



























# Innenentwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis





#### **INTERKOMMUNALE ALLIANZ OBERES WERNTAL**



















#### Zusammenarbeit ... lohnt sich!



2003 - 2008





2014 - 2020

























## 10 x mehr Potential

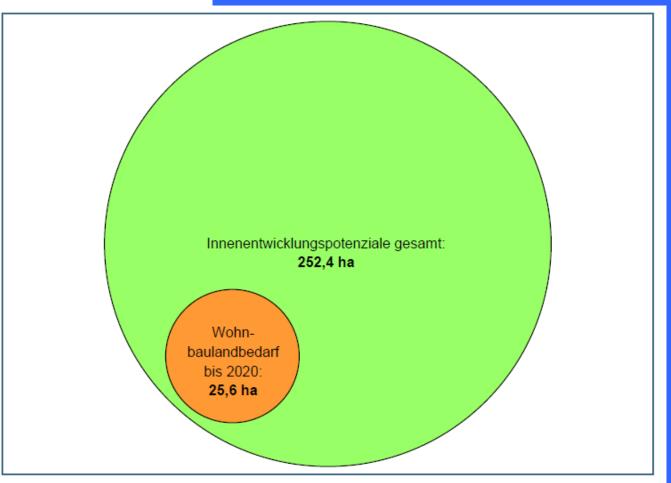


Abb. 17: Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen (Flächenvergleich) für die Allianz



#### INTERKOMMUNALE ALLIANZ **OBERES WERNTAL**



















"Vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich" April 2008 und Juli 2014







#### INNENENTWICKLUNG IN EUERBACH, OBBACH UND SÖMMERSDORF

#### Dorferneuerungsverfahren in Obbach und Sömmersdorf

Für den Altortbereich in Obbach läuft seit rund 10 Jahren die Dorferneuerung. Für Sömmersdorf wird mit der Anordnung der Dorferneuerung m Jahr 20 15 gins den Dorferneuerung



- Nachhaltige Verbesserung der Theory Wohn Arbeits nach und Umweltverhämlisse auf der Gen (an KODE nach Stärkung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen

#### Voraussetzungen für eine Förderung

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

#### Was wird gefordert?

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

### Bauberatung

Förderung von Hoftoren
Der Gemeinderat hat ein Förderprogramm für die Sanierung



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



# innen-

Kommunale Förderprogramme Niederwer M. B. schluss vom 22.07.2008 hat der Gemeindrat francische dass bei Bauvorhaben in den Altorten eine qualifit wie das bei Beratung durch einen Architekten angeboten wird. Der Umfang der Beratung wurde auf 5 Stunden pro Fall begrenzt.

G. e. Beratung wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

entwicklung

in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf





























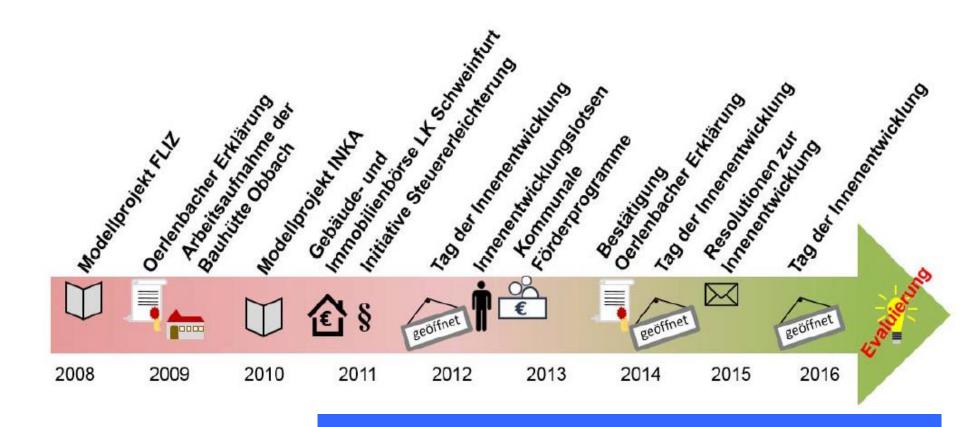




Evaluation 2008-2017



# Bausteine





## Ergebnisse

### Das haben wir in der Allianz erreicht:

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



# Mit Innenentwicklung wurden ...

270 Leerstände vermieden

545

Baulücken (48 ha) für Neubau genutzt, der sonst im Außenbereich stattgefunden hätte!



