,5 \text{ ha}}$

A3 Eigentümeransprache (Arbeitshilfen, Vorlagen)

A3.1 Einführung

Die systematische Ansprache der Eigentümer von Baulücken und Leerstandsgrundstücken bietet Chancen, die kommunale Siedlungsentwicklungspolitik gezielter zu steuern und Informationsvorteile zu nutzen. Die Untersuchungen im FLIZ-Projekt sowie im REFINA-Projekt HAI (Müller-Herberes u. Molder 2008) mit der Befragung von Baulückeneigentümern und Leerstandseigentümern in bayerischen und baden-württembergischen Städten und Gemeinden haben gezeigt, dass eine bemerkenswert hohe Anzahl von Eigentümern für die Kontaktaufnahme dankbar ist und sich zum Verkauf entschließen kann. Zudem bekommt die Kommune einen Überblick über die Absichten und Interessen der Eigentümer. Eindeutiges Fazit: Die gezielte Ansprache lohnt sich – auch für kleine und mittlere Kommunen (s. Kap. 5).

Als praktische Unterstützung für die Arbeit in den Städten und Gemeinden finden sich anbei verschiedene Arbeitshilfen und Vorlagen für eine schriftliche Ansprache der Eigentümer von Baulücken und Leerstandsgrundstücken:

- Checkliste mit den wesentlichen Arbeitsschritten für die Durchführung der schriftlichen Eigentümeransprache (s. A 3.2),
- Anschreiben zum Fragebogen und Fragebogen – Baulücken, s. A 3.3.1 u. A 3.3.2),
- Anschreiben zum Fragebogen und Fragebogen – Leerstände, s. A 3.4.1 u. A 3.4.2),
- Pressemitteilung (Muster für Lokalpresse / Gemeindeblatt, s. A 3.5).

Die Musteranschreiben und Fragebögen haben sich in verschiedenen Modellkommunen bewährt. Die Beantwortung der übersichtlichen, zweiseitigen Fragebögen liefert Informationen

- ob der/die Eigentümer verkaufsbereit sind und ggf. welche Art der Offerte bevorzugt wird,
- ob in absehbarer Zeit eine Eigennutzung des Grundstücks angestrebt wird,
- zu den bisherigen Hinderungsgründen für den Verkauf oder die Bebauung der Grundstücke,
- inwieweit die Eigentümer Unterstützungs- und Beratungsbedarf haben.
- ob eine Tauschbereitschaft besteht (nur Baulücken) sowie
- bei den Leerständen zu Struktur und Sanierungszustand der Gebäude.

Sehr empfehlenswert ist es, die geplante Befragung in der kommunalen Presse zu begleiten (Tageszeitung, gemeindliche Mitteilungsblätter), um die Sensibilisierung der Bürger für das Themenfeld Innenentwicklung und Baulückenmobilisierung zu fördern.

Weitere Informationen und Argumente können auch der Broschüre „Kleine Lücken - Große Wirkung“ entnommen werden. Diese wird vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit gemeinsam mit dem Umweltministerium Baden-Württemberg den Kommunen zur Verfügung gestellt und ist auch im Internet abrufbar:

www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_bod_00001.htm oder www.hai-info.net

Die Arbeitshilfen und Vorlagen zur Eigentümeransprache wurden von der Baader Konzept GmbH im Rahmen des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ, gefördert vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) sowie im Rahmen des Forschungsprojektes „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI)“ entwickelt. Letzteres Projekt wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert (Förderprogramm REFINA – Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement).

A3.2 Checkliste mit den wesentlichen Arbeitsschritten für die Durchführung der schriftlichen Eigentümeransprache

Checkliste zur Durchführung

- Ermittlung der Baulücken/Leerstands-Flurstücke aus Datenbank/Baulandkataster.
- Ermittlung der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaften mit Adressen z. B. aus Grundbuch (ALB).
- Auswählen eines Adressaten bei Eigentümergemeinschaften (z. B. aus Grundsteuerbescheid).
- Bei Serienbriefversand: Aufbereitung der Adresslisten in Excel-Tabellen; diese dienen als Quelllisten, welche die notwendigen Informationen für den Serienbrief (Adresse, Anrede) und ggf. den Kopf der Fragebögen (Flurstück und Name des Eigentümers) enthalten.
- Anschreiben des Bürgermeisters an die Eigentümer (siehe Entwurf):
 - Termin für Rücklauf in Text einsetzen,
 - Ansprechpartner/in mit Telefonnummer ergänzen,
- Fragebogen als Anlage beifügen (siehe Entwurf).
- Je Flurstück wird ein Fragebogen verschickt, d.h. ein Eigentümer kann mehrere Fragebögen erhalten (siehe Vermerk auf Anschreiben).
- Bei Eigentümergemeinschaften wird nur ein Vertreter angeschrieben (ein Fragebogen je Flurstück), das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen (siehe Vermerk auf Anschreiben).
- Für Grundstücke im Besitz der Gemeinde/Stadt sollte auch je ein Fragebogen ausgefüllt werden (wichtig für statistische/repräsentative Auswertungen).
- Die Eigentümerbefragung ist durch Presse- und andere Öffentlichkeitsarbeit vorzubereiten und zu begleiten.
- Bei Landkreisen / kommunalen Allianzen: Die Eigentümerbefragung sollte in allen Kommunen möglichst zeitgleich erfolgen, da so die Aktion besser von der (regionalen) Presse vorbereitet / begleitet werden kann.
- Überwachung Rücklauf (ggf. 2. Durchlauf starten, erfolgsversprechend!).
- Auswertungen durchführen und veröffentlichen.
- Konsequenzen ziehen (Einstellen der Flurstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern in Grundstücksbörse, Beratung anbieten, nachhaken, etc.)

A3.3.1 Anschreiben zum Fragebogen – Baulücken (Muster)

Briefkopf der Stadt / Gemeinde

<<Anrede>>

<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>

<<Straße>>

<<PLZ>> <<Wohnort>>

Datum

Fragebogen Baulücken-Grundstücke

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die Gemeinde Musterhausen bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen, sei es von Menschen, die nach Musterhausen ziehen wollen oder auch bei Neubau hier bleiben wollen. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Baugrundstücken den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse der Gemeinde, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinde, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Darüber hinaus beobachten wir, dass die Grundstückpreise in den letzten Jahren nicht mehr ansteigen, was sicher mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zusammenhängt, in deren Folge die Nachfrage nach Bauplätzen insgesamt zurückgeht.

Die Gemeinde Musterhausen ist innerhalb der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal Teilnehmer des bayerischen Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) und verfügt deshalb bereits über eine fundierte Baulückenerfassung (Datenbank Innenentwicklungspotenziale). Die Anzahl der in Musterhausen vorhandenen möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand ist beträchtlich! Über diese Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist.

Wie schon in der örtlichen Presse angekündigt, erhalten Sie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den

Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum XX.XX.XXXX

zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden Sie sich bitte an Herrn/Frau XXXXX bei der Gemeindeverwaltung Musterhausen, Tel.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Bgm. Muster

Anlagen: - Fragebogen Baulücken

Die Fragebögen sind mit Flurstücksnummer und Adresse der Baulücke vorbereitet.

Für Mehrfacheigentümer liegt je Grundstück ein gesonderter Fragebogen bei.

Bei Eigentümergemeinschaften wird nur 1 Vertreter angeschrieben. Das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

A3.3.2 Fragebogen – Baulücken (Muster)

**Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken
in der Gemeinde/Stadt XXX**

Rücksendung an

Kommune XXX

Herr/Frau XXX
Straße

PLZ Ort

Kommune XXX



Wappen der
Kommune

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn/Frau XXX
Tel.-Nr.: xxxxx / xx xx xx

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Lfd.Nr:

Name:

Flurstücksnummer(n): Gemarkung:

Adresse Flurstück:

1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

Ja, in den nächsten ca. Jahren

Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
(Mehrfachnennung möglich)

Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)

Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.

Grundstück dient der Kapitalanlage

Kein Eigenbedarf für Bebauung

Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)

Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt

Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt

Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)

Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks

Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist

Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen

Sonstige:

Bitte wenden

3. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja:
- Anbieten des Grundstücks über die Gemeinde/Stadt (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundstück und der Kontaktadresse auf der Internetseite der Gemeinde/Stadt)
 - Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt
 - Verkauf ausschließlich an die Gemeinde/Stadt
 - Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Gemeinde/Stadt
- Nein
evtl. Gründe:

4. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

- Ja
wenn ja
- gegen ein anderes Baugrundstück
 - gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
- Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?

(Mehrfachnennung möglich)

- Die Kommune berät Sie architektonisch/städtebaulich
- Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücktauschs
- Sonstiges:
- Weiß nicht/keine Meinung

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, faxen (Fax xxxxx/xx xx xx) oder persönlich im Rathaus abgeben.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!

A3.4.1 Anschreiben zum Fragebogen – Leerstände (Muster)

Briefkopf der Stadt / Gemeinde

<<Anrede>>

<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>

<<Straße>>

<<PLZ>> <<Wohnort>>

Datum

Fragebogen Leerstände

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die Gemeinde Musterhausen bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen oder Immobilien. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Angeboten den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich oder nach gebrauchten Immobilien geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse aller, dass Baulücken oder leerstehende Wohnhäuser und Hofstellen im Siedlungsbestand (wieder) genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinde, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortsbildes gehört es zudem, den vorhandenen Gebäudebestand an moderne Nutzungsbedürfnisse (z. B. Wohnen) anzupassen und Raum z. B. für junge Familien zu bieten.

Die Gemeinde Musterhausen ist innerhalb der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal Teilnehmer des bayerischen Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) und verfügt daher bereits über eine fundierte Baulücken- und Leerstandserfassung. Die Anzahl der in Musterhausen vorhandenen freien Bauflächen im Siedlungsbestand sowie der Leerstände in Wohngebäuden und alten Hofstellen ist beträchtlich! Vor allem Leerstände unterliegen oft nicht nur einem beständigen Wertverlust bezüglich der Gebäudesubstanz, sie beeinträchtigen auch nicht selten das Ortsbild in den verschiedenen Gemeindeteilen. Ein Ziel des Modellprojektes ist es, mit geeigneten Angeboten und Informationen zur einer Verringerung der Leerstände beizutragen und interessierte Eigentümer bzw. Bürger dabei zu unterstützen. Über die grundlegende Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer

Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudenutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigt ist.

Wie schon in der örtlichen Presse angekündigt, erhalten Sie als Eigentümer einer solchen Immobilie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Ihre Unterstützung hilft der Gemeinde, eine attraktive, kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum XX.XX.XXXX zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden Sie sich bitte an Herrn/Frau XXXXX bei der Gemeindeverwaltung Musterhausen, Tel.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Bgm. Muster

Anlagen: - Fragebogen Leerstände

Die Fragebögen sind mit Flurstücksnummer und Adresse des Leerstand-Grundstücks vorbereitet.

Für Mehrfacheigentümer liegt je Grundstück ein gesonderter Fragebogen bei.

Bei Eigentümergemeinschaften wird nur 1 Vertreter angeschrieben. Das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

A3.4.2 Fragebogen – Leerstände (Muster)

| Schriftliche Befragung der Eigentümer von Leerständen (Hofstellen/Wohngebäude) in der Gemeinde/Stadt XXX | |
|---|--|
| Rücksendung an | Kommune XXX |
| Kommune XXX |  |
| Herr/Frau XXX | |
| Straße | |
| PLZ Ort | |
| <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn/Frau XXX Tel.-Nr.: xxxxx / xx xx xx</p> | |
| Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück | |
| Lfd.Nr: | «Lfd_Nr» |
| Name: | «Nachname» «Vornamen» «Miteigentümer» |
| Flurstücksnummer(n): | «Flurstücksnr» Gemarkung: «Gemarkung» |
| Adresse Flurstück: | «Adresse_Flurstück» |
| 1. Angaben zum Objekt | |
| 1.1. Gebäudetyp | |
| <input type="checkbox"/> | Wohngebäude (keine Hofstelle) |
| <input type="checkbox"/> | Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n)) Art und Anzahl der Nebengebäude: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> | gewerblich genutztes Gebäude |
| <input type="checkbox"/> | Sonstiges: <input type="text"/> |
| 1.2. Nutzungszustand | |
| <input type="checkbox"/> | Gebäude leerstehend/ungenutzt seit wann? <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> | Gebäude teilweise noch genutzt (Restnutzung) Art der Nutzung? <input type="text"/> |
| 1.3. Alter/Sanierungszustand Baujahr: <input type="text"/> | |
| Wurde das (Haupt-)Gebäude saniert/modernisiert? | |
| <input type="checkbox"/> | Ja zuletzt im Jahr <input type="text"/> |
| | <input type="checkbox"/> Komplettsanierung |
| | <input type="checkbox"/> Teilsanierung |
| <input type="checkbox"/> | Nein |
| Aktueller Sanierungs-/Modernisierungsbedarf: | |
| <input type="checkbox"/> | kein Sanierungs-/Modernisierungsbedarf |
| <input type="checkbox"/> | Teilsanierung/-modernisierung erforderlich |
| <input type="checkbox"/> | Komplettsanierung/-modernisierung erforderlich |
| <input type="checkbox"/> | abbruchreif/Sanierung nicht möglich |
| <input type="checkbox"/> | weiß nicht |
| Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung/Modernisierung? | |
| <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein |

Bitte wenden

2. Haben Sie vor, dass o.g. Grundstück bzw. Objekt in näherer Zukunft selbst zu nutzen?

- Ja, in den nächsten Jahren
 Nein

3. Welche Gründe verhindern (bisher), dass das Grundstück bzw. Objekt genutzt oder verkauft wird? (Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung mit dem Ziel Sanierung oder Abriss/Neubau
 Kein Eigenbedarf/kein Interesse an Verwertung
 Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (Eigenkapital, Baukredit)
 Aufwand zu hoch, Vorhaben überfordert mich
 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft etc.)
 Unklarheit über baurechtliche Vorgaben
 Unklarheit über Modernisierungsaufwand/Umnutzungs-/Umgestaltungsmöglichkeiten
 Bereits geplante Modernisierung/Umnutzung wurde abgelehnt
 Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos
 Denkmalschutzaufgaben
 Sonstige:

4. Würden Sie das Objekt zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja
 Anbieten des Objektes über die Gemeinde (kostenfreies Einstellen der Daten zum Objekt und einer Kontaktadresse auf der Internetseite der Gemeinde/Allianz)
 Anbieten des Objektes durch die Gemeinde (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde
 Verkauf ohne Unterstützung durch die Gemeinde
 Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Objekt in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennung möglich)

- Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten (architektonisch/städtebaulich)
 Informationen zu Abriss/Neubau
 Informationen zu Sanierung/Modernisierung
 Informationen zu Verkauf
 Sonstiges:
 Weiß nicht/keine Meinung

6. Sonstige Bemerkungen

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, faxen (Fax xxxxx / xx xx xx) oder persönlich im Rathaus abgeben.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!

A3.5 Pressemitteilung (Muster für Lokalpresse / Gemeindeblatt)

Die Mithilfe der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken ist gefragt FLIZ-Modellprojekt: Fragebogenaktion der Gemeinde startet **Mitte Juli**

Flächen sparen, Kosten senken, attraktive Bauflächen anbieten. Für diese Ziele der **Gemeinde Musterhausen** spielen die Eigentümer von Baulücken und leerstehenden Gebäuden eine zentrale Rolle. Hintergrund ist die hohe Zahl an möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand. Mit deren vermehrter Nutzung können die gewachsenen Ortslagen wieder stärker belebt und die bestehende verkehrliche und technische Erschließung effizienter genutzt werden. Zudem lässt sich damit die Ausweisung neuer, teurer Baugebiete am Siedlungsrand einsparen und gleichzeitig das Angebot an Wohn- und Bauflächen für Zuziehende erweitern. Die Gemeinde möchte daher durch eine Befragung mehr über Beratungsbedarf und Interessen der Eigentümer von Baulücken und Leerständen erfahren.

Modellprojekt in Bayern

Die **Gemeinde Musterhausen** ist innerhalb der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal Teilnehmer des bayerischen Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ). Das vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit geförderte Projekt verfolgt das Ziel, durch Erhebung und Aktivierung von Baulandflächen und Leerständen im Bestand einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs zu erreichen.

Viele Baulücken im Bestand

Durch die Teilnahme an dem Modellprojekt verfügt die Gemeinde nun über eine fundierte Baulücken- und Leerstandserfassung (Datenbank Innenentwicklungspotenziale). Die Anzahl der in den Ortsteilen der **Gemeinde Musterhausen** vorhandenen möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand ist beträchtlich!

Über diese Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist.

Attraktives Angebot an Bauflächen

Die Verwaltung erhält immer wieder Anfragen nach Baugrundstücken. Dabei werden auch Wünsche nach Bauplätzen im gewachsenen Siedlungsbereich geäußert. Ziel der Gemeinde ist es nun, durch Kenntnis von verkaufsbereiten Eigentümern interessierten Bürgern ein breiteres und damit auch attraktiveres Angebotsspektrum an möglichen Bauflächen vermitteln zu können.

Infrastrukturen besser ausnutzen

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse der Gemeinde, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut oder bestehende Objekte saniert und neu genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinde sowie für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger.

Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die am Markt erzielbaren Grundstückspreise seit einigen Jahren nicht mehr überall ansteigen und zum Teil auch schon nachgeben, da aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage nach Bauplätzen insgesamt nachlässt.

Die Fragebögen werden durch die Gemeinde **Mitte Juli** verschickt. Das Ausfüllen des Fragebogens ist freiwillig und verpflichtet zu nichts. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich und ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet.

Ihre Unterstützung hilft der Gemeinde, eine attraktive, kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an **Herrn/Frau XXXXX** bei der **Gemeindeverwaltung Musterhausen**, Tel.

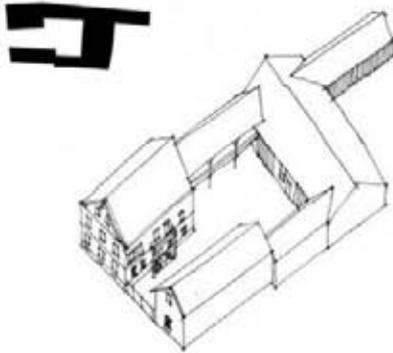
A4 Vorschläge für die Umnutzung/ Sanierung von typischen Hofstellen

Lösungsvorschläge und Planskizzen für 12 ausgewählte Beispiele aus den Allianz- kommunen

Die ausgewählten Beispiele:

| Gemeinde | Ortsteil | Adresse |
|---------------|---------------|--------------------------|
| Begrheinfeld | Garstadt | Dorfstraße 72 |
| Euerbach | Sömmersdorf | Raiffeisenstraße |
| Euerbach | Euerbach | Weihersbrunnenweg 2 - 10 |
| Geldersheim | Geldersheim | Zürch 24 |
| Niederwerrn | Oberwerrn | Hauptstraße 18 |
| Niederwerrn | Oberwerrn | Schäfergasse 1 |
| Oerlenbach | Oerlenbach | Hauptstraße 23 |
| Oerlenbach | Rottershausen | Obere Dorfstraße 17 |
| Poppenhausen | Pfersdorf | Hohgasse 12 |
| Waigolshausen | Waigolshausen | Hauptstraße 12 |
| Werneck | Schleerieth | Neubastraße 8 |
| Werneck | Stettbach | Kirschtal 24 und 26 |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Bergheimfeld
Ortsteil Garstadt
 Dorfstraße 72



Straßenansicht (West)



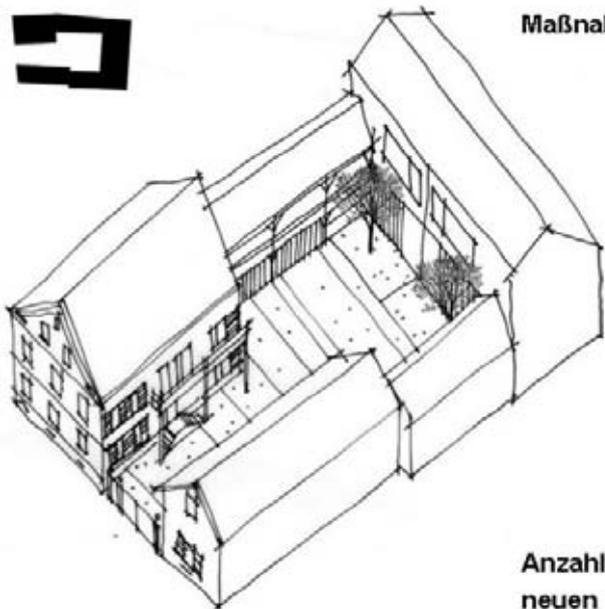
Hofansicht



Gartenansicht (Ost)

| | |
|---------------------------------|---|
| Typ | Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus mit Querhausflur, ausgebautem Dachgeschoss, 2-geschossiges schmales Nebengebäude und querstehende, zum östlichen Ortsrand gehörende Scheune |
| Grundstück | Größe ca. 1445 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (aber keine energetische Sanierung); Schuppen ebenfalls gut erhalten; |
| Material | Bruchstein erhaltenswert; Rolladen nachgerüstet; Balkonanbau |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Garstadt; giebelständiges Wohnhaus und Nebengebäude, beide grenzständig; querstehende Scheune; rückseitiger Zugang zur Scheune möglich Balkon aus den 60er Jahren; Schuppen Bruchsteinmauerwerk und Fachwerk |
| Nutzungs-Idee | 3 unabhängige Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

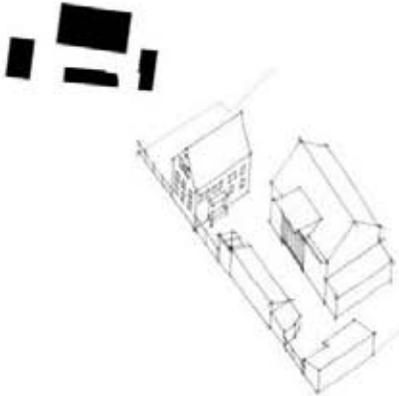
Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen :

altes Wohnhaus, Nebengebäude und die Ausrichtung des Scheunengebäudes am Ortsrand. Die Nebengebäude können teilweise erhalten bleiben. Die Scheune wird durch ein 2-geschossiges Doppelhaus mit Satteldach ersetzt, jeweils mit großem Südgarten. Das Nebengebäude wird zum Gemeinschaftshaus mit Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder, Mofas etc. Das alte Wohnhaus erhält statt eines Gartens die überdachte Laube über den Garagen 1 und 2 mit verbesserter Belichtung.

Anzahl der neuen Wohneinheiten

3 Wohneinheiten
 6 Stellplätze in drei Garagen
 1 Gemeinschaftshaus mit Abstellmöglichkeiten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Euerbach
Ortsteil Sömmersdorf
 Raiffeisenstraße



Straßenansicht (Süd)



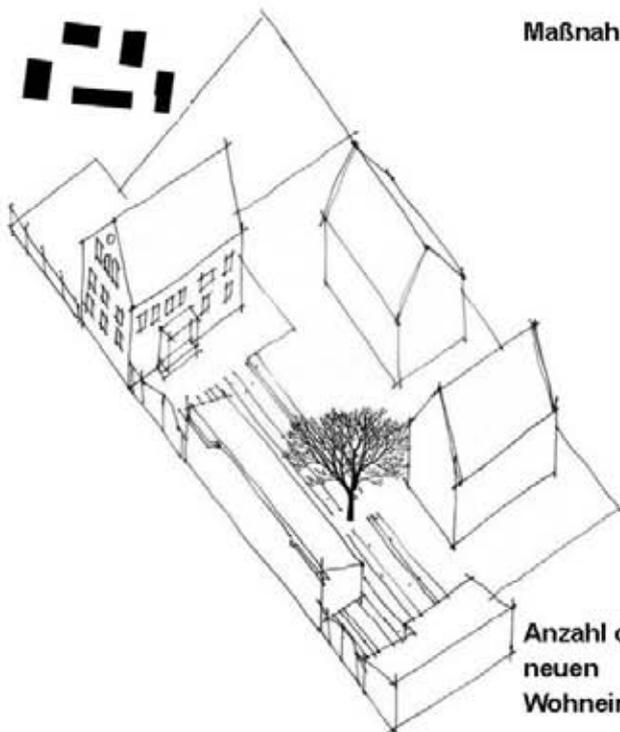
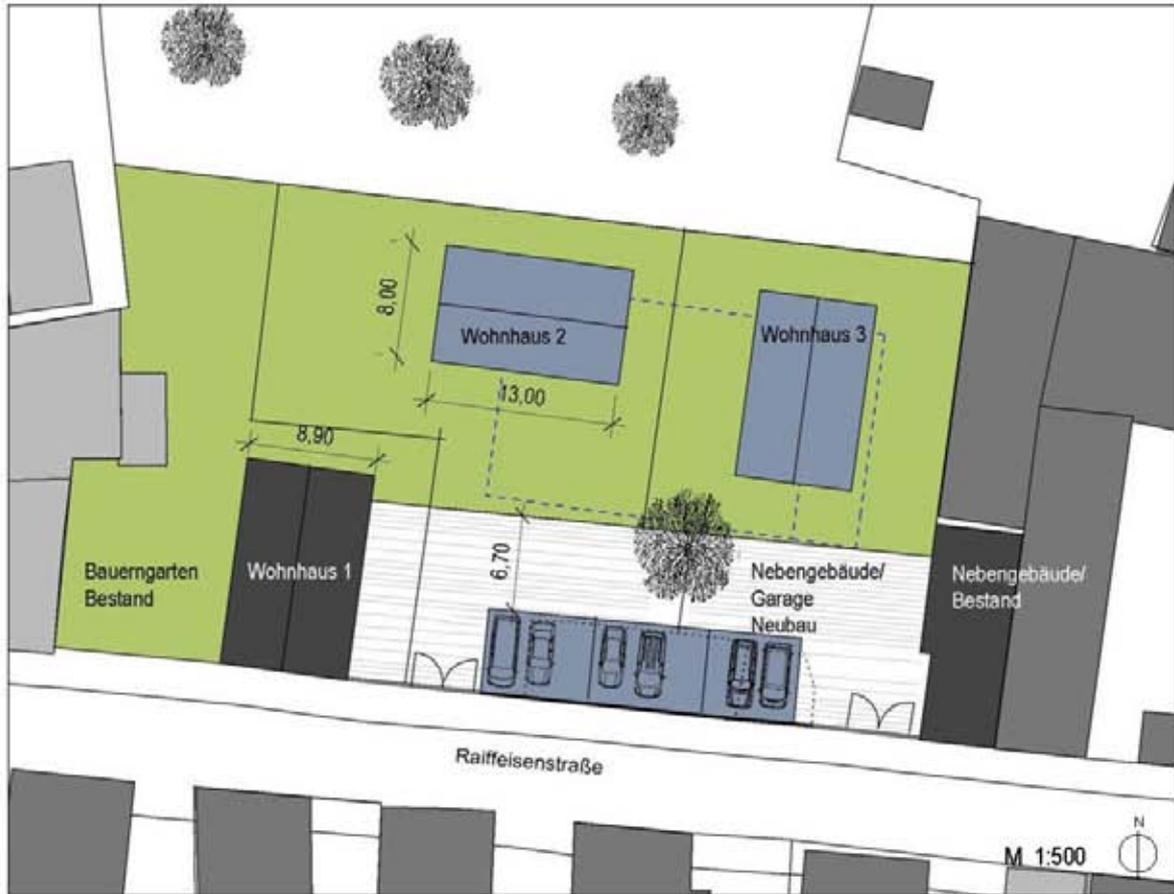
Hofansicht



Gartenansicht (Nord)

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Landwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit giebelständigem Wohnhaus, Bauerngarten, freistehender Scheune und einem traufseitigen und einem giebelständigen Nebengebäude; nördlich angrenzende Streuobstwiese |
| Grundstück | Größe ca. 2.050 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (bisher keine energetische Sanierung); Scheune reiner Zweckbau. |
| Material | Bruchstein erhaltenswert; Rolladen nachgerüstet; Balkonanbau |
| Städtebauliche Situation | Lage an einer Hauptstraße von Sömmersdorf; nördlich des Grundstücks verlaufender Grünzug mit Schrebergärten, daran angrenzende Streuobstwiese des zu überplanenden Bereichs; |
| Nutzungs-Idee | Freihalten des Grünkorridors; Aufnahme der nördlichen durch neue Wohngebäude; Gemeinsame Park- und Erschließungszone; Eine Ergänzung der giebelständigen Bebauung entsprechend der anderen Straßenseite läßt sich aus Platzgründen nicht umsetzen (zwei weitere Wohnhäuser in der Straßenfront bieten zu geringe Tiefe der Freiflächen. |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

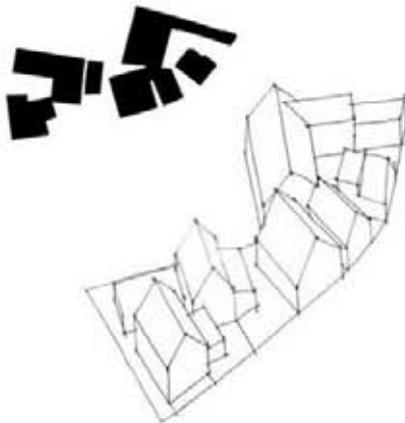
Verbesserung der Gebäudestruktur durch Abriss der Scheune und Neubau von zwei Wohnhäusern.

Erhalt des alten Wohnhaus insbesondere des beispielhaften Bauerngartens. Entwicklung einer gemeinschaftlichen Erschließungsfläche mit Garagengebäude, das den Erschließungshof zur Straße abschirmt. Gut nutzbare Freiflächen für alle Wohnhäuser. Erhalt der Streuobstwiese in wesentlichen Teilen mit Zugang von allen 3 Parzellen: Damit bleibt ein sinnvoller Übergang von der Bebauung zum gärtnerisch genutzten Grünzug erhalten. Das grenzständige Nebengebäude wird zur Nutzung für Haus 3 erhalten.

Anzahl der neuen Wohneinheiten

- 3 Wohneinheiten
- 6 Stellplätze
- 1 Nebengebäude mit Abstellmöglichkeiten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen

**Euerbach**

Weihersbrunnenweg 2 bis 10



Straßenansicht Haus Nr. 2 (Ost)



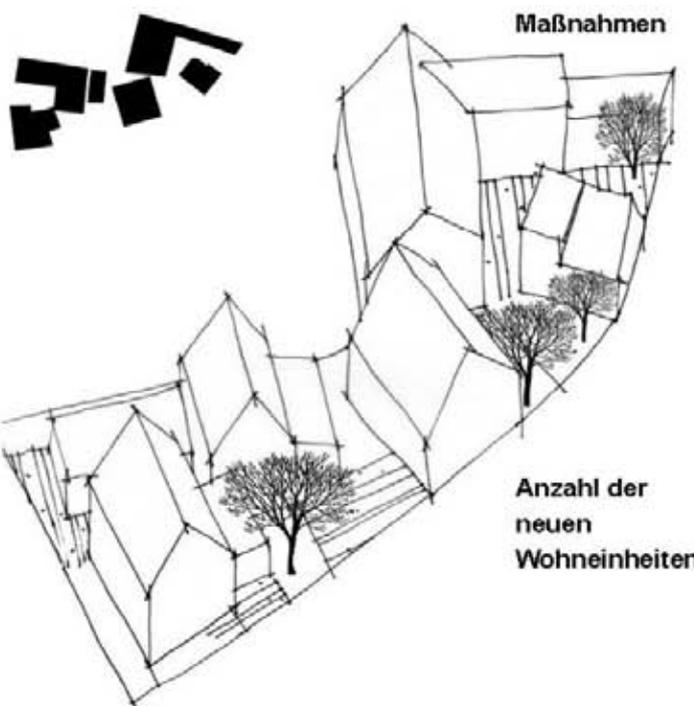
Straßenansicht Haus Nr. 2 (West)



Straßenansicht Haus Nr. 4 (Süd)

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Wohngrundstücke, die extrem dicht bebaut sind. Einseitig grenzständige Bauweise, wobei auch zu anderen Grundstücksseiten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. |
| Grundstücke | Größen: Nr.2 446 qm, Nr.6 333 qm, Nr.8 192 qm, Nr.10 369 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude Nr. 2, 6 und 10 in teilsaniertem Zustand; Nr. 4 nicht saniert, Nr. 8 nicht saniertes Wohnhaus aus den 60er Jahren . |
| Material | Putzbauten, ohne erhaltenswerte Merkmale |
| Städtebauliche Situation | Ehemalige Randlage des historischen Ortskerns. Nr. 2, 4, 6 und 10 giebelständige Wohnhäuser direkt an der Straße, Nr.8 zurückversetzt; heterogene und durchgängig beengte Lage . |
| Nutzungs-Idee | Reduzierung der Dichte durch Abbruch eines oder mehrerer Gebäude . |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



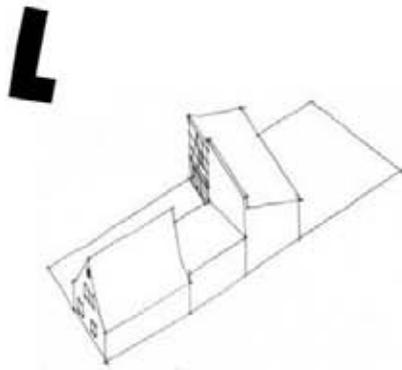
Maßnahmen

Abriss des Wohnhauses Nr. 4, da zwei-seitige Grenzbebauung vorliegt und auf der dritten Seite ebenfalls keine ausreichenden Freiflächen bestehen.
 Anschließend Umverteilung der Grundstücksfläche auf die Hausnummern 2 und 6, um für beide Wohnhäuser ausreichende Belichtungs- und Abstandsflächen sowie Gartenflächen zu erlangen.
 Aufwertung und Gestaltung des Straßenraumes durch Hausbäume entlang der Straße.

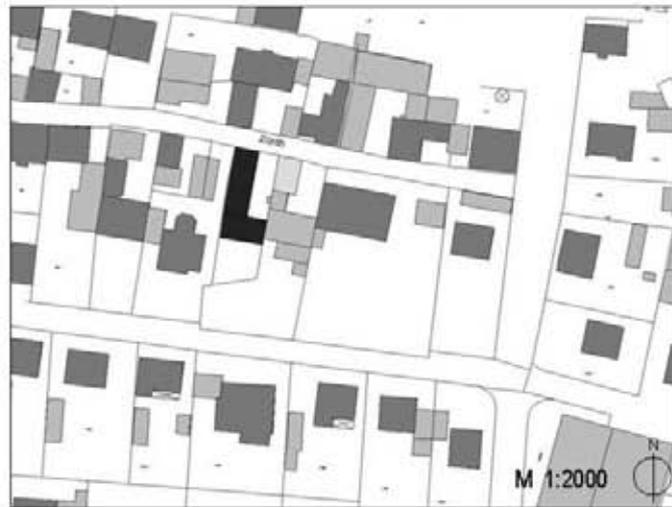
Anzahl der neuen Wohneinheiten

4 Wohneinheiten (-1)
 Stellplätze

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Geldersheim
Zürch 24



Straßenansicht (Nord)



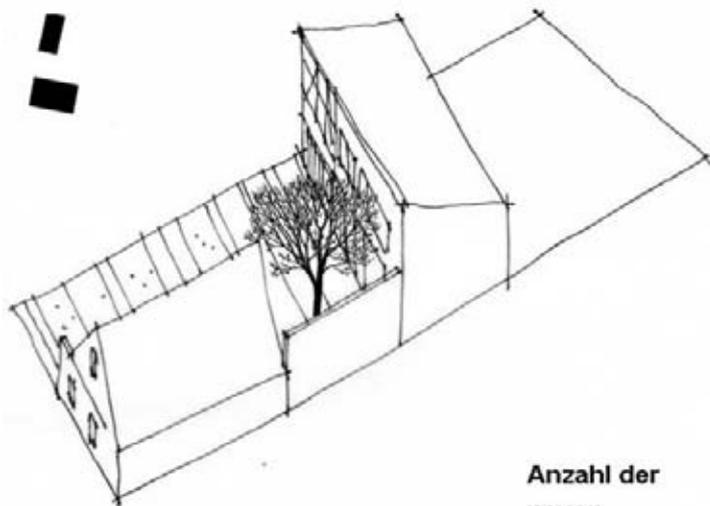
Hofansicht



Westseite

| | |
|---------------------------------|---|
| Typ | Zweikanthof mit 1-geschossigem Wohnhaus, daran anschließend eingeschossiger Schuppen; quer dazu Scheune mit Pultdach, zur Hofseite zweigeschossig; Rückseite der Scheune Bestandteil des ehemaligen Ortsrandes |
| Grundstück | Größe ca. 449 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand (Dachgeschoss nicht sanierungswürdig, Erdgeschoss sehr klein; ungeeignet für neue Wohnnutzung); Scheune und Schuppen ebenfalls in schlechtem Zustand; Scheune mittig in Fachwerkbereich und Sichtmauerwerk geteilt |
| Material | Bruchsteine des EG erhaltenswert; sollten in Neubau wiederverwendet werden |
| Städtebauliche Situation | Lage an einer schmalen Nebenstraße (parallel zur Hauptachse Oberdorf /Unterdorf); giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße, grenzständig; grenzständiges Nachbarwohnhaus mit Fenstern in der Grenzwand |
| Nutzungs-Idee | Abriß aller Baukörper; profigleicher Neubau mit neuer Nutzungsverteilung |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

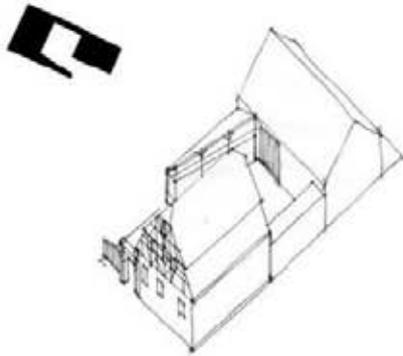
Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen durch Neubau und Neunutzung.