## Ergebnisse

#### Das haben wir in der Allianz erreicht:

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

1139 von 3360 Grundstücken

34 % mit einer Fläche von 102,3 ha



#### Ohne Innenentwicklung gäbe es ...

Mit Innenentwicklung wurden ...

51 ha Ausweitung in der Fläche

270 Leerstände vermieden

11 km mehr Straße



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

12 km mehr Kanalisation

14 km mehr Wasserleitungen

14 km mehr Stromleitungen

4 Mio.



mehr an Gebührenbelastung auf die nächsten 20 Jahre (Neubaugebiete sind teuer)

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



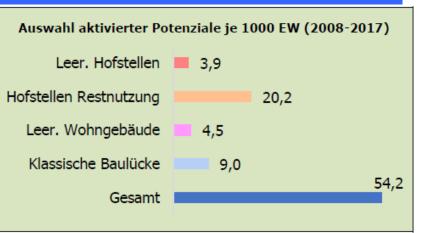
## **Evaluation 2008-2017**

#### Gegenüberstellung Innen- & Außenentwicklung

- Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung der Baugrundstücke für Neubauobjekte
   545 Baulücken im Bestand bebaut, 141 neu
   4:1
- Betrachtung <u>aller aktivierten Potenzialflächen</u>
   Verhältnis der <u>Innen- zur Außenentwicklung</u>
   8:1
- ✓ Oerlenbacher Erklärung ZIEL erreicht
- ✓ Neubautätigkeit im Innenbereich realisiert

### Das haben wir in Euerbach erreicht:

Aktivierte Potenziale (2008 – 2017) <sup>7</sup>	gesamt: 169
davon klassische Baulücken	28
davon Hofstellen leerstehend	12
davon Hofstellen mit Restnutzung	63
davon Wohngebäude leerstehend	14
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 353 Potenziale)	48 %
Aktivierte Fläche	16,4 ha
Aktivierte Potenziale je 1000 EW	54,2
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	4
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) 8	13







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





## **Evaluation 2008-2017**

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

SAMSTAG/SONNTAG, 7/8, SEPTEMBER 2010 OBERES WERNTAL

### Hilfe fürs Bauen im Ortskern

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

pro Anwesen, werden entrich-

Millionen Euro für die Gemein-

alte Gebäude, die seit mindes-Oerlenbach - Wer mitten im tens sechs Monaten unsenutzt Ortskern ein Haus saniert oder sind oder bei denen ein Generaneu baut, kann vieles gebrau- tionswechsel stattfindet. Für dechen: kleen, Vorstellungskraft, ren Sanierung oder Abbruch für Flexibilität, Durchhaltevermö- einen Ersatzbau werden Zugen und natürlich finanzielle schüsse gezahlt. Maximal vier Mittel. Ganz konkret unter- Prozent der Investitionssumme stutzt die Allianz Oberes Wern- bis 150 000 Euro, also 6000 Euro tal mit ihren Maßnahmen zur Innenentwicklung die Bauher- tet. Dazu gibt es eine Art Bauren. Allerdings gibt es Unter-schiede zwischen den Gemein-

Die Bandbreite an Aktivitäten fördert. 180 000 Euro wurden ist groß, die die Allianz seit über ausgezahlt. Spitzenreiter war die zehn Jahren nutzt oder eigens Gemeinde Gerlenbach, gefolgt entwickelt hat, um die Altorte zu von Wasserlosen und Werneck. beleben: Kommunikative, fachlich-konzeptionelle oder finan-zielle Maßnahmen. Dass sie durch einen Architekten: Zwigreifen, zeigt der Evaluierungs- schen 2008 und 2017 gab es 165 bericht zur Innenentwicklung solche Beratungen, 63 Projekte zwischen 2008 und 2017. Hilfreich als Grundlagen für Bauherren und Gemeinden sind bei- Schweinfurt die Ersthauberaspielsweise Gemeindeentwick- tung durch einen Planer mit 500 lungskonzepte, Städtebuuförde- Euro beziehungsweise fünf rung, Dorferneuerung oder das Stunden pro Objekt. Innenentwicklungskonzept des Landkreises Schweinfurt.

Mit finanziellen Anreizen sol- Dorferneuerung. Derzeit sechs len Hauherren unterstützt werden. In allen zehn Allianzge- ben der 46 Gemeindeteile, sind meinden gibt es mittlerweile im Verfahren. Zwischen 2008 kommunale Förderprogramme und 2017 wurden fünf Kommuzum Rauen und Sanieren im Alt- nen mit 3,34 Millionen Euro unort. Die ersten wurden bereits terstützt. Den größten Zuschuss 2011 in Oerlenbach und 2013 in erhielten Euerbach mit 1,337 Euerbach und Niederwerrn installiert, die letzten laut Evaluie- deteile Obbach und Sömmersrungsbericht 2017 in Bergrhein- dorf sowie Poppenhausen mit feld, Dittelbrunn und Poppen- 1,224 Millionen Euro für Hain

Objekte wurden bis zum Jahr 2017 gefördert. Sottzerretter war dabei Der-



Wer für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes im Altort Bauschutt entsorgen muss, kans kreises dafür Förderung erhalten.



Von der Dorferneuerung profitierte vor allem auch die Allianzgemeinde Einst beherbergte dieser Geldersheim, hier ein Teil der sanierten Gadenaniage. Fotos (2) Sinn Erick sen. Nun sind ein Blumer

Wasserlosen und Werneck, das höchste Fürdersumme erhielt.

Neben den Kommunen profitieren die Privateigentümer. Pür lichkeit. private Um-, Aus- und Anbuuarbeiten wurden zwischen 2008 2017 die Möglichkeit, im Rah- für die Modernisieri und 2017 genau 67 Anträge mit men des Innenentwicklungs- standsetzung oder den Auch mit zusätzlichen Einzel- 368 000 Euro bezuschusst.

maßnahmen wie neusestalteten Plätzen oder Umnutzung von derung wurden in den Saniegefördert zu bekommen. Massidersatz der Gemeinde
Leerständen zu Dorfgemeinrungsgebieten von Dittelbrunn, mal 10 000 Euro sind möglich werden. Bis zu 90 Pro schaftshäusern gingen die GeNiederwerrn und Werneck von bei einem Fördersatz von bis zu schuss können bestin
meinden beispielhaft voran. Privatbesitzern rund 442 000 20 Prozent auf die förderfahigen nanzschwache Komm Euro investiert, wofür 86 000 Nettokosten. 11,32 Millionen Euro wurden für 30 Projekte investiert, 4,19 Euro Zuschüsse ausgezahlt wur-

nimmt aber keine Fördermittel in Anspruch, sondern verschafft Immobilienbesitzern die Mögmit 1,05 Millionen Euro die lichkeit der steuerlichen Abset- flächen und leere zung von Sanierungskosten. 18 nutzt, kann sie am P. Haushalte nutzten diese Mog-

Wichtig für Hauherren ist seit riums partizipieren. Du konzeptes des Landkreises auch leerer Gebüude ein Bon-Im Rahmen der Städtebauför- Abriss- und Entsorgungskosten Prozent auf den jeweil

Wenn sich eine Dorferneue-Millionen Buro gab es dafür an den. Die Gemeinde Euerbach rungs-Gemeinde per Beschluss für Ländliche Entwickl Zuschüssen. Nulznießer waren nutzt das gleiche Instrument, der Innenentwicklung ver- de die Porderinitiativ

pflichtet, auf die Neuau von Bauflächen verzie vorrangig innerörtlich "Innen statt Außen" d ischen Landwirtschaft:

"Das heißt, wir dürfen da nicht locker

LANDKREIS

#### Dörfer müssen sich wandeln

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

Oerlenkach – Die Oerlenkacher Erkikrams, von 2008 sit für die Alliauz Öberes Werntal – mit den Gemeinden Bergheinfeld, Buerbach, Dittelbrunn, Gedenstein, Niederwertn, Oerlenkach, Bergenhausen, Winselbschein, Hersteins, Niederwertn, Gereinsche, die Grundlage, sich für eine Innesentwicklung zu positionieren. Ob die Ledlime erfolgreich wur und ob sie weiter Bestand bar, durüber sprachen wir mit dem Sprecher im Hundlangsfeld innesentwicklung zu handen gestellt dem dem Sprecher im Hundlangsfeld innesentwicklung zu handen dem Sprecher im Hundlangsfeld innesentwicklung zu dem dem Sprecher im Hundlangsfeld innesentwicklung zu dem dem der Alliauzurmungen ibs Braksiek. anzmanaserin Eva Braksiek.