Altes Wohnhaus, wird profiligleich durch Garage ersetzt; das neue Dachgeschoss bietet Platz für Lager, Werkstatt o.ä. Das alte Nebengebäude wird abgerissen, lediglich die Rückwand aus Bruchsteinmauerwerk wird erhalten (neue Hofsituation mit Hofbaum). Scheune wird durch zweigeschossiges Wohnhaus ersetzt, dass eine Durchfahrt vom Hof in den Garten ermöglicht.

Anzahl der neuen Wohneinheiten

- 1 Wohneinheit
- 3 Stellplätze
- 1 Lager oder Werkstatt im Obergeschoss der Garage

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



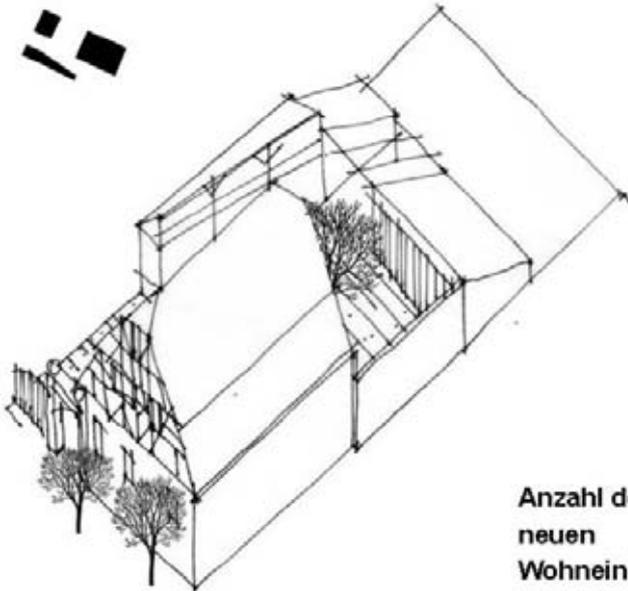
Niederwerrn
Ortsteil Oberwerrn
 Hauptstraße 18



Straßenansicht (Ost)

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Freistehendes Wohnhaus, durch schmale teilweise 2-geschossige Schuppen und querstehende Scheune zu Dreiseithof ergänzt |
| Grundstück | Größe ca. 457 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in angegriffenem baulichen Zustand aber erhaltenswert; Schuppen und Scheune in schlechtem Zustand und nur zum Teil erhaltenswert . |
| Material | Angewalmtes Dach, Bruchsteinsockel, Fachwerk im OG (teilweise saniert); Schuppen mit Fachwerk und Klinkern, erhaltenswert; |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Oberwerrn in direkter Nachbarschaft zur Kirche; durch die Form des Baukörpers hervorgehobene Lage (ehem. Pfarrhaus). Giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße mit Toranlage, die den Hof abschließt; grenzständig zur Kirche Schuppen mit Nebengelassen der Kirche verbunden. |
| Nutzungs-Idee | 1 funktionsfähige Wohneinheit mit Garage, Nebengebäude und Garten im rückwärtigen Bereich . |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



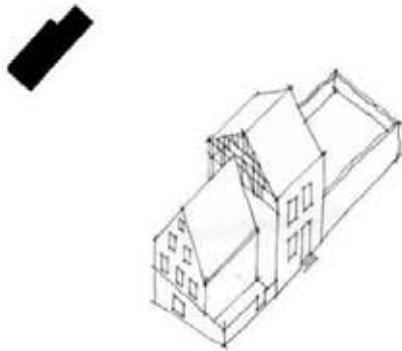
Maßnahmen

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes samt Toranlage;
 Abriss der querstehenden Scheune und Ersatz durch Garage, Pergola, kleinem Nebengebäude und Garten.
 Abriss des nördlichen Nebengebäudes und Erhalt der rückwärtigen Natursteinwand als Abgrenzung zum Kirchenvorplatz.
 Erhalt und Sanierung des südlichen, zweigeschossigen Nebengebäudes als Abgrenzung zum ebenfalls grenzständigen Schuppen des Nachbargrundstücks

Anzahl der neuen Wohneinheiten

1 Wohneinheit
 2-3 Stellplätze in Garage
 2 Nebengebäude

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Niederwerrn
Ortsteil Oberwerrn
Schäfergasse 1



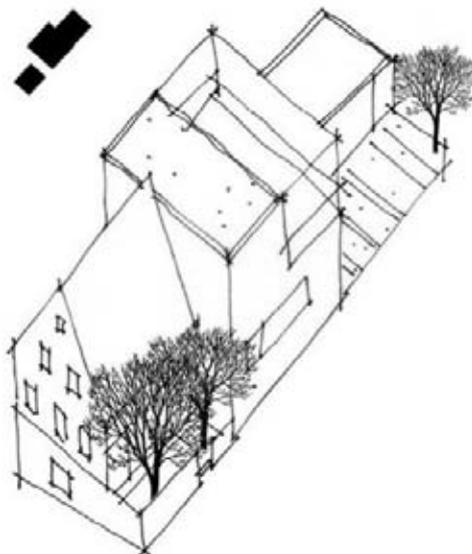
Straßenansicht (Ost)



Straßenansicht (Ost)

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Grenzständig stehendes Wohnhaus mit rückwärtigem Wirtschaftsgebäude und rückwärtig angebautem um einige Meter höher gelegenen Nebengebäuden; |
| Grundstück | Größe ca. 250 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in schlechtem baulichen Zustand aber aufgrund der Lage erhaltenswert; kleiner Vorgarten nach Nordosten mit Baumbestand erhaltenswert; Nebengebäude verfallen, müssen abgebrochen werden. |
| Material | Erhaltenswerte Außenwände des Wohnbereichs einschließlich Gartenmauer aus Naturstein; |
| Städtebauliche Situation | Schmales, langgestrecktes Grundstück entlang des nach Süden ansteigenden Schäferweges; angrenzende unbebaute Flächen im Süden. Die Lage im Norden an der platzartig ausgebauten Hauptstraße (Raiffeisenstraße), neben Gemeindehaus und Kirche machen den Erhalt sinnvoll und städtebaulich notwendig. |
| Nutzungs-Idee | Entwicklung von 1 -2 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes samt Vorgarten an der Raiffeisenstraße (der Abbruch oder Rückbau der übergroßen, grenzständigen Garage auf dem Nachbargrundstück wäre wünschenswert).

Abriss aller Nebengebäude und Erweiterung des bestehenden kleinen Wohnhauses um Wohnraum für eine Familie oder eine Einliegerwohnung oder eine zweite kleine Wohnung.

Garage mit Hof und kleinem Garten als südlicher Abschluss der Anlage

Anzahl der neuen Wohneinheiten

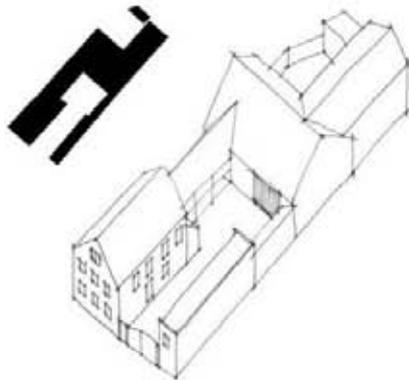
1-2 Wohneinheiten

2-3 Stellplätze

Wohneinheiten

kleiner Hof und Garten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Oerlenbach
Hauptstraße 23



Straßenansicht (Süd)



Straßenansicht (West)



Straßenansicht (Nord)

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | schmaler Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossigem Nebengebäude, querstehendem Stall / Scheune samt rückwärtig angebauter Erweiterung. Nebengebäude ohne und mit Obergeschoss, grenzständig (Ostseite). |
| Grundstück | Größe ca. 868 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in leicht sanierungsbedürftigem Zustand (z.B. energetische Sanierung); Scheune und Erweiterung ohne Qualitäten; |
| Material | Stall/Schuppen mit Natursteinwand im EG, erhaltenswert; |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Oerlenbach und entlang der Grabenstraße. Die dichte Bebauung mit Wirtschaftsgebäuden besetzt mehrere ortsbildprägende Raumkanten (Wohnhaus, östl. Nebengebäude, querstehender Stall/Scheunenbaukörper |
| Nutzungs-Idee | 2 Wohneinheiten mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden, Hofflächen und Gärten |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



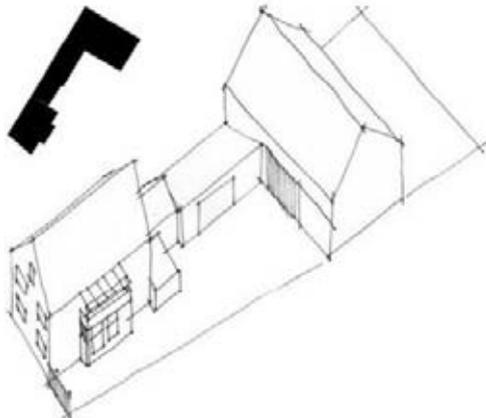
Maßnahmen

Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes und Nebengebäudes. Abriss der Scheune und Ersatz durch ein 2 geschosiges Wohngebäude in gleicher Lage; Abriss der anderen Wirtschaftsgebäude unter Erhalt der Natursteinmauer des EG als Hof- und Gartenmauer; Aufteilung der verbleibenden Freifläche zu gleich großen Gartenflächen. Neubau von 2 Garagengebäuden samt Flächen für Nebennutzungen / Stauraum.

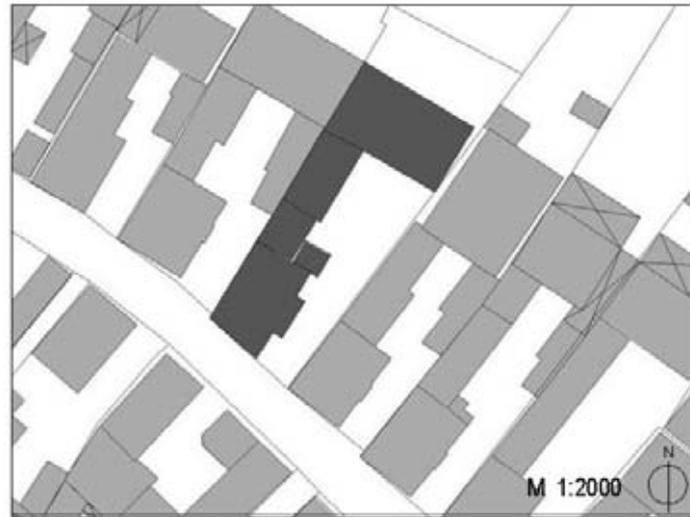
Anzahl der neuen Wohneinheiten

2 Wohneinheiten
4 Stellplätze in Garagen
3 Nebengebäude mit Hofflächen und Garten

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Oerlenbach
Ortsteil Rottershausen
 Obere Dorfstraße 17



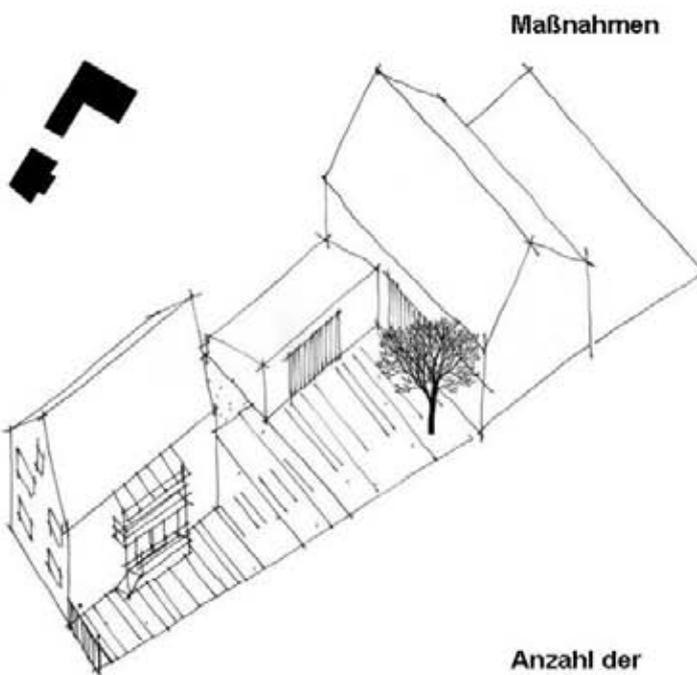
Straßenansicht (Nord)



Hofansicht

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Zweikanthof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2 nördlich anschließenden Nebengebäuden und einer querstehenden, den ehemals nördlichen Ortsrand bildende Scheune |
| Grundstück | Größe ca. 856 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (aber nicht energetisch saniert); Scheune wurde 2004 saniert; |
| Material | wenig attraktives Erscheinungsbild, nur die sanierte Scheune fällt positiv auf . |
| Städtebauliche Situation | Der Ortsteil ist geprägt von einer grenzständigen Bebauung mit teilweise notwendigen Fenstern in der grenzständigen Wand.; Die untersuchte Parzelle bot nur Platz für die einseitige Anlage von Schuppen; querstehende Scheune liegt in dem noch erkennbaren Scheunengürtel; Nördlich angrenzend wurde vor einigen Jahren ein neues Wohnhaus errichtet |
| Nutzungs-Idee | Aufwertung der Wohnqualität des Anwesens durch Entwicklung von Garten- bzw. Aufenthaltsflächen im Freien (Freisitz, Hofbaum, Garten). |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



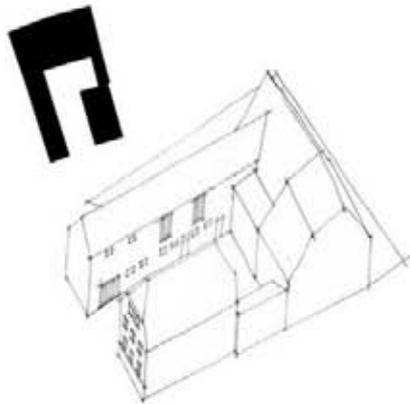
Maßnahmen

Erhalt der typischen Gebäudestruktur mit straßenseitigem Wohnhaus und querstehender Scheune ; Geplant sind minimale Eingriffe: Sanierung der Eingangssituation (Windfang, Balkon, Vordach), das angrenzende Nebengebäude wird zugunsten eines geschützten Freisitz abgerissen. Der Garagenneubau im Nebengebäude bleibt erhalten. Die sanierte Scheune wird ebenfalls erhalten, die große Durchfahrt bietet die Möglichkeit, in den rückwärtigen Garten zu gelangen. Die Scheune kann zu Lagerzwecken genutzt werden. Ein Ausbau zu Wohnzwecken wäre möglich, würde aber dem straßenseitigen Wohnhaus die Gartenfläche entziehen.

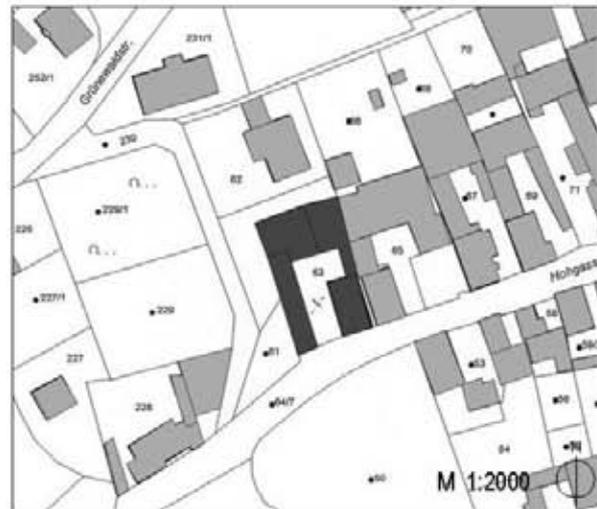
Anzahl der neuen Wohneinheiten

- 1 Wohneinheit
- 3 Stellplätze
- 1 Scheune mit großen Lagerflächen

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Poppenhausen
Ortsteil Pfersdorf
 Hohgasse 12