Die Allianz ist hein homosones Gethe Atlantz is nem nonegenes tre-bilde, die Gemeinden sind unter-schiedlich aufgenellt. Wie fand 2008 die Albantz zu dieser gemein-somen Leislinie des "Innen vor Au-

June 1967
Arthur Arnold: Die Oerlenba-cher Erklärung war damals das Ergebnis unserer Diskussion im Oerlenbacher Pfarrheim, nachdem aus dem FLIZ-Projekt klar war, dass es über 250 Hektar Flächen als Potenzial im Inneren



nagerin Eva Braksiek und Euerbachs Bürgermeister Arthur Arnold, Sprecher im Handlungsfeld in

und enbeneuer, unss man das see seit versiedert) spiel. Das neu gebaute Haus, das Man merkt das aber erst, wenn man heute nicht mehr unter es passiert at.

#### Innenentwicklung lohnt sich

WOHNEN Die Anstrengungen der Allianz Oberes Werntal zur Wiederbelebung der Altorte zeigen Wirkung. Eine Untersuchung bestätigt den Vorbildcharakter: Es geht um Krapfen statt Donut.

deallianz Oberes Werntal inten- te, deutlich. siv und mit Vorbildcharakter für

wird gern zur Verdeutlichung furt. wird gern Zur Verdeutnehung fürt.
Auch wenn der Aufwand in "ständiges Bearbeiten des Theamerikanischer Gebäckkringel, der Verwaltung, je nach Persosteht einem gefüllten Krapfen nalausstattung oder Gemeinde- mit auseinanderzusetzen". gegenüber. Es geht darum, dass die Dörfer in ihrem Inneren intensiv ist. Auch wenn trotz des

Leben im Ortskern in den ge- wurden und werden. wachsenen Strukturen erfolgen, Nicht auf Erfolgen ausruhen sollen die kurzen Wege zum

wicklung Bayern mit der InterEuerbach - Seit mehr als zehn kommunalen Allianz Oberes

kwicklung Bayern mit der InterEuerbach - Seit mehr als zehn kommunalen Allianz Oberes

kwicklung Bayern mit der InterEuerbach - Seit mehr als zehn kommunalen Allianz Oberes Jahren bemüht sich die Gemein- Werntal in Auftrag gegeben hat- ursprünglichen 304 Hektar.

andere Allianzen um die Wie- den einzelnen Gemeinden – viert werden konnten, inklusive derbelebung der Altorte – mit Bergrheinfeld, Dittelbrunn, Eu- 1269 klassischer Baulücken. Erfolg. Das belegt die jetzt fer-tiggestellte Evaluierung, die auf werrn, Oerlenbach, Poppenhau-locker lassen", ist Braksiek wissenschaftlicher Basis nicht nur die Zahlen bewertet, son-sen und Werneck – unterschied-Ihrem dern auch die vielen Anstren-gungen zur Innenentwicklung. schen, beispielsweise die Nähe weist der Bericht eine große Be-deutung beim Erfolg zu. Denn Ein Bild süßer Gebäckstücke oder Ferne zur Stadt Schwein- die befragten Gemeindeverant-

nicht weiter ausbluten, nicht an Bekenntnisses einer Innen- vor Funktion verlieren sollen.