Luftbild



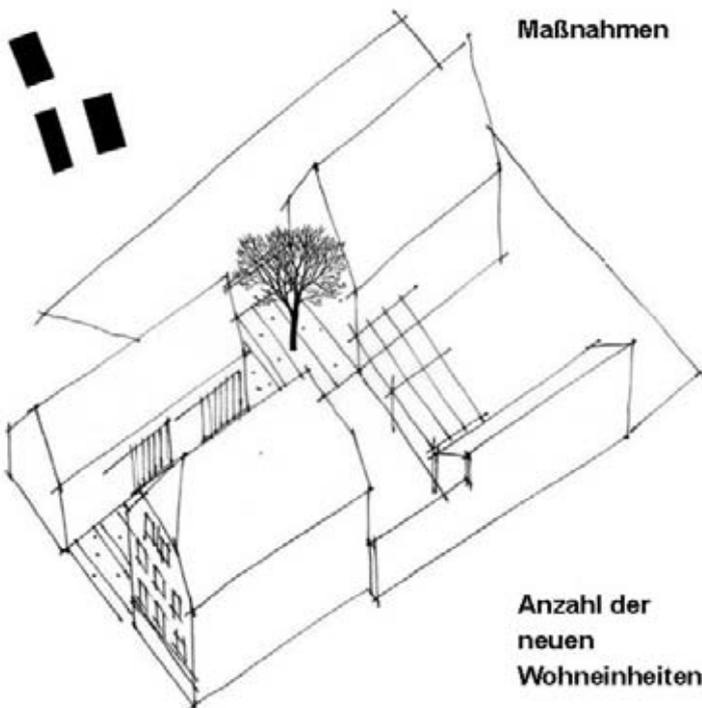
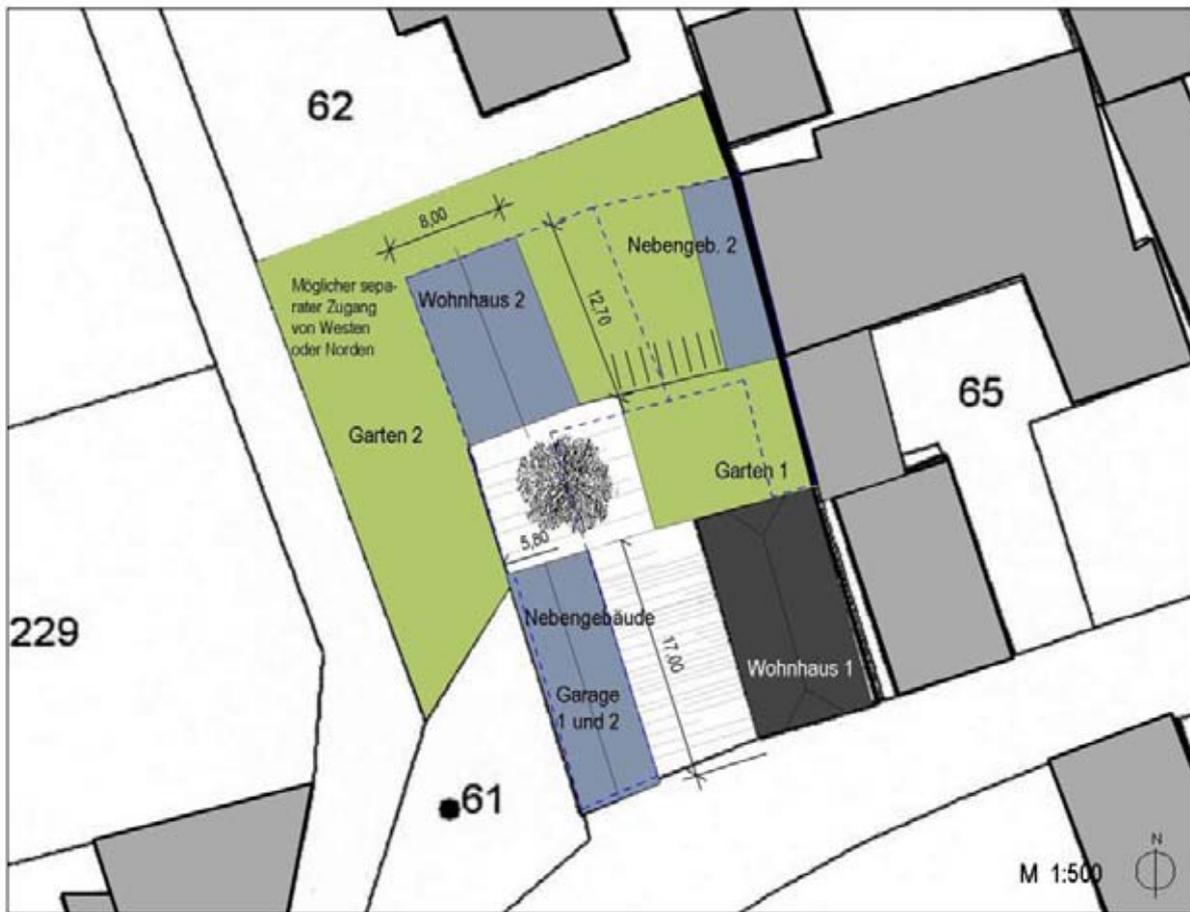
Straßenansicht (Nord)



Hofansicht

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossigem Nebengebäude (Stall und Strohlager) und querstehenden Scheunen |
| Grundstück | Größe ca. 1.259 qm |
| Bauzustand | Wohn- und Nebengebäude in sanierungsbedürftigem Zustand; Scheunen teilweise einsturzgefährdet |
| Material | Wohnhaus mit Eckkristallen als aufgeputzte Rustika, Natursteinsockel erhaltenswert; |
| Städtebauliche Situation | Anwesen bildet westlichen Abschluss des Ortes am Ende einer quer zur Haupterschließung verlaufenden, ansteigenden Straße. Scheunen bildeten früher den baulichen Abschluß nach Norden (kein eindeutiger Scheunengürtel), zwischenzeitlich durch Wohnhaus gestört. |
| Nutzungs-Idee | Neunutzung des Grundstücks mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Auskanten des Scheunenbestandes |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

Sanierung des Wohnhauses, Ersetzen der Scheunen durch ein neues Wohnhaus und Nebengebäude, das die Tiefe der Scheune aufnimmt; Umbau des Stalles/Strohlagers zu einem gemeinsam genutzten Garagengebäude und damit Erhalt des westlichen Hof- und Ortsabschlusses. Entwicklung von Freiflächen für die beiden Wohnhäuser; Ergänzung der Scheunengrundfläche durch Pergola; wohngerechte Aufwertung der Hoffläche durch Hofbaum und Garten. Wohnhaus 2 kann über Fußweg auch von Westen erschlossen werden, wenn eine stärkere Trennung der Einheiten gewünscht wird

Anzahl der neuen Wohneinheiten

2 Wohneinheiten
4 Stellplätze
2 Nebengebäude mit Abstellflächen

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Waigolshausen
Hauptstraße 12



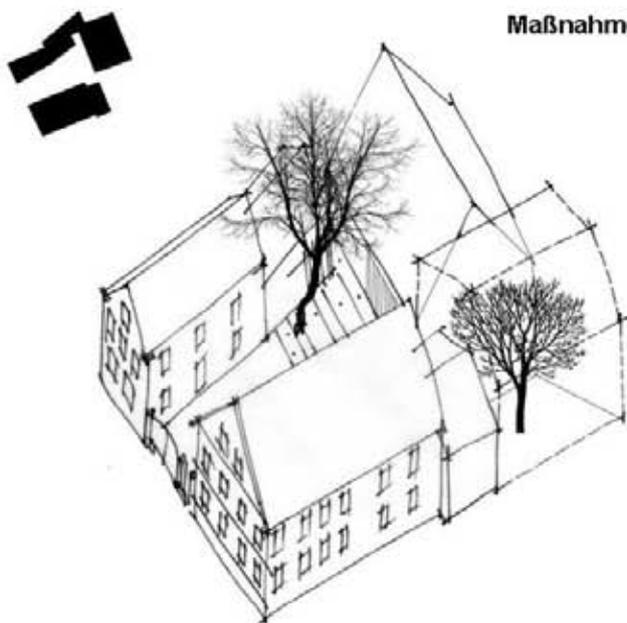
Straßenansicht (Süd-West)



Hofansicht

| | |
|---------------------------------|--|
| Typ | Dreiseithof mit 2-geschossigem Wohnhaus, 2-geschossiger Gastwirtschaft und Tanzsaal, querstehende Scheune und Nebengebäude sowie Toranlage . |
| Grundstück | Größe ca. 817 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in gutem baulichen Zustand (noch keine energetische Sanierung erfolgt); Gasthaus ebenfalls gut erhalten; OG (Tanzsaal) hinter Gasthaus stark sanierungsbedürftig; |
| Material | Verputzte Mauerwerksgebäude mit frischem Anstrich; Pfeiler der Toranlage Naturstein mit Verzierungen; gut gestalteter Hof . |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Waigolshausen in Ortsmitte; dreiseitige Grenzbebauung (ca. 1 m Abstand zum südlichen Nachbargebäude. Wohnhaus und Gastwirtschaft giebelständig zur Straße; nördlich wurde ein Gebäude abgebrochen und durch einen öffentlichen Parkplatz ersetzt; |
| Nutzungs-Idee | Umbau des Gasthauses zu einem Doppelhaus; Scheune als Garage |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude an der Hauptstraße und zur Sternstraße.

Umbau des Gasthauses zu zwei horizontal organisierten Wohnheiten (neues Treppenhaus im Anbau). Grundsätzlich ist auch der Umbau des Gasthauses zu einem Doppelhaus denkbar. Um Freiflächen zu erhalten, müsste dann das Gebäude des ehemaligen Tanzsaales abgebrochen werden.

Erhalt des Hofbaumes und der gut gestalteten Hofes; Umnutzung der Scheune und des Nebengebäudes als Garage für 3 Parteien, Erschließung über den bestehenden Parkplatz. Wünschenswert wäre der Erhalt des Tanzsaalgebäudes für gemeinschaftliche Nutzungen (gemeinsame Werkstatt, Fitness, Atelier).

Anzahl der neuen Wohneinheiten

- 3 Wohneinheiten
- 6 Stellplätze
- Scheune, Neben-, Gemeinschaftshaus

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Werneck
Ortsteil Schleerieth
 Neubaustraße 8



M 1:2000 



Straßenansicht (Ost)



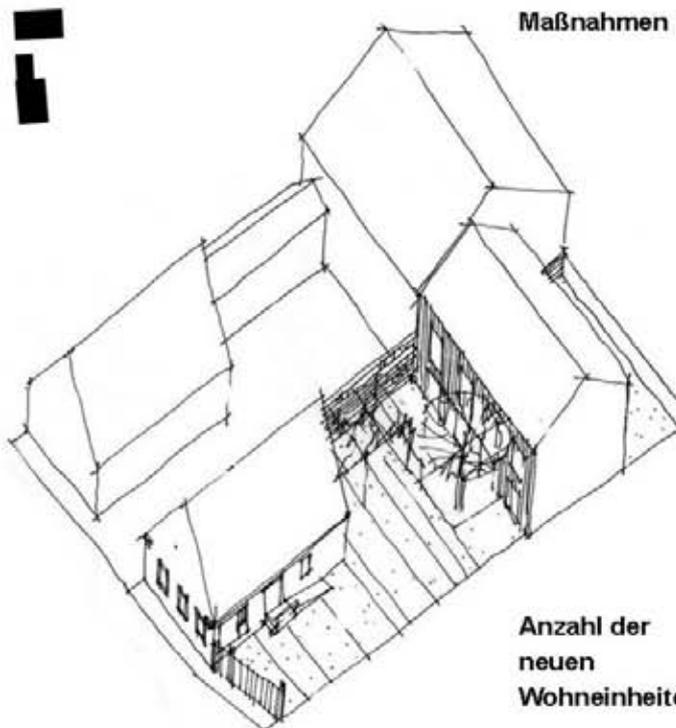
Straßenansicht (Nord)



Hofansicht

| | |
|-------------------------------------|--|
| Typ | Zweikanthof mit 1-geschossigem Wohnhaus mit Querhausflur und ausgebautem Dachgeschoss, Toranlage, 1-geschossiges schmales Nebengebäude und tiefe querstehende Scheune mit abgeschlepptem, tiefem Vordach. Ohne Freiflächen im Rückraum . |
| Grundstück | Größe 482 qm |
| Bauzustand | Wohngebäude in sanierungsbedürftigem baulichen Zustand (wenig seniorenge- recht, keine energetische Sanierung); Schuppen und Scheune nicht umnutzbar. |
| Material | Natursteinwände erhaltenswert; Rolladen nachgerüstet; verzierte Torfeiler und gut gestaltetes Holztor . |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Schleerieth, giebelständiges Wohnhaus direkt an der Straße und dahinterliegendes Nebenge- bäude, grenzständig (ebenso wie Nach- barn) ; keine Ortsrandlage . |
| Nutzungs- Idee | 2 Wohneinheiten mit einem gemeinsa- men Wohnhof |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

Erhalt der Gebäudestrukturen durch Ersetzen der Scheune durch ein zweigeschossiges Wohnhaus.

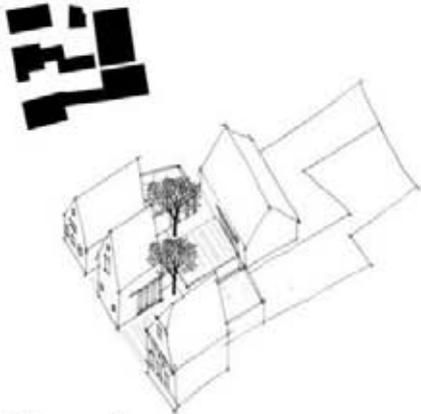
Das EG des alten Wohnhauses soll barrierefrei erreicht werden. Die Rückwand des Nebengebäudes wird erhalten und hofseitig ein Carport angefügt. Die Hoffläche wird aufgewertet und zониert, dabei erhält das neue Wohngebäude eine südseitige Freifläche, sowie Stellplatz für Fahrräder und Mülltonnen. Durch die geringere Tiefe des neuen Wohnhauses entsteht hinter dem Haus eine Gartenfläche.

Bei Bedarf kann das EG für Parken und Werkstatt genutzt werden und Wohnen findet im OG und DG statt.

Anzahl der neuen Wohneinheiten

2 Wohneinheiten
2-4 Stellplätze als Carport / Garage
gemeinsame Hofnutzung; Hofbaum

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Werneck
Ortsteil Stettbach
 Kirschental 24 und 26



Straßenansicht Haus Nr. 26



Straßenansicht Haus zu Nr. 24 gehörend



Straßenansicht Haus Nr. 24

| | |
|---------------------------------|---|
| Typ | Drei giebelständige Häuser auf zwei Parzellen; Zwei- bzw. Dreiseithöfe mit 1-geschossigen Wohnhäusern, nördlich angrenzenden Stall/Schuppengebäuden und 2 querstehenden Scheunen . |
| Grundstück | Größe Grundstück 1 ca. 722 qm Grundstück 2 ca. 644 qm |
| Bauzustand | 2 Wohngebäude in schlechtem Zustand; Schuppen nicht erhaltenswert; eine Scheune erhaltenswert . |
| Material | Bruchstein- und Natursteingiebel erhaltenswert; |
| Städtebauliche Situation | Lage an der Hauptstraße von Stettbach; giebelständiges Wohnhaus und Nebengebäude, beide grenzständig ; querstehende Scheune; rückseitiger Zugang zur Scheune möglich . Balkon aus den 60er Jahren; Schuppen Bruchsteinmauerwerk und Fachwerk . |
| Nutzungs-Idee | Erhalt der beiden äußeren Wohngebäude und Neuaufteilung durch Umnutzung; Vergrößerung des Freiflächenangebotes |

Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Hofformen und Siedlungsstrukturen



Maßnahmen

Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestruktur mit drei eng beieinander stehenden, giebelständigen Gebäuden; Erhalt bzw. Umbau des mittleren Gebäudes als Garagen- und Nebengebäude unter Erhalt der Bruchsteinfassade.

Erweiterung der Wohnflächen von Wohnhaus 1 und 2 durch eingeschossige Erweiterungen auf der Fläche der bisherigen Stall/Schuppen; Abriss der Scheune von Nr. 24, um ausreichend Frei- und Gartenfläche zu erhalten; Erhalt der Scheune von Nr. 26 als Garage und Lagerfläche; Scheune bietet Durchgang in den Garten

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl der neuen Wohneinheiten | 2 Wohneinheiten |
| | 4 Stellplätze in Garagen/Nebengebäude |
| | 2 Nebengebäude |

A5 Gemeinsame Grundsatzerklärung zur Innenentwicklung



Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“

Gemeinsame Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Lebendige Ortskerne und eine aktive Dorfgemeinschaft sind das Fundament für lebenswerte Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Dazu gehört auch die Erhaltung der baulichen Strukturen in den Ortskernen, deren angemessene Neu- und Umnutzung sowie deren Werterhaltung für die Zukunft.

Darüber hinaus ist der Boden eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die Bürgerinnen und Bürger in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, die auch den zukünftigen Generationen erhalten bleiben soll. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge nutzt, ist daher eine der wesentlichen Zukunftsaufgaben für die Gemeinden.

Die Allianzkommunen verfügen in erheblichem Umfang über Baulandpotenziale im Bestand (Baulücken, leerstehende Hofstellen, Brachflächen). Gleichzeitig stehen für die Daseinsvorsorge der Bürgerinnen und Bürger umfangreiche Werte an technischer und sozialer Infrastruktur zur Verfügung. Es gilt deshalb die bereits vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen effizient zu nutzen, dauerhaft zu unterhalten und an neue Herausforderungen, wie aktuell den demographischen Wandel, anzupassen.

Die Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden sowie zu einer effizienten Nutzung der vorhandenen Bau- und Infrastrukturen. Die Allianzkommunen sind sich der Bedeutung einer aktiven, d. h. einer initiativeergreifenden Innenentwicklung als Basis für den Erhalt dauerhaft lebenswerter Wohn- und Arbeitsstrukturen im Oberen Werntal bewusst. Die Gemeinden verfügen in Teilbereichen bereits über erfolgreiche Ansätze einer aktiven Innenentwicklung (z. B. Dorferneuerungen, Bauhütte, Altortentwicklungspläne). Auf diesem Fundament soll miteinander weiter aufgebaut werden.

Konkret werden folgende Handlungsansätze zur Innenentwicklung verfolgt:

- Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich
- Fortführung und regelmäßige Aktualisierung der Datenbank der Innenentwicklungspotenziale inkl. jährlicher Berichterstattung an die einzelnen Gemeindegremien und die Interkommunale Allianz
- Gegenseitiger und frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entwicklungen und Entscheidungen in den einzelnen Allianzgemeinden
- Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Förderung des Bewusstseinswandels für unterschiedliche Zielgruppen wie Bevölkerung, politische Gremien und Bauwillige (z. B. Informationsveranstaltungen, Flyer, Broschüren, gelungene Beispiele)
- Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale, wie z. B. die systematische Ansprache von Baulückeneigentümern
- Aufbau einer interkommunalen Grundstücks- und Immobilienbörse zur Vermarktung von Baugrundstücken und Gebäuden im Bestand
- Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand in den Allianzkommunen
- Prüfung der Einrichtung einer Börse für wieder verwertbare Baumaterialien

Die Bürgermeister der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal werden diese Grundsatzerklärung den politischen Gremien ihrer Gemeinden zur Beratung vorlegen und für die Verabschiedung dieses kommunalpolitischen Grundsatzbeschlusses zu Innenentwicklung und Flächenmanagement Sorge tragen.

Oerlenbach, den 16. April 2008

Die Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

A6 Presseartikel zum FLIZ-Projekt (Auswahl)

Schweinfurter Tagblatt, 28. August 2007

Modernes Wohnen zwischen alten Scheunen

Bauen im Altort: Bergrheinfelder Paul Lutz teilte landwirtschaftliches Anwesen und baute Eigenheim

Von unserer Mitarbeiterin
SILVIA EIDEL

BERGRHEINFELD Ein ruhig gelegenes Reihemittelhaus mit Garten, gebaut zwischen zwei Scheunen mitten im Altort von Bergrheinfeld, ist seit einem guten Jahr das Zuhause von Petra und Paul Lutz mit ihren beiden Töchtern. Aus der Not machte die junge Familie eine Tugend: Das lange und schmale, ehemals landwirtschaftliche Anwesen bietet heute genügend Platz für zwei Familien.

Seit Ostern vergangenen Jahres wohnt Paul Lutz mit seiner Familie in dem größtenteils selbst gebauten Haus, das ihn zwar „Schweiß und Blut gekostet hat“, so seine Frau Petra, in dem sich aber alle vier sehr wohl fühlen. Bietet das neugebaute Wohnhaus mit etwa 200 Quadratmetern Wohnfläche doch viel Platz und liegt – da nach hinten hinaus – mitten im Altort äußerst ruhig. „Man sitzt sich hier nicht so eng auf der Pelle“, formuliert es die Bauherrin. Zudem kann die Infrastruktur des Dorfes mit kurzen Wegen genutzt werden. Die Geschäfte liegen nicht weit, die Grundschule gleich in der Nähe.

Die Entscheidung, quasi im elterlichen Hof zu bauen, reifte bei dem Paar, weil die Wohnung im Haus der Eltern vorne an der Hauptstraße mit zwei Kindern zu klein wurde, der Verkehrslärm zu laut war und ihnen die Bauplatzpreise von Privatleuten in Bergheinfeld zu hoch waren. „200 Euro und mehr für den Quadratmeter wollten und konnten wir nicht zahlen“, sagt Paul Lutz in Erinnerung an das Jahr 2001. In Bergheinfeld bleiben wollten die jungen Leute aber.

Die etwa zehn Meter breite Scheune des elterlichen Bauernhofes stand seit der Hofaufgabe 1991 leer und wurde nur als Abstellfläche genutzt. So entstand die Idee, an gleicher Stelle das Wohnhaus zu errichten: zwischen die Scheunen der Nachbarn links und rechts. Da Bergheinfeld als einer der wenigen Orte im Landkreis für den Südwest-Teilbereich des Altortes einen Bebauungsplan aufgestellt hatte, gab es mit dem im Dezember 2002 eingereichten Bauplan bei der Gemeinde kaum Probleme, erinnert sich Paul Lutz. Lediglich kleine Korrekturen mussten angebracht werden.

Das Landratsamt wollte zusätzlich den Plan prüfen, da die Landwirtschaft des Nachbarn im Altort Bestandsschutz hat. Von der Behörde kam im Mai 2003 die Baugenehmigung. „Das lief alles recht unkompliziert“, macht der 38-jährige Bauherr deutlich. Lediglich die Teilung des langen und schmalen Grundstückes hat Paul Lutz aufgrund der Gebüh-



Zwischen die beiden Nachbarscheunen bauten Petra und Paul Lutz im Altort von Bergheinfeld ihr „Reihemittelhaus“. Der Zugang zum Gebäude mit Terrasse und Garten liegt an der Friedhofstraße, die Familie mit den Töchtern Janina und Luisa schätzt die ruhige und dennoch zentrale Lage ihres neuen Zuhauses.

FOTO SILVIA EIDEL

ren von 2000 Euro durch das Vermessungsamt Schweinfurt in unguter Erinnerung.

Bauen und Sanieren im Altort ermöglichen, damit das Dorf wieder belebt wird: Das hat sich außer Bergheinfeld auch die gesamte Gemeinde-Allianz des Oberen Wertals auf die Fahnen geschrieben. Dem Gemeindefusionsschluss wurde vom Bayerischen Umweltministerium auch das bayernweite Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ anvertraut, bei dem Entwicklungspotenziale gesucht und zusammen mit den Eigentümern Konzepte zur Umsetzung erarbeitet werden sollen. Offizieller Start des Modellprojektes ist am 12. September in Obbach.

Für Paul Lutz begann sein Bauabenteuer mit dem Einlegen des alten Stalles sowie dem Abtragen der

hohen Scheune. Schwierigkeiten blieben nicht aus: In dem Gebäude machten vor allem 40 Zentimeter dicke Bodenplatten aus Beton von ehemaligen Silos zu schaffen, erinnert sich der Bauherr. Problematisch war auch die Errichtung des Kellers: Zu den beiden Nachbarscheunen hin mussten die Wände abgestützt werden, nur Stück für Stück war das Ausgraben und Betonieren des Kellers möglich. Dafür konnte aber ein alter Bruchstein-Gewölbekeller in das neue Untergeschoss integriert werden.

Als gelernter Maurer machte sich Paul Lutz an die Errichtung der Ziegelwände. Das neue Haus sollte der alten Scheunenform ähneln, so dass fast zwei Vollgeschosse sowie ein Spitzboden als Wohnfläche entstanden. Die extreme Höhe des Dachstuhls war einerseits problema-

tisch bei der Errichtung, andererseits aber sind die Schlafzimmer im Obergeschoss dadurch kaum durch Schrägen beeinträchtigt.

Das nur etwa zehn Meter schmale Grundstück erforderte Ideenreichtum bei der Einteilung der Zimmer, zumal Fenster nur an der Vor- und Rückseite möglich sind. Entstanden ist im Erdgeschoss des zwölf Meter tiefen Hauses ein großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer, mit Zugang zum etwa 150 Quadratmeter großen Garten zur Friedhofstraße, also nach hinten hinaus. Zum Hof hin, Richtung Hauptstraße, bietet eine große Wohnküche viel Platz. Im ersten Stock sorgt im breiten, modernen Treppenhaus und Flur ein Oberlicht für Helligkeit, die Schlafzimmer haben türhohe Gauben. Das Gefel der Gemeinde bei der Bauplangenehmigung besonders, zumal sie früheren

Dachlücken zum Stroheinladen in alten Scheunen nachempfunden sind.

„Der Vorteil der beiden Wände zu den Nachbarscheunen ist, dass der Energie-Aufwand beim Heizen geringer ist“, meint Paul Lutz. Er hat sich für eine Holzpelletsheizung entschieden, da er aus Umweltgründen auf den nachwachsenden Rohstoff setzt. Außerdem sitzt eine Solaranlage auf dem neuen Dach.

Die dreijährige Bauzeit hat das Ehepaar Lutz zwar sehr beansprucht, zumal so viel wie möglich in Eigenleistung gearbeitet wurde. Aber das Haus kam dadurch „mindestens 40 Prozent billiger“, schätzt der Bauherr. Empfehlen kann der Familienvater ein Bauen im Altort jedem, der dort ein Grundstück hat. Denn, sagt er nicht ohne Stolz: „So ein Haus hat nicht jeder.“

Saalezeitung, 14. September 2007

Kampf dem Flächenverbrauch

Interkommunale Allianz Oberes Werntal startet Modellprojekt – Tipps für potenzielle Bauherren

■ OERLENBACH / OBBACH / LKR. SCHWEINFURT. „Obbach ist beinahe ideal für eine solche Maßnahme.“ Matthias Reichenbach-Klinke, Professor der TU München, geriet ins Schwärmen, als er die örtlichen Voraussetzungen im Euerbacher Gemeindeteil für das Modellprojekt „Flächensparen über Gemeindegrenzen hinweg“ und die „Bauhütte“ referierte.

Vier bayerische Ministerien, zahlreiche regionale und überregionale Institutionen, von Versorgern bis zu Banken und die (bald) neun Gemeinden der Allianz „Oberes Werntal“ starteten jetzt ein neues Projekt. Es geht um Flächenmanagement im ländlichen Raum. Die unterfränkische Gemeindeallianz hatte sich gegen 18 andere Mitbewerber durchgesetzt.

Potenziale nutzen

Worum es geht, ist die Potenziale in den Dörfern zu nutzen. Rund 19 Hektar Fläche werden in Bayern täglich versiegelt, im Jahr entsteht im Freistaat so ein Flächenverbrauch von der Größe der Stadt Bamberg. Die „Verschwendung an natürlichen Flächen“ ist einer der Gründe dafür, dass allmählich ein Umdenken in der Siedlungspolitik einsetzt. Andere Argumente sind die demographische Entwicklung, negative Auswirkungen von Neubaugeländen auf Umwelt und Klima und der sinkende Freizeitwert in stadtnahen Gemeinden. Alle Redner beton-



Ein Riesenandrang herrschte in der „Obbacher Bauhütte“, wo sich Bürgermeister und Vertreter von Ministerien und Institutionen über alternative Möglichkeiten des Bauens in den Dorfkernen informierten, unter ihnen auch Oerlenbachs Bürgermeister Siegfried Erhard (rechts).
Foto: Hepp

ten, Leerstände und nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Höfe stellten Potentiale für „neue Häuser in alten Straßen“ dar.

Ziel des Modellvorhabens ist, vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale zu erfassen, zu untersuchen und interkommunale Strategien zur Wieder-

nutzung dieser Flächen zu entwickeln. Leerstände im Ortskern, rückläufige Nutzungen gemeindlicher Einrichtungen und Neubau-Wünsche auf der grünen Wiese betreffen alle Gemeinden. Bis Ende 2008 wollen die beteiligten Gemeinden mit Hilfe eines Fachbüros Strategien entwickeln und erpro-

ben, wie die Zusammenarbeit beim Flächenmanagement verbessert werden kann.

Das Projekt, eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnis zum Flächensparen“, wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem Landesamt für Umwelt (LfU) und der Obersten Baubehörde betreut

und vom Umweltministerium mit 40 000 Euro gefördert.

Eine erste Konsequenz ist, dass potenzielle Bauherren in der Obbacher Bauhütte Tipps für ihren Neu- oder Altbau bekommen. Das Prinzip Trockenbau und das Baumaterial Holz stehen im Mittelpunkt „alternativer Neubauten.“ Professor Reichenbach-Klinke lobte in diesem Zusammenhang die Bauweise der fränkischen Höfe, deren beispielhaft durchdachten Grundriss und ihre einfache Bauweise, die man selbst in die Hand nehmen konnte.

Wo es die Infos gibt

Das Prinzip „Bauhütte“ stamme aus früherer Zeit, wo man sich einfach „abschauen konnte“, wie einzelne Teile erarbeitet und verknüpft werden müssen. Neben der ersten Bauhütte, die sich dem Thema Neubau widmet, entsteht derzeit nebenan ein zweites Handwerkerzentrum für die Altbauseanierung.

Mit der Auftaktveranstaltung kommt die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ nach Niederwerrn. Sie ist eine Maßnahme des „Bündnisses zum Flächensparen“ und bietet umfangreiche Informationen für Bauwillige und Wohnungssuchende. Sie zeigt, dass es auch innerorts attraktive Wohn- und Baumöglichkeiten gibt, die zudem kurze Wege, Zeit- und Kostenvorteile bringen. Die Ausstellung bleibt bis 25. September Niederwerrner Rathaus. *khlp*

Schweinfurter Tagblatt, 14. September 2007

Lebendige Dörfer ohne Museumscharakter

Startschuss für bayerisches Modellprojekt zum Flächensparen im „Oberen Werntal“

Von unserem Redaktionsmitglied
JOSEF SCHÄFER

OBACH Reichlich Aufbruchstimmung verbreitete Euerbachs Bürgermeister Arthur Arnold: „Wir müssen in Obbach was vormachen, damit es andere nachmachen können.“ Als Sprecher der Gemeindeallianz „Oberes Werntal“ gab Arnold vor der versammelten Prominenz der Lokalpolitik den offiziellen Startschuss für das bayerweite Modellprojekt, um mit der Aktivierung von Altorten beim Bauen Flächen zu sparen. Dort ist es mit 40 000 Euro.

Ziel ist es, in den Mitgliedsgemeinden die Potenziale an Bauflächen in den zum Teil verwlassenden Ortskernen zu erfassen und dann Strategien zu entwickeln, wie sie zu nutzen sind. Hintergrund: Die Staatsregierung will den Flächenverbrauch in Bayern von über 15 Hektar pro Tag reduzieren; wie die zuständige Referatsleiterin des Umweltministeriums, Christina von Seckendorff sagte, macht dies pro Jahr eine Fläche der Stadt Bamberg aus.

Die Werntal-Allianz, die nach dem Beitritt Waigolshausens ab 2008 neun Gemeinden mit 46 000 Einwohnern umfasst, ist unter 18 Mitbewerbern ausgewählt worden. Den Grund nannte Doris Reuschl vom Innenministerium: Im Allianz-Gebiet gebe es ein breites Spektrum an



Es ist schon viel in Obbach angepackt worden, es gibt aber noch viel zu tun. Bürgermeister Arthur Arnold (Mitte) führt die Gäste nach dem Start des bayerweiten Modellprojekts durch den Ort. FOTO J. SCHÄFER

„Wir müssen raus aus der Abhängigkeit der Baumärkte.“ Oder wie Arnold formulierte: „Das Dorf soll Dorf bleiben, ohne Museum zu werden“. In die gleiche Richtung zielt laut Reichenbach-Klinke der Plan, das neben der Bauhütte stehende Haus in ein weiteres Informationszentrum umzuwandeln: Dort sollen Beispiele für sinnvolle Sanierungen im Altort gezeigt werden.

Das Modellprojekt gehört zum Aktionsprogramm „Bündnis für das Flächensparen“, an dem 41 Partner beteiligt sind. Und auch das ist etwas Besonderes: Erstmals arbeiten vier Staatsministerien in einem Modellprojekt zusammen, müssen „an einem Strang ziehen“, deutete Referatsleiterin von Seckendorff an. Auch für die Münchner Ministerialbürokratie ist dies eine Herausforderung.

— Franken Seite 10

Daten & Fakten

Ausstellung zum Flächensparen

Mit dem Modellprojekt im Oberen Werntal ist auch eine Ausstellung zum Flächensparen mit Tipps und Erfahrungsberichten für Bauherren verbunden. Sie ist ab sofort bis zum 25. September montags bis freitags im Rathaus von Niederwerntal zu sehen. Informationen im Internet unter:

www.fhu.bayern.de/themenuebergreifend/index.htm
www.oberes-werntal.de

München, der das Projekt wissenschaftlich begleitet: „Obbach ist was ganz Besonderes.“

Mit dem Schloss, der evangelischen Ausprägung, der jüdischen Geschichte und der vorhanden un-terfränkischen Baukultur mit vielen Innenhöfen seien die Voraussetzungen sehr gut, um Erfolge zu erzielen. Denn beim Flächenmanagements gehe es nicht um staatliche Maßnahmen zur Dorferneuerung, sondern es sollen private Eigeninitiativen beim Bau gefördert werden:

Chance, „die Kirchturmpolitik in Frage zu stellen“, wie Reuschl sagte.

Ein Teil des Projekts zum Flächensparen ist die Bauhütte in Obbach, deren Rohbau nach langer Vorlaufzeit nun steht und die den räumlichen Fixpunkt des Modellprojekts bilden soll. Dort sollen Bauherren konkrete Beispiele finden, wie man effizient und modern in einem Altort bauen kann. Geradezu enthusiastisch äußerte sich darüber Professor Matthias Reichenbach-Klinke von der Technischen Universität

Problemen. „Wir erwarten, dass wir viele davon untersuchen und Lösungen auf möglichst viele Kommunen in Bayern übertragen können.“ Zudem erwarte sie vom hohen Engagement, dass sie innerhalb der Allianz erkannt haben will, „ein sehr gutes Ergebnis“. In zwei Jahren will man eine Zwischenbilanz ziehen.

Zwar gibt es in einzelnen bayerischen Gemeinden bereits Modelle zum Flächenmanagement, doch erstmals wird eines über Gemeindegrenzen hinweg angewendet. Eine

Bayerisches Modellprojekt im Werrtal

Neun Gemeinden wollen innerörtliche Bauflächen erfassen und verwerten

OBEBACH (mjs) Ein bayerisches Modellprojekt entsteht mitten in Unterfranken: Die Allianz „Oberes Werrtal“, der neun Gemeinden aus den Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen angehören, wurde unter 19 Bewerbern auserkoren, erstmals über kommunale Grenzen hinweg Flächenmanagement zu betreiben.

Dabei geht es darum, mögliche Bauflächen innerhalb der Orte aufzuspüren und zu erfassen und daraus Strategien zu entwickeln, wie sie genutzt werden können. Schätzungen gehen davon aus, dass ein Drittel der bestehenden Parzellen innerhalb

von Städten und Dörfern für Bauzwecke verwendet werden können.

Hintergrund ist die Entwicklung auf dem „flachen Land“: Einwohner- und Geburtenzahlen gehen zurück, zudem verändert der Wandel in der Landwirtschaft die bäuerliche Lebensstruktur der Dörfer. Folge: Die Ortskerne beginnen zu verwaisen zu Gunsten von Baugebieten an der Peripherie. Deshalb müsse man sich wieder darauf besinnen, dass die Dorfkentren die „soziale Mitte“ darstellen, sagte Doris Reuschl vom Innenministerium beim offiziellen Projektstart in Obbach (Lkr. Schweinfurt). Zudem habe man er-

kannt, dass man beim Bauen in der Ortsmitte auch Geld sparen kann.

Räumlicher Fixpunkt des Modellprojekts ist die so genannte Bauhütte, die derzeit im Zentrum des 980-Seelen-Ortes Obbach entsteht.

In dem Holzhäuschen sollen Bauwillige greifbare Beispiele sehen, wie man in einem oft beengten Umfeld effizient, modern und doch ortstypisch bauen kann. Das Potenzial dazu sei gerade in Dörfern wie Obbach mit seiner noch erhaltenen unterfränkischen Baukultur groß, befand Professor Matthias Reichenschach-Klinke von der TU München, der das Projekt wissenschaftlich be-

gleitet. Ein zweites Demonstrationsobjekt, so der Plan, soll gleich neben der Bauhütte entstehen: Dort können sich dann Bauherren informieren, wie man Häuser und Gehöfte sinnvoll saniert.

Euerbachs Bürgermeister und Allianzsprecher Arthur Arnold (CSU) ist froh, das Projekt an Land gezogen zu haben: „Obbach hätte aus eigener Kraft diese Veränderungen nicht geschafft.“ Ministerialbeamtin Reuschl schrieb den Lokalpolitikern ins Stammbuch, dass das Modell im Werrtal nur Beispiele liefern kann: „Die Verantwortung für die Bauleitplanung liegt bei den Kommunen.“

Acht Gemeinden in Unterfranken arbeiten in der Allianz Oberes Werntal zusammen

Kommunen wollen Flächen sparen

Ganz im Zeichen der Zusammenarbeit steht ein neues Modellprojekt in Unterfranken: Das Flächenmanagement über Gemeindegrenzen hinweg wird erstmals in Bayern praktisch erprobt. Unter 19 Bewerbungen aus ganz Bayern wurde dafür die „Interkommunale Allianz Oberes Werntal“ ausgewählt, ein Zusammenschluss von acht Gemeinden in den unterfränkischen Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen.

Arthur Arnold, erster Bürgermeister der Gemeinde Euerbach und Sprecher der Allianz, gab den Startschuss. Ziel des Modellvorhabens ist es, die vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenziale zu erfassen, zu untersuchen und interkommunale Strategien für eine Wiedernutzung dieser Flächen zu entwickeln.

Denn Leerstände im Ortsinnern, rückläufige Nutzungen gemeindlicher Einrichtungen und Neubau-Wünsche auf der grünen

Wiese sind Entwicklungen, die alle Gemeinden angehen.

Bis Ende nächsten Jahres wollen die beteiligten Gemeinden mit Hilfe eines Fachbüros Strategien entwickeln und erproben, wie die Zusammenarbeit beim Flächenmanagement weiter verbessert werden kann. Das Projekt – eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des *Bündnis zum Flächensparen* – wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem Landesamt für Umwelt (LfU) und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium mit 40 000 Euro finanziell gefördert.