Bekenntnisses einer Innen- vor Außenentwicklung hier und da entwicklung wurden nicht nur Außenentwicklung hier und da entwicklung wurden nicht nur Vielmehr soll Wohnen und neue Baugebiete ausgewiesen 270 neue Leerstände vermieden,

dörflichen Leben erhalten bleiDass sich Innenentwicklung Benentwicklung, haben die ben. lohnt, belegen schon die Zahlen Fachleute vom Buro Baader ma Innenentwicklung hat sich 2008 bis 2017. Allerdings sind von Gertz, Gutsche und Rümemittlerweile in allen zehn Alli- sie unter den Gemeinden nicht napp (Hamburg) errechnet. anzkommunen mit ihren 46 immer genau vergleichbar, sagt Dörfern gebildet. Das wird im Allianzmanagerin Eva Braksiek, je elf bis 14 Kilometer Straßen, 100 Seiten dicken Evaluierungs-weil die Erhebung der Daten Kanal, Strom- und Wasserlei-dort teilweise unterschiedlich tungen vermieden wurde. Wesinterpretiert wurde oder lücken-haft ist. Dennoch lassen sich vor der Mitfinanzierung zur In-

3360 Potenziale wie Baulücken, de. leere Wohnhäuser, leere Hofstel- Dass Innenentwicklung an-

bericht, den die Ländliche Ent- tes Drittel oder 1139 Flächen.

Was aber auch bedeutet, dass Das gilt überall, auch wenn in 2221 Flächen noch nicht akti-

Allianzmanagement wortlichen sind überzeuet, dass

sondern vor allem auch 50 Hektar neue Baugebiete - das Fünffache der tatsächlich erfolgten Au-Untersuchungszeitraums Konzept (Gunzenhausen) sowie

knapp zehn Jahre später ein gu- den, die Bürgermeister und In- wollen. Zu deren Unterstützung nale Förderprogramme oder kreis.



Eine moderne Wohnung unterm Dach seines Elternhauses hat Tobias Dünisch in Euerbach eingerichtet



zu einem Wohnhaus umgebaut.

So wurden 2008 insgesamt Euro in 20 Jahren bewahrt wur
So wurden 2008 insgesamt Euro in 20 Jahren bewahrt wur
Burghausen hat Familie Mühlstein ernhauses, errichteten Silke Ringel und Guido Spahn ein zeitgemäßer. Familienhaus in Kützberg. len oder solche mit Restnutzung strengend ist, Zeit und Nerven nenentwicklungslotsen, als auch gibt es mittlerweile zahlreiche Dorferneuerungsgelder bis

oder ohne Hofnachfolger ge- kostet, wissen sowohl die Ver- die Bauwilligen, die überzeugt Instrumente, von der kostenlo- Zuschüssen zur Entsorgung des zählt. Wiedergenutzt davon sind antwortlichen in den Gemein- sind oder überzeugt werden sen Bauberatung über kommu- Bauschutts durch den Land-

**EVA BRAKSIEK** 



### INTERKOMMUNALE ALLIANZ OBERES WERNTAL

### Vorher

#### **Nachher**





















#### **INTERKOMMUNALE ALLIANZ OBERES WERNTAL**

























































Oberes Werntal Tradition & Innovation







### 5 neue Bgm. **SDL Seminar**

**Baugebiete?** Ortsabrundungen

# Wie geht es weiter?

Neues Förderungsangebot "Werntal Dorf" für Eigentümer eines "regionaltypischen" Anwesens

### Pilotprojekt zur Erhaltung fränkischer Bauweise

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

#### Erfassung privater Gebäude

Damit solche regionaltypischen und ortsbildprägenden Gebäude erhalten bleiben, wird gegenwärtig für die 46 Dörfer im Allianzgebiet das Interkommunale Denkmalkonzept "Werntal Dorf" im Rahmen der Innenentwicklung gesetzt Dafür sollen his Ende



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

# Pilotprojekt "Werntal Dorf"



### nonconform

"miteinander weiterdenken"

Roland Gruber, Kärnten









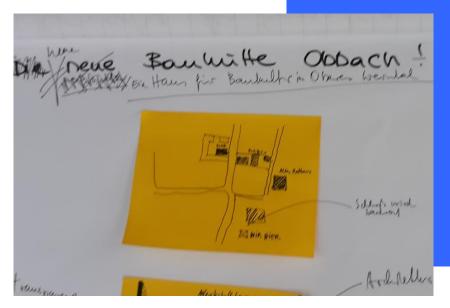


### Neue Bauhütte Obbach

Mehr als ein Haus für Baukultur im Oberen Werntal



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



BauSchauHäuserBauhüttenAnhänger