Mit der Auftaktveranstaltung kommt die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen“ in die Allianzgemeinde Niederwerrn. Die Ausstellung – ebenfalls eine Maßnahme des *Bündnis zum Flächensparen* – bietet umfangreiche Informationen für Bauwillige und Wohnungssuchende.

Die Ausstellung zeigt, dass auch in den Orten attraktive Wohn- und Baumöglichkeiten bestehen, die zudem kurze Wege, Zeit- und Kostenvorteile bringen.

Bis Ende nächsten Jahres werden in dem Modellprojekt umfassende Erhebungen zu den vorhandenen Entwicklungspotenzialen vorgenommen und zusammen mit den Kommunen und den Eigentümern Umsetzungskonzepte erarbeitet.

Hoher Preis für Wachstum auf der grünen Wiese

Denn das Wachstum „auf der grünen Wiese“ hat einen hohen Preis: Bau und Unterhalt der Infrastruktur verursachen hohe Kosten, Flächen für Landwirtschaft und Naherholung werden immer weniger. Dabei sind innerorts oft große Bauflächenpotenziale vorhanden. Baulückenschließung und Brachflächenre-

cycling verringern nicht nur den Flächenverbrauch, sondern verbessern auch die Vitalität der Ortskerne. Diese Erkenntnis stärkt ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken, ist erklärtes Ziel nicht nur des Modellprojektes, sondern auch des *Bündnis zum Flächensparen*.

Die Bürgermeister der teilnehmenden Gemeinden im Oberen Werntal sind sich darin einig, dass die Innenentwicklung künftig die gleiche Aufmerksamkeit erfordert wie in den vergangenen Jahrzehnten die Außenentwicklung. Denn täglich werden in Bayern 15,8 Hektar Freifläche für Siedlung und Verkehr neu beansprucht, wenn auch mit deutlich abnehmender Tendenz. > **BSZ**

Die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen“ kann über das LfU ausgeliehen werden, Tel. 089 / 9071-5344, www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung_wohnen.htm www.oberes-werntal.de

Mainpost, 18. April 2008

Erst vorhandene Gebäude im Ort nutzen

Allianz Oberes Werntal einigt sich auf gemeinsame Handlungsprinzipien

ORLENBACH (ge) Täglich werden in Deutschland 20 Hektar Boden versiegelt. In den Gemeinden der Allianz Oberes Werntal stünden 240 Hektar an innerörtlichen Flächen wie unbebauten Grundstücken oder Leerständen zur Verfügung. Nötig aber seien bis zum Jahr 2020 laut einer Prognose nur 23 Hektar. Vor diesem Hintergrund erklärten die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden die Innenentwicklung zur Hauptsache.

In ihrer Abschlusserklärung schrieben die Bürgermeister konkrete Handlungsansätze fest. Dazu gehört die vorrangige Nutzung von vorhandenem Bauland und Gebäuden vor einer Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich. Eine Datenbank über Entwicklungspotenziale soll regelmäßig aktualisiert werden und die Gemeinden werden Informationen über flächenbezogene Entwicklungen austauschen.

Mit Veranstaltungen, Broschüren, Flyern und gelungenen Einzelbeispielen sollen Bevölkerung und Gremien darüber informiert werden. Baulückeneigentümer sollen direkt



Die Zahl der leer stehenden Gebäude wird zunehmen. Einem drohenden Aussterben muss begegnet werden, verdeutlichte die Allianz Oberes Werntal. Die Problematik lässt sich in allen Orten wie hier in der Oberen Dorfstraße in Rottershausen erkennen.

FOTO STEFAN GEIGER

angesprochen werden, damit sie diese Ziele unterstützen. Aufgebaut wird eine interkommunale Grundstücks- und Immobilienbörse zur

Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden.

Finanzielle Anreize für das Bauen im Bestand will die Allianz prüfen.

Dazu müsste eine weitere Börse für wieder verwertbare Baumaterialien geschaffen werden. Die Bürgermeister werden diese Erklärung in ihren Gemeinderäten behandeln.

Sehr zufrieden mit den Ergebnissen zeigten sich Claus Hensold vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Projektleiter und Diplom-Ingenieur Beatrix Drago vom Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Die Schlusserklärung bündele Ziele und Vorgehensweise, die sich auf viele andere Regionen Bayerns übertragen ließen.

In nächster Zeit werde in der Allianz eine Eigentümerbefragung laufen, um eventuelle Veräußerungen von Grundstücken und Gebäuden zu eruieren. Der Freistaat, so Hensold, fördere über Programme wie Dorferneuerung und Städtebauförderung. Weitere Finanzierungshilfen würden ausgelotet, um alte Bausubstanz zu reaktivieren, erschlossenes Bauland zu nutzen, Sozialstrukturen zu stärken und örtliches Handwerk zu unterstützen.

Mainpost, 18. April 2008

Lebendige Ortskerne schaffen

Allianz Oberes Werntal beriet über bessere Nutzung vorhandener Flächen

von unserer Mitarbeiter
STEFAN GEIGER

DERLENBACH „Lebendige Ortskerne und eine aktive Dorfgemeinschaft sind das Fundament für lebenswerte Wohn- und Arbeitsbedingungen.“ Zu diesem Resümee kamen die Bürgermeister und Vertreter der Gemeinden im Oberen Werntal bei einer ganzjährigen Arbeitstagung zum Thema „Flächenmanagement“.

Das Ziel verdeutlichte die Schlussfolgerung: Erhalt der baulichen Strukturen in den Ortskernen mit angemessener Neu- und Umnutzung.

Das Obere Werntal mit seinen Gemeinden Bergheinfeld, Euerbach, Feidersheim, Niederwern, Oerlenbach, Poppenhausen, Wasserlosen und Wernbeck – neu ist nun auch Nängelshausen dabei – hatte sich bereits vor Jahren mit der Problematik des Verfalls der Ortskerne auseinandergesetzt.

Oerlenbach selbst griff diese Sorge in Ebenhausen auf. Über die Städteaufwertung wurden im Altort um Rathaus, Schloss, Kirche und Heimatmuseum alle Straßen und gemeindlichen Gebäude saniert und private Vorhaben über staatliche und gemeindliche Zuwendungen unterstützt. Ähnliche Maßnahmen liefen in den anderen Orten. Doch Leerstände drohen oder sind bereits vorhanden.

Als 2007 das Bayerische Landesamt für Umwelt ein Modellprojekt für Flächenmanagement ausschrieb, teilte die Allianz Oberes Werntal mit 19 Bewerbern im Freistaat – und erhielt den Zuschlag.

Ziel des Modellprojektes ist es, das kommunale Flächenressourcen-Management erstmals gemeindeübergreifend zu erproben. Innerörtliche Baulandreserven wie Baulücken, Brachflächen und leer stehende oder landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Hofstellen seien das wichtigste Potenzial für die künftige Siedlungsentwicklung, heißt es in der Grundsatzklärung des Umweltministeriums.

Vor diesem Hintergrund lief die Arbeitstagung, zu der sich rund 40 Teilnehmer im Pfarrheim in Oerlenbach trafen. Dr. Frank Molder vom Planungsbüro „Baader-Konzept“ (Gunzenhausen) schilderte Stand-



In den Gemeinden des Oberen Werntals gibt es viele Baupotenziale. Eine solche Zone ist auf dieser Luftaufnahme in Oerlenbach zwischen Haupt- und Kapellenstraße sowie Hannbusch zu erkennen. FOTO GOE

ortbestimmung und Handlungsbedarf in der Allianz. Einzelne Beispiele wurden vorgestellt, ehe in Arbeitsgruppen über die Gegebenheiten im Oberen Werntal diskutiert wurde.

Die Allianzkommunen, so im Resümee, verfügten über erhebliche Baulandpotenziale. Allein über 1300

unbebaute, aber erschlossene Bauplätze stünden zur Verfügung, in Oerlenbach davon gut 200. Infrastruktur und soziale Einrichtungen seien geschaffen. Die vorhandenen Strukturen müssten nun effizient genutzt und dem demografischen Wandel angepasst werden.

Alle Mitgliedsgemeinden bekannten sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden. In Teilbereichen bestünden bereits erfolgreiche Ansätze über Dorferneuerung, Altortentwicklung und „Bauhütte“, einem Modellbeispiel in Obbach.

Saalezeitung, 18. April 2008

1300 freie, erschlossene Bauplätze

Einen ganzen Tag lang diskutierten Bürgermeister des Oberen Wertals über Flächenmanagement

■ OERLENBACH. „Lebendige Ortskerne und eine aktive Dorfgemeinschaft sind das Fundament für lebenswerte Wohn- und Arbeitsbedingungen.“ Zu diesem Ergebnis kamen die Bürgermeister und weitere Vertreter der Gemeinden im Oberen Wertal bei einer ganztägigen Arbeitstagung zum Thema „Flächenmanagement“. Das Ziel verdeutlichte die Schlussklärung: Erhalt der baulichen Strukturen in den Ortskernen mit angemessener Neu- und Umnutzung.

Das Obere Wertal mit seinen Gemeinden Bergheimfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Wasserlosen und Werneck – Waigolshausen ist vor kurzem dazugestoßen – hatte sich bereits vor Jahren mit der Problematik des Vorfalles der Ortskerne auseinandergesetzt.

In Ebenhausen

In Ebenhausen ist es gelungen, über die Städtebauförderung neue Impulse für den Altort um Rathaus, Schloss, Kirche und Heimatmuseum zu geben. Alle Straßen und gemeindlichen Gebäude – in diesem Jahr kommt noch das Peterhanshaus hinzu – wurden restauriert und private Vorhaben über staatliche und gemeinsinnliche Zuwendungen unterstützt. Ähnliche Maßnahmen liefen in anderen Orten. Doch es gibt nach wie vor große Leerstände, bzw. es ist absehbar, dass Häuser leer fallen.

Als 2007 das Bayerische Landesamt für Umwelt ein Modellprojekt für Flächenmanagement ausgeschrieben, zählte die Al-



Großaufgebot an Bürgermeistern und Gemeinderäten der Allianz Oberes Wertal in Oerlenbach: In einem Ganztagesseminar befassten sie

sich mit Innenentwicklung und Flächenmanagement. Regionalmanager ist Ulfert Frey (hinten, r.).

Foto: Geiger

lianz Oberes Wertal zu 19 Bewerbern im Freistaat und erhielt den Zuschlag (wir berichten). Ziel des Modellprojektes ist es, das kommunale Flächenressourcen-Management erstmals gemeindeübergreifend zu erproben.

Potenzial vorhanden

Innerörtliche Baulandreserven wie Baulücken, Brachflächen und leer stehende oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hofstellen seien das wichtigste Potenzial für die künftige Siedlungsentwicklung, heißt es in der Grundsatzklärung des Umweltministeriums. Es gelte, die Attraktivität der Ortskerne zu bewahren und durch die neue Nutzungen einen Zugang zu den Ortskernen zu ermöglichen. Kurze Wege, Nahrungsversorgungsmöglich-

keiten und nahe öffentliche Einrichtungen kennzeichnen die Ortsmitte. Einige Beispiele zeigten, wie attraktiver Wohnraum geschaffen werden könne.

Vor diesem Hintergrund lief die Arbeitstagung, zu der sich rund 40 Teilnehmer im Pfarrheim in Oerlenbach trafen. Dr. Frank Molder vom Planungsbüro „Baader-Konzept“ (Guzzenhausen) schilderte aus fachlicher Sicht den Handlungsbedarf in der Allianz. Die Gemeindevertreter stellten ihre Aktivitäten in Sachen Innenentwicklung dar.

Nur mit Beharrlichkeit

Bürgermeister Karl-Heinz Schäfer (Soetra/Hessen) berichtete von erfolgreicher Innenentwicklung in seiner Gemeinde, die mit Herleshausen und

Nentershausen eine Allianz bildet. Er machte deutlich, dass man mit Geduld und Beharrlichkeit ans Ziel kommen kann.

Dr. Sabine Müller-Herbers von Baader-Konzept fügte Beispiele künftiger Aktivierungsmaßnahmen und Kooperationsmöglichkeiten an, ehe in Arbeitsgruppen die Anregungen auf die Gegebenheiten im Oberen Wertal übertragen wurden.

Erfolgreiche Ansätze

Das Resümee: Die Allianzkommunen verfügen über erhebliche Baulandpotenziale mit Baulücken, leer stehenden Hofstellen und Brachflächen. Allein mehr als 1300 unbebaute, aber erschlossene Bauplätze stünden zur Verfügung, in Oerlenbach davon gut 200. Infrastruktur und soziale Einrich-

tungen seien vorhanden. Die Strukturen müssten nur effizient genutzt und unterhalten sowie den Herausforderungen des demografischen Wandels angepasst werden.

Schonender Umgang

Alle Mitgliedsgemeinden bekennen sich in einer abschließenden Erklärung zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden. Aktive Innenentwicklung sei Basis für den Erhalt lebenswerter Wohn- und Arbeitsstrukturen, heißt es. In Teilbereichen bestünden bereits erfolgreiche Ansätze wie über Dorferneuerung, Altortentwicklungskonzepte und „Bauhütte“, einem Modellbeispiel in Obbach. Auf diesen Fundamenten könne man aufbauen.

klw

Saalezeitung, 18. April 2008

Dem Aussterben der Ortskerne begegnen

Mit finanziellen Anreizen soll das Leben in der Dorfmitte wieder attraktiver gemacht werden

■ OERLENBACH. Täglich werden in Deutschland 20 Hektar versiegt. In den Gemeinden der Allianz Oberes Werrtal stünden 240 Hektar an innerörtlichen Flächen wie unbauten Grundstücken oder Leerständen zur Verfügung. Nötig aber seien bis zum Jahr 2020 – so eine Prognose nach den Zahlen der letzten Jahre – nur 23 Hektar.

Vor diesem Hintergrund beschlossen die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden des Oberen Werrtals bei ihrer Arbeitstagung in Oerlenbach (siehe Bericht oben auf dieser Seite), die Innenentwicklung zur Chefsache zu erklären.

Erklärung

Im Detail umfasst die Abschlussklärung folgende Handlungsansätze: Die Nut-



Die Zahl der leer stehenden Gebäude in den Ortskernen wird zunehmen. Einem drohendem Verfall muss begegnet werden, verdeutlichte die Allianz Oberes Werrtal bei einer Arbeitstagung in Oerlenbach. Kaum eine Ortschaft hat dieses Problem nicht. Unser Foto zeigt die Obere Dorfstraße in Rottenhausen. Fotos: Geiger



In den Gemeinden gibt es viele Baupotenziale wie Brachflächen. Unsere Luftaufnahme zeigt in Oerlenbach das Areal zwischen Haupt- und Kapellenstraße sowie Hornbusch.

zung von Bauland und Gebäuden hat Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich. Die Datenbank, auf der die Potenziale der Innenentwicklung erfasst werden, die jährliche Berichterstattung an die Gemeindegremien und die interkommunale Allianz werden fortgeführt. Unter den Gemeinden findet regelmäßig ein Informationsaustausch statt.

Der Förderung des Bewusstseinswandels dienen gemeinsame Infoveranstaltungen, Broschüren, Flyer und die Durchführung gelungener Einzelbeispiele. Außerdem sollen die Eigentümer

Baulücken angesprochen werden. Aufgebaut wird eine interkommunale Grundstücks- und Immobilienbörse zur Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden.

Börse für Baumaterialien

Finanzielle Anreize für das „Bauen im Bestand“, wie es heißt, sollen in der Allianz geprüft und eingeführt werden. Dazu müsste eine weitere Börse für wieder verwertbare Baumaterialien geschaffen werden. Die Bürgermeister werden diese Erklärung in ihren Gemeinderäten behandeln und einen Grundsatzbeschluss zu Innenentwicklung und Flächenmanagement herbeiführen.

Ziele gebündelt

Sehr zufrieden mit den Ergebnissen zeigten sich Claus Hensold vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Projektleiter und Dipl.-Ing. Beatrix Drago vom Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Die Schlussklärung bündelt Ziele und Vorgehens-

weise, die sich auf viele andere Regionen Bayerns, vor allem im ländlichen Raum, übertragen ließen. Das Thema Flächen sparen sei aktueller denn je, wie an der aktuellen Diskussion um die Nahrungsmittelknappheit zeige.

Der Wert alter Bausubstanz müsse den Menschen allmählich wieder bewusst gemacht werden, so Hensold und Drago. Schließlich sei das ja auch ein Stück Heimat. Wichtig sei es, Beispiele gelungener Innenortsnutzung herauszustellen. In nächster Zeit werde in den Mitgliedsgemeinden der Allianz eine Eigentümerbefragung stattfinden. Der Freistaat fördere die Ortskernrevitalisierung über Programme wie Dorferneuerung und Städtebauförderung, so Claus Hensold. Weitere Finanzierungshilfen seien auszuloten.

Viele Vorteile

Praktische Anstöße gebe die „Baubütte“ in Obbach. Die Idee gehe eigentlich zurück auf das Mittelalter, als beim Dorfbau die Handwerkerzünfte ihre Arbeitsstätten schufen. An Obbach könne man sehen, dass Umnutzungen kostengünstiger sind als Neubauten. Die weiteren Vorteile liegen auf der Hand: Es werde kein Bauland verbraucht, die Erschließung ist bereits vorhanden, alte Bausubstanz werde revitalisiert, das Bewusstsein für die Qualität des Bestands werde geschärft, die Nachbarschaft würde wieder gepflegt und damit Sozialstrukturen aufgebaut. Last but not least werde das örtliche Handwerk unterstützt. Umgesetzt werde meist die Trockenbauweise mit Niedrigenergiestandards.

Umdenken

Das Ergebnis der Arbeitstagung fand also durchaus das Lob von Claus Hensold und Beatrix Drago. Auf dem Gebiet des Wohnens werde es in der Gesellschaft zu einem Umdenken kommen, hieß es. *khw*

Mainpost, 19. April 2008

Lebendige Ortskerne schaffen

Allianz Oberes Werntal beriet über bessere Nutzung der Flächen

Von unserem Mitarbeiter
STEFAN GEIGER

OERLENBACH „Lebendige Ortskerne und eine aktive Dorfgemeinschaft sind das Fundament für lebenswerte Wohn- und Arbeitsbedingungen.“ Zu diesem Resümee kamen die Bürgermeister und Vertreter der Gemeinden im Oberen Werntal bei einer ganztägigen Arbeitstagung zum Thema „Flächenmanagement“.

Das Ziel verdeutlichte die Schlussklärung: Erhalt der baulichen Strukturen in den Ortskernen mit angemessener Neu- und Umnutzung. Das Obere Werntal mit seinen Gemeinden Bergrheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn,

Oerlenbach, Poppenhausen, Wasserlosen, Werneck und Waigolshausen dabei hatte sich bereits vor Jahren mit der Problematik des Verfalls der Ortskerne auseinander gesetzt.

Als 2007 das Bayerische Landesamt für Umwelt ein Modellprojekt für Flächenmanagement ausschrieb, zählte die Allianz Oberes Werntal zu den 19 Bewerbern im Freistaat - und erhielt den Zuschlag. Ziel des Modellprojektes ist es, innerörtliche Baulandreserven wie Baulücken, Brachflächen und leer stehende oder landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Hofstellen als wichtigstes Potenzial für die künftige Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund lief die

Arbeitstagung, zu der sich rund 40 Teilnehmer im Pfarrheim in Oerlenbach trafen. Frank Molder vom Planungsbüro „Baader-Konzept“ (Gunzenhausen) schilderte Standortbestimmung und Handlungsbedarf in der Allianz. Einzelne Beispiele wurden vorgestellt, ehe in Arbeitsgruppen über die Gegebenheiten im Oberen Werntal diskutiert wurde.

Die Allianzkommunen, so das Resümee, verfügten über erhebliche Baulandpotenziale. Allein über 1300 unbebaute, aber erschlossene Bauplätze stünden zur Verfügung. Alle Mitgliedsgemeinden bekannten sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden.

Erst Gebäude nutzen

Allianz einigt sich auf Handlungsprinzipien

OERLENBACH (ge/mjs) Täglich werden in Deutschland 20 Hektar Boden versiegelt. In den Gemeinden der Allianz Oberes Werntal stünden 240 Hektar an innerörtlichen Flächen wie unbebauten Grundstücken oder Leerständen zur Verfügung. Nötig aber seien bis zum Jahr 2020 laut einer Prognose nur 23 Hektar. Vor diesem Hintergrund, den Allianz-Sprecher Arthur Arnold (Euerbach) am Montag schon dem Schweinfurter Kreistag dargelegt hatte, erklärten die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden die Innenentwicklung zur Chefsache.

In ihrer Abschlusserklärung schrieben die Bürgermeister konkrete Handlungsansätze fest. Dazu ge-

hört die vorrangige Nutzung von vorhandenem Bauland und Gebäuden vor einer Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich. Eine Datenbank über Entwicklungspotenziale soll regelmäßig aktualisiert werden und die Gemeinden werden Informationen über flächenbezogenen Entwicklungen austauschen.

Mit Veranstaltungen, Broschüren, Flyern und gelungenen Einzelbeispielen sollen Bevölkerung und Gremien darüber informiert werden. Baulückeneigentümer sollen direkt angesprochen werden, damit sie diese Ziele unterstützen. Aufgebaut wird eine interkommunale Grundstücks- und Immobilienbörse.

Finanzielle Anreize für das Bauen

im Bestand will die Allianz prüfen. Dazu müsste eine weitere Börse für wieder verwertbare Baumaterialien geschaffen werden.

Sehr zufrieden mit den Ergebnissen zeigten sich Claus Hensold vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Projektleiter und Diplom-Ingenieurin Beatrix Drago von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Die Schlusserklärung bündele Ziele und Vorgehensweise, die sich auf viele andere Regionen Bayerns übertragen ließen.

In nächster Zeit werde in der Allianz eine Eigentümerbefragung laufen, um eventuelle Veräußerungen von Grundstücken und Gebäuden zu eruieren.

Schweinfurter Tagblatt, 7. Mai 2008

Neue Baugebiete, die keiner braucht

In der Allianz Oberes Werntal gibt es fast fünfmal mehr Baulücken als Wohnland-Bedarf

Von unserer Mitarbeiterin
SILVIA EIDEL

OBERES WERN TAL Die Zahlen sprechen für sich: Mindestens 240 Hektar „Innenentwicklungspotenzial“ gibt es in den 39 Dörfern der Gemeindeallianz Oberes Werntal. Nicht mal ein Zehntel wird bis 2020 aber nur als Wohnland gebraucht: exakt 23 Hektar. Bei den Bürgermeistern ist die Botschaft angekommen, bei vielen Gemeinderäten und in der Bevölkerung so noch nicht: Dass in dem Punkt dringend gegengesteuert werden muss und keine neuen Baugebiete nötig sind.

2432 Grundstücke, die jetzt oder später bebaubar sind, erbrachte die Bestandserhebung in den acht Allianzgemeinden Bergtheinfeld, Euerbach (Sitz der Allianz), Geldersheim, Niederwern, Oerfenbach (Lkr. Bad Kissingen), Poppenhausen, Wieselosen und Werneck. Die neue Mitgliedsgemeinde Waigolshausen war beim Start des bayernweiten Modellprojektes des Landesamtes für Umwelt namens „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) noch nicht dabei. In diesem Rahmen war der Bestand nachgefragt und nun auch der Bedarf an Wohnland ermittelt worden.

Fakt ist, dass es nach Angaben der acht Gemeinden mit 42000 Einwohnern zusammen 120 Hektar klassische Baulücken gibt (1338 Grundstücke), acht Hektar leerstehende Wohngebäude (388), zehn Hektar leerstehende Hofstellen und 45 Hektar Hofstellen mit Restnutzung (602) sowie 24 Hektar gewerbliche Brachen (37).

Weniger Menschen, mehr Fläche

Das mit dem FLIZ-Projekt beauftragte Büro Baader Konzept (Guzzenhausen) ermittelte dazu in Abstimmung mit den Kommunen den Bedarf an Wohnland. Grundlage waren zum einen die Begründungen der Gemeinden für ihre Flächennutzungspläne, in denen Siedlungsgebiete vorbereitet wurden. Eingerechnet wird zudem die Bevölkerungsprognose sowie der „Auflockerungsbedarf“, erläutert Frank Molder. Darunter fällt der Faktor, dass die Menschen heute zunehmend mehr Fläche brauchen oder es beispielsweise mehr Singles gibt.

Nach der Bevölkerungsprognose wird bis 2025 der Landkreis Schweinfurt 6,2 Prozent weniger Einwohner haben; umgerechnet auf die Gemeinden sind es 0,3 Prozent pro Jahr. „Hineingerechnet wurde allerdings auch die Dynamik der einzelnen Gemein-



240 Hektar Fläche liegen in den Gemeinden der Allianz Oberes Werntal brach – und damit mehr als genug Platz zum Bauen. Trotzdem rollen an den Dorfrändern immer noch die Bagger, wird manches neue Baugebiet ausgewiesen.

ARCHIVFOTO SILVIA EIDEL

den aus den vergangenen fünf Jahren“, so Molder. Daher wurden auch aktuelle Baugebiete miteinbezogen. Tatsache ist, dass in allen Allianz-Kommunen, außer in Niederwern, die Bevölkerung zurück geht, so dass die eigentliche äußere Nachfrage ohne Auflockerungsbedarf noch niedriger wäre als die ermittelten 23 Hektar.

„Die würden locker in die 120 Hektar klassische Baulücken pas-

sen“, sagt Molder. Denn beim Gesamtpotenzial von 240 Hektar (plus nicht eingerechneter Flächen von 200 Hektar aus teilweise veralteten Flächennutzungsplänen) stünden natürlich nicht alle Flächen gleich und komplett zur Verfügung.

Konsequenzen haben die Allianz-Gemeinden nach teilweise heftiger interner Diskussion auf einem Workshop in Oerfenbach mit einer gemeinsamen Erklärung, einem Kom-

promiss-Papier, gezogen: Vorrangige Nutzung von vorhandenem Bauland im Bestand der Orte vor einer Neuanweisung von Baugebieten im Außenbereich, heißt es nun. Mancher Kommune ging das nicht weit genug, sie wollte gar keine Neuanweisung mehr, andere beharrten auf ihren Baugebieten, so einer der Workshop-Teilnehmer, der Euerbacher Gemeinderat Roland Strauß. Weitere Vorschläge waren, die Grundsteuerbe-

besätze um 20 Prozentpunkte anzuheben oder jeden Bauwilligen in einem Neubaugebiet mit einer Steuer zu belegen. Herausgekommen als End-Formulierung ist, finanzielle Anreize fürs Bauen im Bestand zu prüfen und eventuell einzuführen.

„Wenn eine Gemeinde ein Baukindergeld springen lassen kann, dann könnte sie doch auch 1000 Euro in die Hand nehmen, um ein Zeichen fürs Bauen innerorts zu setzen“, meint dazu Entwicklungsgplaner Molder. Werneck beispielsweise zahlt so eine „Familienkomponente“ seit kurzem in den Neubaugebieten. Schon länger lockt die Stadt Schweinfurt junge Familien mit finanziellen Anreizen zum Bauen in ihren Mauern. Aber auch Gerolshausen oder Hainbach sind im Subventionswettbewerb dabei.

Von der Datenbank zur Börse?

Systematisch sollen in der Allianz die Eigentümer von Baulücken angesprochen werden. Das Argument, ohne Not würden Privatleute solche Flächen nicht verkaufen und wenn, dann nur für einen hohen Preis, lässt Molder nicht gelten. Er weiß aus Erfahrung mit anderen bundesweiten Projekten, dass viele Eigentümer froh waren über eine Ansprache, dass ein guter Teil auch bereit war zu verkaufen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und sinkender Bodenpreise sieht er einen Ansatz für solche Gespräche.

Für die Vermarktung der Flächen kann die Innenpotenzial-Datenbank in den Allianz-Gemeinden weiterentwickelt werden, damit eine interkommunale Grundstücks- und Immobilienbörse entsteht. Allerdings: Das müssen sich die Kommunen etwas kosten lassen, genauso wie das Angebot einer Baubestattung durch einen Architektin.

Nicht nur Frank Molder weist das Argument, neue Baugebiete seien ein Gewinn für eine Kommune, ins Reich der „Armenwälderchen“. Man müsse die Gesamtbilanz betrachten, etwa die kostenintensive Infrastruktur. Auch Allianz-Sprecher Arthur Arnold, Euerbacher Bürgermeister, kennt die „alten Bilder, an denen die Leute hängen: Neue Baugebiete nach dem Motto größer, weiter, mehr“. Aber: „Für mich ist dann der Punkt erreicht, wenn die Gemeinden merken, dass die Bauplätze in den Neubaugebieten nicht verkauflich sind.“

Sein Gemeinderat hat dem Handlungspapier zugestimmt. Die Allianz-Vorhaben brauchen den Beschluss des jeweiligen kommunalen Gremiums. Und da sieht es mit der Akzeptanz sehr unterschiedlich in der Arbeitsgemeinschaft aus.

Schweinfurter Tagblatt, 6. Juni 2008

Garstädter Potenziale professionell bewerten

Gemeinderat schreibt sich flächensparende Siedlungsentwicklung auf die Fahnen

Von unserer Mitarbeiterin
GABI KRIESE

BERGHEINFELD Erste Früchte trägt derzeit die Interkommunale Allianz „Oberes Wertal“. Im Zuge des gemeinsamen Modellprojekts „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLZ) kann Garstadt nun mit dem Ziel einer Bauentwicklungsplanung professionell erfasst, analysiert und ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet werden.

Der Gemeinderat hat dieses Vorhaben, das mit vergleichsweise niedrigen 3800 Euro im Haushalt zu Buche schlägt, einstimmig befürwortet. Im Einzelnen sollen von einem erfahrenen Architektenbüro leerstehende und vom Leerstand bedrohte Anwesen sowie Baulücken und Brachflächen bewertet werden. Im Sinne der Dorf-Innenentwicklung und des Flächenmanagements gilt es, daraus Möglichkeiten für eine Weiternutzung aufzuzeigen. Als zwei exemplarische Fälle benannte der Gemeinderat das Anwesen „Hildé-gard Mauder“ in der Dorfstraße sowie das ortsbildprägende und dem Verfall preisgegebene „Anwesen Göpfert“ am südlichen Ortseingang.

Garstadt als Idealfall

Bürgermeister Peter Neubert bewertet diese Möglichkeit, schon jetzt eine vorbereitende Rahmenplanung auch zur späteren Bewertung für das Dorferneuerungsprogramm beim Amt für Ländliche Entwicklung zu erhalten, als absolut positiv. Gerade für Garstadt liege eine solche Orientierungsplanung



Das denkmalgeschützte „Göpfert-Anwesen“ prägt den südlichen Garstädter Ortseingang, ist inzwischen aber dem Verfall preisgegeben. Im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklungsstudie soll nun seine mögliche Zukunft exemplarisch ausgelotet werden.
FOTO GABI KRIESE

noch nicht vor. Deshalb sei das Dorf prädestiniert für ein solches Projekt, in dessen Genuss zunächst zehn Allianz-Ortschaften kommen sollen. Angesichts eines Bevölkerungsrückgangs von geschätzten 6,5 Prozent in den kommenden Jahren gelte es heute verstärkt, bestehende Sied-

lungsgebiete und Flächenpotenziale herauszufiltern. In einer Erklärung der Interkommunalen Allianz haben sich die angeschlossenen neun Gemeinden mit ihren 41 Ortsteilen einhellig dafür ausgesprochen, innerörtlichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken (wir berichteten): Be-

vor Geld für Neubaugebiete ausgeben wird, sollte doch auch in den Erhalt und die Umnutzung bestehender Altbauwerke sowie die Schließung von Baulücken investiert werden, meinte auch Neubert.

Allein für Bergheinfeld und Garstadt habe die Verwaltung 160 klassi-

sche Baulücken dokumentiert. In der gesamten Allianz „Oberes Wertal“ zähle man rund 240 Hektar. Doch nur zehn Prozent davon würden als Bauland beansprucht. Auch hier will die Gemeinde aktiv an Eigentümer herantreten, um Überzeugungsarbeit zu leisten oder eventuell selbst Grundstücke anzukaufen. Durch entsprechende bauliche Strukturen im Ortskern und eine flächensparende Siedlungsentwicklung könnten und müssten „Werte für die Zukunft“ erhalten und eine aktive Dorfgemeinschaft für lebenswertes Wohnen und Arbeiten geschaffen werden, formuliert die Allianz in ihrer Erklärung zum Modellprojekt „FLZ“.

Kein langfristiger Sitzungsplan

Verabschiedet hat der Gemeinderat auch seine Geschäftsordnung. Unter anderem bekommen Gemeinderatsmitglieder ein besonderes Akteneinsichtsrecht zur Vorbereitung auf aktuelle Sitzungen. Von 7000 auf 10000 Euro im Einzelfall erhöht wurden die Haushaltsmittel, die der Bürgermeister vergeben darf. Bis zum Betrag von 1000 Euro darf die Verwaltung eigenverantwortlich entscheiden.

Schwierig umzusetzen und eher kontraproduktiv nannte Bürgermeister Neubert den Wunsch Ralf Pfeuffers (CSU), die Sitzungstermine des Gemeinderats wenigstens drei Monate im Voraus festzulegen. Bisher wird mit knapp einwöchigem Vorlauf eingeladen, wenn genügend Tagesordnungspunkte anstehen. Diese Praxis habe sich bewährt, so Neubert. Der Rat tagt in der Regel im Vier-Wochen-Rhythmus.

Saalezeitung, 30. August 2008

Für mehr Lebensqualität in den Ortskernen

Interkommunale Allianz Oberes Werrtal nimmt an Modellprojekt zum Flächenmanagement teil

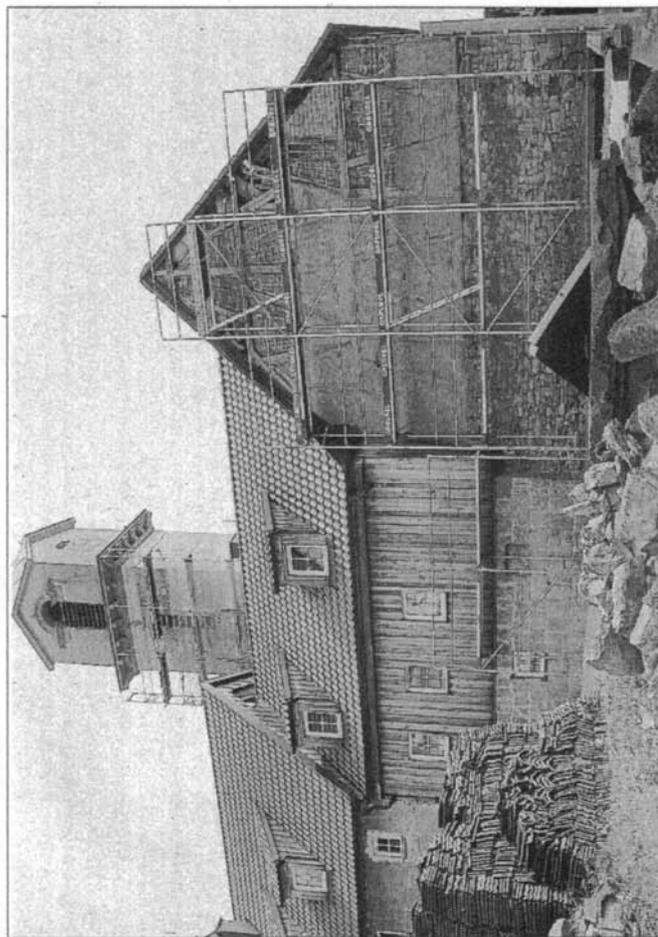
■ OERLENBACH. Die Interkommunale Allianz Oberes Werrtal, der Oerlenbach angehört, ist vom bayerischen Umweltministerium für das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ ausgewählt worden. Die Auftaktveranstaltung findet am Mittwoch, 12. September, in Oberbach statt.

Ziel ist es, innerörtliche Bauflächen zu erfassen, zu untersuchen und gemeindeübergreifende Strategien für eine Wiedernutzung dieser Flächen zu entwickeln. Das Modellprojekt wird vom Bayerischen Umweltministerium und der Obersten Baubehörde betreut. Das Umweltministerium übernimmt auch die Förderung.

Musterhaus

Bei der Auftaktveranstaltung in Oberbach soll die Bauhütte der Teilnehmergemeinschaft Oberbach als Musterhaus und Demonstrationsgebäude für ortstypisches Bauen im Dorf präsentiert werden. Der Teilnehmergemeinschaft Oberes Werrtal gehören neben Oerlenbach auch Bergrheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Poppenhausen, Wasserlosen und Werneck an.

„Die Zusammenarbeit beim Flächen sparen muss weiter verstärkt werden“, so der Präsident des Bayerischen Landesamtes



Geht es nach dem Umweltministerium, wird künftig mehr Aufmerksamkeit auf die alten Ortskerne gelegt. Unsere Aufnahme entstand im historischen Ortskern von Ebenhausen. Foto: Paulus

Immer mehr Gemeinden stellen fest, dass ein Wachstum „auf der grünen Wiese“ einen hohen Preis hat: Bau und Unterhalt der Infrastruktur verursachen hohe Kosten, Flächen für Landwirtschaft und Naherholung werden immer weniger. Dabei sind innerorts oft große Bauflächenpotenziale vorhanden. Bracklückenschließung und Brackflächenrecycling reduzieren nicht nur den Flächenverbrauch, sondern verbessern auch die Vitalität der Ortskerne.

Die Bürgermeister der teilnehmenden Gemeinden im Oberen Werrtal sind sich deshalb darin einig, dass die Innenentwicklung künftig die gleiche Aufmerksamkeit erfordert wie in den vergangenen Jahrzehnten die Außenentwicklung.

Ende 2008

Bis Ende nächsten Jahres werden in dem Modellprojekt umfassende Erhebungen zu den Entwicklungspotenzialen vorgenommen und zusammen mit den Kommunen und den Eigentümern Umsetzungskonzepte erarbeitet. Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenressourcen bietet große Chancen und Vorteile für alle. Diese Erkenntnis stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken, ist erklärtes Ziel nicht nur des Modellprojektes, sondern auch des „Bündnisses zum Flächen sparen“.

schluss von acht Gemeinden in den unterfränkischen Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen, ausgewählt. Das Projekt – eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnisses zum Flächen sparen“ – wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem LfU und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium finanziell gefördert.

weg erprobt. Ziel des Modellvorhabens ist es, die innerörtlichen vorhandenen Bauflächenpotenziale zu erfassen, zu untersuchen und interkommunale Strategien für eine Wiedernutzung dieser Flächen zu entwickeln.

Unter 19 Bewerbungen aus ganz Bayern wurde die „Interkommunale Allianz Oberes Werrtal“, ein Zusammen-

angementsprojekt, das die Flächenressourcen der Kommunen besser nutzt, als Ziel für die Innenentwicklung festgelegt. Das Projekt wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem LfU und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium finanziell gefördert.

angementsprojekt, das die Flächenressourcen der Kommunen besser nutzt, als Ziel für die Innenentwicklung festgelegt. Das Projekt wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem LfU und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium finanziell gefördert.

angementsprojekt, das die Flächenressourcen der Kommunen besser nutzt, als Ziel für die Innenentwicklung festgelegt. Das Projekt wird vom Bayerischen Umweltministerium, dem LfU und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium finanziell gefördert.

Saalezeitung, 03. Oktober 2008

Gemeinsam gegen den Leerstand

Erste Bilanz des Flächenmanagements in interkommunaler Zusammenarbeit im Wertal

■ OERLENBACH / WERTAL. Bayern verzeichnet – gegen deutschlandweiten Trend – nach wie vor eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung. Kehrseite dieser an sich erfreulichen Medaille ist der überdurchschnittliche Flächenverbrauch, auch in der Region zu beobachten in den vielen Neubaugebieten, die oft kreisgeschweidrig rings um gewachsene Orte entstanden sind – und entstehen.

Deshalb hat Bayern das Flächensparen im Landesentwicklungsprogramm festgeschrieben, es gilt das Motto: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Und es wurde Konzeptions Flächensourcen-Management eingeführt. Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) betrieb daher bereits seit Mitte 2007 im Auftrag und mit Mitteln des Bayerischen Umweltministeriums das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ in der Interkommunalen Allianz Oberes Wertal (neun Kommunen, darunter Oerlenbach, 42 Ortsteile). Jetzt darf man sich in Niederwerrn, um Bilanz zu ziehen.

Vom Aussterben bedroht

Seit Jahrzehnten sind viele Ortskerne in Bayerns ländlichem Raum „vom Aussterben bedroht“, verlieren ihre Lebendigkeit, weil die Bauernhöfe nach und nach aussteuern oder aufgegeben werden. Die Hofstellen sind häufig nur von den Altpfaffen bewohnt oder stehen ganz und gar leer. Die oft großen Grundstücke werden, wie viele Baulücken, oft lange Zeit nicht verwendet. Gleichzeitig wird Bauland auf der grünen Wiese ausgewiesen, obwohl auch der Zuzug seit einigen Jahren sinkt. Die Folge: Kindergartengruppen und Grundschulklassen in kleinen Ortschaften werden nicht voll, teure Infrastruktur muss vorgehalten werden. Neue Baugebiete auszuweisen, lohnt in dieser Situation kaum noch. Das Modellprojekt im Oberen



Nicht überall in Bayern oder Untertannern, nicht einmal überall im Wertal wird die Altbauentwicklung so intensiv betrieben wie mit faulen Beispielen in Eberhausen (im Bild das Peterhanshaus). Um häufiger besseres Flächenmanagement zu betreiben, haben sich die Wertalgemeinden zusammengeschlossen zu einer interkommunalen Allianz, die jetzt erste Bilanz eines Modellprojekts gezogen hat. Foto: Archiv

Wertal zeigt günstigere Lösungen. Fest steht für die Beteiligten: Ausgestorbene Dorfkerne neben Baugebieten auf der grünen Wiese – soweit soll es in Bayern, Franken und im Oberen Wertal gar nicht kommen. Man es auch nicht, denn das Flächenpotenzial innerhalb der Gemeinden ist riesig: Mehr als 250 Hektar potenzielle Baufläche innerorts stehen einem Baulandbedarf von nur 25 Hektar in den nächsten 15

Jahren gegenüber. Diese erfreuliche Bilanz zog Ministerialrätin Christina von Seckendorff gestern in Niederwerrn bei der Abschlussveranstaltung des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“, das das Landesamt für Umwelt im Oberen Wertal angestoßen und fachlich begleitet hat.

LfU-Präsident Albert Götte unterstrich in Niederwerrn die wegweisende Bedeutung dieser Flächenbilanz und forderte die Gemeinden in ganz Bayern auf: „Treiben Sie die Innenentwicklung voran. So bleiben die Ortskerne lebendig und in der Landschaft werden weniger Flächen veratmet.“

wicklung voran. So bleiben die Ortskerne lebendig und in der Landschaft werden weniger Flächen veratmet.“

Eigentümer befragt

Dass das Wort Innenentwicklung nicht nur Ideal klingt, sondern sogar kurzfristig umsetzbar ist, zeigte das Beispiel der Wertal-Gemeinden: Eine Briefbefragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass genügend Flächen auch mobilisierbar sind. Götte betonte, Innenentwicklung sei machbar, halte die Infrastruktur kompakt und sei die langfristig kostengünstigste Lösung, die zudem das Klima schütze.

Um gerade kleinere Gemeinden beim Flächenmanagement zu unterstützen, wurde das Modellprojekt Oberes Wertal ins Leben gerufen. Die Maßnahme aus dem Bündnis zum Flächensparen* haben Bayerisches Umweltministerium, LfU und Oberste Baubehörde gemeinsam betreut, das Umweltministerium förderte es mit 90 000 Euro. Flächenmanagement müsste über Gemeindegrenzen hinweg organisiert werden, wenn es zielführend sein soll.

Leichter mit Datenbank

Die neun Gemeinden in den unterfränkischen Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen haben sich aus eben diesem Grund zusammengeschlossen, um erstmals in Bayern ein gemeinsames Flächenmanagement praktisch zu erproben. Und damit auch kleinere Gemeinden von den Ergebnissen des Modellprojektes profitieren, wurden Arbeitshilfen erstellt: Eine Datenbank vereinfacht die Erfassung der Baulandpotenziale, mit vorgefertigten Musterschreben kann man Besitzer unbauter Grundstücke anschreiben und sogar eine behördlich abgestimmte Bedarfsberechnung anbieten. ml/sbz

Saalezeitung, 03. Oktober 2008

Baulücken sind erfasst

Werntalgemeinden: Potential für Häuslebauer

■ OERLENBACH/WERN-TAL. Riesige Potentiale für Bauerherren mitten im Altort hat das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit/FLIZ“ im Oberen Werntal ergeben. 25 Hektar für Neubauten werden bis 2010 in den Dörfern wohl nachgefragt, mehr als die zehnfache Fläche ergab eine Umfrage in alle Ortsteilen der Allianzgemeinden.

„Das Reden mit den Eigentümern lohnt sich allemal.“ Artur Arnold, Sprecher des Oberen Werntals und Bürgermeister von Euerbach, zog ein positives Fazit des Modellprojekts. Fast alle Baulücken und potenziellen Leerstände seien jetzt erfasst, die Möglichkeiten für die Gemeinden hätte sich vergrößert. „Wer im Dorf wohnt, hat keine langen Wege zum Bäcker, Metzger oder Kindergarten“, so Arnold. Vom „Lückenschluss“ würden auch die Altorte profitieren. Die Ansiedlung von Neubauten am Ortsrand sei schlechtere Alternative.

Nichts von der Stange

Wer im Ortskern einen alten Hof oder eine „Bauruine“ umbauen oder auf gleicher Fläche neu bauen möchte, muss genauso viel Geld investieren wie für einen Neubau. Die Lösungen müssen individuell sein, können nicht von „der Stange“ kommen. Kreatives Bauen – z. B. in einem Mehrgenerationen-Haus, stehe als unbedingte Voraussetzung für Planer, Architekt und Bauherr fest.

Elf Projekte – bei über 1400 Baulücken und über 600 Hofstellen – haben sich die Planer näher angesehen und Möglichkeiten für künftige Eigentümer gefunden. Engere Zusammenarbeit zwischen

Gemeinde und zuständigen Stellen in der Verwaltung sei zur Umsetzung notwendig.

Die Erhebung in den Allianzgemeinden erfolgte in den letzten Monaten. Erfasst wurden Baulücken im Ortskern, Brachflächen und Gebäude, die leer stehen oder kaum genutzt werden, ebenso Höfe und Wohngebäude, die in absehbarer Zukunft leer stehen könnten. Das untersuchte Gebiet umfasst ein Drittel des Landkreises Schweinfurt und eine Berichterstattung in allen 42 Gemeindeteilen der Allianz Oberes Werntal. Die aktuelle Einwohnerzahl bezifferte Arnold auf 45 000 und verwies auf Prognosen, die für Nordbayern einen – zum Teil erheblichen – Rückgang an Bewohnern voraussieht.

Planungsgrundlagen

Zwölf unterschiedliche Kategorien für Flächen mit Potential wurden erfasst: von der offensichtlichen Baulücke bis hin zum vermeintlich anstehenden Leerstand in einem Wohngebäude. Exakt 2435 Datensätze bilden die Grundlage für die anstehenden Planungen und Arbeiten. Mehr als die Hälfte aller erfassten Flächen sind Baulücken: über 1300 fanden die Mitarbeiter in den Gemeinden, für Oerlenbach weist die Statistik über 200 Baulücken aus.

Am Modellprojekt beteiligt sind auch das unterfränkische Amt für Ländliche Entwicklung und das Regionalmanagement Oberes Werntal. Das Obere Werntal war aus einer Ausschreibung unter 19 Bewerbern sogleich hervorgegangen. Mit der Umsetzung waren die Büros Baader Konzept (Gunzenhausen) sowie Franke und Messmer (Emskirchen) beauftragt. *khhp*

Zehnmal mehr Potenzial als Baulandbedarf

Modellprojekt FLIZ im Oberen Wermtal abgeschlossen – Rahmenpläne für elf Ortsteile werden gefördert

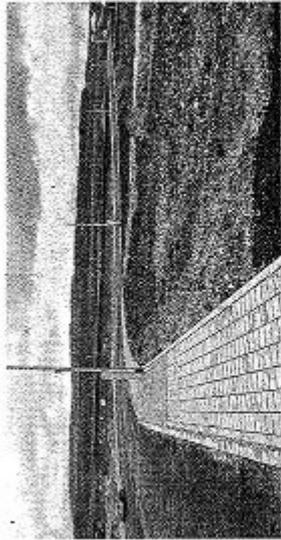
Von unserer Mitarbeiterin
SILVIA EIDEL

NIEDERWERRN Der Abschluss des Modellprojektes FLIZ (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) ist zugleich ein Aufbruch. Schließlich wurde erkannt, dass es in den neun Gemeinden der Allianz Oberes Wermtal 250 Hektar innerörtliche Baulflächen gibt, und das bei einem Baulandbedarf von nur 25 Hektar bis 2020. Jetzt heißt die Aufgabe: Das Thema Baulflächen und Leerstände weiter entwickeln, damit die Ortskerne nicht ausbluten.

Neubaugelände und damit Landverbrauch werden bei solchen Zahlen überflüssig. Dabei war auch das bayerische Umweltministerium mit 40000 Euro Hauptgeldgeber für das einjährig, Jahre dauernde Modellprojekt FLIZ, schließlich muss das „Bündnis zum Flächensparen“ vorangetrieben werden. Dem pro Tag wurden 2007 in Bayern 16,1 Hektar Land verbraucht, so Ministerin Christa von Seckendorff.

Anliegen war, im Oberen Wermtal übertragbare Ergebnisse, Methoden und Handlungspläne im Hinblick auf die Siedlungspolitik zu entwickeln. Denn ausgestorbene Dörfer gibt es überall in Bayern, mit allen Folgen für die Infrastruktur. Die Wermtalgemeinden untersuchten

mit Hilfe des Ingenieurbüros Baader Konzept GmbH (Günzenhausen) ihre innerörtlichen Baulpotenziale, die in eine zentrale Datenbank mündeten: 2500 Flächen wurden erfasst, insgesamt 250 Hektar an Innenentwicklungsmöglichkeiten er-
kannnt. 1432 klassische Baulflächen gibt es – 125 Hektar bebaubaren Grund. Zudem wurden 619 leere Hofstellen oder solche mit Restnutzung gezählt und 112 leere Gebäude.



Ein erschlossenes Baugelände außerhalb eines Dorfes: Das Bauen auf der grünen Wiese wollen die Gemeinden der Allianz Oberes Wermtal hinterlassen. Innenentwicklung ist angesagt. FOTO OBERES WERMTAL

Genau diese Baugelände für individuelle Gestaltung bieten. Dass das mit der laut von Seckendorff bereits abgepeckten Bauordnung möglich ist, machten die Architekten Jörg Franke und Michaela Messner (Emskirchen) deutlich. Sie hatten für zwölf verkaufswillige Gehöfteigentümer Umbau- und Nutzungsvorschläge erarbeitet. Entstanden ist ein Ideenkatalog, der aufzeigt, wie modernes Wohnen in den Altbauorten möglich ist.

Solche Kreativität bei den Einzelfalllösungen mahnte Allianzsekreter Arthur Arnold von allen Partnern an. Weiter gepflegt werden müsse die Datenbank, aus der eine regionale Grundstücks- und Immobilienbörse resultieren soll. Zudem in die Altbauorte müsse auch auf Landkreisebene organisiert und zur Zukunftsaufgabe werden, wie es bereits unter den Plänen des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) vorgesehen ist, bestätigte Regionalmanager Ulfert Frey.

Die Gemeinden sollten Anreize zur Umnutzung von Gebäuden schaffen, könnten erste Bauberatungen finanzieren und mit gleicher Energie und finanziellem Einsatz in die Innenentwicklung gehen wie bei Neubaugeländen. Überzeugt von der Notwendigkeit gemeinde- und landkreisebündelnder Zusammenarbeit mahnte Arnold ein interkommunales Flächenmanagement an.

Hemmnis „die glorreiche Bayerische Bauordnung mit ihren höchst hundertlichen, übersichtlichen Vorschriften“. Vchement forderte er vom bayerischen Finanzministerium für den ländlichen Raum: „Da gehört massiv gekürzt, nicht gekürzt.“ Was den Landverbrauch anbelange, so werde in Bayern mit zweierlei Maß gemessen: zwischen Oberzentren wie Würzburg, wo sich ein Ikea-Möbelhaus niederlassen könnte, und dem flachen Land, wo solche Bauten nicht möglich seien.

CSU-Landtagsabgeordneter Gerhard Eck, Besitzer eines Planungsbüros, ließ in die gleiche Kerbe einschweren: „In den Altbauorten, erschweren müssten ausgedünnt,

Diese Potenzialerhebung, sowie die Eigentümerbefragung können andere Kommunen mit wenigen Mitteln nachvollziehen, so Projektleiter Claus Hensold vom Landesamt für Umwelt. Auch der Landkreis Bad Kissingen wird demnächst in die Erhebung seiner Innenentwicklungspotenziale einsteigen. Weiterer Nachklang: Elf der 42 Ortsteile der Allianzgemeinden erhalten eine vom Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) geforderte Rahmenplanung für ihre Altbauorte.

Dass sich wider alle Befürchtungen ein direktes Ansprechen der Eigentümer lohnt, macht das Ergebnis der von diesen ausgefüllten Fragebögen (80 Prozent Rücklauf) deutlich: So sind von den 1432 innerörtlichen Bauplatzbesitzern aktuell 236 verkaufsbereit, von den Besitzern 127 leerer Hofstellen und 102 unbewohnter Wohnhäuser wollten 48 sofort verkaufen. Schon allein damit wäre der Bedarf für Bauwillige gestillt, erläuterte Frank Möller. Was in den Allianzgemeinden bereits zur ge-

Markt, 10. Dezember 2008

Modellprojekt

Im Gemeindezentrum Niederwerrn wurden das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ sowie übertragbare Handlungsempfehlungen für die bayerischen Kommunen präsentiert. Lesen Sie weiter auf **SEITE 6**

Modellprojekt: Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe



Unser Bild (von rechts): Allianszsprecher Arthur Arnold, Claus Hensold (Bayerisches Landesamt für Umwelt), dahinter Eva Braksiek (Regionalmanagement Oberes Werntal) mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Gemeinden Bergheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck.

Foto: Krückel

Fortsetzung von Seite 1

NIEDERWERRN - Allianszsprecher Arthur Arnold zog kurze Bilanz: „Die Allianz Oberes Werntal hat auf vielfältige Weise und auf unterschiedlichen fachlichen und räumlichen Ebenen die Weichen für eine bestandsorientierte und Substanzerhaltende Siedlungs- und Gemeindeentwicklung mit vitalen Dörfern gestellt.“ Claus Hensold vom Landesamt für Umwelt erklärte, dass „das Handwerkszeug nun entwickelt ist, die Umsetzung ist nicht so kompliziert,

das kann jede Kommune allein schaffen.“ Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt seit Mitte 2007 im Auftrag und mit Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, mit ihren Mitgliedsgemeinden Bergheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Was-

serlosen und Werneck durch. Ziel des Modellprojekts ist die Einführung eines interkommunalen Flächenmanagements, das den beteiligten Kommunen ermöglicht, neuen Bauflächen- und Wohnraumbedarf weitgehend ohne neuen Flächenverbrauch über die Innenentwicklung abzudecken. Durch die interkommunale Zusammenarbeit werden dabei Synergieeffekte genutzt und kontraproduktive Konkurrenzen beseitigt. Das Modellprojekt endet zum Jahresende 2008. *krö*

